



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2026-21

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **8. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Anspach
Gebiet: "Wenzenholz, 1. Bauabschnitt"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 8. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach, Gebiet: "Wenzenholz, 1. Bauabschnitt" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

- "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 5,0 ha) sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 7,4 ha)
 - "Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 6,8 ha): Rücknahme
 - "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" (< 0,5 ha): Rücknahme/Anpassung
2. Dem Antrag der Stadt Neu-Anspach auf Befreiung von der Richtlinie zum Flächenausgleich (gem. Punkt 3. Ausnahmen) wird zugestimmt. Das entsprechende Formblatt ist Bestandteil dieser Beschlussfassung.
 3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
 4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
 5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Die Stadt Neu-Anspach plant eine umfassende Siedlungserweiterung aus Wohnen und Gewerbe südlich der Heisterbachstraße nach Wehrheim. Im nun vorliegenden 1. Bauabschnitt ist zunächst die Entwicklung von Gewerbeflächen vorgesehen, welche insbesondere der Erweiterung ortsansässiger Unternehmen dienen sollen. Für die Zukunft ist eine Fortführung der Entwicklung des Gesamtgebiets in drei weiteren Bauabschnitten mit Wohn- und Gewerbenutzungen vorgesehen.

Damit der entsprechende Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLP (Hessisches Landesplanungsgesetz) wurde durchgeführt und von der Regionalversammlung Südhessen zugelassen.

Flächenausgleich:

Die Stadt Neu-Anspach hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschlüsse der Verbandskammer vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich gestellt. Für die Flächenneuanspruchnahme kann, wie im anhängenden Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich von der Stadt begründet, **kein Flächenausgleich geleistet** werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wurde nachvollziehbar beantwortet.



Anlage zur Drucksache Nr. IV-2019-70

Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich

Gemäß Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß Verbandskammerbeschluss vom 29.04.2015 (DS-Nr. III-2015-26), geändert durch Verbandskammerbeschluss vom 11.12.2019 (DSNr. IV-2019-70) und vom 14.12.2022 (DSNr. V-2022-68)

Hier: Begründung der in der Richtlinie unter Punkt 3 genannten Ausnahme

Vorhaben:

Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Anspach

Gebiet: „Am Wenzenholz“ für ein geplantes Gewerbegebiet in der Stadt Neu-Anspach

Bitte kreuzen Sie an:

Der Flächenausgleich kann nicht geleistet werden.



Der Flächenausgleich kann nicht in vollem Umfang geleistet werden.



Bitte kreuzen Sie an:

Antworten der Stadt/der Gemeinde mit Begründung:

a) Warum ist die angestrebte Flächenneuausweisung erforderlich?

- Eigenentwicklung
- Nahversorgung
- Wenzenholz, 1. Bauabschnitt Gewerbegebiet

Bitte begründen Sie:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 29.09.2022 beschlossen, das Gewerbegebiet Wenzenholz zusammen mit einer Entwicklungsgesellschaft, die von den Firmen Adam Hall GmbH, Gudeco Elektronik Handels GmbH und Jäger & Höser GmbH gegründet wurde, zu entwickeln.

Die mittelständischen Firmen sind in Neu-Anspach ansässig und beschäftigen viele Mitarbeitende. Damit tragen sie maßgeblich zur wirtschaftlichen Stabilität von Neu-Anspach bei. Daher ist es ein vorrangiges Anliegen der Stadt, die Unternehmen am Standort zu halten und in ihren Erweiterungsbestrebungen zu unterstützen. Das Gewerbegebiet ist Teil einer geplanten Siedlungserweiterung aus Wohnen und Gewerbe mit einem Umgriff von insgesamt rund 28 ha. Der Beschluss zur Entwicklung des Gesamtgebiets ist auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes „Perspektiven 2040“ gefasst worden. Der Standort wurde in der damaligen Diskussion zu einer der primären Entwicklungsflächen erklärt, da es dort die einzige sinnvolle Möglichkeit für die Stadt Neu-Anspach gibt, weitere Gewerbeflächen auszuweisen.

Die Stadt Neu-Anspach hat eine Zielabweichung für den Flächennutzungsplan 2010 vom Regionalplan Südhessen/ Regionalen beantragt. Dieser wurde in der Regionalversammlung am 5. Juli 2024 zugestimmt.

Planziel des ersten Bauabschnitts der Gesamtentwicklung, welcher Gegenstand des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Wenzenholz 1. BA" ist, ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S.d. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Bedingt durch die konkrete Nachfrage der oben genannten Unternehmen Adam Hall, Gudeco und Jäger & Höser, welche dringend auf Erweiterungsmöglichkeiten angewiesen sind, ist die Entwicklung des Gebiets noch vor der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans erforderlich. Im ersten Bauabschnitt soll daher das Flurstück 171 der Gemarkung Anspach Flur 7 (Geltungsbereich des 1. BA) als Gewerbegebiet entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Stadtgebiets, östlich des Bahnhofs. Das Gelände wird südlich durch die Bahnlinie, nordöstlich durch die Heisterbachstraße und westlich durch den Bachlauf der Usa mit umgebenden Ufergehölzen begrenzt. Südöstlich schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Das Umfeld des Plangebiets wird westlich durch bebaute Gebiete und östlich durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wenzenholz 1. BA“ umfasst eine Fläche von ca. 7,0 ha.

Bei der weiteren Planung sollen gewerbliche und Wohnnutzungen einschließlich einer Übergangszone zwischen den beiden Hauptnutzungsarten berücksichtigt werden. Das Gesamtgebiet soll über einen Anschluss (z. B. Kreisverkehr) an die Heisterbachstraße erfolgen, welche nordöstlich des Plangebiets und damit des Geltungsbereichs des Bebauungsplans des 1. BA verläuft.

b) Stehen im Gebiet der Gemeinde andere RegFNP-Potentialflächen zur Verfügung?

- ja
 nein

Wenn ja: Warum werden diese nicht genutzt?

Bitte begründen Sie:

Neben des geplanten Baugebiets „Wenzenholz“ gibt es noch die Erweiterungsfläche für den Sportplatz Hausen-Arnzbach und das laufende Verfahren für den 3. - 5. Bauabschnitt Westerfeld-West.

Das zuletzt genannte Projekt ist in Bearbeitung und kann deshalb nicht zum Flächenausgleich herangezogen werden.

Weitere Flächen gibt es in Neu-Anspach keine mehr, was angesichts der ungebrochenen Nachfrage sowohl an Wohn- als auch an Gewerbeflächen insgesamt als problematisch für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Kommune angesehen wird.

Aus diesem Grunde hat die Stadt Neu-Anspach in Folge des Masterplan-Prozesses Flächen untersucht, Alternativen geprüft und bewertet und entsprechend für die Neuaufstellung des RSP/RegFNP angemeldet.

c) Gibt es im Gebiet der Kommune Innenentwicklungspotentiale?

- ja
 nein

Wenn ja: Um welche handelt es sich?

- Baulücken
- Konversion
- Leerstand
- Nachverdichtung
- Sonstige

Warum sind diese für das beabsichtigte Planungsvorhaben nicht geeignet?

Bitte begründen Sie:

Die Stadt Neu-Anspach hat in der Vergangenheit aktiv die Eigentümer kontaktiert, um möglichst viele Flächenpotenziale zu nutzen. Die Analyse der vorhandenen Baulücken, Leerstände und geringfügig bebauten Grundstücke zeigt, dass es zwar innerhalb des bebauten Ortsgebiets Möglichkeiten zur Nachverdichtung gibt, diese jedoch meist kleinräumig sind und sich überwiegend in Privateigentum befinden. Die Leerstandsquote liegt deutlich unter 2 % und beträgt für langfristigen Leerstand (länger als ein Jahr) nur 0,7 %. Dabei gilt allgemein für einen gesunden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 %. Seit 2006 hat die Stadt insgesamt 37 Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Rechtskraft gebracht. Dies unterstreicht einerseits das Bestreben nach flächenschonender und sparsamer Siedlungsentwicklung, andererseits die Notwendigkeit, aufgrund schwindender Innenentwicklungspotenziale, Flächen im Außenbereich zu nutzen oder bestehende Bebauungspläne umzuwidmen.

Der aktuelle Flächenbedarf von etwa 7 ha für das geplante Gewerbegebiet in Wenzenholz kann nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden, sodass hier die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird.

Werden Innenentwicklungspotenziale systematisch erfasst?

Ja, hier sind die vorhandenen Flächen viel zu klein und nicht zusammenhängend, daher eignen sie sich nicht.

Gibt es ein Baulückenkataster oder Ähnliches?

Seit 2011 hat die Stadt parallel zur Ausweisung von Bauland zur Abrundung der Stadtteile im Rahmen eines kommunalen Flächenmanagements auch Baulücken erfasst und die Grundstückseigentümer angesprochen. Es wurde ein Baulückenkataster angelegt, das gemeinsam mit dem Regionalverband seit 2015 auch digital bearbeitet wurde. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Thema fand zudem auf der Ebene des Stadtentwicklungskonzeptes 2019 statt.

Fand eine Eigentümeransprache statt?

Ja. Auf die privaten Flächen kann mangels Interesse der Grundstückseigentümer nicht zurückgegriffen werden.

d) Gibt es besondere städtebauliche Gründe, die gegen eine Flächenrücknahme sprechen?

- ja
- nein

Bitte begründen Sie:

Bei dem Sportplatz Hausen-Arnspach wurde mit den Vereinen und Bürgern ein Sportentwicklungsplan im Jahre 2009 erarbeitet und verabschiedet. Hier wurde in 2013 bereits die Aufstellung eines Bebauungsplanes Sportgelände Hausen-

Arnsbach auf den Weg gebracht.
Auch für die Erweiterung der anderen Fläche, des Gebietes Westerfeld–West, befindet sich bereits ein eigener Bebauungsplan in Aufstellung.

e) Gibt es im Gebiet der Kommune geplante Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme genutzt werden können?

- ja, aber nur teilweise
 nein

Warum können diese nicht genutzt bzw. nur teilweise genutzt werden?
(Bei teilweise möglichem Flächenausgleich diese hier mit Lage und Flächengröße nennen)

Bitte erläutern Sie:

Sämtliche in den letzten Jahren planungsrechtlich vorbereiteten Baugebiete wurden kurzfristig erschlossen und vermarktet. Der Vollzug der Baugebiete ist im Stadtgebiet deutlich sichtbar. Die Stadt besitzt keine weiteren Flächen, die sich zur Siedlungserweiterung eignen (vgl. Ausführungen zu d))

f) Gibt es rechtswirksame Bebauungspläne im Bereich geplanter Bauflächen, die noch nicht umgesetzt wurden und für eine Flächenrücknahme ggf. in Frage kommen?

- ja
 nein

Wenn ja, werden diese B-Pläne noch weiterverfolgt?

Bitte erläutern Sie:

g) Warum wird nicht von der Möglichkeit eines interkommunalen Flächenausgleichs gemäß Ziffer 1 Gebrauch gemacht?

Bitte begründen Sie:

In den Nachbargemeinden sind weder innerstädtisch noch in Ortsrandlage Baugrundstücke vorhanden, die sich zum Tausch eignen würden. Diese werden, wenn sie frei wären, dann von der jeweiligen Stadt selbst gebraucht, um neues Bauland zu entwickeln.

Eine besondere Gewichtung erfolgt in folgenden Fällen:

- Hat die Kommune geringe Bauflächenpotenziale, da sie im RegFNP2010–Aufstellungsverfahren überdurchschnittlich auf Zuwachsfächen verzichtet hat?

- ja
 nein

Wenn ja, welche?

Bitte erläutern Sie:

Im Zuge der Stellungnahme zum Entwicklungsplan 2015 des damaligen Umlandverbandes wurde von der Gemeindevertretung am 22.09.1997 beschlossen und dem damaligen Umlandverband mit Schreiben vom 26.09.1997 mitgeteilt, dass auf eine weitere große Zuwachsfläche westlich des Baugebietes Hochwiese V gänzlich verzichtet wird. Siehe hierzu Siedlungsflächen Entwicklungsplan 2015.

- Weicht der Bevölkerungszuwachs der Kommune von der für die Flächenausweisung im RegFNP 2010- Aufstellungsverfahren zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose stark ab?

- ja
 nein

Bitte erläutern Sie mit konkreter Quellenangabe:

In Neu-Anspach gab es nach den Zensusergebnissen Ende 2011 rd. 14.700 Einwohner. Ein wichtiges Detail ist, dass die Zensusergebnisse sich im Falle Neu-Anspach kaum von den vorher ermittelten Fortschreibungsergebnissen unterscheiden, während bei sehr vielen Kommunen im Regionalverband die Zensusergebnisse weit unter den Fortschreibungsergebnissen liegen. Ursachen für die Schrumpfung in Neu-Anspach waren die Alterung der damals beim Einzug noch jungen Familien und der damit verbundene Fortzug junger Erwachsener in den letzten Jahren, insbesondere in der Altersgruppe 18-30 Jahre.

Moderate Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich sind erforderlich, um den bestehenden Schrumpfungstendenzen entgegenzuwirken.

Die Ausführungen werden gestützt durch das Stadtentwicklungskonzept 2019 und die Bevölkerungsprojektionen, die auch seitens des Regionalverbands genutzt werden.

Neu-Anspach, den 01.10.2024



Birger Strutz / Bürgermeister



(wird von der Abteilung Planung des Regionalverbandes FRM ausgefüllt)

Eine Ausnahme vom Flächenausgleich zur o.g. RegFNP-Änderung

- wird fachlich empfohlen
 wird fachlich nicht empfohlen

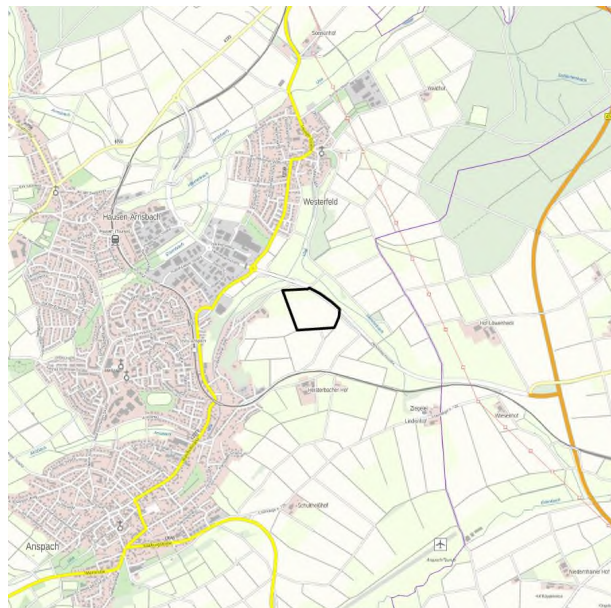
Begründung:

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

8. Änderung Stadt Neu-Anspach Stadtteil Anspach Gebiet: Wenzelholz 1. Bauabschnitt

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

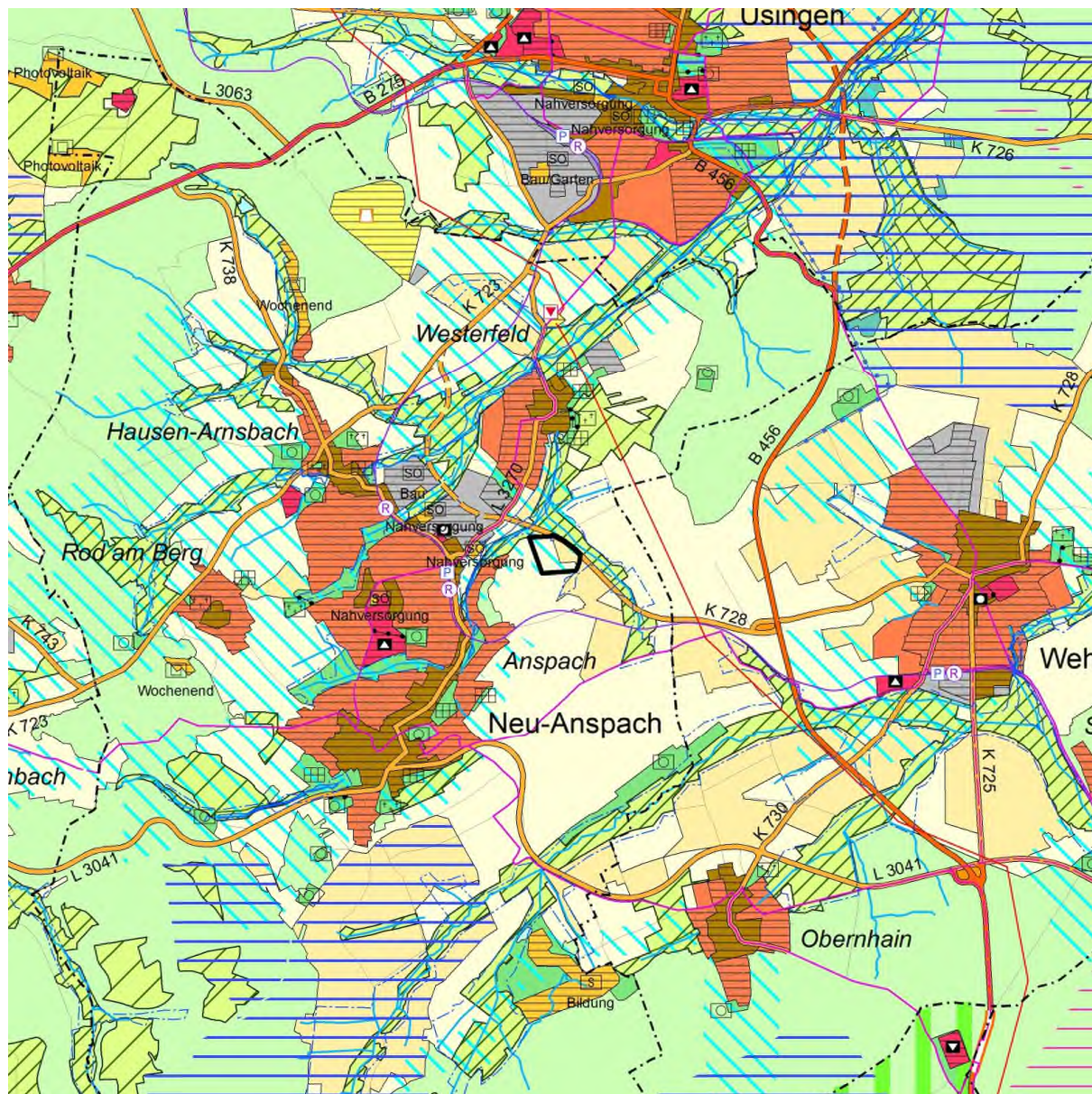
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Die Stadt Neu-Anspach plant eine umfassende Siedlungserweiterung aus Wohnen und Gewerbe von rund 28 ha südlich der Heisterbachstraße nach Wehrheim. Im nun vorliegenden 1. Bauabschnitt (von voraussichtlichen vier) ist zunächst die Entwicklung von Gewerbeflächen vorgesehen, welche insbesondere der Erweiterung ortsansässiger Unternehmen dienen sollen. Für die Zukunft ist eine Fortführung der Entwicklung des Gesamtgebiets in drei weiteren Bauabschnitten mit Wohn- und Gewerbenutzungen vorgesehen.
Flächenausgleich	Ausnahme
Gebietsgröße	7,4 ha (1. Bauabschnitt)
Zielabweichung	zugelassen
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	29.09.2022
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, „Gewerbegebiet Wenzenholz“, 1. BA
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Boden

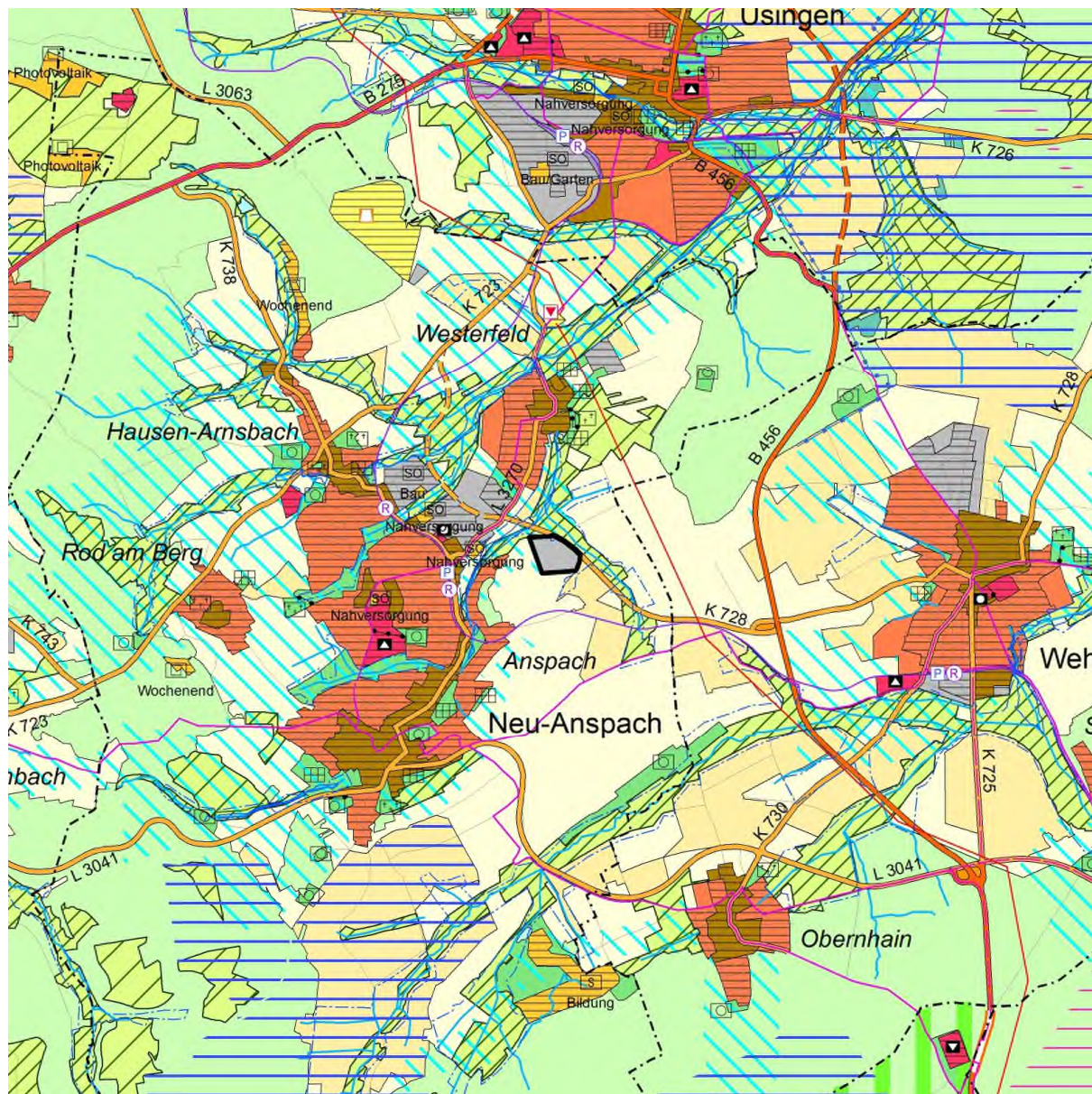
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

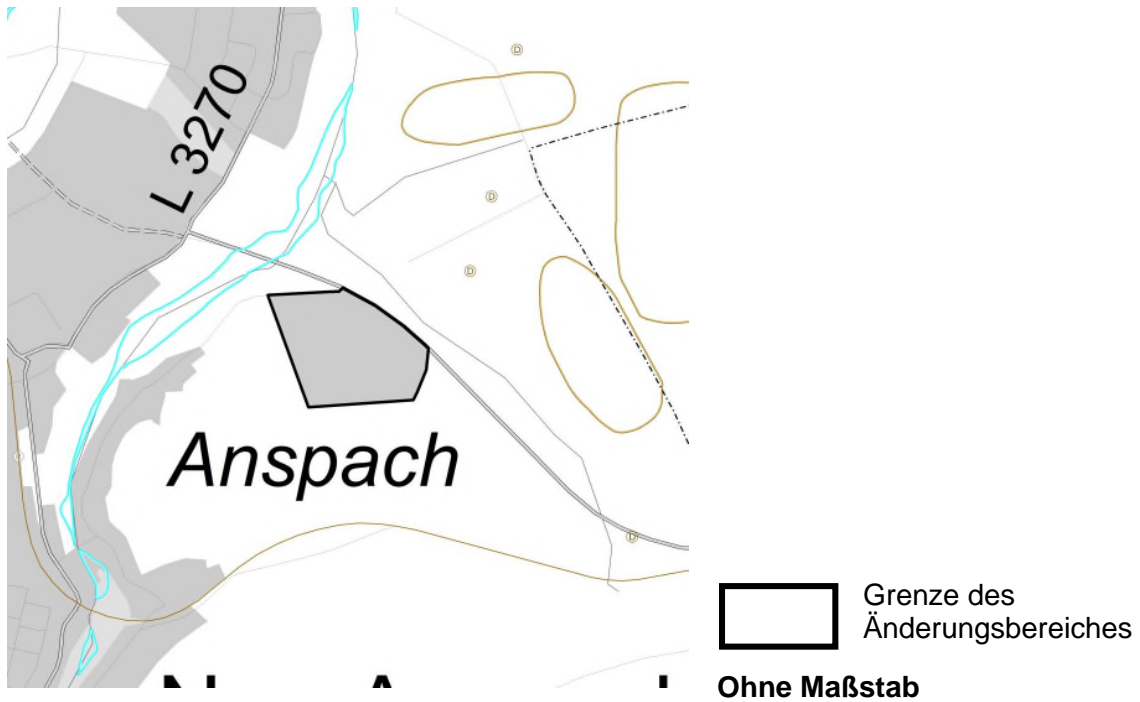


Grenze des Änderungsbereiches

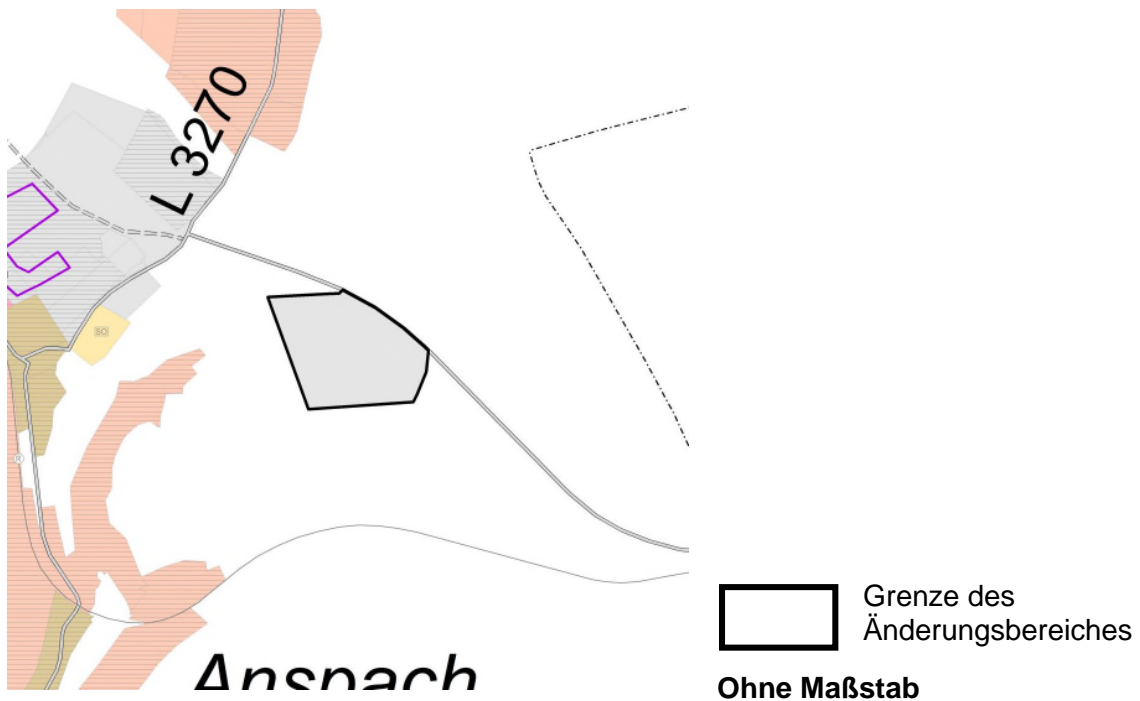
Maßstab: 1 : 50 000

- "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 5,0 ha) sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 7,4 ha)
- "Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 6,8 ha): Rücknahme
- "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" (< 0,5 ha): Rücknahme/Anpassung

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Luftbild (Stand 2023)



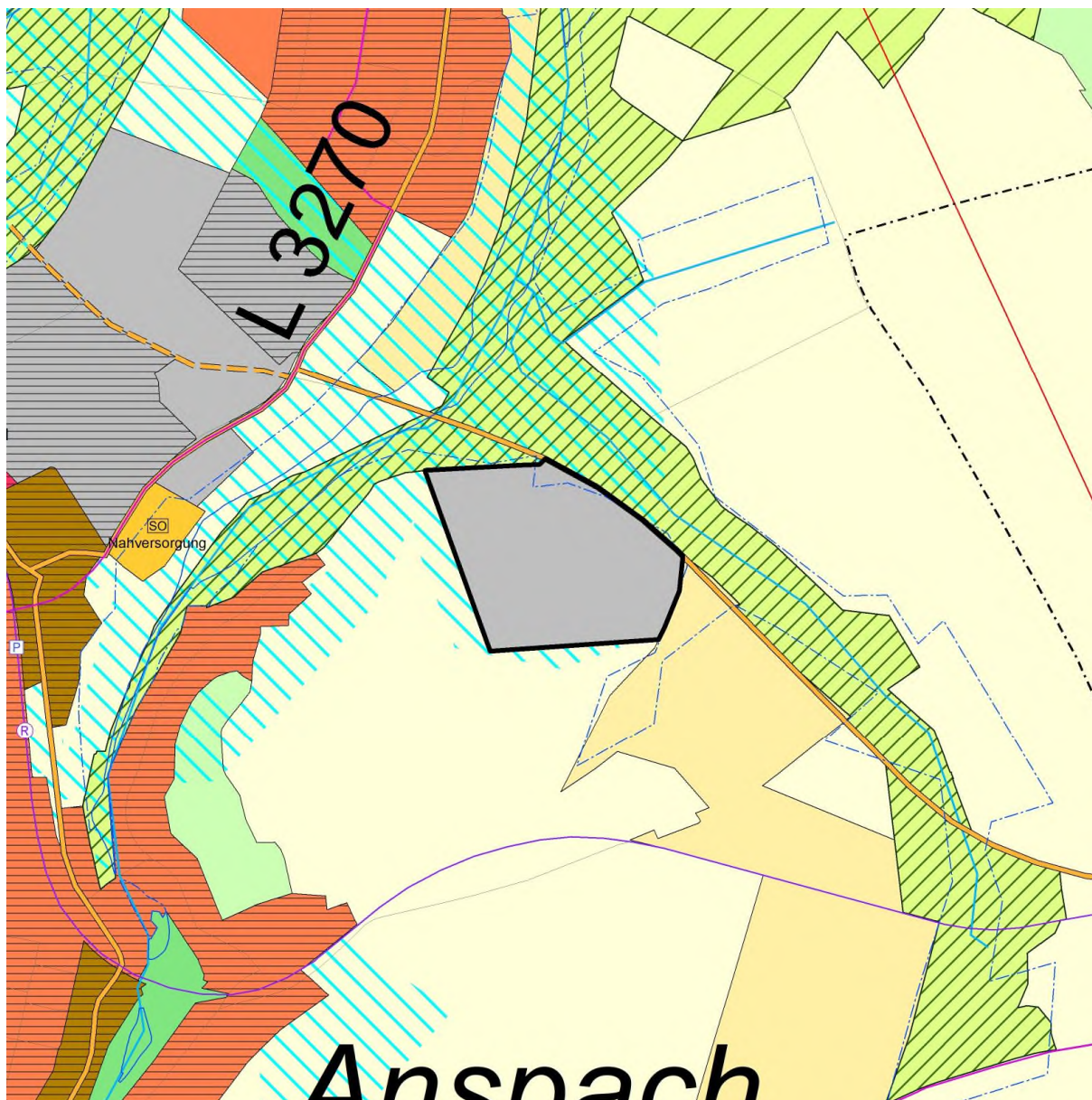
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos 2023



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.
	Schiene/strecke (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	MetropoIG

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 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG 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 Geltungsbereich des 1. Bauabschnitts (1. BA) der Gesamtplanung befindet sich östlich der Ortslage von Neu-Anspach-Anspach südlich der Heisterbachstraße nach Wehrheim auf einem Hanggelände, welches derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Das Usa-Tal befindet sich im Norden und Westen des Geländes, der Heisterbach verläuft nordöstlich in einer ökologisch hochwertigen Aue. Die Bebauung am Stabelsteiner Weg, welche überwiegend aus Wohnhäusern besteht, befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m südwestlich. Der Änderungsbereich besteht zum großen Teil aus dem Flurstück 171 in Flur 7 der Gemarkung Anspach. Das Gesamtgebiet soll verkehrlich über einen Anschluss (Kreisverkehr) an die Heisterbachstraße erschlossen werden, welcher im nordöstlichen Teil des Plangebiets vorgesehen ist.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt die Entwicklung eines Gewerbegebiets auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Gewerbegebiet ist der erste Bauabschnitt einer geplanten Siedlungserweiterung aus Wohnen und Gewerbe. Der Beschluss zur Entwicklung des Gesamtgebiets ist auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes „Perspektiven 2040“ gefasst worden. Der Standort wurde in der damaligen Diskussion zu einer der primären Entwicklungsflächen erklärt, da es dort die einzige sinnvolle Möglichkeit für die Stadt Neu-Anspach gibt, weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Bei der weiteren Planung sollen zukünftig gewerbliche und Wohnnutzungen einschließlich einer Übergangszone zwischen den beiden Hauptnutzungsarten berücksichtigt werden.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

- "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 5,0 ha) sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 7,4 ha)
- "Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 6,8 ha): Rücknahme

- "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" (< 0,5 ha): Rücknahme/Anpassung

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Im RPS/RegFNP 2010 ist der Geltungsbereich zu großen Teilen als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Der östliche Teil wird als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellt bzw. festgelegt. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich von einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und nordöstlich der Heisterbachstraße von einem "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" überlagert.

Im RPS/RegFNP 2010 werden zu den Festlegungen folgende Ziele und Grundsätze definiert:

- G4.6-3: Im Regionalplan/RegFNP – Hauptkarte – sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden

- Z10.1-10: Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

- G10.1-11 In den „Flächen für die Landbewirtschaftung“ ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzenholz“ 1. BA setzt überwiegend ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO fest. Dies weicht von den zuvor genannten Darstellungen und Festlegungen im RPS/RegFNP 2010 ab. Damit der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, sind Änderungen der Darstellung als "Fläche für die Landbewirtschaftung", "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" sowie "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" für die (Teil-)Flächen des Gewerbegebiets notwendig. Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht standen im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung, es war ein Abweichungsverfahren für das Gesamtgebiet erforderlich.

Mit Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Südhessen vom 15.03.2024 und dem Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 23.05.2024 wurde dem Antrag der Stadt Neu-Anspach auf Zielabweichung vom 19.07.2023 stattgegeben. Der Bescheid zur Zielabweichung enthält folgende Aussagen, Maßgaben und Nebenbestimmungen und bezieht sich auf das Gesamtprojekt aus insgesamt vier vorgesehenen Bauabschnitten:

"I. Auf Antrag der Stadt Neu-Anspach vom 19. Juli 2023 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Vorranggebiet Siedlung), Z3.4.2-4 (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) sowie den Zielen Z3.4.1-4 und Z3.4.2-7 (Tabellenwerte für Wohn- bzw. gewerbliche Bauflächen) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage

der Antragsunterlagen in der Fassung vom 24. Oktober 2023 sowie nach Maßgabe der unter Ziffer III. aufgeführten Nebenbestimmungen und der Plankarte in Kapitel F. zugelassen.

II. Es wird festgestellt, dass eine Abweichung von Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht erforderlich ist.

III. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:

1. Die Zulassung der Abweichung wird erst und ausschließlich dann wirksam, (aufschiebende Bedingung), wenn eine Vorprüfung im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG ergibt, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

2. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich soll möglichst außerhalb von landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Innerhalb landwirtschaftlicher Flächen sind ausschließlich Maßnahmen zulässig, die eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht erheblich erschweren oder unmöglich machen."

Eine Vorprüfung im Sinne des § 8 Abs. 2 S. 1 ROG wurde Anfang 2024 auf Basis eines Gutachtens des Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU) durchgeführt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass von dem Planvorhaben für die Gesamtfläche von 28 ha keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen (vgl. Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen, Nr.: X/100.3 vom 28. Mai 2024)

Am 05. Juli 2024 wurde auf Basis dieser vorgelegten Umweltvorprüfung die Zielabweichung durch das RP Darmstadt für wirksam erklärt.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die Heisterbachstraße nach Wehrheim an, er befindet sich außerhalb der gegenwärtigen Ortsdurchfahrt. Die Bundesstraße B456 befindet sich in ca 1,8 km Entfernung und verbindet das Areal mit Weilburg, Usingen und Bad Homburg/Oberursel, wo in einer Entfernung von ca. 13 km Anschluss an die Bundesautobahn A661 besteht. Im Osten ist die Anschlussstelle Friedberg der Bundesautobahn A5 nach 12 km erreichbar. Der Bahnhof Neu-Anspach an der Taunusbahn befindet sich in ca. 700 m Luftlinie. Einer direkten Anbindung der Gewerbefläche dieses Bauabschnitts an die Taunusbahn steht eine ungünstige Topografie (Hügel als Barriere) entgegen. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in Westerfeld ("Am Mühlgraben"), in der Daimlerstraße und am Bahnhof von Neu-Anspach. Über die Heisterbachstraße wird derzeit keine RMV-Buslinie geführt. Terminal 1 des Frankfurter Flughafens liegt in einer Entfernung von ca. 40 km und ist über B456, A661 und A5 in etwa 30 Minuten erreichbar.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Der Landschaftsplan des Regionalverbands FrankfurtRheinMain stellt für den Bereich des 1. Bauabschnitts Flächen für die Landbewirtschaftung (hellbraun) und Flächen für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes (mittelbraun) dar. Der südliche Bereich wird zudem als Acker, der nördliche Bereich als Grünland ausgewiesen. Der Ressourcenschutz bezieht sich insbesondere auf Erosionsschutz und Grundwasserschutz. Mit der Änderung wird eine "Gewerbliche Baufläche" dargestellt und die entsprechende Festsetzung auf Bebauungsplanebene vorbereitet. Damit werden die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen überplant.

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

A 7. Planerische Abwägung

Die Planung sieht die Entwicklung einer Gewerbefläche vor. Weitere Gewerbeflächen sowie Wohngebiete sollen künftig im Zuge weiterer Bauabschnitte realisiert werden. Die Planung betrifft eine Fläche, welche derzeit im Außenbereich liegt und überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung bestehen in einigen Randbereichen erhaltenswerte Landschaftsbestandteile, welche zum Teil als (potenziell) gesetzlich geschütztes Biotop erfasst wurden. Die Fläche ist aktuell gering versiegelt mit ertragssicheren Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion und weist eine Bedeutung als belüftungsrelevantes Kaltlufteinzugsgebiet auf.

In Neu-Anspach besteht Bedarf nach weiteren Flächen für eine bauliche Entwicklung des Siedlungsbereichs. Die vorliegende Fläche wurde im Zuge des Stadtentwicklungskonzepts für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Alternativen wurden in diesem Zuge abgewogen. Anderweitige, möglicherweise besser geeignete Flächen oder sonstige Planungsmöglichkeiten sind im Bereich der Stadt Neu-Anspach nicht erkennbar.

Insgesamt werden durch die Planung Eingriffe vorbereitet, deren zu erwartende Umweltauswirkungen als sehr erheblich einzustufen sind. Es sind Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Landschaft und Erholung sowie den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

Durch die gut einsehbare, exponierte Lage und die Dimension des Vorhabens ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Der Verlust von Vegetationsflächen trägt ebenso wie die Beeinträchtigung der Kalt- und Frischluftbahnen zu einer erhöhten Wärmebelastung bei.

Durch entsprechende Maßnahmen werden diese Auswirkungen weitestgehend vermieden, verringert oder ausgeglichen. Die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Punkt B 2.3) zu minimieren. Als Beispiel sind Festsetzungen zu Pflanzungen, Erhalt von Bäumen und Gehölzen, Dach- und Fassadenbegrünung oder auch Kubatur und Stellung der Baukörper zu nennen. Auch die Themen Artenschutz, Abwasserentsorgung, Lärmschutz und Verkehr sind auf der Bebauungsplanebene zu untersuchen und zu konkretisieren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich mit Festlegung von Art und Ort des Ausgleichs erfolgt ebenfalls auf der Ebene des Bebauungsplans.

Durch die Planung gehen hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Dies ist Teil eines im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verbreiteten Prozesses. Im Zusammenhang damit ist ein Rückgang der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe, aber auch eine Zunahme der Flächen-Produktivität festzustellen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten gewerblichen Entwicklung in Kauf genommen. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Grundsätzlich sind der durch die Planung verursachte Verlust sowie die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen im Ballungsraum aufgrund der weiteren Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft nicht vermeidbar.

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. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar. Allenfalls besteht das Risiko von Havarien in einem Betrieb des Gewerbegebiets. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines schweren Unfalls wird als sehr gering eingeschätzt.

Flächenausgleich:

Die Stadt Neu-Anspach hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschlüsse der Verbandskammer vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich gestellt. Für die Flächenneuanspruchnahme kann von der Stadt kein Flächenausgleich geleistet werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wird zusammenfassend wie folgt beantwortet und begründet:

- a) Erforderlichkeit der Entwicklung von Gewerbeflächen aufgrund bestehender Nachfrage.
- b) Es bestehen keine weiteren Flächen in Neu-Anspach und keine Flächen, bei denen auf eine bauliche Entwicklung verzichtet werden kann.
- c) Die ermittelten Innenentwicklungsmöglichkeiten sind lediglich kleinräumig, meist nicht zusammenhängend und weisen eine heterogene Eigentümerstruktur auf. Der Flächenbedarf für Gewerbe von etwa 7 ha kann über Innenentwicklung nicht gedeckt werden. Die Leerstandsquote liegt deutlich unter 2%.
- d) Auch auf den anderen Entwicklungsflächen befinden sich bereits Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren.
- e) Es gibt keine weiteren Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme in Frage kommen. Sämtliche Flächen wurden in der Vergangenheit binnen kurzer Zeit erschlossen und vermarktet.
- f) Es existieren aktuell keine rechtswirksamen Bebauungspläne zur Entwicklung von Bauflächen, welche noch nicht umgesetzt wurden.

Es wird auf das Stadtentwicklungskonzept 2019 verwiesen.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt die Entwicklung eines Gewerbegebiets auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordosten des zentralen Stadtteils Anspach. Das Gewerbegebiet ist der erste, ca. 7,4 ha große Bauabschnitt einer geplanten Siedlungserweiterung aus Wohnen und Gewerbe mit insgesamt rund 28 ha. Der Beschluss zur Entwicklung des Gesamtgebiets ist auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes „Perspektiven 2040“ gefasst worden. Der Standort wurde in der damaligen Diskussion zu einer der primären Entwicklungsflächen erklärt, da es dort die einzige sinnvolle Möglichkeit für die Stadt Neu-Anspach gibt, weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Bei der weiteren Planung sollen zukünftig gewerbliche und Wohnnutzungen einschließlich einer Übergangszone zwischen den beiden Hauptnutzungsarten berücksichtigt werden. Das Gewerbegebiet soll von der Gewerbepark Anspach Ost Entwicklungsgesellschaft (GAOE) gemeinsam mit den ortsansässigen Unternehmen Adam Hall GmbH und Jäger + Höser GmbH realisiert werden.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren wird die Darstellung wie folgt geändert:

- "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 5,0 ha) sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 7,4 ha)
- "Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 6,8 ha): Rücknahme
- "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" (< 0,5 ha): Rücknahme/Anpassung

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)

BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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)

HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

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 ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung. Dabei handelt es sich überwiegend um einen intensiv genutzten Acker. Der nördliche Teilbereich wird intensiv als Grünland genutzt.

Im Norden grenzt das Änderungsgebiet an wertvolle Strukturen an, die im Bebauungsplan als "Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt sind.

Nach Nordosten wird das Änderungsgebiet durch die Heisterbachstraße und nach Westen durch befestigte Feldwege begrenzt. An diese Grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen an. Zwischen der Heisterbachstraße und dem Änderungsgebiet befindet sich zudem ein weiterer befestigter Weg, zwischen diesem und der Heisterbachstraße befindet sich Gebüsch sowie Hecken mit heimischen Arten auf frischem Standort. Nördlich der Heisterbachstraße verläuft der Heisterbach, welcher beidseitig von intensiv genutztem Grünland eingfasst wird.

Im Süden bildet ein nicht befestigter Feldweg die Grenze des Änderungsgebietes. An diesen Grenzen im südwestlichen Bereich eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im südöstlichen Bereich befindet sich südlich des Feldwegs eine bestehende Kompensationsfläche mit geschütztem Streuobstbestand.

Die Topografie des Änderungsgebietes ist von einem nach Westen und Nordosten hin abschüssigen Gelände geprägt.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:
Naturpark Hochtaunus

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 10 %)
- Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt
- Natürliche Erosionsgefährdung: überwiegend hoch bis extrem hoch. Im nördlichsten Teil keine bis sehr geringe Erosionsgefährdung
- Bodenfunktionsbewertung: Überwiegend mittel, im südöstlichen Randbereich teilweise sehr hoch
- Acker-Grünlandzahl: größtenteils > 50 bis < = 60, vereinzelt: > 45 bis < = 50, vereinzelt in östlichen Randbereichen: > 70 bis < = 75
-
- Nördlicher Teilbereich sowie östlicher Randbereich:

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

- Bodengruppe: Böden aus Löss
- Bodenform: Pseudogley-Parabraunerde aus Löss
- Ertragspotential: überwiegend hoch, im südöstlichen Randbereich zum Teil sehr hoch
- Nutzbare Feldkapazität: hoch (> 200-260 mm)
- Nitratfiltervermögen: sehr hoch
- Ertragssichere Böden mit Grundwasser- und Klimaschutzfunktion
-
- Südlicher Teilbereich:
- Bodenklasse: Braunerde
- Bodenform: Braunerde aus lössreichem, grusführendem Schluff (Hauptlage) über Schluffschutt (Basislage) mit Schiefer (Paläozoikum)
- Ertragspotential: gering
- Nutzbare Feldkapazität: gering (> 110-150 mm)
- Nitratfiltervermögen: gering

Wasser

- Erhöhte Starkregengefährdung
- Ca. 60 m nördlich des Änderungsgebietes fließt der Heisterbach sowie ca. 70 m nordwestlich des Änderungsgebietes die Usa
- Aufgrund der Hanglage muss in allen Tiefenlagen mit unsystematisch eingelagerten Hang- bzw. Schichtwasserführungen aus höher liegenden Geländebereichen gerechnet werden
- Lage außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten
- Lage außerhalb von Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten
- Hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers am Standort

Luft und Klima

- Überwiegend mäßiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 30-60 m³ je ms)
- Mittlere Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM 10, Index: > 0,35 - 0,55)
- Aufgrund der Lage: geringfügiger Einfluss auf die Kalt- und Frischluftversorgung der Ortslage

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch das Unternehmen Plan Ö GmbH zwischen 2024 und 2025 die folgenden Tierartengruppen im Änderungsgebiet untersucht: Vögel, Feldhamster, Reptilien, Tagfalter und Widderchen. Die Tierartengruppe Vögel wurde zudem in einem Untersuchungsbereich um das Änderungsgebiet herum kartiert.
- Im Ergebnis konnten im Untersuchungsraum 16 Vogelarten mit 51 Revieren identifiziert werden.
- Darunter finden sich keine streng geschützten Arten nach BArtSchV.
- Im Änderungsgebiet konnte lediglich die Feldlerche (*Alauda arvensis*) mit insgesamt vier Revieren nachgewiesen werden. Nachweise von Goldammer (*Emberiza citrinella*) und Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) gibt es mit je einem Fundpunkt an der Grenze des Änderungsgebietes.
- Alle weiteren Fundpunkte und Arten sind im Untersuchungsraum nachgewiesen worden.
- Mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand in Hessen wurden Goldammer (*Emberiza citrinella*) und Heckenbraunelle (*Prunella modularis*) im Untersuchungsraum nachgewiesen. Mit ungünstigem bis schlechtem Erhaltungszustand die Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*).

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

- Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.
- 16 Vogelarten sind als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet festgestellt worden. Darunter Mäusebussard (*Buteo buteo*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Weißstorch (*Ciconia ciconia*), die streng geschützte Arten nach BArtSchV sind.
- Der Erhaltungszustand von Elster (*Pica pica*), Mauersegler (*Apus apus*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Star (*Sturnus vulgaris*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend, der des Sumpfrohrsängers (*Acrocephalus palustris*) als ungünstig bis schlecht bewertet.
- Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.
- Ein Feldhamstervorkommen (*Cricetus cricetus*) (streng geschützte Art, Anhangs IV FFH-RL) konnten nicht nachgewiesen werden.
- Das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) (streng geschützte Art, Anhangs IV FFH-RL) konnte im Untersuchungsgebiet nördlich der Heisterbachstraße, nicht aber im Änderungsgebiet nachgewiesen werden.
- 7 Tagfalterarten konnten nachgewiesen werden. Keine davon wird in den Anhängen der FFH-RL gelistet oder ist eine streng geschützte Art nach BArtSchV. Das nachgewiesene Kleine Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*) ist eine besonders geschützte Art.
- Zwei Einzelpflanzen des Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) konnten im Änderungsgebiet nachgewiesen werden. Ein Nachweis von Maculinea-Arten konnte nicht erbracht werden.
- Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um häufige und ungefährdete Arten, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.
-
- Die im Änderungsgebiet vorhandenen Biotoptypen wurden im Juni 2024 durch Stadt.Quartier erfasst. Dabei ist kein gesetzlich geschütztes Biotop kartiert worden. Vorhandene Biotoptypen im Änderungsgebiet: intensiv genutzter Acker; intensiv genutzte Wirtschaftswiese und Mähweide; sehr stark oder völlig versiegelter Fläche; Straßenrändern; Gebüsch, Hecke heimischer Arten auf frischem Standort; Artenarme Feld- Weg und Wiesensäume frischer Standorte

Landschaft

- Lage im Naturpark Taunus
- Lage im Landschaftsraum: Usinger Becken und Umfeld
- Offene Landwirtschaftsflächen die aufgrund der Kuppellage von weitem sichtbar sind

Mensch und seine Gesundheit

- Hohe Straßenlärmbelastung im nördlichen Bereich LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A)

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Keine Hinweise auf Kultur- oder sonstige Sachgüter

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Planfläche.

Auswirkungen der Planänderung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind als "sehr erheblich" einzustufen.

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung, Grünflächengestaltung und Flächeninanspruchnahme für das Gewerbegebiet folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust von bisher unversiegelten und landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung
 - dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Verdichtung bisher gering versiegelter Flächen, Vegetationsänderung
 - Verlust von Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BNatSchG, BauGB dar.

- Funktionsbeeinträchtigung mit Barrierewirkung für potentielle Überschwemmungsflächen
 - Reduzierte Grundwasserneubildung
 - Beeinträchtigungen des Grundwassers, welches am Standort eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit aufweist
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, WHG, BauGB dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
 - Veränderung des Kleinklimas
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, KSG und BauGB dar.

- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
 - Störung durch Lärm und Beleuchtung
 - Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erfolgen im weiteren Verfahren, wenn entsprechende Gutachten zu den Themen Schallschutz und Immissionsschutz im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.

- Eingriff in Naturpark
 - sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht

detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. 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 (die Fläche weist eine erhöhte Starkregengefährdung auf), 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.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (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" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

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:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- 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
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. 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.
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Schallschutzmaßnahmen gemäß zu erstellendem Schallschutzgutachten (noch nicht vorliegend)
- Entwässerung gemäß zu erstellendem Entwässerungskonzept (noch nicht vorliegend)
- Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (unbelastetes Niederschlagswasser auf Dachflächen oder den Grundstücken zurückhalten; belastetes Niederschlagswasser von Wegen etc. mittels Stauraumkanal zurückhalten und anschließend gedroselt in Kanalisation ableiten)
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Standortgerechte Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- Pflanzung von Straßenbegleitgrün, Begrünung von Fahrzeugstellplätzen
- Ökologische Baubegleitung
- Zeitliche Beschränkung der / Baufeldvorbereitung und / Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen insbesondere für die Feldlerche
- Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen an spiegelnden Gebäudefronten

- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Für Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden
- Werbeanlagen müssen selbstleuchtend asugeführt werden und sind nur an der Stätte ihrer Leistung zu errichten
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standort wird gemäß Stadtentwicklungskonzept "Perspektiven 2040" als eine primär zu entwickelnde Fläche angesehen, da es dort die einzige sinnvolle Möglichkeit für die Stadt Neu-Anspach gibt, weitere Gewerbeflächen auszuweisen.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens für das Gesamtgebiet wurden im Zuge einer Alternativenprüfung die Flächenverfügbarkeit für die weitere Ausweisung von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten im gesamten Stadtgebiet geprüft. Insgesamt wurden 22 Potenzialflächen an 14 Standorten in Neu-Anspach identifiziert. Bei einer ersten Prüfung wurden acht der 22 Potenzialflächen aufgrund rechtlicher Restriktionen, ihrer Flächengröße oder ihrer Lage im Raum als grundsätzlich ungeeignet bewertet. Die verbleibenden 14 Potentialflächen wurden anhand einer Bewertungsmatrix auf ihre weitere Eignung zur Siedlungserweiterung untersucht.

Hierbei stellte sich der vorliegende Änderungsbereich bestehend aus den Potentialflächen „Wenzenholz“, „Hinterm Stabelstein/ Wenzenholz“ und „Hinterm Stabelstein 2“ am besten geeignet für eine weitere Siedlungsflächenentwicklung heraus. Das Plangebiet gliedert sich in angemessener Art und Weise an das bestehende Siedlungsgefüge an. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung zwischen der Heisterbachstraße und der Taunusbahn aus. Der Bereich ist durch größere, zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet, welche sich aufgrund Ihrer Dimension und Lage dazu eignen, eine umfassende städtebauliche Entwicklung für die nächsten Jahrzehnte aufzuzeigen.

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

Im Zuge der Entwicklung eines Gewerbegebietes, als ersten Bauabschnitts einer geplanten Siedlungserweiterung der Stadt Neu-Anspach, werden ca. 7,4 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche in Anspruch genommen.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind erhebliche Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ggf. CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen voraussichtlich minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichts wurden die Quellen 1 - 9 herangezogen.

Quellenangaben

- [1] Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzenholz“ 1. BA mit Textfestsetzungen, Vorentwurf, Planstand: 19.11.2025, Büro Stadt.Quartier, Wiesbaden
- [2] Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzenholz“ 1. BA, Vorentwurf, Stand: 19.11.2025, Büro Stadt.Quartier, Wiesbaden
- [3] Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzenholz“ 1. BA, Stand: 21.11.2025, Büro Stadt.Quartier, Wiesbaden
- [4] Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzenholz“ 1. BA, Stand: September 2025, Büro Plan Ö GmbH, Biebental-Fellingshausen
- [5] Gewerbegebiet „Wenzenholz“ (1. BA), Neu-Anspach - 1. Bericht: Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Stand: 03. März 2025, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel
- [6] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, Stand: 18.02.2026
- [7] Landschaftsplan des Umlandverbands Frankfurt (2000)
- [8] Luftbild 2023
- [9] Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach: Neu-Anspach - Perspektiven 2040, Stand: August 2019, PlanES, Gießen
- [10] Regierungspräsidium Darmstadt, Geschäftsstelle Regionalversammlung Südhessen: Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen Nr. X/100.3 vom 28. Mai 2024 mit beigefügter Umweltverträglichkeits-Vorprüfung nach §8 Abs. 2 S. 1 ROG, Stand: 23.02.2024, Büro IBU, Staufenberg