Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. VI-2026-18

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: **Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Vorg.: Beschluss Nr. V-306 des Regionalvorstandes vom 16.04.2026
Beschluss Nr. V-246 der Verbandskammer vom 13.05.2026 zu DS V-2026-21
(Aufstellungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Neu-Anspach, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

2. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet zu unterrichten.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 25.05.2026 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 22/26 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.06.2026 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 Neu-Anspach
   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
   Agentur für Arbeit Bad Homburg
   Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR
   Bistum Limburg, Bischhöfliches Ordinariat
   Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) 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
   Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
   Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
   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
   Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
   HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
   Jehovas Zeugen in Deutschland
   Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage
   Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Amt für den ländlichen Raum
   Kreisbauernverband Hochtaunus e.V.
   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
VCD Landesverband Hessen e.V., Umwelthaus Kassel
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
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz
Deutscher Wetterdienst
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessische Landesbahn GmbH
IHK Frankfurt am Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
ovag Netz GmbH
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus-Kreis
TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

BUND Landesverband Hessen e.V.
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination (N2-WN3)
PLEdoc GmbH
Polizeipräsidium Westhessen, Stabsbereich E4 - Prävention
Regierungspräsidium Darmstadt

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.

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich zu veröffentlichen:

- Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, Stand: 18.02.2026
- Landschaftsplan des Umlandverbands Frankfurt (2000)
- Luftbild 2023
- Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wenzenholz" 1. BA, Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht, Stand 19.11.25
- Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wenzenholz" 1. BA, Stand 21.11.25
- Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wenzenholz" 1. BA, Stand: September 2025
- Gewerbegebiet "Wenzenholz" (1. BA), Neu-Anspach - 1. Bericht: Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Stand: 03. März 2025
- Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach: Neu-Anspach - Perspektiven 2040, Stand: August 2019
- 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
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.1 Regional- und Bauleitplanung
- BUND Landesverband Hessen e.V.
- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz, und Bauleitplanung
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Rhein-Main Standort Wiesbaden

III. Erläuterung des Beschlusses

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert im Internet veröffentlicht werden.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

NEUAN_008_B-04254

Dokument vom: 03.07.2026
Dokument-Nr.: S-10732

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr
1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung

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 eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebietes für Landwirtschaft sowie in einer Fläche für Landbewirtschaftung (entspricht aus regionalplanerischer Sicht einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft). Zudem wird die Fläche von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und von einem Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert.

Das Vorhaben verstößt gegen Z3.4.2-4 (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) sowie Z3.4.2-7 (Tabellenwerte für gewerbliche Bauflächen) des RPS/RegFNP 2010. Zur Realisierung des Vorhabens hat die Stadt Neu-Anspach einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 gestellt. Mit Abweichungsbescheid vom 23. März 2024 wurde dem Antrag mit folgenden Nebenbestimmungen stattgegeben:

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.

Die Umweltverträglichkeits-Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG wurde durchgeführt und ergibt, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können. Mit dem Beschluss von der Regionalversammlung Südhessen wurde am 05. Juli 2024 die Zielabweichung für wirksam erklärt. Hinweis: Gemäß Nebenbestimmung Nr. 2 soll der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich möglichst außerhalb von landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Die ist durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

[...]

b. Bereich Wasser
Das Plangebiet betrifft zu kleinen Teilen ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Ich verweise auf die Stellungnahme die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzenholz“,1.BA (Parallelverfahren) abgegeben wurde.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden
1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser
Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz
Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes, Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. 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 Es sollen Planaussagen im bisherigen regionalen Flächennutzungsplan geändert werden. Landwirtschaftlich bestellte Felder sollen versiegelt werden und werden so unwiderruflich zerstört. „Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten gewerblichen Entwicklung in Kauf genommen." Zusätzlich werden Vorranggebiete für besondere Klimafunktionen sowie Vorbehaltsgebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz entfernt.

Für den vorsorgenden Bodenschutz sind dies keine guten Nachrichten.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu der o. g. Änderung des RegFNP. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einen geschützten Gewässerrandstreifen noch in einem gemeldeten potentiellen Retentionsraum.

[...]

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft
Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

[...]

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht
Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu:
I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr
1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung
[...]
b. Bereich Wasser

zu:
II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden
1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser
2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz
a. Vorsorgender Bodenschutz
3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer
[...]
5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft
[...]
7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Die Stellungnahmen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

NEUAN_008_B-04255

Dokument vom: 03.07.2026
Dokument-Nr.: S-10732

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung
a. Bereich Klima
Im wirksamen RPS/RegFNP 2010 ist auf der Planfläche überwiegend ein "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" festgelegt. Die regionalplanerischen Grundsätze hierzu sind in Kap. A.4 zitiert.
Die durch die Planung zu erwartenden kleinklimatischen, lokalen Auswirkungen sind durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu minimieren. Insoweit verweise ich auf die Stellungnahme die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzenholz“,1.BA (Parallelverfahren) abgegeben wurde.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

zu **a. Bereich Klima:**
Im wirksamen RPS/RegFNP 2010 ist auf der Planfläche überwiegend ein "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" festgelegt. Die regionalplanerischen Grundsätze hierzu sind in Kap. A 4. zitiert. Festsetzungen zum Umgang mit kleinklimatischen lokalen Auswirkungen des Vorhabens sind auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Sie sind u.a. von den dort getroffenen Festsetzungen wie Maß der baulichen Nutzung, Kubaturen, Baukörperstellung und der dort konkretisierten Lage von Verkehrs- und Grünflächen abhängig. Es erfolgt ein Hinweis bzw. eine Konkretisierung im Umweltbericht unter B 2.3.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

NEUAN_008_B-04256

Dokument vom: 03.07.2026
Dokument-Nr.: S-10732

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

[...]
II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

[...]

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats nehme ich wie folgt Stellung:

Im Speziellen wird angemerkt, dass zum aktuellen Stand die gesicherte Abwasserentsorgung des o. g. Vorhabens nicht gewährleistet ist. Voraussetzung hierfür wäre das Vorliegen eines aussagekräftigen Entwässerungskonzepts, welches im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) sowie dem Stand der Technik steht.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass laut § 55 Abs. 2 WHG 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. Im Sinne des § 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.

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 Oberflächengewässer einzuleiten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in Grundwasser oder ein Oberflächengewässer ist die Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Handelt es sich um eine Direkteinleitung ins Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer), so ist die Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Hochtaunuskreis einzuholen. Sollte es sich um eine Einleitung aus einem gemeindlichen Trennsystem handeln, so ist die Erlaubnis bei der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.3 per E-Mail an abwasserwi@ rpda.hessen.de zu beantragen.

Erst als letzte Option, wenn eine Einleitung ins Gewässer nicht möglich ist bzw. nur mit einem unvertretbar hohen Aufwand realisiert werden kann, kann das Niederschlagswasser an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auch hier sind die Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers Pflicht. Zudem sind Maßnahmen aufzuführen, die zur Verringerung des abzuleitenden und zu behandelnden Niederschlagswassers führen (Dachbegrünung, durchlässige Befestigungen, Zisternen).

[...]

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

zu: II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden
[...]
zu: 4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Die Anforderungen an die Abwasserentsorgung ergeben sich insbesondere aus dem auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, sowie Lage und Umfang von Verkehrs- und Grünflächen bzw. der Versiegelung. Das konkrete Entwässerungskonzept ist daher auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen. Derzeit wird auf Ebene des Bebauungsplanes durch ein Fachbüro ein "Fachbeitrag wasserwirtschaftliche Belange" erstellt, der mit dem Entwurf des Bebauungplanes offengelegt werden soll.

Der Anregung bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser gem. § 55 Abs. 2 WHG und bezüglich des Verweises auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung in Hessen von August 2023 wird gefolgt. Es erfolgt ein Hinweis im Umweltbericht unter B 2.3.

Die weiteren Verfahrensdetails bezüglich Begründungspflichten, Erfordernis von Einleiteerlaubnissen und weiteren Verpflichtungen beim Umgang mit Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen. Sie sind auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Fachbehörden abzuarbeiten.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

NEUAN_008_B-04257

Dokument vom: 03.07.2026
Dokument-Nr.: S-10732

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz
Die vorgelegten Unterlagen zur o.g. Änderung des RegFNP wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen Bedenken hinsichtlich der Nähe des Plangebiets zur bestehenden Wohnbebauung. Südwestlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von etwa 200 m der Stabelsteiner Weg mit überwiegend Wohnbebauung. Darüber hinaus bestehen Bedenken bezüglich der geplanten Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, da Nutzungskonflikte durch Lärmeinwirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Im weiteren Bebauungsplanverfahren sind diese Belange durch ein Schallgutachten zu untersuchen und nachzuweisen. Das Gutachten ist vorzulegen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden
[...]
zu 6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz
Die Anregung bezüglich möglicher Nutzungskonflikte mit umliegenden Wohngebieten wird zur Kenntnis genommen. Die durch das Gebiet verursachten Lärmemissionen sind abhängig von den konkreten Festsetzungen des nachgelagerten Bebauungsplans, insbesondere Maß der Nutzung, Gebäudekubaturen und Gebäudestellung sowie der Lage der Freibereiche. Auch die Art der Gewerbebetriebe wirkt sich auf die künftigen Schallemissionen aus.

Gemäß des vorliegenden Zielabweichungsbescheids beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung die Beauftragung einer schalltechnischen Untersuchung. So sollen insbesondere der Gewerbe- und Verkehrslärm untersucht werden. Daraus abgeleitete Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung aufgegriffen.

In B 2.3 wird ein Schallgutachten als Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahme bereits aufgeführt.

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

NEUAN_008_B-04258

Dokument vom: 03.07.2026
Dokument-Nr.: S-10732

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 Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Änderungsbereich des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird oder gesetzlich geschützte Biotope überlagert werden. Natura-2000-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Die Planänderung führt gemäß dem vorgelegten Umweltbericht u. a. zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten der Feldflur, insbesondere der Feldlerche. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die bisher fehlen. Eine abschließende Prüfung und Stellungnahme zu diesem Sachverhalt kann deshalb nicht erfolgen.

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)

Die Ausführungen bezüglich der Nichtbetroffenheit von Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie Natura-2000-Gebitene sowie des Nichtbestehens einer Überlagerung von gestzlich geschützen Biotopen werden zur Kenntnis genommen.

Die Erarbeitung und Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechlicher Verbotstatbestände i.S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere hinsichtlich der Feldlerche, erfolgt auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Konkretisierte Konzepte werden im Rahmen der Offenlage ergänzt.

In Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises wurden hier bereits mögliche Potenzialflächen abgesteckt. Zum Entwurf des Bebauungsplans wird die Herstellung von artgerecht hergestellten Ausgleichsflächen vereinbart. Dabei wird darauf geachtet, Flächen zu finden, welche nicht landwirtschaftlich genutzt werden oder Maßnahmen so festzulegen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht erheblich erschwert oder unmöglich wird.

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologie
Gruppe: TöB

NEUAN_008_B-04259

Dokument vom: 25.06.2026
Dokument-Nr.: S-10701

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen: „Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“ Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine ge-sonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche seitens des Landesamts für Denkmalpflege vorgebracht werden.

In Baugenehmigungen aufzunehmende Hinweise sind nicht Gegenstand der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gruppe: TöB

NEUAN_008_B-04260

Dokument vom: 16.06.2026
Dokument-Nr.: S-10678

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

In Bezug auf Ihre oben genannte E-Mail vom 01. Juni 2026 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
Hessen Mobil hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren am 27.02.2026 eine Stellungnahme abgegeben, s. Anlage 1. Ich verweise auf diese Stellungnahme, die weiterhin gilt. Hessen Mobil ist als Straßenbaulastträgerin bzw. Vertreterin des Kreises und des Bundes nur mittelbar durch das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das angrenzende klassifizierte Straßennetz betroffen. Im weiteren Bauleitplanverfahren sind die verkehrlichen Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz zu prüfen. Dabei ist nachzuweisen,

- wie das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Gewerbegebiet vom umliegenden Straßennetz aufgenommen werden kann,
- wie die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte beeinflusst wird.

Eine fachliche Prüfung und Stellungnahme erfolgt nach Vorlage des o. g. Verkehrsgutachtens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Ich bitte diese Thematik in die Entwurfsunterlagen hier mit aufzunehmen. Ich bitte daher um eine weitere Beteiligung an beiden Bauleitplanverfahren.

II. Hinweise:

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf durch den Bauleitplan nicht beeinträchtigt werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

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 der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, sowie um eine Ausfertigung, vorzugsweise in digitaler Form. Die im Rahmen dieser Stellungnahme übermittelten personenbezogenen Daten sind vertraulich zu behandeln und ausschließlich für den vorgesehenen Zweck zu verwenden. Als übermittelnde Behörde weise ich ausdrücklich darauf hin, dass eine Weitergabe dieser Daten an Dritte unzulässig ist. Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Vorgaben der Datenschutz- Grundverordnung (DSGVO), sind in vollem Umfang zu beachten.

Anlage 1:
in Bezug auf Ihre oben genannte E-Mail vom 23.01.2026 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Die Stadt Neu Anspach plant eine Siedlungserweiterung (Gewerbe und Wohnen) von insgesamt 28 ha. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Baurecht für den 1. Bauabschnitt geschaffen werden. Dieser um fasst ca. 9 ha Fläche. Die Flächen sollen u. a. von den Unternehmen Adam Hall GmbH sowie Jäger + Höser GmbH als Logistikstandorte genutzt werden. Die Erschließung der gesamten Siedlungserweiterung ist über einen neuen Kreisverkehr an der Heisterbachstraße vorgesehen. Bei der Heisterbachstraße handelt es sich um eine Gemeindestraße. In der näheren Umgebung befinden sich zwei relevante Knotenpunkte mit Anschluss an klassifizierte Straßen:

- westlich in ca. 500 m Entfernung ein Kreisverkehr mit Anbindung der Heisterbachstraße an die Landesstraße (L) 3270, Netzknoten (NK) 5617075 und
- östlich der Übergang der Heisterstraße in die Kreisstraße (K) 728 mit Anschluss an die Bundesstraße (B) 456, NK 5617039.

Insofern ist Hessen Mobil als Straßenbaulastträgerin bzw. Vertreterin des Kreises und des Bundes nur mittelbar durch das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das angrenzende klassifizierte Straßennetz betroffen. Im weiteren Verfahren sind die verkehrlichen Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz zu prüfen. Dabei ist nachzuweisen,

- wie das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Gewerbegebiet vom umliegenden Straßennetz aufgenommen werden kann,
- wie die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte beeinflusst wird.

Eine fachliche Prüfung und Stellungnahme erfolgt nach Vorlage des o. g. Verkehrsgutachtens. Ich bitte daher um eine weitere Beteiligung am Bauleitplanverfahren.

II. Hinweise:
Nord-Ost-Umgehung (NOU) Usingen: Nördlich des Plangebiets befindet sich die Planung der B 275 / B 456 – Nord-Ost-Umgehung Usingen, die sich derzeit im Verfahren zur Baurechtsschaffung befindet. Direkte Berührungspunkte mit dem vorliegenden Bebauungsplan bestehen nicht. Während der Bauzeit der NOU kann es jedoch zu temporären Verkehrsverlagerungen auf die Heisterbachstraße kommen.

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 der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, sowie um eine Ausfertigung, vorzugsweise in digitaler Form.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Betroffenheit von Hessen Mobil wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung bezüglich der Auswirkungen auf den Verkehr und das übergeordnete Straßennetz wird gefolgt. Es wird ein Abschnitt bezüglich Verkehr unter B 2.2 eingefügt. Zudem wird unter B 2.3 ein Absatz bzgl. der Erforderlichkeit zur Erstellung eines Verkehrsgutachtens eingefügt.

Die Hinweise zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, zum BImSchG und zur Mitteilung der Abwägungsergebnise werden zur Kenntnis genommen.

Anlage 1 wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz werden im Verfahren der regionalen Flächennutzungsplanung durch das Folgen der Anregungen der diesem Verfahren zuzuordnenden Stellungnahme berücksichtigt. Die Hinweise zur Nord-Ost-Umgehung Usingen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge der Bauausführung zu beachten.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: PLEdoc GmbH
Gruppe: TöB

NEUAN_008_B-04261

Dokument vom: 02.06.2026
Dokument-Nr.: S-10640

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
- Zeelink GmbH & Co. KG, Essen

Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Werden zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in die Natur und Landschaft Flächen an anderen Stellen festgesetzt, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum Bauleitplanverfahren. **Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen benannte Maßnahmenart. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

Achtung:
Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs sowie eine Festsetzung weiterer Maßnahmen, die außerhalb des bereits angezeigten räumlichen Geltungsbereichs liegen, bedürfen immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird davon ausgegangen, dass die Belange des Stellungnahmers nicht betroffen sind.

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Polizeipräsidium Westhessen Stabsbereich E4 - Prävention
Gruppe: TöB

NEUAN_008_B-04262

Dokument vom: 02.06.2026
Dokument-Nr.: S-10639

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Das Ziel der städtebaulichen Kriminalprävention ist, die Entstehung von Angsträumen, Örtlichkeiten, die Tatgelegenheiten generieren sowie Verkehrsräumen 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. Das Polizeipräsidium Westhessen, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle/ Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Folgende Punkte sind besonders zu beachten: Straftäter nutzen Deckungsmöglichkeiten und arbeiten im Gewerbebereich bzw.in Gebäuden, die unbewohnt sind, mit mehr Gewaltbereitschaft gegen Gebäudeteile. Entstehender Lärm beim Angriff spielt nur eine Rolle, wenn dieser von Nachbarn wahrgenommen werden kann. Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltung erhöht das Entdeckungsrisiko nur wenn freie Sichtachsen zum öffentlichen Verkehrsraum und/ oder zu den umliegenden Gebäuden vorhanden sind.

Auch die Schaffung von Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum, beispielhaft durch Grünflächen zwischen den Objekten, erhöht die soziale Kontrolle und fördert das Miteinander.

Fahrzeugparkflächen
Stellflächen für PKW/ LKW sollten einsehbar, übersichtlich und beleuchtet sein. Grundsätzlich sollten die Zufahrts- und Gehwege zu den einzelnen Gebäuden gut überschaubar und transparent sein. Eine optische Grenze zwischen Gehweg und Zufahrtsweg/Parkplatz ist zu empfehlen, um hier eine klare Nutzungsgrenze für die nutzenden Personen zu definieren. Das kann durch eine entsprechende Bodengestaltung erfolgen. Größere Park- bzw. Stellflächen für PKW und LKW, sofern im Gewerbegebiet geplant, sollten als potentielle „Angsträume“ offen mit großzügigen Korridoren und freien Sichtachsen gut einsehbar gestaltet und hell ausgeleuchtet werden. Dunkle, schlecht einsehbare Bereiche sollten vermieden, stattdessen langegezogene gut einsehbare Wege mit entsprechender Beleuchtung in der Planung berücksichtigt werden.

Die Errichtung einer Videoschutzanlage mit entsprechender Kennzeichnung und 24/7 Überwachung durch eine Wach- und Schließgesellschaft wird für solche Örtlichkeiten empfohlen.

Bepflanzung An sämtlichen Bäumen im Planungsbereich 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. Hierdurch wären freie Sichtachsen gegeben und das subjektive Sicherheitsgefühl gerade in den frühen Abendstunden gesteigert. Hier gilt es einfach, einem potentiellen Täter die Tatgelegenheiten zu erschweren und das Entdeckungsrisiko zu erhöhen. Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.

Beleuchtung Die Beleuchtung im Planungsbereich sollte so stark sein, dass das Gesichtsfeld eines Gegenübers ab einer Entfernung von 4 m erkennbar ist. Dies gilt insbesondere für Parkplätze und Gehwege zu und zwischen den geplanten Gebäuden. Dabei sind die Beleuchtungskörper so aufzustellen, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Dunkelflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind. Das Licht sollte auch unter künftigen Blätterdach Gehwege und Parkplätze ausleuchten.

Um einer vermeidbaren Irritation der örtlichen Fauna entgegenzuwirken, wird eine sog. „intelligente Beleuchtung“ empfohlen, d.h. Leuchtkörper, die grundsätzlich gedimmt leuchten und nur dann heller werden, wenn sich Personen- und/oder Fahrzeuge nähern.

Gestaltung von Gebäuden
Gewerblich genutzte Gebäude
Eingangsbereiche

- Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.
- Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.
- Beleuchtungskörper sollten aus Vandalismus resistenten Materialien bestehen.
- Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.
- Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden.
- Errichtung einer videogestützten Gegensprechanlage mit Türöffnungsfunktion an den Zugängen.
- Briefkastenanlage / Paketannahmestelle sollte von außen zu beschicken sein.
- Flure sollten kurz und überschaubar sein und Tageslichteinfall haben.
- Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen.
- Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.
- Gut beleuchtete Lichtschalter.
- Ausreichend breite Flure.
- Heller Farbanstrich.
- Zertifizierte einbruchhemmende Eingangstüren und Fenster nach der DIN 1627 mind. RC2 N.

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

Fahrstühle
- Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.
- Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.
- Vandalismus resistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen.
- Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges.

Bau- und Gartenmärkte (falls vorgesehen)
Seit einigen Jahren kommt es regelmäßig zu Einbruchsdiebstählen durch unterschiedliche Tatbegehungen zum Nachteil von Großmärkten. Insbesondere sogenannte Blitzeinbrüche, die eine Tatausführung von nur wenigen Minuten kennzeichnet, stellen sowohl die Polizei als auch die Märkte vor große Herausforderungen.

Vor diesem Hintergrund kommt der nachhaltigen Sicherung von Bau- und Gartenmärkten, sofern vorgesehen, eine besondere Bedeutung zu.

Nachfolgende Empfehlungen zur mechanischen Sicherung aller Öffnungen der Objekte (Fenster, Türen und Dachluken) sind geeignet, einen soliden Grundschutz herzustellen und können durch eine Einbruchmeldeanlage sinnvoll ergänzt werden. Sie orientieren sich am neusten Stand der Technik und beziehen sich ausschließlich auf geprüfte und zertifizierte Elemente. Sicherungsmaßnahmen sind für jedes Objekt individuell aufeinander abzustimmen und nur in ihrer Gesamtheit im Sinne der Sicherheit sinnvoll und wirksam. Ein schlüssiges Sicherungskonzept beinhaltet, abgestimmt auf die jeweilige Lage und Nutzung, eine Berücksichtigung der jeweiligen baulichen Voraussetzungen und geografischen Gegebenheiten.

Ein- und Ausgänge
Es wird empfohlen, die Hauptzugangstüren der Märkte grundsätzlich mit geprüften und zertifizierten, einbruchhemmenden, elektrischen Glasschiebetüren nach DIN EN 1627-30 mindestens in der Widerstandsklasse RC 2 und einer Verglasung nach DIN EN 356 in der Widerstandsstarke P 5 auszuführen. Nebentüren sollen ebenfalls als geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Türen nach DIN EN 1627-1630, mindestens in der Widerstandsklasse RC 2, ausgeführt sein. Auf Verglasungen sollte verzichtet werden. Falls durch den Nutzer Verglasungen gewünscht werden, so sollten diese nach DIN EN 356 mindestens der Widerstandsklasse P 5 A entsprechen.

Hinweis zu Fluchttüren
Bei geprüften einbruchhemmenden Neuelementen nach DIN EN 1627 mit einer Panikfunktion muss eine Zulassung als Fluchttür bereits in der Prüfung der Einbruchhemmung berücksichtigt worden sein. Darüber hinaus muss bei diesen Elementen auch die Angriffsseite, insbesondere in Bezug auf die hierdurch außenliegenden Bänder, als

Einsatzkriterium mit einbezogen werden. Bei Türen mit Panikfunktion ist eine spezielle, geprüfte und zertifizierte Panikverglasung, grundsätzlich mit Polycarbonateinlage, notwendig.

Fenster
Im sogenannten Handbereich (bis drei Meter über Erdniveau) bzw. mit einer davor befindlichen oder unmittelbar angrenzenden Standfläche (auch in hoher gelegenen Geschossen) sollten Fenster als geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Elemente nach DIN EN 1627- 1630 mindestens in der Widerstandsklasse RC 2 ausgeführt werden und eine Verglasung nach DIN EN 356 in der Widerstandsklasse P 5 A aufweisen. Außerdem sollten an den Fensterflügeln jeweils ein abschließbarer Fenstergriff angebracht sein, welcher mindestens über 200 Nm Drehmoment gegen Überdrehen verfügt oder beim Überdrehen abschert und weiterhin das Fenstergetriebe blockiert.

Dachluken
Unterhalb der Dachluken sollten geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Gitter in der Widerstandklasse RC 2 gem. DIN EN 1627-30 verbaut werden.

Einblickschutz
Fenster von sicherheitsrelevanten Räumen, z. B. Marktleitungsbüro mit Tresor oder Aufenthaltsräumen für Personal, in die ein Einblick von außen möglich ist, sollten mit einem Einblickschutz versehen werden. Dieser Einblickschutz sollte so ausgeführt sein, dass bei konsequenter Nutzung zu allen Zeiten (Tag/Nacht) ein Einsehen in die Räumlichkeiten nicht möglich ist. Dies kann durch Anbringen von Jalousien oder spezielle Folierung der Fensterscheiben erfolgen.

Tresor
Für die sichere Aufbewahrung der Tageseinnahmen wird ein Tresor nach der DIN 1143-1 mit einer entsprechenden Verankerung im festen, dafür geeigneten Mauerwerk empfohlen. Die erforderliche Sicherheitsklasse ist mit dem jeweiligen Versicherer abzusprechen.

Wände und Öffnungen
Wände sollten überprüft werden, ob sie mindestens den Anforderungen nach DIN EN1627-30, zugeordnet der Widerstandsklasse der Fensterelemente bzw. der Türelemente, entsprechen. Glatte Fassaden erschweren außerdem den Einstieg auf die Dachfläche. Regenwasserfallrohre sollten unter Putz zu verlegt, verblendet oder mittels Fallrohrsicherung gegen eine Benutzung als Aufstiegshilfe gesichert sein.

Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht
Weitere Empfehlungen betreffen die Einbruchprävention und können gern an die zuständigen Architekten und Bauherren weitergegeben werden. Der Einbau von Sicherungstechnik ist preiswerter, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Als Grundempfehlung für die Einbruchprävention gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstiegshilfen angegriffen werden) und RC 2N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, z.B. Aufsteighilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter) nach der DIN 1627-30.

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen im Gewerbebereich nach der DIN 1627-30 mind. RC3 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten.

Allgemein wird für diese Objekte die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich so wie der Einsatz einer zertifizierten Überfall- und Einbruchmeldeanlagen DIN Normierung VdS Klasse B Anlage nach den Normenreihen DIN EN 50130, 50131, 50136 und der DIN VDE 0833 Teile 1 und 3 empfohlen. Bei Planung einer Videoschutzanlage sollte diese der DIN EN 50132 entsprechen (VdS 2364- Richtlinie für Videoschutzanlagen, VdS 2366 Planung und Einbau). Beide Anlagen sollten auf eine 24/7 besetzte Alarmempfangszentrale aufgeschaltet sein.

Kostenlose Beratung
Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für die einzelnen Objekte im Planungsbereich durch die Polizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Westhessen, 0611-3451616, an die Architekten und Bauherren wird empfohlen. Die Beratung umfasst geprüfte einbruchhemmende Türen, Fenster, Überfall- und Einbruchmeldeanlagen, Wertgelasse, Schließanlagen, weitere Aspekte der Einbruchprävention sowie präventive Empfehlungen bei der Gestaltung von Grün- und Begegnungsflächen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung und auf den nachgeordneten Planungsebenen abzuarbeiten.

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: GASCADE Gastransport GmbH Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation
Gruppe: TöB

NEUAN_008_B-04263

Dokument vom: 05.06.2026
Dokument-Nr.: S-10645

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht betroffen** sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖBBeteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter **https://portal.bil-leitungsauskunft.de** einzuholen sind. Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird davon ausgegangen, dass die Belange des Stellungnahmers nicht betroffen sind.

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

NEUAN_008_B-04264

Dokument vom: 09.06.2026
Dokument-Nr.: S-10656

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

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

vom 01.06.2026 nehmen wir wie folgt Stellung.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits teilweise Transportleitungen 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 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzenholz“ 1. BA im Parallelverfahren vom 23.02.2026 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.

Anlage: Stellungnahme zum Bebauungsplan im Parallelverfahren vom 23.02.2026:

auf Ihre Anfrage **Bebauungsplan-Verfahren der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzenholz“ 1. BA** Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.01.2026 nehmen wir wie folgt Stellung.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche, in den Flurstücken 282 und 287 des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen (Gas-Hochdruck HD-1159 DN200 PN16), in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen 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. Vertriebsseitig gibt es keine Einwände. Wir bitten uns im Zuge der fortschreitenden Planungen weiterhin zu beteiligen, damit wir die Interessen der NRMNetzdienste Rhein-Main GmbH wahren und Stellung beziehen können. Melden Sie sich hierfür bitte bei unserer Fremdbaustellenkontrollen (Herr Scheibinger, Tel.: 069 213-81563; E-Mail: Fremdbaustellenkontrolle@nrm-netzdienste.de). Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden soll, ist eine **anspruchsvolle und Kostenintensive Heranführung** sowie die Verlegung einer Versorgungsleitung innerhalb des Gebietes notwendig. Wir bitten daher rechtzeitig in die Planungen einbezogen zu werden, um eine technische und wirtschaftliche Machbarkeit einer Erdgaserschließung prüfen zu können.

Um eine wirtschaftliche Betrachtung durchführen zu können, benötigen wir:

- Die Zusage zum Tiefbau bauseits, kostenneutral für NRM
- Die Zusage zur bauseitigen Oberflächenherstellung, kostenneutral für NRM
- Interessenten für Gasnetzanschlüsse inkl. Anschlussleistung

Bitte bedenken Sie, dass auch bei einer 100%igen Anschlussdichte die technische und wirtschaftliche Machbarkeit zu einer Absage führen kann. **Zu berücksichtigen ist hierbei, dass, gem. GEG (Gebäudeenergiegesetz), seit**

Januar 2024 in Neubauten innerhalb von Neubaugebieten nur noch Heizungen installiert werden dürfen, die mindestens 65 Prozent Erneuerbare Energien nutzen.

Änderungen der Geländeoberkante im Endzustand sind abzusprechen. Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden. Die Bauweise ist so zu wählen, dass keine nachteiligen Einflüsse auf die Gasleitung entstehen. Zudem sind alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um mögliche Risiken zu minimieren.

Sind Umlegungen der HD-Leitungen erforderlich, werden die Kosten nach den aktuell gültigen Verträgen verrechnet. 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. Die Hinweise zur vorhandenen Versorgungsleitung und zu erforderlichen Schutzabständen, Baumstandorten und sonstigen Bestimmungen betreffen das parallele Bebauungsplanverfahren und sind im Rahmen der Festsetzungen sowie bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten.

Die Stellungnahme zum parallelen Bebauungsplanverfahren der Stadt Neu-Anspach (Anlage) wird ebefalls zur Kenntnis genommen.

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: BUND Landesverband Hessen e.V.
Gruppe: TöB

NEUAN_008_B-04265

Dokument vom: 18.06.2026
Dokument-Nr.: S-10714

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Auftrag und Namen des BUND Hessen e.V. haben wir gegenüber der vorgelegten Planung nachfolgende Anmerkungen:

Zu dem Vermerk des Änderungsantrags: „Für die Flächenneuinanspruchnahme kann von der Stadt kein Flächenausgleich geleistet werden." möchten wir Folgendes festhalten:

Angrenzend an das Projektgebiet „Wenzenholz" erstreckt sich südlich eine Fläche zwischen Heisterbacher Hof und Schultheißhof, welche bereits heute als Teil der Projektkulisse des Hessischen Sonderprogramms „Leitarten der Feldflur" bzw. „Feldflurprojekt Hochtaunuskreis" in erfolgreicher Weise seit einigen Jahren bearbeitet wird. Hier ist unseres Erachtens eine Vergrößerung und eine weitere Qualitätsaufwertung möglich. Wir begrüßen es, wenn dieser Vorschlag in die Planung einbezogen wird.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der genannte "Flächenausgleich" bezieht sich auf die "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). Der Hinweis, der den naturschutzfachlichen Ausgleich betrifft, wurde an die Stadt Neu-Anspach weitergeleitet. Nach deren Aussage sei diese Fläche der Unteren Naturschutzbehörde bekannt und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als Ausgleichsfläche geprüft.

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

NEUAN_008_B-04266

Dokument vom: 25.06.2026
Dokument-Nr.: S-10698

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 gern. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz Landschaftspflege (HWaldG) wahrgenommen.

Anlass und Ziel der Planung
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 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.

Ziel und Zweck ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Gewerbegebiet soll mit den ortsansässigen Unternehmen realisiert werden.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wie folgt geändert:

"Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 5 ha) sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 7,4 ha) und die Rücknahme des „Vorbehaltsgebiets für vorbeugenden Hochwasserschutz" (ca. 0,5 ha).

Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken
Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewebegebiet Wenzenholz“, 1.BA, erfolgt im Parallelverfahren. Die hier vorliegende RegFNP-Änderung ist mit 7,4 ha kleiner als der Bebauungsplan (ca. 9 ha), da dieser noch einen Stauraumkanal unter landwirtschaftlicher Fläche beinhaltet.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzenholz“ 1.BA setzt überwiegend ein Gewerbegebiet fest. Dieses weicht von den zuvor genannten Darstellungen und Festlegungen im RegFNP ab.

In dem Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 23.05.2024 wurde dem Antrag der Stadt Neu-Anspach auf Zielabweichung stattgegeben.

Die Prüfung der Alternativstandorte erfolgte im Rahmen des Zielabweichungsverfahren. Diese wurde damals aus unserer Sicht für die Landwirtschaft als unzureichend im Sinne des § 1a (2) BauGB bewertet, da landwirtschaftliche Belange lediglich als Sammelkategorie bewertet wurden, obwohl beim Großteil der angedachten Gebiete landwirtschaftliche Flächen betroffen sind.

Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken
Die Planung betrifft eine Fläche, welche derzeit im Außenbereich liegt und überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Die Flächen besitzen mittlere bis hohe Bodengüte. Zunächst möchten wir nochmals auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB verweisen. Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) ist der Bereich überwiegend in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a und zu einem kleineren Teil in der mittleren Wertigkeitsstufe 2 aufgeführt. Dies zeigt grundsätzlich die hohe Bedeutung des Antragsgebietes für die Landwirtschaft und die regionale Versorgung.

Durch die Planung gehen hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Im Zusammenhang damit ist ein Rückgang der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe grundsätzlich für das Rhein-Main-Gebiet festzustellen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten gewerblichen Entwicklung durch die Stadt in Kauf genommen. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Die Stadt Neu-Anspach liegt im Realerbteilungsgebiet mit in der Regel kleineren Ackerschlaggrößen. Am Wenzenholz selbst existieren im Gegensatz dazu für die Stadt Neu-Anspach große zusammenhängende Ackerschläge. Diese sind aufgrund von Ausgleichs-/Tauschflächen im Zuge anderer Bauprojekte entstanden und in dieser oder ähnlicher zusammenhängender und gut zu bewirtschaftenden Größe vor Ort kaum alternativ verfügbar. Gleichzeitig sind speziell die so vorliegenden Flächenstrukturen ausschlaggebend für eine zukunftsfähige Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe.

Die Acker-/ Grünlandzahl, welche die Wertigkeit des Bodens angibt, liegt zwischen 50 und 75 und ist somit für die Stadt und auch für den gesamten Bereich im Usinger Land als überdurchschnittlich zu bewerten. Der Bereich liegt vollständig oberhalb der durchschnittlichen Bewertung der Gemarkung Anspach (39) und auch der angrenzenden Gemarkung Westerfeld (45). Der Wert 75 stellt für die Kommune einen Spitzenwert dar. Insbesondere im östlichen Teil des Antragsgebietes liegen hohe Acker-/ Grünlandzahlen.

Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen können aufgrund der bereits knappen landwirtschaftlichen Fläche in der Gemarkung nicht ausgeglichen werden. Der Flächenverlust stellt landwirtschaftliche Betriebe vor Probleme. Der erhebliche Verlust von Flächen, welche unwiederbringlich verloren gehen, betrifft nicht nur das konkrete Antragsgebiet. Für die Kompensation des Eingriffs ist hier ein weiterer Flächenverlust für die Landwirtschaft zu befürchten.

Der Flächenausgleich entfällt hier, da die Stadt Neu-Anspach angibt, keine Reserveflächen mehr zu besitzen. Aus landwirtschaftlicher Sicht bedeutet dies, dass im Rahmen des aktuell gültigen RegFNP bereits erhebliche Flächen bebaut worden sind und aus der landwirtschaftlichen Produktion ausgeschieden sind. Offen bleibt hier, ob die im Vergleich zum aktuellen gültigen RegFNP zusätzlichen Flächen vom Gewerbeflächenkontingent des neuen RegFNP abgezogen werden. Der Vorentwurf 2025 des RegFNP sieht für die Stadt Neu-Anspach ein Gewerbeflächenkontingent von 7 ha vor. Dieses wäre mit der vorliegenden Planung komplett aufgebraucht.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bzw. die entsprechende Kompensation wird nicht auf Ebene des RegFNP entschieden, diese erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes.

Wir möchten aber an dieser Stelle auf die Aussagen der Unterlagen verweisen und ebenfalls bekräftigen, dass ein Ausgleich auf Böden mit niedrigem Funktionserfüllungsgrad, bzw. niedriger Ertragsfähigkeit, erfolgen soll. In den Unterlagen wird angeregt, hierfür Fläche, welche als „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ dargestellt wird, zu nutzen. An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass diese Darstellung oftmals landwirtschaftliche Flächen beinhaltet und differenzierter betrachtet werden muss.

Es sollte daher versucht werden, dass alle Ausgleichsmaßnahmen möglichst an Ort und Stelle erfolgen und somit bei den Ausgleichsmaßnahmen auf die Nutzung weiterer landwirtschaftlicher Flächen zu verzichten. Die Landwirtschaft steht im Ballungsraum unter enormen Flächendruck; daher möchten wir auch darauf hinweisen, dass zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht nur wertvolle landwirtschaftliche Flächen, insbesondere Ackerflächen, dauerhaft zugebaut werden und nicht mehr nutzbar sind. Auch weitere Funktionen neben der Nahrungsmittelproduktion gehen verloren. So bieten Ackerflächen einen wesentlichen Bestandteil des naturnahen Hochwassermanagements, um Wasser in der Fläche zurückzuhalten, anstatt es schnell in die Vorfluter und Bäche abzuführen. Diese Reduktion der Auswirkungen von Starkregenereignissen, insbesondere durch das flussabwärts liegende Westerfeld, sollte nicht unterschätzt werden, auch in Anbetracht der Tatsache, dass hier Bereiche für den Hochwasserschutz überplant werden.

Öffentliche Belange der **Landwirtschaft** werden beim Vorhaben **berührt und beeinträchtigt**

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Ausführungen zu Anlass und Ziel der Planungen werden zur Kennntnis genommen.

Die Planungsrechtlichen Hinweise, Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 wurde durch das Regierungspräsidium Darmstadt mit Bescheid vom 23.05.2024 zugelassen. Der Umfang der Prüfung der Alternativstandorte wurde in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt als verfahrensgebende Behörde als ausreichend erachtet. Es handelt sich um eine umfassende Prüfung von 22 Potenzialflächen an 14 Standorten innerhalb des Stadtgebiets von Neu-Anspach. Neben den landwirtschaftlichen Belangen flossen zahlreiche weitere Aspekte und Restriktionen mit Relevanz für eine Flächenentwicklung in die Bewertung ein.

zu: Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Flächen, welche durch die Planung verloren gehen, eine mittlere bis hohe Bodengüte aufweisen und eine große Bedeutung für die Landwirtschaft aufweisen. Die Beanspruchung wertvoller Böden und die hohen Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden an diesem Standort sind unstrittig, begründen aber nicht den Ausschluss des Standortes für eine Überplanung. Der gewählte Standort ist unter Berücksichtigung aller Faktoren aus Sicht des Planungsträgers jedoch der einzig realisierbare Standort im Gemeindegebiet. Hiebei wird auf die im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens durchgeführte Alternativenprüfung verwiesen. Bezüglich der eigentumsrechtlichen Fragen, Flächenumverteilungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen wird richtigerweise auf das nachgeordnete Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Bezüglich der Flächengrößen wird angemerkt, dass im rechtsgültigen RPS/RegFNP 2010 für das Stadtgebiet von Neu-Anspach weite unbebaute und zusammenhängende Bereiche im unbeplanten Außenbereich als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellt sind. Insofern steht der RPS/RegFNP 2010 mit seinen Planaussagen einer zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Flächenstruktur auf den verbleibenden Ackerflächen in Neu-Anspach nicht entgegen.

Trotz der überdurchschnittlichen Acker- und Grünlandzahlen wird in der Abwägung mit der wirtschaftlichen Bedeutung für die Stadt Neu-Anspach der gewerblichen Nutzung Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt. Es wird insbesondere auf die bereits bestehende Nachfrage nach Gewerbeflächen durch ortsansässige Betriebe verwiesen.

Grundsätzlich ist der Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen im Ballungsraum FrankfurtRheinMain aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Er ist Teil eines im Ballungsraum FrankfurtRheinMain verbreiteten Prozesses der Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsentwicklung mit entsprechendem Flächenbedarf. Nicht jeder Verlust von Produktionsflächen kann daher ausgeglichen werden. Im Zusammenhang damit ist ein Rückgang der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe, aber auch eine Veränderung der Betriebsstrukturen festzustellen.

Die Ausführungen zum Flächenausgleich werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der neue RPS/RegFNP bisher nicht rechtsgültig ist und nur als Vorentwurf vorliegt.

Die Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung werden zur Kenntnis genommen. Sie ist Gegenstand der Ebene der verbindlichen Bauleitplaung.

Die Ausführungen zu Hochwassermanagement und zum Umgang mit Starkregen werden zur Kenntnis genommen. Diese Themen sind von der Gestaltung des künftigen Baugebiets abhängig - insbesondere im Hinblick auf versiegelte Flächen und Grünflächenkonzept - und damit auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bearbeiten.

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

NEUAN_008_B-04267

Dokument vom: 25.06.2026
Dokument-Nr.: S-10698

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Öffentliche Belange des **Forstes** werden beim Bauvorhaben **nicht berührt.**

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Nichtbetroffenheit forstlicher Belange wird zur Kenntnis genommen.

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

NEUAN_008_B-04268

Dokument vom: 25.06.2026
Dokument-Nr.: S-10698

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Vorentwurf zur 8. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans der Stadt Neu-Anspach für das Gebiet „Wenzenholz 1. Bauabschnitt“. Bei der Planung handelt es sich um die Umwidmung einer 7,4 ha großen „Fläche für die Landbewirtschaftung“ bzw. „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ zum Teil mit den Überlagerungen „Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ zugunsten der Darstellung „Gewerbliche Baufläche, geplant“. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren befindet sich in der Vorentwurfsphase, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden bereits statt. Im Rahmen der Beteiligung wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde auf folgende Punkte hingewiesen, die auch im vorliegendem Änderungsverfahren berücksichtigt werden sollten.

<u>Planung</u>
Aufgrund der Sachlage, dass der Geltungsbereich der verbindlichen Bauleitplanung sich noch nach dem Bescheid zur Zielabweichung vom 19.07.2023 zur Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen sowie Abwasserleitungen nach Norden hin erweitert hat (vgl. angedachter Geltungsbereich der verbindlichen Bauleitplanung), werden für die verbindliche Bauleitplanung auch nördlich der Heisterbachstraße Flächen in Anspruch genommen, die aktuell als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt werden.

Die in der verbindlichen Bauleitplanung dargestellte Flächennutzung entspricht nicht den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung. Es sollte geprüft werden, ob diese Flächen in das Verfahren zur 8. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans einbezogen werden sollen.

Ohne entsprechende Änderungen wären im Vorranggebiet für Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber anderen Zielen höher zu gewichten.

Im Hinblick auf den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ist aufgefallen, dass alleine durch die 8. Änderung des rechtskräftigen Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan für die Stadt Neu-Anspach mit dem „Wenzenholz, 1. Bauabschnitt“ bereits der größte Teil des zugewiesenen Flächenkontingents für Entwicklung von Gewerbeflächen in Neu-Anspach (7 ha) ausgeschöpft wäre. Dies sollte insbesondere deshalb eine Berücksichtigung finden, da laut vorliegender Unterlagen auf einen Flächenausgleich im Rahmen dieses Änderungsverfahrens verzichtet werden soll (vgl. S. 15).

Zu den Beschreibungen zum Landschaftsplan (vgl. A 6) müsste ergänzt werden, dass in der Entwicklungskarte ebenfalls eine kleine Streuobstwiese mit Maßnahmenbeschreibung dargestellt wird. Auch wenn die Streuobstwiese faktisch nicht mehr vorhanden ist, sollte auf alle Darstellungen des Landschaftsplans eingegangen werden.

Der Änderungsbereich tangiert den rechtskräftigen Bebauungsplan „Heisterbachstraße-West“ von 1991. Es sollte berücksichtigt werden, dass eine Vielzahl der im Plan festgesetzten Grünstrukturen als Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Heisterbachstraße herangezogen wurden (vgl. Begründung zum B-Plan „Heisterbachstraße-West“ S. 38-41). Da dieser Ausgleich z. T. nun überplant wird, der Eingriff aber noch Bestand hat, sollte ein Ausgleich für den Verlust der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Dies wurde bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung bis dato nicht berücksichtigt.

<u>Umweltbericht</u>

Im Kapitel „Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne“ (vgl. B 1.2) wird das Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) vermisst. Im Hinblick auf die geplante Änderung erscheinen insbesondere der § 1 (die dauerhafte Sicherung sehr wertvoller Böden zum Schutz der Lebensgrundlagen für seltene/geschützte Arten), § 35 (Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten) und § 37 (Vermeidung von Vogelschlag) relevant.

Hinsichtlich der Bestandsaufnahme (vgl. B 2.1) wurde unsererseits das Vorkommen des Nutzungstyps „intensiv genutztes Grünland“ nördlich der Heisterbachstraße und des Heisterbachs in Frage gestellt. Es liegen Hinweise vor, dass es sich hierbei um „Feuchte Hochstaudensäume“ sowie „Flachland-Mähwiesen“ handelt, zum Kartierzeitpunkt im September 2025 konnte dies möglicherweise nicht erkannt werden. Beide Vermutungen werden auch durch die Einstufungen der Flächen in dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Flächennutzungsplan (Karte 2) unterstrichen. Demnach handelt es sich um „wertvolles Grünland frische bis nasser Standorte“ und „Staudenflur“.

Die Baumreihen entlang der Heisterbachstraße sind als gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 Hessischen Naturschutzgesetzes zu werten. Um unnötige Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden, wurde der Gemeinde empfohlen, den für den Verlust der Biotope erforderlichen Antrag auf Ausnahme gern. § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG zeitnah zu stellen. Bis dato liegt der Unteren Naturschutzbehörde kein entsprechender Antrag vor.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (B 2.3)</u>
In der Auflistung der Maßnahmen, die in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden, wäre die Ergänzung der folgenden Maßnahmen sinnvoll:

Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für die festgestellten und planungsrechtlich zu berücksichtigenden Arten fehlen bislang in dem Maßnahmenkonzept der verbindlichen Bauleitplanung. Bislang wird nur ein Ausgleichsbedarf für die vier direkt im Baufeld brütenden Feldlerchenpaare thematisiert. Aufgrund der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planumsetzung auf die weiteren drei Feldlerchenbrutpaare sowie die zwei/drei Brutpaare von Heckenbraunelle und Goldammer im Wirkbereich sind auch für diese Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Die offengelegten artenschutzfachlichen Erfassungen beziehen sich lediglich auf den aktuellen 1. Bauabschnitt auf dem Wenzenholz. Es erscheint sinnvoll, bereits jetzt zu ermitteln, ob es durch die Überbauung des gesamten Hügels zu einem ausschlaggebenden Verlust des Lebensraums der Feldvögel oder des Nahrungsraums für die ansässigen Populationen von Rotmilan, Mäusebussard, Turmfalke und Weißstorch kommen wird. Falls dies der Fall sein sollte, sollte dies in ein übergreifendes Ausgleichskonzept für die Avifauna einbezogen werden.

Klimawandel geht insbesondere mit den Umweltfaktoren Hitze und Starkregen einher, neu entstehende Gewerbegebiete sollten sich als zukunftsorientiere Stadtentwicklungsgebiete dagegen wappnen. Die Hitzebelastung ist in Gewerbegebieten mit hohem Versiegelungsgrad besonders hoch. Dies führt zu einer Verschlechterung der Arbeitsbedingungen der Beschäftigten innerhalb der Gewerbegebiete, verstärkt aber auch die Überwärmung angrenzender Stadtgebiete. Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen scheinen demnach im Hinblick auf die menschliche Gesundheit unabdingbar:

Extremwetterlagen wie Starkregen nehmen zu. Der hohe Versieglungsgrad (GRZ 2 bis 0,8) führt dazu, dass ein Vielfaches an Wassermengen über den Heisterbach in die Usa abgeleitet werden. Der Ortskern von Westerfeld, durch den die Usa anschließend fließt, war in der Vergangenheit wiederholt starken Hochwassern ausgesetzt, durch die weitere Zuleitung von Oberflächenwasser wird es zu weiteren Überschwemmungsgefahren im Ortsteil Westerfeld kommen.

Um ein möglichst gut klimaangepasstes Gewerbegebiet zu entwickeln, sollten weitere Regelungen getroffen werden. Im Nachfolgenden sind geeignete Maßnahmen aufgeführt:

- Alle Gebäude sollten mit hellen Außenflächen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung ausgestattet werden.

- Verkehrsflächen und Außenanlagen sollten mit möglichst wenig Flächenversiegelung einhergehen.

- Innerhalb des Gewerbegebietes sollten Notwasserwege geschaffen werden, dafür ist die Anpassung von Geländeneigung und Fließwegen nötig. Die Einrichtung von Versickerungsmulden bietet die Möglichkeit der Retention auf der Fläche.

- Das Freihalten von Kaltluftflächen/-bahnen sorgt für eine ausreichende Belüftung.

- Die Anordnung der Gebäude sowie die Gebäudelängen sind auf klimatische Belange auszurichten.

Das Anlegen von Grünflächen, Blühwiesen und Wasserflächen dient nicht nur zur Anpassung an den Klimawandel, es fördert auch die Artenvielfalt innerhalb eines Gewerbegebietes. Hierbei sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Für die noch zu erstellenden Artenliste sollte auf heimische, standortgerechte Gehölze zurückgegriffen werden. Hierbei sind beeren- und blütenbildende Arten zu bevorzugen. Bei der Wahl von geeigneten Gehölzen ist die Untere Naturschutzbehörde gerne behilflich.

- Für die Sträucher bzw. Gehölzflächen sollten Pflanzdichten angegeben werden. Um eine möglichst schnelle Eingrünung zu erzielen, sollten Sträucher in einem Abstand von 1 m in und 1 m zwischen den Reihen gesetzt werden.

- Im Hinblick auf die Grundstücksfreiflächen ist die Angabe eines Gehölzanteils wünschenswert, dies würde auch der im Umweltbericht unter Absatz 2.8.3 beschriebenen Maßnahme - dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Gewerbeflächen - entsprechen.

- Zur Förderung der Biodiversität ist es wünschenswert, eine Regelung zur Anbringung von Insektennisthilfen, Fledermausquartiere und Vogelnisthilfen an bzw. in die Fassaden aufzunehmen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

FB Umwelt, Naturschutz, Bauleitplanung

Die Ausführungen zur Planung und dem Verfahren werden zur Kenntnis genommen.

zu: Planung
Der Anregung bezüglich einer Anpassung des Änderungsbereichs wird nicht gefolgt. Relevant für die regionale Flächennutzungsplanung ist die Anpassung des südlichen Bereichs im Hinblick auf die dort nun vorgesehenen Bauflächen. Diese sind mit den bisherigen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 in keiner Weise vereinbar. Der Bereich nördlich der Heisterbachstraße soll hingegen ein Freibereich bleiben. Die dortigen Mähweiden und Wirtschaftswiesen dominieren den Bereich und sollen erhalten werden. Diese Nutzung ist mit der Darstellung als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ vereinbar. Subsidiär müssen allerdings zu Erschließungszwecken eine Schmutzwasser- und eine Niederschlagsleitung für die Erschließung des Baugebiets verlegt werden. Hier erfolgt ein kurzzeitiger Eingriff in einen kleinen Teilbereich der Darstellungsfläche. Die betroffene Fläche ist größenmäßig innerhalb der Darstellung untergeordnet. Die in diesem Zuge errichteten Leitungen verlaufen anschließend unterirdisch und unsichtbar. Die Oberfläche steht am Ende wieder vollständig der Hauptnutzung als Mähweide und Wirtschaftswiese zur Verfügung, sodass den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege Rechnung getragen wird.

Die Anmerkungen bezüglich Flächenkontingente des in Aufstellung befindlichen RPS/RegFNP 2010 werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Festlegung den neuen Planentwurf betreffen und dieser noch nicht rechtswirksam ist.

Dem Hinweis zur im Landschaftsplan des Umlandverbands dargestellten kleinen Streuobstwiese wird gefolgt. Es erfolgt eine Ergänzung des Abschnitts A 6.

Dem Hinweis, wonach durch das Änderungsverfahren bzw. durch das nachgelagerte parallele Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung vorhandene bzw. durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heisterbachstraße-West“ von 1991 überplant werden, wird gefolgt. Diese Thematik ist grundsätzlich auf der Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung im weiteren Verlauf des parallelen Aufstellungsverfahrens abzuarbeiten. Dennoch erfolgen die Aufnahme eines Hinweises im Umweltbericht unter „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ sowie eine Ergänzung des Abschnitts B 2.3.

zu: Umweltbericht
Der Anregung der Ergänzung des Abschnitts „Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne“ um das Hessische Naturschutzgesetz wird nicht gefolgt. Die hervorgehobene Relevanz der ausgewählten Ziele des §1, §35 und §37 für das vorliegende Verfahren ist nicht nachvollziehbar. Sie ergeben sich zudem aus den bereits genannten Rechtsgrundlagen.

Der Anregung bezüglich des Nutzungstyps auf dem Bereich nördlich der Heisterbachstraße wird nicht gefolgt. Für die Kartierung wurde eine Ortsbegehung durch das beauftragte Büro Stadt.Quartier, Wiesbaden durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass der zukünftige RPS/RegFNP bisher lediglich im Vorentwurf vorliegt und dieser keine Aussagen zur Untergliederung bestehender kleinteiliger Biotopstrukturen treffen kann.

Der Anregung zur Biotopeigenschaft der Baumreihe entlang der Heisterbachstraße gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 Abs. 1 HeNatG wird gefolgt. Es erfolgt eine Nennung im Umweltbericht unter Umweltfaktoren sowie eine Ergänzung der Abschnitte B 2.2 und B 2.3.

zu: Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
Der Anregung zur Ergänzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen unter B 2.3 um die Erstellung eines Maßnahmenkonzepts für die Brutpaare von Feldlerche, Heckenbraunelle und Goldammer im Wirkbereich wird gefolgt. Es erfolgt eine Ergänzung von B 2.2 (Auswirkung der Planänderungen) sowie B 2.3.

Der Anregung bezüglich einer Ausweitung der artenschutzfachlichen Erfassung auf den ganzen Hügel wird nicht gefolgt. Gegenstand des Änderungsverfahrens ist der den beigefügten Karten zu entnehmende Änderungsbereich. Der übrige Hügel ist ansonsten im gültigen RPS/RegFNP 2010 vornehmlich als "Fläche für die Landbewirtschaftung" sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellt. Abhängig von der Dringlichkeit obliegt die Bewertung der Stadt Neu-Anspach, ob die bisherigen Absichtserklärungen zur weiteren Gebietsentwicklung (welche auch in den Vorentwurf zum neuen RPS/RegFNP eingegangen sind) durch großräumige Untersuchungen des Hügels bekräftigt werden sollten.

Den Anregungen zu Hitze, Starkregen und Hochwasser, sowie klimaangepasstem Gewerbegebiet und Artenvielfalt durch Grünflächen, Blühgwiesen und Wasserflächen wird teilweise gefolgt. Ihre Gewichtung und Regelung erfolgt grundsätzlich auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Sie entsprechen der guten fachlichen Praxis einer modernen und klimaangepassten Stadtplanung. Der Abschnitt B 2.3 wird teilweise ergänzt.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Regionalverband FrankfurtRheinMain

8. Änderung Stadt Neu-Anspach

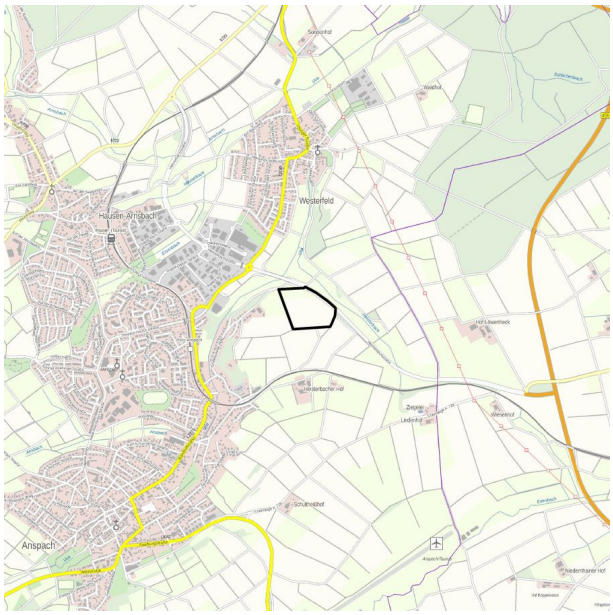
Stadtteil Anspach

Gebiet: Wenzenholz 1. Bauabschnitt

Entwurf zur förmlichen Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:





Grenze des Änderungsbereiches (ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

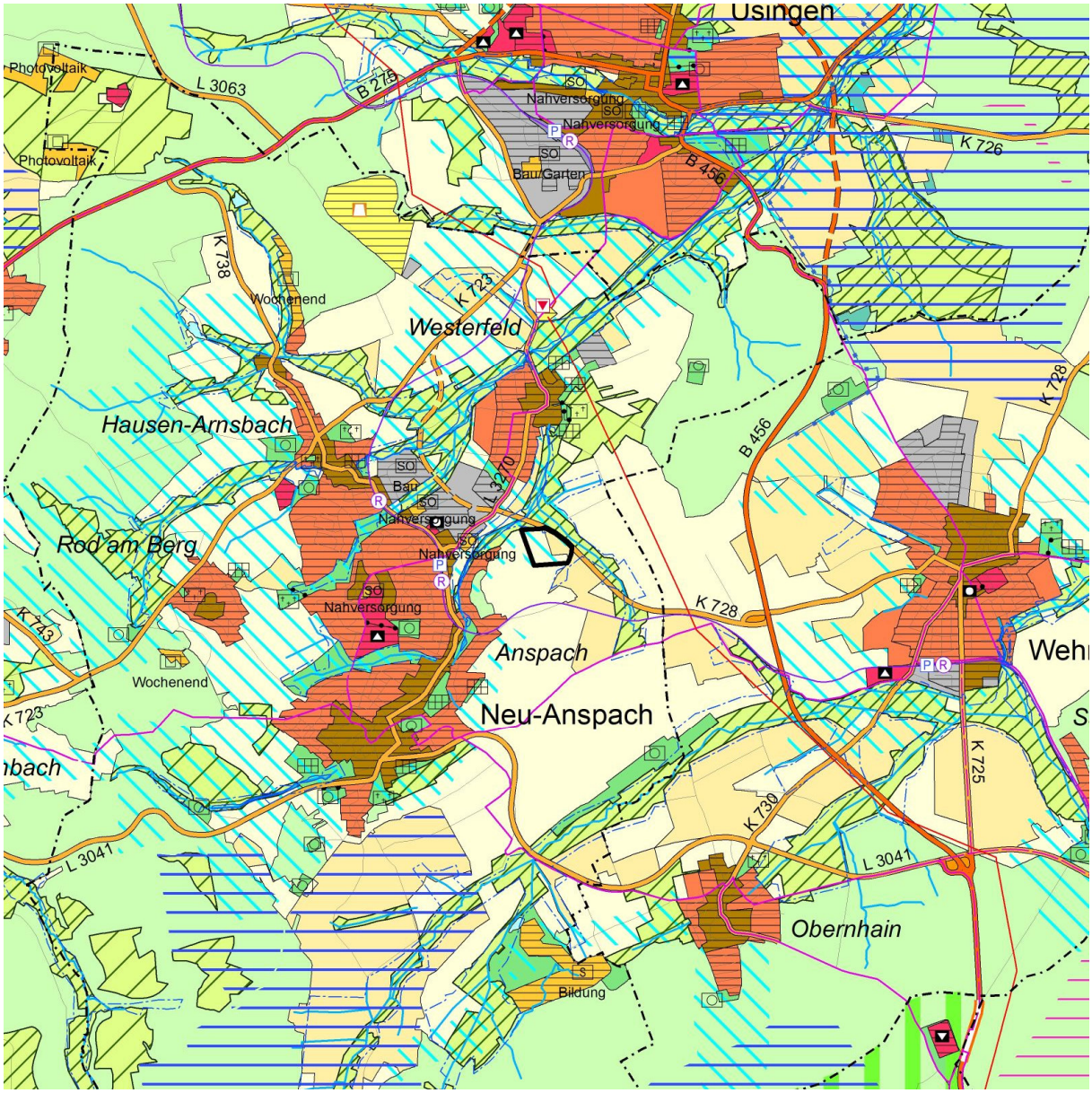
Aufstellungsbeschluss:	13.05.2026
Frühzeitige Beteiligung:	02.06.2026 bis 03.07.2026
Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit:	
Förmliche Beteiligung:	
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 2577-0
Telefax: +49 69 2577-1204
beteiligung@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

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	☐ nein ☒ ja, „Gewerbegebiet Wenzenholz“, 1. BA
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Boden

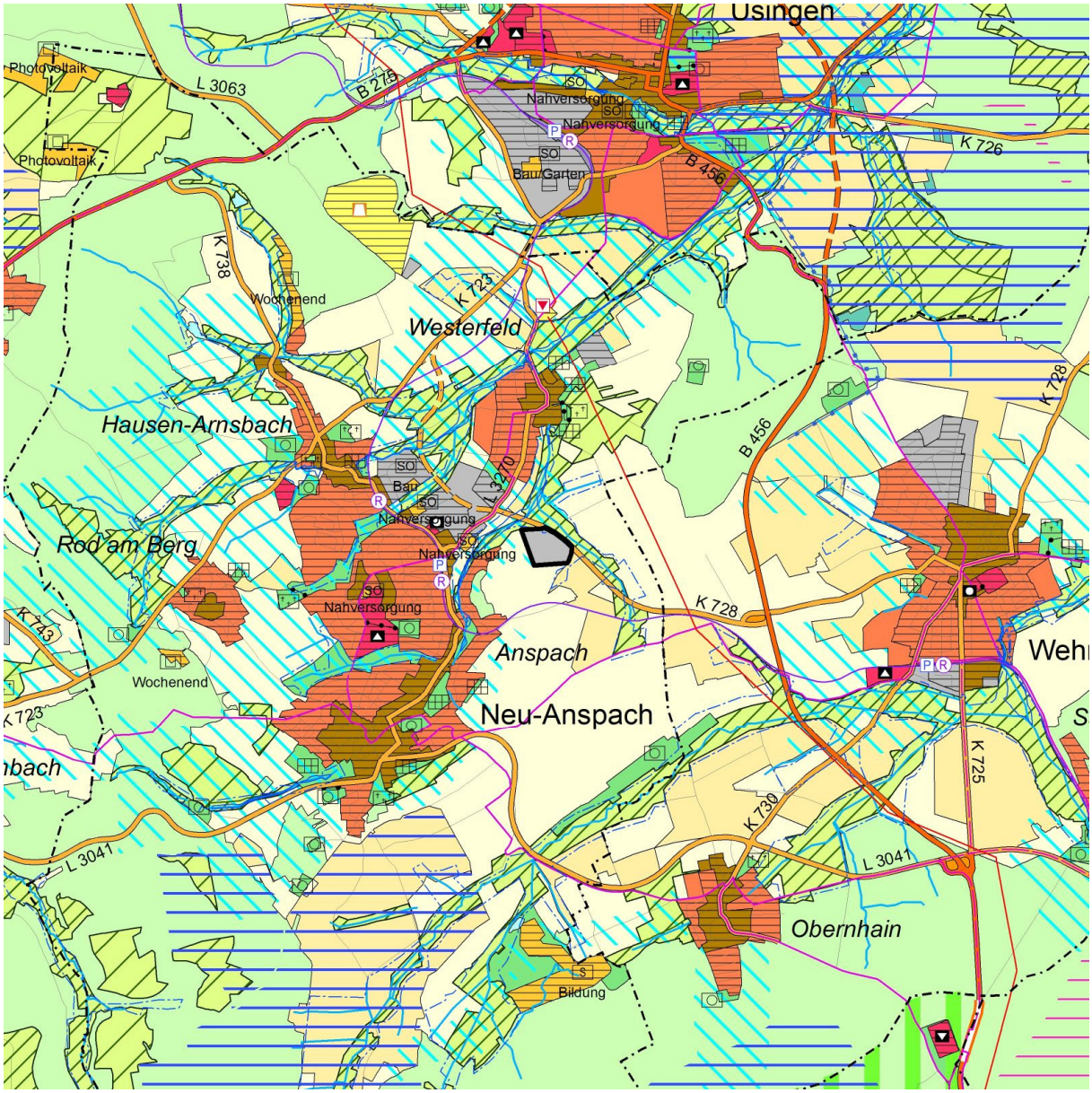
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

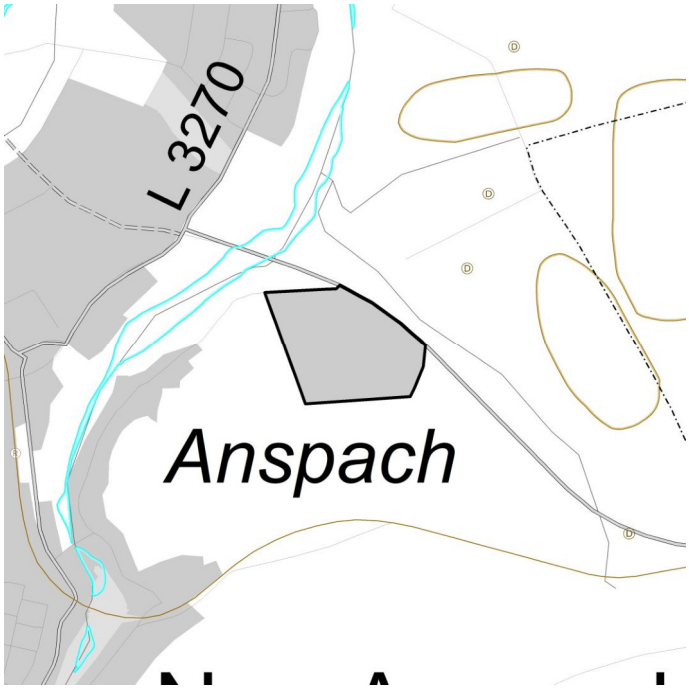
Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



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)
- "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 6,8 ha): Rücknahme
- "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" (< 0,5 ha): Rücknahme/Anpassung

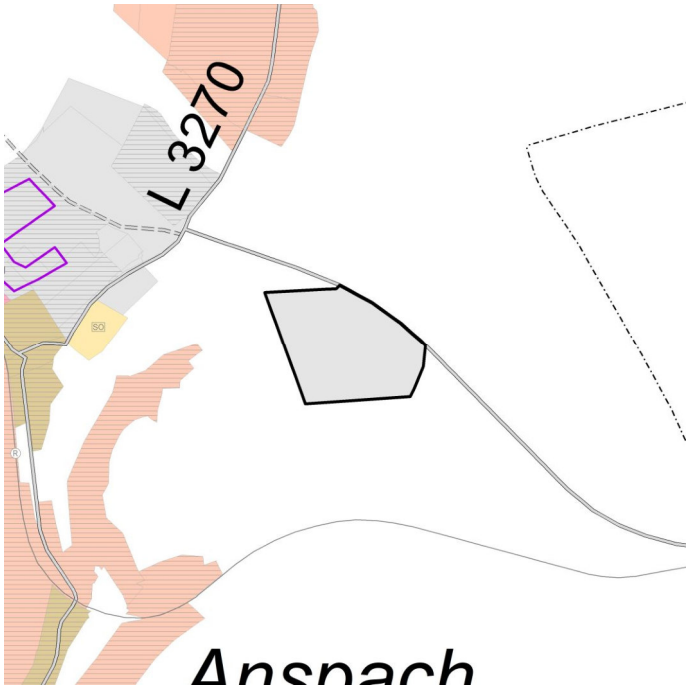
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2023)

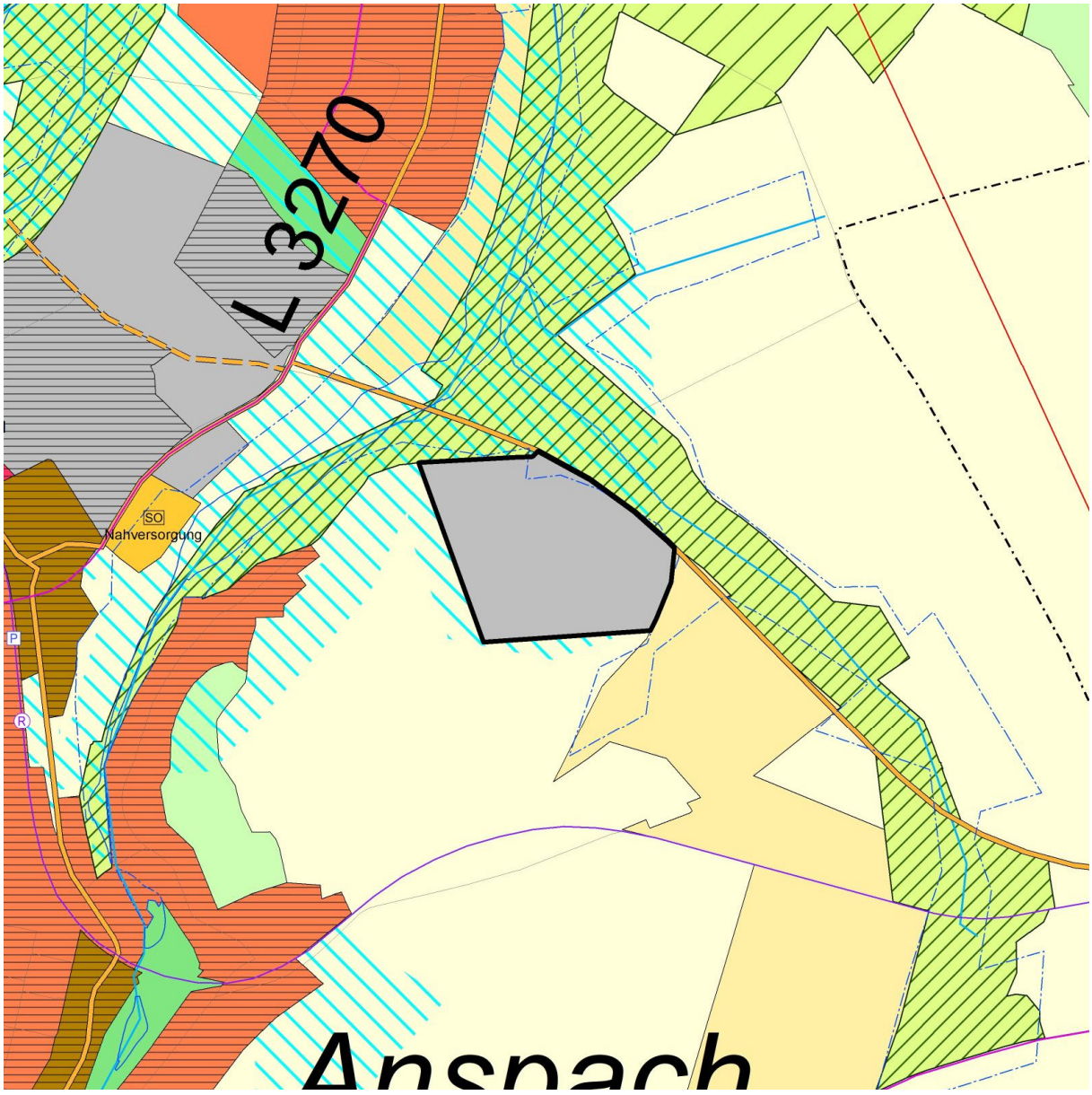


Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos 2023

Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

	Rechtsgrundlage
Siedlungsstruktur	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
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, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
Wohnungsferne 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 Haupverkehrsstraße, 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 Fahrradroute, 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 Schienennahverkehrsstrecke 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.
Fernwasserleitung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	s.o.
Land- und Forstwirtschaft	
Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB
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	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a 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
Kennzeichnung 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, Zooartikel, Tiernahrung
7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
8 Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, 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: Ostumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen 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 Aschaffenburger Straße
Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erlensee)
Frankfurt am Main: Hafenbahngleise im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
Hanau: Hafenbahngleise der Stadtwerke Hanau
Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okriftel
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 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)
- "Vorbehaltsgebiet 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 Landbewirtschaftung" 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 Ergebns, 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.

Im Landschaftsplan aus dem Jahr 2000 wurde am Ostrand des Änderungsbereichs eine Streuobstwiese mit Maßnahmenbeschreibung kartiert. Diese ist mittlerweile nicht mehr vorhanden.

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 Grundwaaser- 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 Flächenneuinanspruchnahme 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 Leerstandsqoute 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)
- "Vorbehaltsgebiet 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)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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)

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 Gesetztes 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)

HAltlBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetztes 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 Gesetztes 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 Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandskammer 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 gentuztem Grünland eingefasst wird.
Im Süden bildet ein nicht befestigter Feldweg die Grenze des Änderungsgebietes. An diesen grenzt im südwestliche 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:

<u>Boden und Fläche</u>

- Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 10 %)
- Standorte mit hohem Wasserspeicherungsvermögen 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:

- Bodengruppe: Böden aus Löss; Bodenform: Pseudogley-Parabraunerde aus Löss
- Ertragspotetnial: überweigend 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

- Erhöhrte 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 Kaltluftströmungssytem (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 Änderungsbereich 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*).
- 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.
- Gemäß der automatischen SUP des Regionalverbands wurden im Umfeld des Änderungsbereichs (300 m) Hinweise auf die artenschutzrechtlich relevanten Arten Mäusebussard, Mehlschwalbe (Erhaltungszustand unzureichend, RL D, Verantwortungsart HE) und Kiebitz (Erhaltungszustand schlecht, RL D+HE, Verantwortungsart HE) ermittelt.
- 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 Änderungsgeibiet 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.
- Entlang der Heisterbachstraße nördlich des Plangebiets bestehen Baumreihen, welche als gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG zu werten sind.
- 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

<u>Landschaft</u>

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

<u>Mensch und seine Gesundheit</u>

- 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)

<u>Kultur- und sonstige Sachgüter</u>

- 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 aufgrund der strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes als 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.
- Beeinträchtigung von Vogelbrutpaaren (Feldlerche, Heckenbraunelle, Goldammer)
- Beeinträchtigung und Teilverlust der als gesetzlich nach § 30 BNatSchG als Biotop geschützten Baumreihe entlang der Heisterbachstraße
- Störung durch Lärm und Beleuchtung
- Zusätzliches Verkehrsaufkommen auf dem umliegenden Straßennetz und Belastung der angrenzenden Knotenpunkte
- 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 Starkregegefährdung 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. Abgleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschafts-pläne, 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").
Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Änderungsbereich bzw. im vorgesehenen Geltungsbereich des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Wenzenholz, 1. BA" Grünstrukturen befinden, welche dem naturschutzfachlichen Ausgleich des seit 1991 rechtskräftigen Bebauungsplans "Heisterbachstraße-West" dienen.

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.
- Erstellung eines Maßnahmenkonzepts für die Brutpaare von Feldlerche, Heckenbraunelle und Goldammer im Wirkbereich der Planänderung.
- Ermittlung von Ersatzflächen und Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich der nun überplanten vorhandenen Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffe durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Heisterbachstraße-West" von 1991.
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Schaffung von Notwasserwegen innerhalb des Gewerbegebietes, dafür ist die Anpassung von Geländeneigung und Fließwegen nötig. Die Einrichtung von Versickerungsmulden bietet die Möglichkeit der Retention auf der Fläche.
- Schallschutzmaßnahmen gemäß zu erstellendem Schallschutzgutachten (noch nicht vorliegend, wird auf B-Plan-Ebene erstellt)

- Entwässerung gemäß zu erstellendem Entwässerungskonzept (noch nicht vorliegend, wird auf B-Plan-Ebene erstellt)
- 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
- Beachtung von § 55 Abs. 2 WHG und die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung in Hessen von August 2023 In Bezug auf den Umgang mit Niederschlagswasser
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Helle Gebäudeaußenflächen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs mit Angabe von Pflanzdichten
- Heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen. . Dabei sind blüten- und beerenbildende Arten zu bevorzugen. Für Grundstücksfreiflächen ist die Angabe eines Gehölanteils anzustreben
- Pflanzung von Straßenbegleitgrün, Begrünung von Fahrzeugstellplätzen
- Ausgleich des Eingriffs in das gesetzlich nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop der Baumreihe entlang der Heisterbachstaße durch geeignete Maßnahmen
- 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
- Anbringung von Insektennisthilfen, Fledermausquartiere und Vogelnisthilfen an bzw. in die Fassaden
- 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, Freihalten von Kaltluftbahnen
- Für Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden
- Ermittlung der kleinklimatischen lokalen Auswirkungen des Vorhabens auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und Treffen geeigneter Festsetzungen zu deren Meidung, Verringerung und Ausgleich
- Ermittlung der Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz und die angrenzenden Knotenpunkte durch ein Verkehrsgutachten und das Vorsehen von Maßnahmen zu Meidung, Verringerung und Ausgleich der Auswirkungen
- Werbeanlagen müssen selbstleuchtend ausgeführt 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 - 10 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, Biebertal-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: 16.07.2026

[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