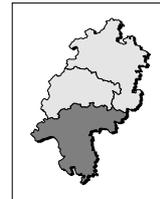


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 83.2  
18.11.2019

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 06.12.2019 (HPA)	Anlagen: -1-
---------------------------	----------------------------------	-----------------

**Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach, Gebiet: „Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Der Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die beiliegende Planung (Beschluss-Nr. IV-178 i.V. mit Drucksachen-Nr. IV-2019-58) wird zur Kenntnis genommen.**

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**  
Regierungspräsidentin



Regierungspräsidium Darmstadt  
Frau Scheuermann  
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu  
BPlänen  
Telefon: +49 69 2577-1541  
Telefax: +49 69 2577-1547  
bauer@region-frankfurt.de

11. November 2019

## **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrte Frau Scheuermann,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 06. November 2019 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Anspach  
Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"  
**Beschluss Nr IV-178 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2019-58**

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Ravolzhausen  
Gebiet: "Auf der Weingartsweide II"  
**Beschluss Nr. IV-179 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2018-59**

Seite 2 zum Schreiben vom 11. November 2019  
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Wir bitten diese Beschlüsse dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

Beschluss-Nr. IV-178  
DS Nr. IV-2019-58  
Beschluss-Nr. IV-179  
DS Nr. IV-2019-59



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Beschluss Nr. IV-178**

---

**Verbandskammer**

Sitzungsdatum: 06.11.2019

Betr.: **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Anspach  
Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-115 des Regionalvorstandes vom 15.11.2018  
Beschluss Nr. IV-125 der Verbandskammer vom 12.12.2018 zu DS IV-2018-59  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-2019-149 des Regionalvorstandes vom 16.05.2019  
Beschluss Nr. IV-149 der Verbandskammer vom 19.06.2019 zu DS IV-2019-18  
(Auslegungsbeschluss)  
Vorlage des Regionalvorstandes vom 19.09.2019, Drucksache Nr. IV-2019-58

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

Für die Richtigkeit:

**Ute Lauer**

Ute Lauer  
Schriftführerin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. IV-2019-58**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Anspach  
Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-115 des Regionalvorstandes vom 15.11.2018  
Beschluss Nr. IV-125 der Verbandsversammlung vom 12.12.2018 zu DS IV-2018-59  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-2019-149 des Regionalvorstandes vom 16.05.2019  
Beschluss Nr. IV-149 der Verbandsversammlung vom 19.06.2019 zu DS IV-2019-18  
(Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

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

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 01.07.2019 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 27/19 bekannt gemacht. Sie fand vom 09.07.2019 bis 14.08.2019 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2019 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  
Magistrat der Stadt Bad Homburg  
Magistrat der Stadt Oberursel Taunus  
Magistrat der Stadt Usingen

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Oberes Usatal, An der Kläranlage  
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst, Referat Liegenschaftsmanagement  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Forstamt Weilrod, Hessen-Forst  
Freilichtmuseum Hessenpark GmbH  
Hessenenergie GmbH  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
IHK Frankfurt am Main, Geschäftsstelle Hochtaunus / Main-Taunus  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht und Fachbereich Ländlicher Raum

LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Hochtaunuskreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13  
Polizeipräsidium Westhessen, Polizeidirektion Main-Taunus  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verkehrsverband Hochtaunus, Zweckverband  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Zweckverband Naturpark Taunus

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

Amprion GmbH  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Syna GmbH  
TenneT TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

BUND Kreisverband Hochtaunus  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Arbeitskreis Hochtaunus  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz  
Netzdienste Rhein-Main GmbH, N1-NA4 Projektkoordination  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls 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.

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

Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"

Beschluss

---

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

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

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



# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010



## 4. Änderung Stadt Neu-Anspach

Stadtteil Anspach

Gebiet: Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us

### Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	12.12.2018
Frühzeitige Beteiligung:	08.01.2019 bis 06.02.2019
Auslegungsbeschluss:	19.06.2019
Öffentliche Auslegung:	09.07.2019 bis 14.08.2019
Abschließender Beschluss:	06.11.2019
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

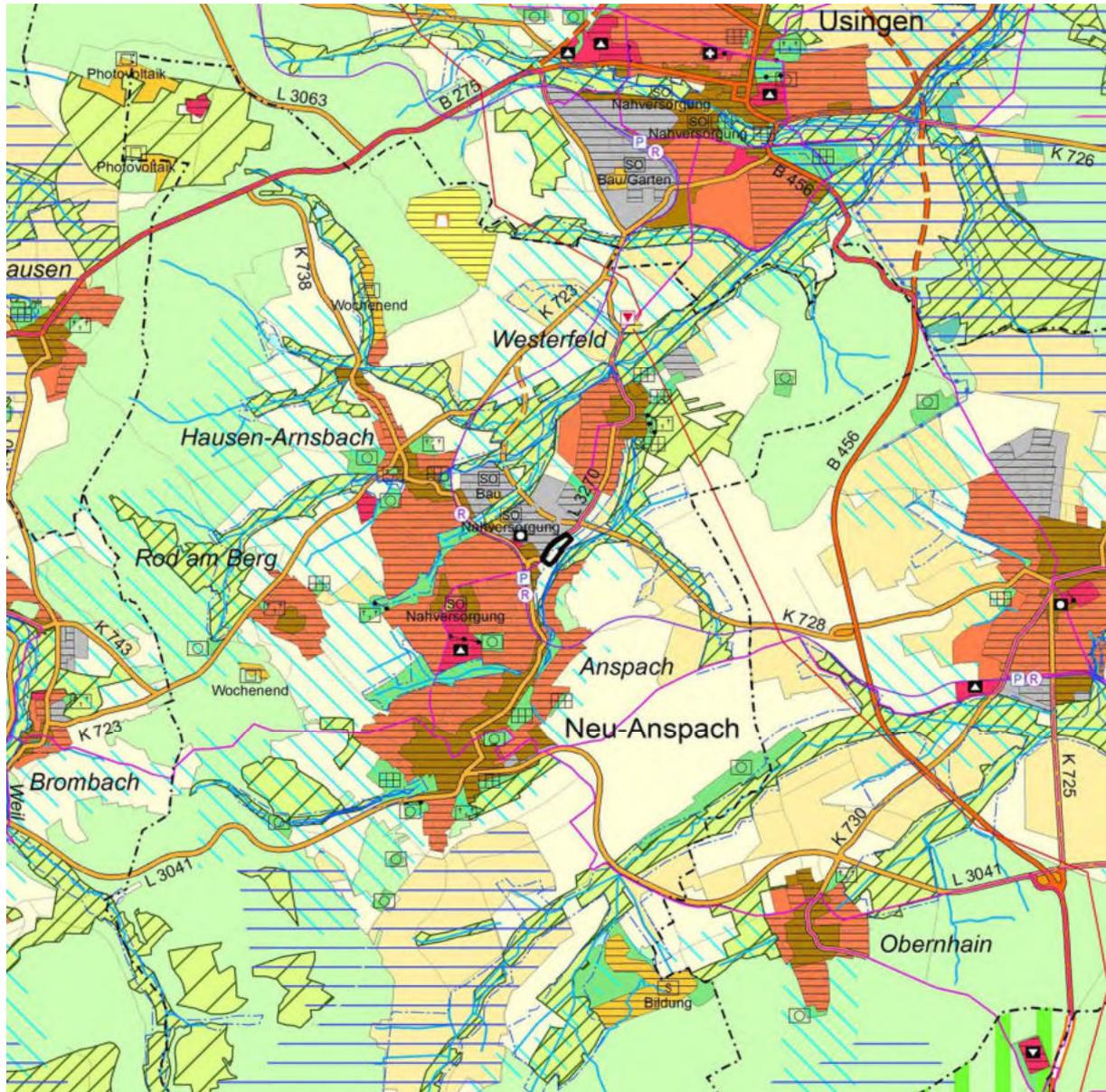


## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Verlagerung und Vergrößerung des EDEKA-Marktes und bauplanungsrechtliche Vorbereitung einer Baufläche für gewerbliche Nutzung
<b>Flächenausgleich</b>	Ausnahme
<b>Gebietsgröße</b>	1,9 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	07.02.2018
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet in der Us
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Verkehr Einzelhandel Artenschutz Lärm

---

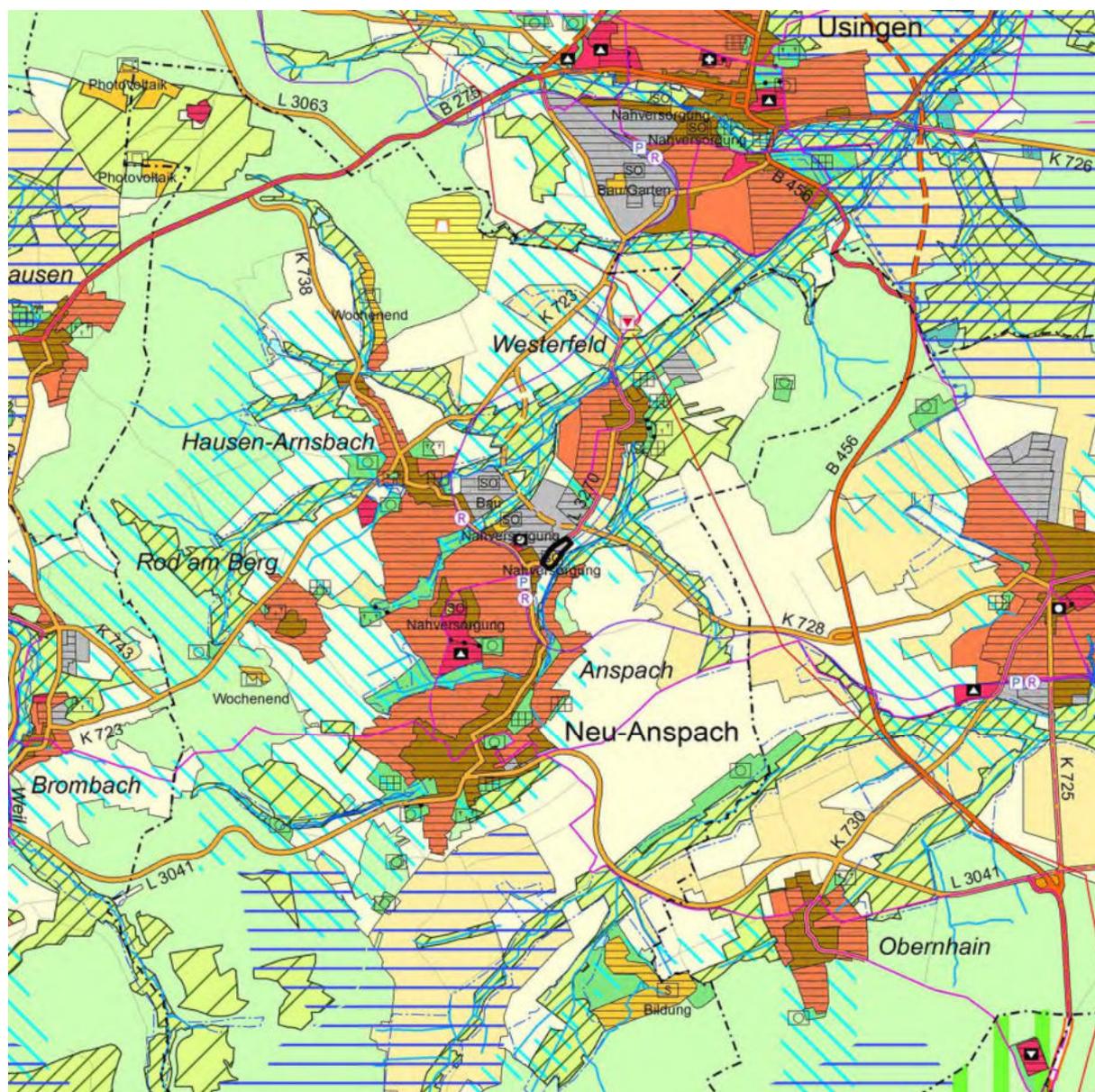
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

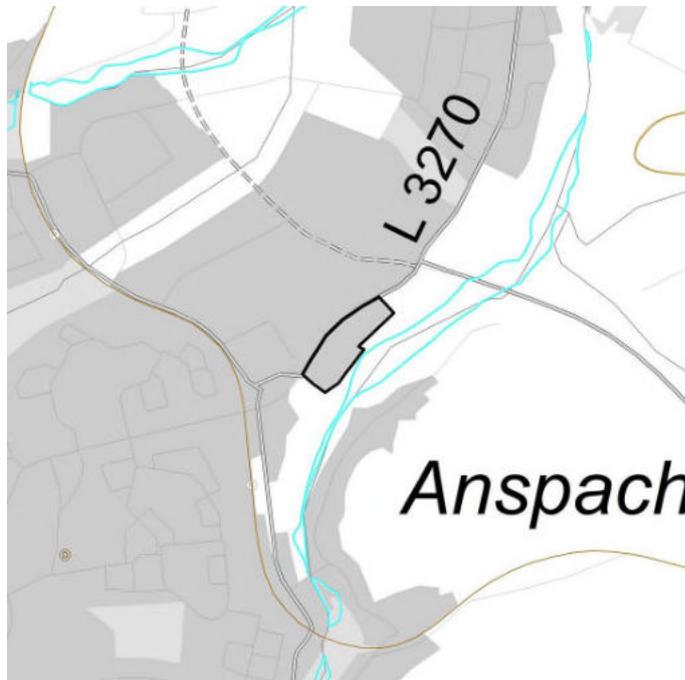


 Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 50 000**

"Fläche für die Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" (ca. 1,9 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca.1,2 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (0,7 ha)

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



Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

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



Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

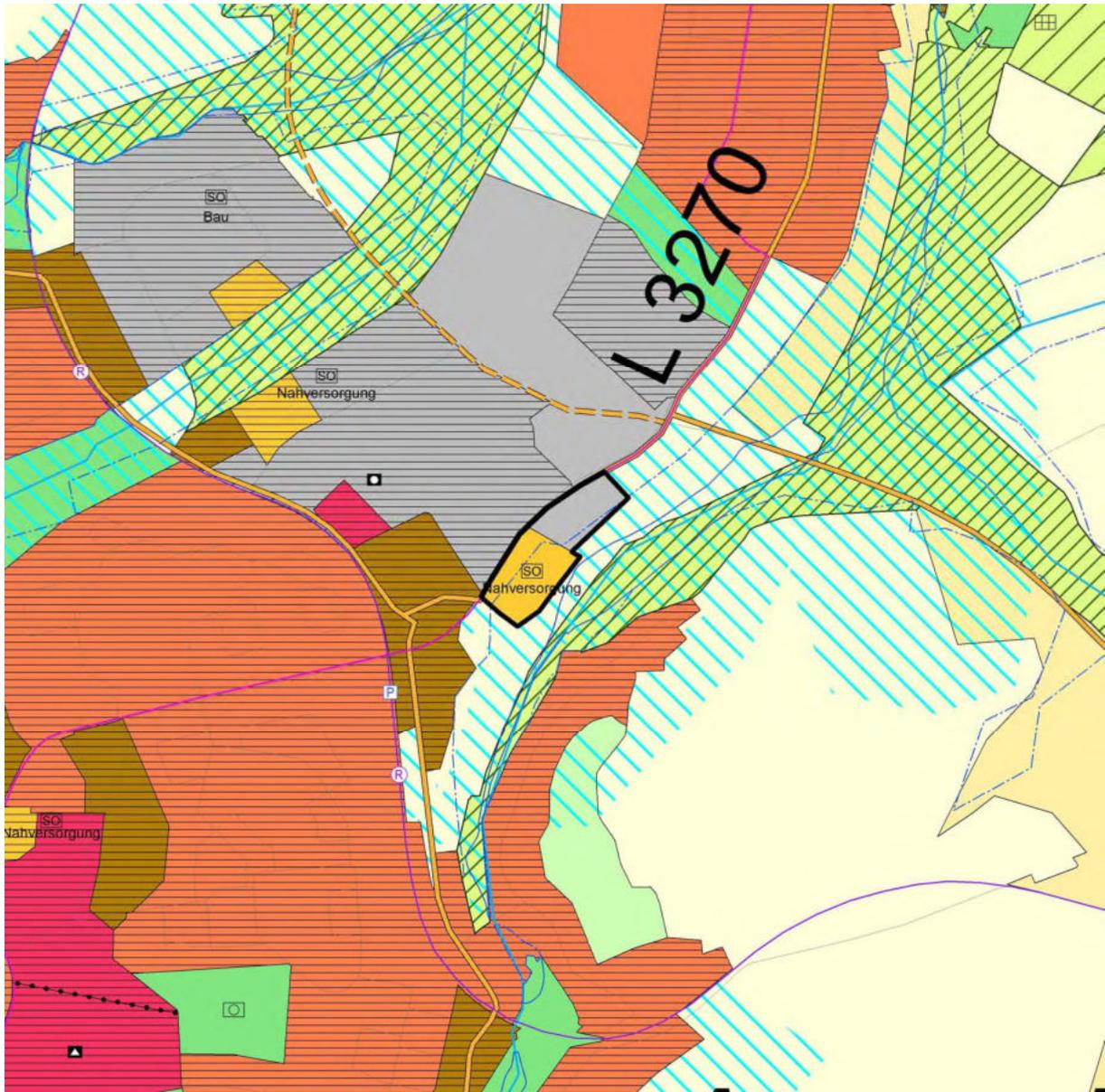
### Luftbild (Stand 2017)



Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG § 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 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzettelplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 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 HPLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Regional bedeutsame Schienenhauptverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	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 HPLPG
	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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HPLPG i.V.m. § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	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
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG

### Rohstoffsicherung

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 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 Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **Begründung**

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

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

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

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

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

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. Er liegt am nordöstlichen Ortsrand von Anspach und wird im Nordwesten begrenzt durch die Theodor-Heuss-Straße (L 3270) und das angrenzende Gewerbegebiet, im Nordosten durch Ackerflächen, im Südosten durch Grünland und die Talau der Usa und im Südwesten durch Wohnbebauung.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Die Stadt Neu-Anspach hat einer seitens EDEKA gewünschten Standortverlagerung zwecks Errichtung eines modernen, zukunftsfähigen Vollversorgermarktes zugestimmt. Im Zusammenhang damit soll eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden, da Neu-Anspach über keine freien Gewerbeflächen mehr verfügt.

Ein entsprechender Bebauungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet in der Usa) befindet sich im Parallelverfahren. Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" (ca. 1,9 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca.1,2 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (0,7 ha)

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

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

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischer Festlegungen Fläche für die Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorbehaltsgebiet

für vorbeugenden Hochwasserschutz. Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

Die „Flächen für die Landbewirtschaftung“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen.

Die in der Karte dargestellten „Vorbehaltsgebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotenzials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird.

Die vorgesehene Darstellung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dient der Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgers mit maximal 1950 qm Verkaufsfläche.

Gemäß Ziel Z3.4.3-2 gilt: Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig (Zentralitätsgebot). Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Sie müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen und sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren. Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Bebauungsplan vom 04.10.2018 sind regionalplanerische Zielfestlegungen von der Planung nicht betroffen. "Die Planung erscheint aus regionalplanerischer Sicht akzeptabel, da sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für die Verlagerung des EDEKA-Vollversorgers keine ausreichend dimensionierten Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Die Inanspruchnahme der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Fläche für die Landbewirtschaftung kann daher aus regionalplanerischer Sicht befürwortet werden." Ein Zielabweichungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

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

Für das Plangebiet wurde im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanes Nr. 60-17-03 „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet in der Us“ (Prof. Norbert Fischer-Schlemm, „Anschluss des Gewerbegebietes „In der Us“ und des verlegten EDEKA-Marktes

an die Theodor-Heuss-Straße L3270“, April 2018) erstellt. Die aus dem Plangebiet zu erwartenden Neuverkehre wurden entsprechend der zukünftigen Nutzungen (Kleingewerbe, Nahversorgung) ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft. Zudem erfolgte für den geplanten Anschlussknotenpunkt L3270/Verkaufs-/Kleingewerbefläche ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Die Ergebnisse zeigen auf, dass mit dem erforderlichen Linksabbiegestreifen aus Richtung Westerfeld die zu erwartenden Mehrverkehre aus dem Plangebiet über eine nicht lichtsignalgeregelten Einmündung abgewickelt werden können.

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

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

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Anspach auf einem südost-exponierten Hang am Rand der Usa-Bachau. Die landwirtschaftliche Nutzung ist geprägt durch Acker und Grünland.

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als "Flächen für die Landbewirtschaftung" dargestellt.

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Der bestehende EDEKA-Markt liegt im Gewerbegebiet "Am Burgweg" im Bereich eines "Sonstigen Einzelhandelsstandortes" gemäß Beikarte 2 des RPS/RegFNP 2010. Für diesen läuft der Mietvertrag aus. Damit geht die Gefahr der Marktschließung einher. Um dem Modernisierungsbedarf nachzukommen und die Nahversorgungsqualität langfristig zu sichern, ist eine Verlagerung und Erweiterung notwendig. Deshalb wurde ein neuer Standort für einen zeitgemäßen großflächigen Nahversorgungsmarkt inklusive Getränkemarkt und Backshop (Gesamtverkaufsfläche max. 1995 qm) und ausreichend Stellplätzen gesucht. In zentraler Innenbereichslage im Siedlungsbestand und in den im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Planungsflächen sind keine geeigneten Flächen verfügbar. Eine 2013 angedachte Verlagerung in das geplante, mittlerweile fast vollständig bebaute Gewerbegebiet "Am Kellerborn" wurde wegen Widerspruch zum Ziel 3.4.3-3 des RPS/RegFNP (Ausschluss von großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel in Gewerbegebieten) nicht weiterverfolgt. Da der neue Standort im Umfeld des derzeit bestehenden EDEKA-Marktes und Einzelhandelsstandortes verbleiben soll, kommt nur ein Standort südlich der Theodor-Heuss-Straße in Frage. Dabei wird hinsichtlich des Zentralitäts- und Integrationsgebotes gemäß Ziel 3.4.3-2 des RPS/RegFNP 2010 eine Lage möglichst nah am Schwerpunkt der Wohnbebauung in Anspach bevorzugt. Der nun vorgesehene Standort am Ortsrand des Stadtteils Anspach liegt verkehrsgünstig und relativ zentral hinsichtlich der Erreichbarkeit von den verschiedenen Ortsteilen und dem Bahnhof Anspach und der dortigen Bushaltestelle.

Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Neu-Anspach 2015 können durch die Flächenvergrößerung und Modernisierung des Angebotes Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen örtlichen Vollsortimentern entstehen. Im Fall einer zusätzlichen Erweiterung von REWE am Standort Feldberg Center wird eine Schließung des nahegelegenen Nahkaufs im zentralen

Versorgungskern Anspach nicht ausgeschlossen. Für die örtlichen Discounter (Aldi, Lidl, Penny) wird durch die stärkere Konkurrenz keine Existenzgefährdung gesehen. Wegen der Nähe zur Heisterbachstraße nach Wehrheim wird die Möglichkeit von Umsatzverlagerungen vom Edeka-Markt in der Ortsmitte Wehrheim gesehen, jedoch keine Bestandsgefährdung.

Da in Neu-Anspach keine freien Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen, jedoch eine Nachfrage sowie ein Bedarf seitens ortsansässiger Betriebe besteht, ist nördlich an den EDEKA-Standort anschließend eine gewerbliche Baufläche vorgesehen, die über eine gemeinsame Erschließungsstraße an die Theodor-Heuss-Straße angebunden werden kann. Diese kann als Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite angesehen werden.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust und Einschränkung von Bodenfunktionen, von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung der Regenwasserversickerung, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen. Diese Umweltauswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung möglichst weitgehend zu minimieren.

Der Standort an einem Hang am Rand der Usa-Aue ist aus landschaftlicher Sicht nur bedingt geeignet, er wird aber als vertretbar angesehen, da der direkte Auenbereich und Uferbewuchs der Usa nicht berührt wird. Er ist verkehrlich gut angebunden und erreichbar und stellt eine Ergänzung der südlich und nördlich bereits vorhandenen beidseitigen Bebauung entlang der Theodor-Heuss-Straße dar. Durch eine qualitätsvolle, ortsangepasste Gestaltung kann so der Ortseingang von Anspach neu definiert werden. Im Rahmen der Bauplanung ist dem Hochwasserschutz durch Bauvorsorg Rechnung zu tragen.

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

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

### **Flächenausgleich:**

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

Ein Flächenausgleich kann nicht geleistet werden, da man sich bei der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 im Hinblick auf die Bodenschutzklausel und wegen der langen Phase der durchgeführten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf das Wohnbaugebiet Westerfeld-West, das im 3. Baubaschnitt entwickelt werden soll, und auf die Ausweisung von Gewerbeflächen zwischen den Stadtteilen Anspach und Westerfeld (Gewerbegebiete Am Burgweg und Am Kellerborn) sowie auf eine Sportplatzweiterungsfläche in Hausen-Arnzbach beschränkt hat. Diese Flächen wurden z.T. bereits umgesetzt bzw. eine entsprechende Nutzung ist in Planung, so dass sie für einen Flächenausgleich nicht zur Verfügung stehen. Genügend große und hinsichtlich der Standorterfordernisse geeignete Flächen stehen im Innenbereich weder für Einzelhandel noch für Gewerbeansiedlung zur Verfügung.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die Stadt Neu-Anspach hat einer seitens EDEKA gewünschten Standortverlagerung zwecks Errichtung eines modernen, zukunftsfähigen Vollversorgermarktes zugestimmt. Im Zusammenhang damit soll eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden, da Neu-Anspach über keine freien Gewerbeflächen mehr verfügt. Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich im Parallelverfahren.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 von "Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" (ca. 1,9 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca. 1,2 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (0,7 ha) geändert.

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)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in

Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

### **HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

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

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

### **BauGB - Baugesetzbuch**

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

### **Landschaftsplan**

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

### **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss III-2015-26 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zu Drucksache III-2015-26).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

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

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

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

Lage im Naturpark Hochtaunus

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Usa, die an das Änderungsgebiet angrenzende naturschutzrechtliche Kompensationsfläche liegt zum Teil innerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- 100% unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Böden mit mittlerer bis hoher Produktionsfunktion (hohes natürliches Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen und hohes Nitratfiltervermögen) / mittelgründige Pseudogley
- Bodenfunktionen gemäß Bodenvierer: gering bis mittel
- Ackerzahlen liegen im Bereich 40-55
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt, unmittelbar westlich davon befindet sich jedoch eine Altablagerung (illegale Ablagerungsstätte Theodor-Heuss-Str., ALTIS-Nr. 434.007.040-000.010).

#### Wasser

- geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- potenzieller Überflutungsbereich (Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz der Usa)
- Die Usa verläuft südöstlich des Änderungsgebietes und weist in diesem Bereich eine stark bis deutlich veränderte Gewässerstruktur und eine mäßige biologische Gewässergüte auf.

#### Luft und Klima

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung)

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- mäßig artenarme, naturschutzfachlich wenig wertvolle Vegetation aufgrund der intensiven Wiesen- und Ackernutzung
- Apfel-Birnbaumreihe im westlichen Wiesenteil, Gehölz- und Heckenstrukturen in den Randbereichen, an der Theodor-Heuss-Straße und südlich angrenzend an das Änderungsgebiet
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fanden 2016 (z.T. 2018 aktualisierte) Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt statt. Untersucht wurden neben den Biotoptypen Vögel, Reptilien, Fledermäuse, Tagfalter und Heuschrecken. Erfasst wurden: 19 Brutvogelarten, wovon das Vorkommen von Star, Feldsperling, Feldlerche (nur im weiteren Untersuchungsgebiet, nicht im Änderungsgebiet), Goldammer, Neuntöter, Grauschnepper besonders hervorzuheben ist, 10 Tagfalterarten, 5 Heuschreckenarten, davon 3 nach Roter Liste Hessen gefährdet. Für 9 Fledermausarten besitzt das

Gebiet Bedeutung für die Nahrungssuche. Quartiere wurden nicht vorgefunden und werden im Änderungsgebiet als unwahrscheinlich eingeschätzt. Reptilien und Haselmausvorkommen wurden nicht festgestellt.

- Die Planfläche liegt nicht im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen.

#### Landschaft

- hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild insbesondere durch den angrenzenden gehölzbestandenen Auenbereich der Usa
- hohe Einsehbarkeit des Geländes
- geringe Bedeutung für die Erholung, da der Hang zwischen der stark befahrenen Theodor-Heuss-Straße und der Usa nicht durch Wege erschlossen ist

#### Mensch und seine Gesundheit

- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Trasse der Theodor-Heuss-Straße. (Dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt.)

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- keine Vorkommen im Änderungsgebiet bekannt

### **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**

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Freiflächengestaltung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust bisher unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Flächen  
- dauerhafter Verlust / Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion), Ab- und Auftrag (bedingt durch die Hanglage). Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich sind im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren zu treffen.

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

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

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

- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen  
Im parallelen Bebauungsplanverfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der zum Ergebnis kommt, dass zum Schutz streng geschützte Vogelarten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich sind. Diese sind innerhalb der an das Änderungsgebiet angrenzenden Ausgleichsfläche vorgesehen. Durch die Umsetzung

kann gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan-Vorentwurf das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.

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

- Veränderung des Landschaftsbildes und des Ortseingangs, Gestaltung eines neuen Ortseingangscharakters durch beidseitige Straßenbebauung

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

- Erhöhung des Straßenverkehrslärms durch den Liefer- und Kundenverkehr des Nahversorgers sowie eine noch nicht näher bestimmte gewerbliche Nutzung, wovon jedoch durch die Lage und Anordnung keine Wohngebiete unmittelbar betroffen sind. Gemäß Immissionsprognose können aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TALärm für den Edeka-Markt erfüllt werden.

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

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

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Spezifischen Ausgleichsbedarf gibt es nur für die Feldlerche. Auf 0,5 ha Ackerflur muss ein sinnvoller Ausgleich geschaffen werden, z.B. in Form der „Dreifelderwirtschaft“. Eine geeignete Fläche wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Die Fläche und entsprechende Maßnahmen werden im Bebauungsplan benannt und festgesetzt oder vertraglich geregelt.

Angrenzend an die gewerbliche Baufläche wird im Bebauungsplan eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Vorgesehen ist die Entwicklung von extensiv bewirtschaftetem artenreichem Feuchtgrünland.

Das noch verbleibende Biotopwertdefizit wird im Bebauungsplan benannt und soll über das Ökopunktekonto der Stadt kompensiert werden.

### **FFH-Verträglichkeit**

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

auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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

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

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und Umsetzung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Wegen der benachbarten Altfläche sollte vorsorglich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass bei organoleptischen Auffälligkeiten die entsprechenden Fachbehörden zu informieren sind.
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von Fuß- und Radwegen sowie Stellplätzen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz im Rahmen der Bauleitplanung
- Festsetzung von Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Stellplätze, Dachbegrünung
- Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Extensivierung der an das Änderungsgebiet angrenzenden Feuchtwiese), Anlage eines Extensivackers zur Förderung der Feldlerche, Installation von Nistkästen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln

- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe, Gestaltungsvorgaben zur Dachneigung und Dacheindeckung, Werbeanlagen und Einfriedungen

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Standortwahl ist das Ergebnis von Alternativenprüfungen und Vorabstimmungen, an denen der Regionalverband beteiligt war. Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten keine den Standortanforderungen genügenden, besser geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen.

## **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, verbalargumentative 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 verbindli-

chen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

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

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

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

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

Die Änderung dient der bauleitplanerischen Vorbereitung der EDEKA-Standortverlagerung wegen Auslaufen des Mietvertrages und fehlender Entwicklungsmöglichkeiten am bisherigen Standort im Gewerbegebiet "Am Burgweg" sowie einer neuen gewerblichen Baufläche, da Neu-Anspach über keine freien Gewerbeflächen mehr verfügt.

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

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

- Nr. 1, 2, 5, 6 und 8 des Quellenverzeichnisses

## Quellenangaben

- [1] Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us", Vorentwurf, Planstand 17.08.2018, PlanES, Gießen
- [2] Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us", Stand 23.08.2018, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Staufenberg
- [3] Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Gewerbegebietes "In der Us" und des verlegten EDEKA-Marktes an der Theodor-Heuss-Straße L 3270, Stand 23.04.2018, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen
- [4] Einzelhandelskonzept für die Stadt Neu-Anspach, 10.12.2015, GMA, Ludwigsburg
- [5] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 11.10.2018
- [6] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [7] Luftbild 2017
- [8] Schalltechnische Immissionsprognose, 23.01.2019, Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim



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

Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"

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

**Stellungnehmer:**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**NEUAN\_004\_B-02243**

**Dokument vom: 21.07.2019**

**Dokument-Nr.: S-05758**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Die eingegangene Stellungnahme/Ausarbeitung bezieht sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet "In der Us". Anlass ist der Widerspruch des ADFC Usinger Land vom 28. September 2018 gegen den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet "In der Us" vom 17. August 2018. Grund des Widerspruchs ist die fehlende Berücksichtigung des Radverkehrs. Der ADFC Usinger Land hat mit dem Widerspruch zum Bebauungsplan grundsätzliche Anforderungen zur Anbindung des Radverkehrs genannt, die im Detail erläutert werden durch eine Bestandsanalyse und Bewertung, eine Darstellung der Gesamtlösung in drei Varianten, eine Beschreibung dafür notwendiger Einzelmaßnahmen, getrennt nach unmittelbarem und mittelbarem im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet „In der Us“ und Hinweise zur notwendigen Änderungen an der Fahrradwegweisung.

Wichtigstes Ergebnis:

"Der ADFC empfiehlt, die Hauptverbindung Usingen – Neu-Anspach im Radroutennetz mittelfristig südlich statt wie bisher nördlich der L3270 zu führen und als Radschnellverbindung auszulegen. Das Gewerbegebiet „In der Us“ wird dadurch für den Radverkehr für bedeutende westlich und weitere östlich gelegenen Wohngebiete erschlossen. Der ADFC schlägt vor, den Bebauungsplan „In der Us“ um die Feldwege nach Westerfeld und den Ortsrandweg in Westerfeld bis zur Straße Neugasse hin als Erschließung des Gewerbegebiets für den Radverkehr zu erweitern und den Ausbau vorzusehen. Das Gewerbegebiet soll durch eine Radverkehrsanlage an den südlich der Theodor-Heuss-Straße (Ampelanlage Theodor-Heuss-Straße / Bahnhofstraße) vorhandenen Radweg angeschlossen werden, entweder durch einen straßenbegleitenden Radweg unmittelbar südlich entlang der L3270 über die gesamte Länge des Gewerbegebiets oder über eine Radverkehrsanlage südlichen unmittelbar um das Gewerbegebiet herum oder eine Kombination daraus. Richtung Westerfeld wird der Anschluss unter der Heisterbachbrücke nach Westerfeld hergestellt. Zusätzlich ist eine unmittelbare nördliche Anbindung des Gewerbegebietes (Querung L3270) erforderlich. Neben Änderungen am zugrunde liegenden Bebauungsplan ist ein Wegausbau von Feldwegen südlich der L3270 sowie in einigen Randlagen von Westerfeld notwendig. Dies impliziert außerdem eine umfassende Änderung der Fahrradwegweisung im betrachteten Bereich. Nur durch eine attraktive Erschließung lässt sich der Radverkehrsanteil steigern. Durch die hohe Trennwirkung der L3270 und der topografischen Gegebenheiten ist eine beidseitige Erschließung entlang der L3270 für den Radverkehr erforderlich.

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Die Vorschläge zur Verlegung der Haupt-Radwegeverbindung zwischen Usingen und Neu-Anspach werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen einen über das RegFNP-Änderungsgebiet hinausgehenden Streckenverlauf. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans erfolgt eine Aktualisierung der Routen. Die Kommune Neu-Anspach hat hierzu eine Verlegung angemeldet, bei der die überörtliche Fahrradrouten zukünftig südlich der L3270 verlaufen würde. Dieser Änderungsvorschlag wird im Rahmen der Neuaufstellung des RegFNPs geprüft und ggf. aufgenommen. Dem Vorschlag, die Route zur einer Radschnell- oder Raddirektverbindung auszubauen, kann aus Sicht des Regionalverbands nicht zugestimmt werden. Die notwendigen Potenziale an Radfahrenden sind laut der Potenzialstudie des Land Hessens nicht gegeben.

Die ggf. erforderliche Sicherung geeigneter Radverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft das Bebauungsplan-Verfahren. Eine Anpassung des Routenverlaufs im RPS/RegFNP erfolgt wie dargelegt ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

(RPS/RegFNP 2010) lediglich überörtliche Fahrradrouten dargestellt werden und maßstabsbedingt lediglich der Routenverlauf dargestellt werden kann, jedoch keine Details wie die Straßenseite, auf der die Route verläuft.

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

Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"

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

**Stellungnehmer:**

**NEUAN\_004\_B-02244**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**Dokument vom: 29.07.2019**

**Dokument-Nr.: S-05768**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Wir halten die angestrebte Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) aus ökologischer und ökonomischer Sicht nicht für vertretbar und widersprechen daher der angestrebten Änderung des RegFNP. Zu unseren Beweggründen für den Widerspruch verweisen wir insbesondere auf die Stellungnahmen des BUND, Kreisverband Hochtaunuskreis und der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON), Arbeitskreis Hochtaunuskreis, die wir vorbehaltlos teilen und unterstützen.

Im Weiteren beziehen wir uns für unseren Widerspruch auch auf die Stellungnahme des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt und Naturschutz, zur angestrebten Änderung des RegFNP. Selbst Landrat Ulrich Krebs trifft u.a. folgende eindeutige ablehnende Feststellung zum Vorhaben: "Speziell aufgrund der Lage - schmales Tal, Südhang, Auenbereich, Biotopverbund sowie der vorhandenen Strukturen: feuchte bis trockenen Standortverhältnisse, Gehölze, Streuobstbestände, Brachflächen und der gesetzlich geschützten Biotope in Wirkbereich (Fließgewässer und Ufergehölze), - eignet sich das Gebiet aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht nicht für eine Bebauung" (Zitat aus der Stellungnahme).

Schließlich müssen wir als regelmäßige Spaziergänger im Gebiet der Usaaue, die Analyse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags in Zweifel ziehen. Allein am Beispiel der Feststellungen zu Punkt 5.1.3 Reptilien ist zumindest die Sorgfalt der Untersuchungen/Beobachtungen in Frage zu stellen, da uns immer mal wieder Blindschleichen, Ringelnattern und vereinzelt auch Feuersalamander in der Usaaue begegnet sind, von denen der Bericht jedoch nicht spricht.

Unabhängig davon ist für uns auch betriebswirtschaftlich nicht nachvollziehbar, warum unbedingt ein Neubau des Edeka-Marktes erfolgen soll und sich die Stadt Neu-Anspach nicht am guten Beispiel der Nachbargemeinde Wehrheim (Rewe- Markt) orientieren will, d.h. der aktuelle Edeka-Markt nicht abgerissen und an gleicher Stelle wieder aufgebaut werden kann. Denn allein dies ist im Sinne der vom Umweltbundesamt geforderten nachhaltigen Flächennutzung, deren Ziel es ist, den Flächenverbrauch durch Siedlungen und Verkehr zu senken und gleichzeitig vorhandene Siedlungs- und Verkehrsflächen optimal zu nutzen und ökologisch aufzuwerten.

Zusammenfassend können wir absolut nicht nachvollziehen, wie und warum von politisch und administrativ Verantwortlichen der Stadt Neu-Anspach dem ohnehin rasant fortschreitenden Klimawandel aus rein kurzfristig, betriebswirtschaftlich begründeten Interessen, deren fragwürdige Sinnhaftigkeit wir hier gar nicht erst ansprechen wollen, Vorschub geleistet wird. Und das wider besseren Wissens, wie auch die oben angeführten Stellungnahmen nachvollziehbar aufführen (z.B. Zitat aus der Stellungnahme des Kreisausschusses des HTK: Den von dem geplanten Vorhaben in Anspruch zu nehmenden Flächen wird vermutlich in Zukunft eine wichtige Umweltsicherungsfunktion insbesondere im Klimaschutz und den mit einer Klimaerwärmung einhergehenden Folgen zukommen. Sie werden mit dem Ausweis des neuen Gewerbegebietes in der Usaaue Ihrer Verantwortung für die Zukunft der Gemeinde aus unserer Sicht nicht gerecht, Sie tragen vielmehr durch die geplante umfangreiche Bodenversiegelung zu einer nachhaltigen Verschlechterung der Lebensbedingungen in Neu-Anspach bei.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

Die Stellungnahmen von BUND, HGON und Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, der sich die Stellungnehmer anschließen, beinhalten im Wesentlichen die nachfolgend behandelten Aspekte, die in der vorliegenden Stellungnahme z.T. nochmal extra erwähnt werden.

#### Flächenverbrauch:

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden eingeräumt werden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen sind im Ballungsraum Rhein-Main jedoch aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums nicht vermeidbar.

Neu-Anspach weist aufgrund der Lage im Naturpark Hochtanus und der guten öffentlichen Personennahverkehrsanbindung mit 2 Haltepunkten der Taunusbahn und der vorhandenen Infrastruktur eine hohe Attraktivität auf, was eine weitere Flächennachfrage bedingt. Da die Stadt Innenpotenziale soweit möglich aktiviert und keine größeren Konversionsflächen zur Verfügung stehen, ist eine weitere Flächenausweisung als Beitrag zur dynamischen Entwicklung in der Region erforderlich.

Aufgrund der topografischen Situation der Stadt mit mehreren Bachtälern ist eine Entwicklung der Ortslagen ohne räumliche Nähe zu Bachtälern in relativ zentraler Lage kaum möglich, insbesondere wenn die Art der Nutzung eine gute Verkehrsanbindung und räumliche Nähe zu ÖPNV-Haltepunkten und Wohngebieten erfordert.

#### Bedarf/Betriebswirtschaft

Aufgrund des Bevölkerungswachstums in der Region ist von einem Bevölkerungsanstieg auch in Neu-Anspach auszugehen. Insofern wird es für wichtig gehalten, attraktiven zeitgemäßen Lebensmittelmärkten Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Der Standort liegt in der Nähe des bereits etablierten Edeka-Standortes und wird diesen ersetzen. Der Einkauf dort ist wie bereits am derzeitigen Standort mit anderen Wegen kombinierbar. Der Standort ist auch fußläufig, mit Busverbindung in ca. 500m Entfernung und mit dem Fahrrad erreichbar. Märkte dieser Größenordnung und Angebotsvielfalt dienen zudem eher dem bevorratenden Einkauf des Wochenbedarfs, der überwiegend mit dem Auto erledigt wird, als dem täglichen Klein-Einkauf. Das steigende Anspruchsniveau der Verbraucher an die Einkaufsstätte (Angebotsumfang, Anfahrbarkeit, Parkierung, Laufwege, Sicherheit, Gepflegtheit, Witterungsunabhängigkeit) begünstigt gepflegte Einzelhandelsstandorte mit breitem Sortiment und gut anfahrbare Betriebe in verkehrsgünstiger Lage. Hinzu kommt ein steigender Flächenanspruch bei Lebensmittelmärkten an ebenerdige Flächen wegen wachsender Ansprüche der Kunden an Sortimentsumfang und Präsentation der Waren. Durch die Modernisierung des Angebotsbestands ist eine Steigerung der Versorgungsqualität und Sicherung der gesamtstädtischen Nahversorgungsstruktur zu erwarten.

Die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten gewerblichen Bauflächen sind in Neu-Anspach bereits alle bebaut oder beplant und vergeben, so dass eingehende Anfragen nach Gewerbeflächen nicht bedient werden können. Die vorgesehene Gewerbliche Baufläche liegt direkt gegenüber von bestehenden Gewerbeflächen und bietet die Möglichkeit einer gemeinsamen Erschließung mit dem geplanten Lebensmittelmarkt, so dass hier Synergieeffekte genutzt werden können und ein kurzfristig aktivierbares Potenzial geschaffen werden kann.

#### Funktionsbeeinträchtigung der Bachaue/ Auswirkungen auf Biotop und Artenvorkommen

Das Änderungsgebiet ist durch den Verkehr auf der L 3270 bereits vorbelastet. Es liegt zwar am Rande der Bachaue, aber nicht im Bereich ökologisch wertvoller Flächen. Die Vegetation im Änderungsgebiet ist durch intensiv genutzte Wiesen und eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche geprägt. Es handelt sich nicht um wertvolle Grünlandbestände. Es sind auch keine für die Biotopentwicklung im Grünlandbereich wertvollen grund- oder stauwasserbeeinflussten Böden betroffen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der Biotopverbund durch die Planung nicht verloren geht, sondern lediglich Funktionsveränderungen im Umfeld auftreten, die durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Bebauungsplan weitgehend auszugleichen sind.

Der Lebensraum der genannten Reptilien ist vom Vorhaben nicht unmittelbar betroffen und es kann davon ausgegangen werden, dass sie im Bereich der Usaue weiterhin geeigneten Lebensraum zur Verfügung haben. Konkretere Aussagen zu Kartierungsergebnissen betreffen die Ebene der Bebauungsplanung.

#### Klimafunktion:

Grundsätzlich stellt jede Bebauung einen Verlust an klimawirksamen Flächen dar. Das Plangebiet liegt am Rand der Usaue in direkter Gegenlage zu gewerblichen Bauflächen. Es hat keine besondere kleinklimatische Funktion, da es hangabwärts ins Offenland übertritt, also nicht der Frischluftversorgung von Siedlungsräumen dient. Der Talraum der Usa bleibt in seiner Funktion als Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet erhalten. Da Neu-Anspach großflächig von Bereichen mit hoher Kaltluftproduktivität umgeben ist, werden die Auswirkungen für die Ortslage von Neu-Anspach als nicht erheblich eingeschätzt. Durch die vorgesehenen Baumpflanzungen und Fassaden- und Dachbegrünung kann der Erwärmung durch Flächenversiegelung und Bebauung entgegengewirkt werden.

Verantwortung für die Zukunft einer Gemeinde und die Qualität der Lebensbedingungen beinhaltet im Rahmen der Bauleitplanung auch, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Schaffung einer zeitgemäßen Nahversorgungsstruktur und die Sicherung und Ansiedlung von Arbeitsplätzen zu schaffen. Das ist aufgrund des dynamischen Wachstums und Zuzugs in der Region und in Neu-Anspach ohne Flächenneuanspruchnahme nicht möglich, da keine größeren Konversionsflächen oder Nachverdichtungspotenziale im Innennereich zur Verfügung stehen.

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

Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"

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

**Stellungnehmer: Netzdienste Rhein-Main GmbH N1-NA4**  
**Projektkoordination**  
**Gruppe: TöB**

**NEUAN\_004\_B-02249**

**Dokument vom: 02.08.2019**  
**Dokument-Nr.: S-05778**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme der NRM zum vorliegenden Änderungsverfahren bleibt unverändert, s. Antwort vom 08.02.2019 und Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Neu-Anspach vom 25.09.2018:

Auf Ihre Anfrage vom 24.08.2018 erheben wir bezüglich dem Bebauungsplan 60-17-03 „vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us" Einspruch. Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Insbesondere ist in diesem Areal die Gas-HD-Leitung Nr. 1159 DN 200 PN 16 betroffen.

Den ausgewiesenen Baumstandorten kann nicht zugestimmt werden kann. Bei der Wahl der Standorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden. Eine Überbauung unserer Leitungen ist generell nicht zulässig. Der Schutzstreifen ist freizuhalten und darf nicht für die Baustelleneinrichtungen oder als Lagerfläche verwendet werden.

Die Richtlinien GW125 und die NRM-Norm zum Schutz unterirdischer Leitungen NRM-N-A001 sind einzuhalten.

Durch die sich annähernde Bebauung und den Arbeiten im Schutzstreifen der Hochdruckleitung (Straßenbau) werden Sicherungs- und/oder Umliegarbeiten erforderlich. Diese Maßnahmen und deren Kostentragung sind im Rahmen der weiteren Planung festzulegen.

Änderungen der Leitungsdeckung (Bodenauf- bzw. abtrag) sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen. Jegliche Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens der Gas-Hochdruckleitung sind gegenüber der NRM anzeigepflichtig.

Dem Planungsentwurf des oben genannten Bauleitplanungsverfahrens kann nur unter nachfolgend genannten Auflagen zugestimmt werden:

- Die Sicherheit und Integrität der oben genannten Gashochdruckleitung sowie der zugehörigen technischen Anlagen im Geltungsbereich des angezeigten B-Plan Verfahrens ist dauerhaft zu gewährleisten.
- Eine Bebauung oder Überbauung des Leitungs- und Schutzstreifenbereichs ist nicht gestattet.
- Der Schutzstreifen- und Leitungsbereich der Gashochdruckleitung ist von jeglichen betriebserschwerenden oder betriebsgefährdenden Eingriffen freizuhalten. Dies gilt insbesondere für die Anlage von Fundamenten, für Werbetafeln, Fahnenmasten, Beleuchtung o.ä. ortsfesten Anlagen.
- Anpflanzungen von Bäumen, tiefwurzelnden Sträuchern o.ä. sind im Schutzstreifenbereich (2,5 m beidseitig der Leitungsachse) nicht zulässig. Die vorliegende Planung ist hier entsprechend zu ändern und anzupassen.
- Alle Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Realisierung des oben genannten B-Plan Verfahrens stehen (Planung, Sondierung, Bauausführung) und den Leitungs- und/oder Schutzstreifenbereich der oben genannten Gashochdruckleitung betreffen, sind im Vorfeld mit der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH abzustimmen.

Auf Grund der geplanten Nutzung des betroffene Bereiches als Gewerbegebiet für Handel, Dienstleistungen etc. sind im Zuge einer baulichen Nutzung (heranrückenden Bebauung) Sicherungsmaßnahmen an vorhandenen Versorgungsleitungen zu prüfen (DVGW- Arbeitsblatt G463).

- Erforderlichen Sicherungsmaßnahmen, die sich erst im Zuge Detailplanung (Straßenbau, Grundstücksbebauung etc.) ergeben, müssen durch die NRM geprüft und festgelegt werden.

Hinweis: Aus versorgungstechnischen Gründen können Sicherungsmaßnahmen am Leitungsbestand ggf. nur in den Sommermonaten (Mai bis September) ausgeführt werden. Weiterhin ist zu beachten, dass für die Einholung von erforderlichen Genehmigungen, zur Materialvorbestellung sowie für allg. Planungstätigkeiten, die im Zusammenhang mit

diesen Sicherungsmaßnahmen stehen, mit einem zeitlichen Vorlauf von ca. 6-9 Monaten zu rechnen ist.

Wir bitten uns daher am weiteren Verfahren zu beteiligen und frühzeitig in die Detailplanungsphase mit einzubeziehen.

Die Auflagen und Hinweise der NRM-Norm N-A001 sind im Zuge des oben genannten Bauleitplanungsverfahrens sowie im Rahmen der Detailplanung zwingend zu berücksichtigen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) werden nur Hauptversorgungsleitungen dargestellt. Bei der genannten Gas-Versorgungsleitung handelt es sich nicht um eine Rohrfernleitung, so dass sie für den RPS/RegFNP 2010 nicht darstellungsrelevant ist. Auch werden im RPS/RegFNP 2010 keine konkreten Pflanzstandorte festgelegt.

Die Hinweise zur vorhandenen Versorgungsleitung und zu erforderlichen Schutzabständen und sonstigen Bestimmungen betreffen das parallele Bebauungsplanverfahren und sind im Rahmen der Festsetzungen sowie bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten. Die Stadt Neu-Anspach wurde über die Einwendung informiert. Seitens des beauftragten Planungsbüros wurde Folgendes mitgeteilt:

"Die Lage der Gasleitung wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen. In den Entwurf des Bebauungsplans finden zudem die beidseitigen Schutzstreifen Eingang. Es werden in dem Bereich (Leitung und Schutzzone) keine Festsetzungen zum Anpflanzen getroffen."

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

Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Usa"

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

**Stellungnehmer: Bund Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V.**

**NEUAN\_004\_B-02250**

**Gruppe: TöB**

**Dokument vom: 10.08.2019**

**Dokument-Nr.: S-05794**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme vom 27.09.2018 ist weiterhin gültig.

Als Ergänzung ist aufzuführen, dass die Stadt Neu-Anspach im Rahmen der Anmeldungen für den neuen Regionalplan weitere große Flächen - auch für Gewerbe - angemeldet hat. Die hier zugrunde liegende Fläche "Gewerbegebiet an der Usa" ist aus Klima- und Artenschutzgründen sowie aus Gründen der Erhaltung der erweiterten Bachaue die denkbar schlechteste Möglichkeit für eine Bebauung mit Gewerbeflächen oder auch für andere Bebauungsmaßnahmen.

Stellungnahme vom 27.09.2018:

##### Vorbemerkungen

Flächensparen heißt, weniger Flächen für Siedlungen und Verkehr zu beanspruchen und fruchtbare Böden zu erhalten. Mit innovativen Konzepten sollen Flächen umweltschonend und effizient genutzt werden. Im Fokus stehen die Flächen für Wohnen, öffentliche Zwecke, Handel, Gewerbe, Industrie, Freizeit und Sport sowie für den Land-, Wasser- und Luftverkehr.

##### Flächenverbrauch in Deutschland und Strategien zum Flächensparen:

Was bedeutet Flächenverbrauch und was steckt hinter dem 30-Hektar-Ziel Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2014 wurde täglich eine Fläche von 69 Hektar neu ausgewiesen meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 100 Fußballfeldern. Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich. Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag (Dies ist ein Auszug einer Stellungnahme des Umweltbundesamtes (UBA) vom 17. April 2018.).

Neu-Anspach hat wie allgemein bekannt in den Jahren seit 1970 überdurchschnittlich viel Flächen versiegelt. Dies steht im krassen Widerspruch zu dem von Anspacher Bürgern gewünschten Vorgehen und auch zu Bemühungen in Sachen Klimaschutz.

Generell steht die weitere Bebauung einer Grünfläche angrenzend an eine Bachaue im krassen Gegensatz zu den von den Neu-Anspacher Bürgern als wichtigster erachteten Vorteil ihrer Gemeinde. Nachzulesen in dem Ergebnis zur Umfrage, präsentiert bei der ersten Bürgerwerkstatt Neu-Anspach 2040. Natur und Landschaft sind in Anspach gefragt.

Auen sind wichtige Landschaftsteile, die besonderen Schutz genießen. Eine Aue kann man nicht auf 50 Meter Breite begrenzen. Die von der Theorie streng abgeteilten Gebiete beeinflussen sich gegenseitig. Die Aue wird durch den angrenzenden Bau stark beeinträchtigt. Diese hat man im Vorfeld nicht untersucht? Dann kann man auch nachher nicht mal exemplarisch feststellen, was sich durch eine Bebauung geändert hat!

Von den äußeren Rändern der Bachaue bis zur Talsohle finden wir die ganze Bandbreite der Lebensräume von sehr trockenen Standorten bis hin zu staunassen Standorten und zu guter Letzt gibt es das Fließgewässer selbst.

Vielfältiger kann auf einem so überschaubaren Areal ein Lebensraum kaum sein.

In Trockenperioden - in 2018 top aktuell - dient dieses Gelände in hervorragender Weise der Speisung der Usa. Die Usa-Bachaue wirkt hier durch die relativ hoch gelegenen Randbereiche wie ein Trichter, der dem Bach Wasser zuführt. Beim Gegenteil - in Zeiten mit vielen Niederschlägen oder Starkregen nimmt dieser Bereich viel Wasser auf und bremst das allzu schnelle Ansteigen der Wasserpegel. Hinweis: Der Betonschacht am Anfang der Mühlstrasse in Westerfeld hat einen begrenzten Querschnitt. Hier wird die Usa unter der Straße weitergeführt.

Zusätzlich wirkt dieser Bereich durch die Wasserspeicherung und Beschattung durch Büsche und Bäume - also

auch top aktuell - wohltuend, klimaausgleichend. Der Naherholungswert ist hier ebenfalls sehr groß.

Die Nachfrage nach dem Lebensmittelversand steigt stetig, was im Umkehrschluss heißt, dass weniger bei stationären Handel eingekauft werden wird. Im europäischen Ausland ist er bereits erheblich höher als in Deutschland. Es wird stark angezweifelt, dass zur Sicherstellung der Lebensmittelversorgung ein größerer Markt notwendig ist. Es ist verständlich, dass der Betreiber des Marktes ein größeres Angebot bieten möchte. Dies steht aber im krassen Gegensatz zum Allgemeinwohl der Bevölkerung. Hier ist der Erhalt von freien Flächen weitaus wichtiger einzuordnen und wird von der Neu-Anspacher Bevölkerung auch so artikuliert, siehe die Umfrageergebnisse, präsentiert bei der ersten Bürgerwerkstatt Neu-Anspach 2040. Außerdem würde das vorgesehene Gebiet nicht als Nahversorgung gelten können, da es sich außerhalb der Gebiete befindet, die problemlos von Menschen ohne Kraftfahrzeug erreicht werden können. Da eine Verringerung von Kraftverkehr auch ein Bedürfnis des Allgemeinwohls ist, kann die Errichtung eines Marktes, der nicht mit dem Bus zu erreichen ist, nicht als Nahversorgung gelten.

Dass bereits beabsichtigt ist, weiteres Gewerbe in dem Gebiet anzusiedeln, widerspricht ganz erheblich dem Allgemeinwohl und dem Wunsch der Neu-Anspacher Bevölkerung, siehe auch Ergebnis zur Umfrage, präsentiert bei der ersten Bürgerwerkstatt Neu-Anspach 2040.

Das gesamte Gebiet ist für den klimatischen Ausgleich als Frischluftschneise für Neu-Anspach von herausragender Bedeutung. Es kann nicht sein, dass hierauf keine Rücksicht genommen wird.

Das gleiche gilt für das Gebiet als Retentionsfläche. In Trockenperioden - also top aktuell - dient dieses Gelände in hervorragender Weise der Speisung der Usa. Die Usa-Bachau wirkt hier durch die relativ hoch gelegenen Randbereiche wie ein Trichter, der dem Bach Wasser zuführt. Beim Gegenteil - in Zeiten mit vielen Niederschlägen oder Starkregen nimmt dieser Bereich viel Wasser auf und bremst das allzu schnelle Ansteigen der Wasserpegel. Hinweis: Der Betonschacht am Anfang der Mühlstrasse in Westerfeld hat einen begrenzten Querschnitt. Hier wird die Usa unter der Straße weitergeführt. Ohne entsprechende Flächen funktionieren diese regulierenden Effekte nicht mehr so effizient. Westerfeld stand in den vergangenen Jahren immer mal wieder kurz vor dem Problem der Überflutung der tiefer gelegenen Straßen und Häuser. Diese Gefahr darf nicht erhöht werden. Eine Flächenversiegelung in diesem Bereich ist daher abzulehnen. Aufgrund der notwendigen Aufschüttung des Geländes wird die Möglichkeit des Versickerns von Regenwasser zur Grundwassergewinnung erheblich eingeschränkt.

Der Regionale Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt/Rhein Main (Reg-FNP 2011) stellt das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar, überlagert mit den Signaturen Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und der Überlagerung im südöstlichen Teil mit der Signatur Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiet.

Es erschließt sich nicht, warum diesem Gebiet jetzt keine besondere Klimafunktion mehr zukommen soll. Das gleiche gilt für den vorbeugenden Hochwasserschutz und die Funktion als Überschwemmungsgebiet. Im Gegenteil: Da sich Starkwetterereignisse vermehren, ist es umso wichtiger, derart sensible Bereich von jeglicher Bebauung frei zu halten.

Bei der Überprüfung des Umweltberichts zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Usa der Stadt Neu-Anspach wurden erhebliche Mängel festgestellt, z. B. wurde bei der Erfassung der Vögel im betroffenen Gebiet der Kuckuck vergessen, der hier brütet, bzw. seine Eier in geeignete Nester legt. Außerdem hat der Rotmilan an der Usa zwischen Neu-Anspach und Westerfeld sein bevorzugtes Revier, in dem er in einigen Jahren auch bereits gebrütet hat.

Da am 1. Januar 2019 ein Feuersalamander gesichtet wurde, der vermutlich aufgrund der Silvesterböller sein Winterquartier verlassen hatte, zeigt dies, dass die Aussage, dass es in dem Gebiet keine Reptilien gibt, keinen Bestand hat.

Es wäre auch der Verlust einer etablierten Streuobstfläche zu beklagen.

Bisher ist das Gebiet aufgrund der Topografie weder vom Straßenverkehr noch von irgendeiner Besiedelung beleuchtet. Hier unten ist es nachts dunkel. Durch eine Änderung des Flächennutzungsplans und eine Bebauung der Fläche würde hier eine unnötige Lichtverschmutzung entstehen. Es ist unbestrittener Stand der Erkenntnis bei Umweltverbänden, dass Lichtverschmutzung ein wesentlicher Faktor beim Verlust der Biomasse von Insekten ist. Diese fliegen so lange um Lichtquellen herum, bis sie erschöpft zu Boden fallen. Hier sind sie leichte Beutetiere. Aktuell wird in der Forschung von einem Verlust von 70 % der Biomasse bei den Insekten gesprochen. Die Faktoren liegen in der übermäßigen Beleuchtung und der Art der Landnutzung durch den Menschen. Die Folgen für Bestäubung unserer Nutzpflanzen oder Futterquellen der Vögel sind drastisch, die für das gesamte Ökosystem von uns noch gar nicht verstanden.

Das Gelände bietet viele Möglichkeiten zur Entwicklung von qualitativ hochwertigem extensiv genutztem Grünland mit unterschiedlichem Feuchtegrad. Alle diese Varianten stehen auf den roten Listen der Grünland-Biototypen. Da besonders die biologische Vielfalt im Grünland verloren geht, sollte hier keine Änderung im Flächennutzungsplan erfolgen.

Das von der Stadt vorgelegte Bodengutachten vom 11. Juni 2018 des Baugrundinstituts Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH weist erhebliche Lücken und/oder Fehler auf. In dem Gutachten wird ausschließlich die rein technische

Seite der Inanspruchnahme von Boden, Geologie, und Wasser als Baugrundparameter z.T. sehr lückenhaft abgehandelt. Eine Betrachtung oder Beprobung der Böden als Flächeneinheiten wird nicht geleistet. Auf die vorliegenden Bodenkarten mit Bodeneigenschaften des HLNUG wird überhaupt nicht eingegangen und diese werden auch nicht erwähnt. Es werden nur Profile beprobt, deren Flächenrepräsentanz angezweifelt werden muss. Der Oberboden mit eventuellen Umwelt-Schadstoffeinträgen wird bei der Probennahme generell ausgeschlossen und das in jedem beprobten Profil! Grundwasser wurde lediglich in einem Profil in 1,23 m unter GOK angebohrt, was dem Wasserstand des Usbaches entsprechen soll. Da keine bodenkundliche und bodengenetische Ansprache der Profile erfolgt ist, wo man Grund- und Stauwassereigenschaften der Böden von ihrer Entstehung her hätte betrachten können, wird "örtlichen Grundwasser in Form von sog. Schicht und/oder Stauwasser auch oberhalb der planmäßigen Kanal- und Leitungsgrabensohle" erwähnt. Das Interflow - Gefährdungspotential wird nicht bilanziert.

Wie bereits anfangs erwähnt, wird sich das Einkaufsverhalten weiter verändern. Auch bei Lebensmitteln wird sich der Online-Handel stark erhöhen. Neben regionaler Versorgung auf Hofmärkten werden Lieferservice stärker nachgefragt.

Durch die Alterung der Gesellschaft- auch in Neu-Anspach - geht das Konzept der Märkte auf der grünen Wiese zukünftig nicht mehr auf. Neu-Anspach sollte sich hier als moderne, zukunftsfähige Stadt präsentieren und nicht alten Modellen das Feld bereiten.

Die Bevölkerungszahlungen von Neu-Anspach pendeln seit Jahren immer ein bisschen von Plus zu Minus. Dies wird sich auch in Zukunft nicht ändern. D. h. der Anzahl der Käufer wird nicht zunehmen, eher abnehmen, da berufstätige Neubürger sich häufig bereits in der Umgebung ihres Arbeitsplatzes (Frankfurt, Bad Homburg etc.) mit dem Notwendigen eindecken und - wie bereits mehrfach aufgeführt - vermutlich zukünftig immer mehr Online einkaufen. Eine Lebensmittelversorgung an einem neuen Standort ist völlig unnötig. Es gibt in Neu-Anspach keine Unter- oder Mangelversorgung. Der vor Ort ansässige Lidl-Markt war mehrere Monate wegen Umbaus nicht geöffnet. Trotzdem gab es keine Parkplatzprobleme vor den verbleibenden Märkten.

Durch die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in ein neues außenliegendes nicht dem ÖPNV angeschlossenes Gewerbegebiet wird naturgemäß mehr Verkehr anfallen, was nicht zu akzeptieren ist. Die Bündelung mehrerer Lebensmittelmärkte sowie Bank, Bäcker, Apotheke etc. am jetzigen Standort erlaubt dem Kunden durch kurze Wege, das Abstellen des Fahrzeugs bei einem Anbieter, um alle weiteren Besorgungen zu Fuß zu erledigen. Bei der geplanten Umverlegung des EDEKA-Marktes ist dies nicht mehr gegeben. Das widerspricht dem Wunsch der Neu-Anspacher Bevölkerung nach weniger Verkehr und der Einschränkung von Emissionen durch den unnötigen Autoverkehr.

Im Gegensatz zum Gewerbegebiet hat der geplante Standort keine Busanbindung. Wer läuft von der Bushaltestelle im Gewerbegebiet dort hinüber? Wer läuft schon vom Bahnhof dort hin? Was also nutzt die vom Planungsverband geforderte Nähe zur Bebauung, wenn alle mit dem Auto hinfahren?

Zu bestimmten Zeiten (Berufsverkehr) ist die L3270 bereits jetzt stark frequentiert, so dass weitere Verkehrsbelastungen vermutlich auch zu einer höheren Unfallquote in diesem Bereich führen werden.

Dieses Vorhaben erscheint umso grotesker, als vor kurzer Zeit ein großer EDEKA-Markt auf dem neuen Marktplatz in Usingen auf den Weg gebracht wurde, der außer in Stoßzeiten keinen großen Kundenstrom verzeichnen kann. Wir können alle nur einmal konsumieren. Hier würde auf Kosten der Allgemeinheit und vor allem der nachfolgenden Generationen entschieden. Die Verkaufsflächen und Stellplätze der Lebensmittelmärkte im Usinger Raum sind mitnichten ausgelastet. Dies ist ausschließlich vor langen Wochenenden und Weihnachten der Fall.

Der BUND lehnt ein neues Gewerbegebiet An der Usa ab. Eine Bebauung in diesem Bereich steht jeglichem Umwelt- und Naturschutzgedanken entgegen und wird von weiten Teilen der Neu-Anspacher Bevölkerung abgelehnt, wie eine dem Neu-Anspacher Bürgermeister, Herrn Pauly, übergebene Unterschriftenliste zeigt. In Zeiten des Bedarfs an Flächen für bezahlbaren Wohnraum darf nicht sorglos mit unnötigen Flächenausweisungen umgegangen werden.

Wir hoffen, dass der Regionalverband unsere Einwände prüft und sind sicher, dass man zu dem gleichen Ergebnis kommt, dass dieser geplante Flächenverbrauch nicht sinnvoll ist.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

##### **zu Flächenverbrauch/Flächensparen:**

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden eingeräumt werden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen sind im Ballungsraum Rhein-Main jedoch aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums nicht vermeidbar. Neu-Anspach weist aufgrund der Lage im Naturpark Hochtaunus und der

guten öffentlichen Personennahverkehrsanbindung mit 2 Haltepunkten der Taunusbahn und der vorhandenen Infrastruktur eine hohe Attraktivität auf, was eine weitere Flächennachfrage bedingt. Aufgrund der topografischen Situation der Stadt mit mehreren Bachtälern ist eine Entwicklung der Ortslagen ohne räumliche Nähe zu Bachtälern in relativ zentraler Lage kaum möglich, insbesondere wenn die Art der Nutzung eine gute Verkehrsanbindung und räumliche Nähe zu ÖPNV-Haltepunkten und Wohngebieten erfordert.

#### **zum Artenschutz:**

Bei den avifaunistischen Erfassungen 2016 konnte der Kuckuck weder als Nahrungsgast noch als Brutvogel gutachterlich nachgewiesen werden (IBU 2018, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Eine frühere Nutzung des Eingriffsgebietes durch die Art ist nicht auszuschließen, kann aber durch die aktuellen Kartierungen nicht bestätigt werden. Auch für den Rotmilan wurde durch den BUND kein konkreter Brutnachweis im Eingriffsgebiet gemeldet. Laut Gutachter ist dieser als Nahrungsgast eingestuft und eine Brut wurde nicht nachgewiesen.

#### **zu Bedarf/Einkaufsverhalten:**

Es ist nicht davon auszugehen, dass der Lebensmittel-Versandhandel in den nächsten Jahren einen dominanten Marktanteil in Neu-Anspach gewinnt. Zudem wäre das eine Entwicklung, die zunehmend Lieferverkehr in Innenstädte und Wohngebiete lenkt, was nicht im Sinne einer Verkehrsminderung wäre. Des Weiteren ist aufgrund des Bevölkerungswachstums in der Region von einem Bevölkerungsanstieg auch in Neu-Anspach auszugehen. Insofern wird es für wichtig gehalten, attraktiven zeitgemäßen Lebensmittelmärkten Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Der Standort liegt in der Nähe des bereits etablierten Edeka-Standortes und wird diesen ersetzen. Der Einkauf dort ist wie bereits am derzeitigen Standort mit anderen Wegen kombinierbar. Der Standort ist auch fußläufig, mit Busverbindung in ca. 500m Entfernung und mit dem Fahrrad erreichbar. Märkte dieser Größenordnung und Angebotsvielfalt dienen zudem eher dem bevorratenden Einkauf des Wochenbedarfs, der überwiegend mit dem Auto erledigt wird, als dem täglichen Klein-Einkauf. Das steigende Anspruchsniveau der Verbraucher an die Einkaufsstätte (Angebotsumfang, Anfahbarkeit, Parkierung, Laufwege, Sicherheit, Gepflegtheit, Witterungsunabhängigkeit) begünstigt gepflegte Einzelhandelsstandorte mit breitem Sortiment und gut anfahrbare Betriebe in verkehrsgünstiger Lage. Hinzu kommt ein steigender Flächenanspruch bei Lebensmittelmärkten an ebenerdige Flächen wegen wachsender Ansprüche der Kunden an Sortimentsumfang und Präsentation der Waren. Durch die Modernisierung des Angebotsbestands ist eine Steigerung der Versorgungsqualität und Sicherung der gesamtstädtischen Nahversorgungsstruktur zu erwarten.

#### **zu Funktionsbeeinträchtigung der Bachaue:**

Das Änderungsgebiet ist durch den Verkehr auf der L 3270 bereits vorbelastet. Es liegt zwar am Rande der Bachaue, aber nicht im Bereich der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ als Bestandteil des Biotopverbundsystems in RPS/RegFNP 2010. Die Vegetation im Änderungsgebiet ist durch intensiv genutzte Wiesen und eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche geprägt. Es handelt sich nicht um wertvolle Grünlandbestände. Es sind auch keine für die Biotopentwicklung im Grünlandbereich wertvollen grund- oder stauwasserbeeinflussten Böden betroffen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der Biotopverbund durch die Planung nicht verloren geht, sondern lediglich Funktionsveränderungen im Umfeld auftreten, die durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Bebauungsplan weitgehend auszugleichen sind.

#### **zur ergänzenden Ausführung zu Gewerbeflächen**

Die in der vorliegenden Änderung geplante Gewerbefläche liegt direkt gegenüber von bestehenden Gewerbeflächen, ergänzt diese, bietet Erweiterungsmöglichkeiten für dort ansässige Betriebe und ermöglicht Synergieeffekte mit dem geplanten Edeka-Markt (gemeinsame Straßenanbindung) sowie eine zeitnahe Entwicklung. Zukünftige Gewerbeflächenpotenziale im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) sind im Planaufstellungsverfahren zu prüfen und stehen ggf. erst in einigen Jahren - nach Inkrafttreten des neuen RPS/RegFNP - für eine Entwicklung zur Verfügung. Bezüglich der Lage am Rand der Usaue gelten die Ausführungen im vorherigen Absatz..

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

Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"

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

**Stellungnehmer: HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Arbeitskreis Hochtaunus**  
**Gruppe: TöB**

**NEUAN\_004\_B-02255**

**Dokument vom: 09.08.2019**  
**Dokument-Nr.: S-05795**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Unsere in der Stellungnahme vom 23.1.2019 vorgetragenen Bedenken bestehen unverändert weiter. Wir lehnen die vorgeschlagene Änderung des RegFNP ab.

Stellungnahme vom 23.1.2019

Wir halten die angestrebte Änderung des RegFNP aus ökologischer und ökonomischer Sicht nicht für vertretbar.

Unsere Bedenken im Einzelnen:

##### Ökonomische Bedenken

Bei Einrichtung eines neuen großen Vollsortimenters, wie des geplanten EDEKA, an der vorgesehenen Stelle, wird auf der Hauptachse zum alten Ortskern ein für Autofahrer leicht zu erreichendes Geschäft liegen. Das führt dazu, dass Penny und vor allem dem kleineren Nahkauf eine existenzbedrohende Konkurrenz entsteht. Schon jetzt ist die fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln im alten Ortskern unzureichend. Es ist für die ökologische Stadtentwicklung wichtig, dass die Lebensmittel-Nahversorgung ohne PKW weiterhin möglich ist, bzw. sogar verbessert wird. Der neue EDEKA würde direkt neben dem jetzigen Einkaufszentrum am Gewerbegebiet liegen und ist zwar über Fußwege erreichbar, jedoch vom Ortskern rund um die Langgasse mehr als 2 km entfernt. Mit einer Änderung des Flächennutzungsplans verschlechtert sich sogar möglicherweise die Einkaufssituation im alten Ortsgebiet von Anspach, zu Gunsten des erweiterten Gewerbegebiets (siehe A7. Planerische Abwägung).

##### Ökologische Bedenken

Die Stadt Neu-Anspach hat die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans damit begründet, dass sie über keine freien Gewerbeflächen mehr verfügt. Eine Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Flächen ist nicht gerechtfertigt, da EDEKA bereits einen Markt betreibt und auch die für das neue Gewerbegebiet in der Us vorgesehenen Betriebe keine ortsneuen Gewerbe sind. Die Größe des jetzigen EDEKA Marktes in der Rudolf-Diesel-Str. ist zur Nahrungsmittelversorgung vollkommen ausreichend. Neu-Anspach ist gut versorgt und der Regionalverband sollte sich dem Bodenverbrauch entgegen stellen.

Zum Flächenausgleich wird in der angestrebten Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans ausgeführt, dass die Stadt Neu-Anspach angibt, den Flächenausgleich nicht leisten zu können, „da man sich bei der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Hinblick auf die Bodenschutzzklausel und wegen der langen Phase der durchgeführten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf das Wohngebiet Westerfeld-West(...) und auf die Ausweitung von Gewerbeflächen (...) sowie auf eine Sportplatzenerweiterungsfläche in Hausen- Arnsbach beschränkt hat.“ Wir stellen fest, dass durch diese Flächen nahezu alle Belange des täglichen Lebens berücksichtigt werden. Allein für die Natur ist keine Fläche vorgesehen. Die angeführte Begründung, der Flächenausgleich sei nicht möglich, weil für all die anderen Vorhaben schon Flächen verwendet worden seien, ist damit nicht nachvollziehbar. Sollte es keine geeigneten Areale für den Flächenausgleich geben, ist unseres Erachtens eine Änderung des Nutzungsplans nicht gerechtfertigt.

Die im vorhabenbezogenem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen, Bauten und Infrastruktureinrichtungen haben einen negativen Einfluss auf die Natur. Auch wenn nicht in der Bachaue im engeren Sinne gebaut wird, sondern direkt daneben, hat das Auswirkungen auf den schützenswerten Biotopverbund. Das gesetzlich geschützte Biotop „Ufergehölz der Usa“ liegt nur 50 m vom Plangebiet entfernt. Wie Gutachter Dr. Karl (Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan (Stand 23.8.18)), gehen auch wir davon aus, dass eine Beeinflussung durch das Bauvorhaben gegeben ist. Durch die topographischen Gegebenheiten des ansteigenden Geländes am Stapelstein wird durch den Bau von Gebäuden, insbesondere auch durch die Anlage der Böschung, auf der gegenüberliegenden Seite eine Einengung des Tals hervorgerufen. Dies hat negative Auswirkung auf die Lebensräume der Fledermäuse, die im Untersuchungsgebiet von Dr. Karl in bemerkenswerter Diversität (9 Arten) nachgewiesen wurden. Auch die Kleinen und Großen Abendsegler, deren Erhaltungszustand in Hessen als

ungünstig bis unzureichend eingestuft ist, haben ihr Jagdgebiet im vorgesehenen Baugebiet, das jetzt noch eine fast baumfreie Fläche ist. Bemerkenswert ist, dass annähernd die Hälfte der Beobachtungen im Planungsgebiet liegt und sich eine Gewässerparallele Beobachtung abzeichnet. Eine Behinderung der Flugbahnen durch Gebäude ist gegeben. Das geplante Bauvorhaben wird durch die Böschungsstruktur und die Gebäudehöhe eine Beschattung der angrenzenden Lebensräume mit sich bringen und negative Beeinflussungen verursachen.

Mit der Bebauung wird ein wertvolles Biotopmosaik aus trockenen und feuchten Wiesen, Überschwemmungsflächen und bachbegleitender Baum- und Heckenvegetation zerstört. Im vorgesehenen Baufeld liegen offene Wiesen mit Resten von Streuobstnutzung. Hier hat Dr. Karl in seinem Gutachten zahlreiche Heuschreckenarten nachgewiesen, darunter 3 Arten, die auf der Roten Liste für Hessen als gefährdet eingestuft sind. Mit der Bebauung verlieren die Heuschrecken ihren Lebensraum, da sie nicht auf adäquate angrenzende Flächen ausweichen können. Mit der Bebauung der Wiese und Ackerfläche verringert sich erneut der Lebensraum für Offenlandschaften bewohnende Tiere, wie Heuschrecken und Vögel, hier insbesondere auch die Brutmöglichkeiten für Feldlerche und Goldammer, beide auf der Vorwarnliste der Roten Liste Hessen. Auch Feldsperlinge und Stare, die im vorgesehenen Bebauungsgebiet nachgewiesen wurden, verlieren mit dem Verschwinden der alten Obstbäume in der nahrungsreichen Umgebung eine weitere Brutmöglichkeit. Das Anbringen von Nisthilfen ersetzt, besonders beim Feldsperling, nicht die Zerstörung des Nahrungsgebietes.

Gegen eine Bebauung spricht auch die negative Auswirkung auf die regionalen klimatischen Verhältnisse. Wie im Umweltgutachten von Dr. Karl ausgeführt, ist das Planungsgebiet Teil einer Frischluftschneise, die Anspach beeinflusst. Eine Beeinträchtigung des Luftaustauschs ist u.E. gegeben. Dies ist besonders bei der prognostizierten weiteren Klimaerwärmung von großer Bedeutung und wird bei den Planungen nicht hinreichend untersucht. Des Weiteren geht aus der Umweltprüfung hervor, dass „auf Grund der unmittelbaren Nähe der Aue der Usa (...) durch die hohe Neuversiegelung erhebliche Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten“ sind. Schon bei der Erschließung des Baugebietes und beim Bau selbst können wassergefährdende Stoffe in die Usa gelangen. Gerade der immer häufiger im Gebiet zu beobachtende Starkregen, noch dazu in einem verengten Tal und den vorgesehenen starken Böschungen, könnte Baustoffe, Öl und weitere Gifte in das Gewässernetz einspülen. Dieser Aspekt ist nicht in den Gutachten beleuchtet worden. Auch bei Nutzung des Einkaufsmarktes und Gewerbegebietes kann bei besonderen Witterungseinflüssen ein Eintrag von Schadstoffen in die unterhalb des Baugebietes gelegene Usa nicht ausgeschlossen werden. Fraglich ist in diesem Zusammenhang auch, wie die vorgesehene wasserdurchlässige Parkplatzfläche frei von Vegetation gehalten werden soll. Der Einsatz von Unkrautvernichtungsmitteln, noch dazu in geringer Entfernung zu Gewässern, ist negativ zu beurteilen. Fraglich ist, ob bauliche Maßnahmen bei starker Belastung durch schwere Fahrzeuge für einen langen Zeitraum ausreichend sind.

#### Rechtliche Bedenken

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht gerechtfertigt, da die Nutzungsänderung ein ökologisch sensibles Gebiet an einem Fließgewässer betrifft. Die durch einen Bau entstehenden langfristigen Nachteile zu Lasten von Klima und Artenlebensraum werden auch durch Ausgleichsmaßnahmen nicht kompensiert. Die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans würde eine Bebauung und damit den Verlust eines wertvollen Habitatverbundes von Feuchtwiesen und mageren Wiesen bedeuten. Das Verschwinden der Biotope kann nicht durch einen kleinflächigen Extensivacker kompensiert werden, der allein schon wegen der Größe und Bearbeitung den Ansprüchen der Feldlerchen nicht gerecht wird und nicht als Brutgebiet angenommen werden würde. Des Weiteren ist die bei den CEF-Maßnahmen vorgeschlagene Einrichtung einer Feuchtwiese abzulehnen, da sie kleiner sein wird als die z.Zt. natürlich vorhandene, die auch bei Hochwasser der Usa überschwemmt wird. In Summe würde sich also ein Lebensraumverlust und eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für die Flora und Fauna in Anspach ergeben, so dass der Ausgleich unvollständig wäre. Es ist nicht erkennbar, wie ein Ausgleich für die ökologischen Eingriffe erfolgen soll. Die Unterlagen sind somit unvollständig und nicht abschließend für uns bewertbar. Im Gegensatz zu den Angaben der Stadt Neu-Anspach besteht kein hinreichender Grund für die Bebauung einer noch landwirtschaftlich genutzten Fläche. Es gibt genügend Geschäfte zur Nahversorgung und, sollten weitere Gewerbegebiete gewünscht werden, muss eine gewässerferne Fläche ausgewiesen werden.

#### Zusammenfassung und Empfehlung

Aufgrund der ökonomischen, ökologischen und rechtlichen Bedenken lehnen wir den Bebauungsplan für das EDEKA-Gelände und das daran anschließende Gewerbegebiet ab. Hier würde ein wertvoller Biotopverbund endgültig verloren gehen und würden unabwägbare Gefahren für die Umwelt billigend in Kauf genommen. Statt eines naturschädigenden, unzeitgemäßen Flächenverbrauchs in einem sensiblen Gebiet sollte, nach den Erkenntnissen aus den Gutachten, eine Aufwertung der betroffenen Fläche erfolgen. Eine Neuanpflanzung im Bereich der Streuobstwiese-Restbestände mit Ergänzung von Höhlenbrüter-Nisthilfen könnte ebenso zur Verbesserung der Situation beitragen, wie die Anlage von Amphibienlaichplätzen und eine Umstellung der herkömmlichen Ackernutzung auf eine extensive und ökologisch nachhaltige Bewirtschaftung. Die Kartierungen des Ingenieurbüros für Umweltplanung Dr. Jochen Karl sind eine profunde Grundlage für eine Verbesserung des Gebiets zwischen Siedlung und Verkehrswegen. Statt Ökopunkte durch eine Bebauung zu verbrauchen, ist hier eine gute Gelegenheit mit dem Verzicht auf die Baumaßnahme Ökopunkte zu erwirtschaften und die Aue ökologisch aufzuwerten. Wir halten die Entwicklung des Ortsbereichs in Richtung der Usaue unter vielen Aspekten für problematisch und widersprechen daher der angestrebten Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans.

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

##### **zu ökonomischen und ökologischen Bedenken und Bedarf:**

Da Edeka bereits in der Nähe des Änderungsgebietes vorhanden ist, besteht bereits eine Konkurrenzsituation durch einen vorwiegend autobezogenen Standort. Dieser bietet aufgrund der Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (Edeka, Aldi, Lidl sowie weiterer Einzelhandelsanbieter, Arztpraxen und Dienstleister) sowie der Nähe zur den Stadtteilen Westerfeld und Hausen-Arnsbach Vorteile für die Kunden und somit für die Versorgungsstrukturen. Das steigende Anspruchsniveau der Verbraucher an die Einkaufsstätte (Angebotsumfang, Anfahbarkeit, Parkierung, Laufwege, Sicherheit, Gepflegtheit, Witterungsunabhängigkeit) begünstigt gepflegte Einzelhandelsstandorte mit breitem Sortiment und gut anfahrbare Betriebe in verkehrsgünstiger Lage. Hinzu kommt ein steigender Flächenanspruch bei Lebensmittelmärkten an ebenerdige Flächen wegen wachsender Ansprüche der Kunden an Sortimentsumfang und Präsentation der Waren. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Neu-Anspach kann eine Schließung von Nahkauf wegen seiner Leistungsschwäche nicht ganz ausgeschlossen werden, seine Versorgungsfunktionen können aber Penny und REWE übernehmen. Insgesamt ist durch die Modernisierung des Angebotsbestands eine Steigerung der Versorgungsqualität und Sicherung der gesamtstädtischen Nahversorgungsstruktur zu erwarten. Die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten gewerblichen Bauflächen sind in Neu-Anspach bereits alle bebaut oder beplant und vergeben, so dass eingehende Anfragen nach Gewerbeflächen nicht bedient werden können. Die vorgesehene gewerbliche Baufläche liegt direkt gegenüber von bestehenden Gewerbeflächen und bietet die Möglichkeit einer gemeinsamen Erschließung mit dem geplanten Lebensmittelmarkt, so dass hier Synergieeffekte genutzt werden können und ein kurzfristig aktivierbares Potenzial geschaffen werden kann.

##### **zu Flächenausgleich und Flächen für Natur:**

Die Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes bezieht sich auf in der Hauptkarte dargestellte geplanten Bauflächen, die im Textteil durch Hektarzahlen als Obergrenzen pro Kommune festgelegt sind (Tabellenwerte für Wohn- und Gewerbliche Bauflächen) und nicht überschritten werden sollen. Kommunen, die durch eine Änderung des RegFNP 2010 zusätzlich Bauflächen in Anspruch nehmen wollen, müssen daher an anderer Stelle dargestellte geplante Bauflächen in einem Flächentausch zurückgeben (sog. Flächenausgleich). Wie in den Änderungsunterlagen dargelegt stehen in Neu-Anspach keine geplanten Bauflächen für einen Flächenausgleich zur Verfügung, da alle im RPS/RegFNP 2010 noch als Planung dargestellten Flächen bereits bebaut oder im Bebauungsplanverfahren sind.

Unabhängig davon ist selbstverständlich ein entsprechender naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen. Inwieweit die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation ergänzt werden müssen, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geklärt.

Im Regionalen Flächennutzungsplan sind sehr wohl Flächen für die Natur vorgesehen. Es handelt sich neben anderen Freiflächenkategorien insbesondere um Flächen im Bereich der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung...“ mit „Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“, die für die Sicherung und Weiterentwicklung eines Biotopverbundsystems vorgesehen sind. Derartige Flächen sind von der vorliegenden Änderung nicht betroffen. Die vorgesehene naturschutzfachliche Ausgleichsfläche grenzt an „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ an und ergänzt so die dargestellten Biotopverbundflächen.

Aus folgendem Grund werden in Bebauungsplänen festgesetzte Ausgleichsflächen, die nicht innerhalb der ökologisch bedeutsamen Flächennutzung liegen, erst im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP aufgenommen, sofern dies in das Gesamt-Biotopverbundkonzept passt: Die Darstellung „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ im RPS/RegFNP ist mit der regionalplanerischen Kategorie „Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ kombiniert. Diesen liegt ein entsprechendes Biotopverbund-Konzept zugrunde. Eine Ausweisung als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet kann nur durch das Regierungspräsidium erfolgen und würde ein äußerst aufwendiges Änderungsverfahren erfordern. Aufgrund der Lage angrenzend an die als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ dargestellte Bachaue der Usa kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass die Ausgleichsfläche im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2010 in die „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ aufgenommen wird.

##### **zu Auswirkungen auf die Usaaue und die Biotope und Artenvorkommen dort:**

Das Änderungsgebiet ist durch den Verkehr auf der L 3270 bereits vorbelastet. Die Fläche liegt zwar am Rande der Bachaue, aber nicht im Bereich der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ als Bestandteil des Biotopverbundsystems in RPS/RegFNP 2010. Es sind keine für die Biotopentwicklung im Grünlandbereich wertvollen grund- oder stauwasserbeeinflussten Böden betroffen. Das Änderungsgebiet liegt auch außerhalb des „Vorranggebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und des Überschwemmungsgebietes der Usa. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Biotopverbund durch die Planung nicht verloren geht, sondern lediglich Funktionsveränderungen im Umfeld auftreten, die durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Bebauungsplan möglichst weitgehend auszugleichen sind. Spezifischen Ausgleichsbedarf gibt es für die Feldlerche. Auf 0,5 ha Ackerflur muss ein sinnvoller Ausgleich geschaffen werden, z.B. in Form der „Dreifelderwirtschaft“. Eine derartige Maßnahmenfestsetzung erfordert im Bereich landwirtschaftlicher Flächen keine Anpassung der Darstellung im RPS/RegFNP 2010.

Zum Lebensraum der Fledermäuse: Von ca. 22 möglichen Fledermausarten in Hessen wurden neun im Untersuchungsraum nachgewiesen. Betroffen sind hierbei keine Quartierstandorte, sondern das Gebiet zeichnet sich als Nahrungslebensraum aus. Mit neun Fledermausarten ist das Gebiet als artenreich einzustufen, was sich durch die Strukturvielfalt des Eingriffsgebietes und der umliegenden Flächen begründet (Wechsel von Wiesen, Wald, Einzelbäumen). Wie durch den Gutachter (IBU 2018) dargelegt, wurde von den neun Arten lediglich die Zwergfledermaus bei den Begehungen/Horchboxuntersuchungen als sehr häufig nachgewiesen. Die Rufe der anderen acht Arten wurden vergleichsweise wenig aufgezeichnet. Daher ist das Eingriffsgebiet als Nahrungshabitat zwar durch eine hohe Artenvielfalt bei den Fledermäusen allerdings bei gleichzeitiger geringer Dichte gekennzeichnet. Damit ist nicht von einem essentiellen Nahrungshabitat für Fledermäuse auszugehen und die Tiere können bei einer Nutzungsänderung der Fläche in benachbarte, ähnlich strukturierte Nahrungshabitate ausweichen. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird bei Beachtung der vorgeschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (Baumfällarbeiten bei frostfreier Witterung/Kontrolle der Obstbäume auf Fledermausbesatz durch Fachpersonal) ausgeschlossen.

**zu Klimafunktion:**

Grundsätzlich stellt jede Bebauung einen Verlust an klimawirksamen Flächen dar. Das Plangebiet liegt am Rand der Usaaue in direkter Gegenlage zur gewerblichen Bauflächen. Es hat keine besondere kleinklimatische Funktion, da es hangabwärts ins Offenland übertritt, also nicht der Frischluftversorgung von Siedlungsräumen dient. Der Talraum der Usa bleibt in seiner Funktion als Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet erhalten. Da Neu-Anspach großflächig von Bereichen mit hoher Kaltluftproduktivität umgeben ist, werden die Auswirkungen für die Ortslage von Neu-Anspach als nicht erheblich eingeschätzt.

**zum möglichen Schadstoffeintrag in die Usa:**

Bzgl. des Grundwasserschutzes ist das Gebiet nicht grundsätzlich anders zu beurteilen als andere Offenlandbereiche im Stadtgebiet. Die Nähe zur Usaaue schafft tendenziell ein erhöhtes Risiko für Verschmutzungen, aber das Plangebiet wird gegenüber der jetzigen Situation stark angehoben, und die Nutzung lässt Katastrophen doch eher nicht erwarten. Maßnahmen zum Schutz vor Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind im Rahmen der konkreten Bebauungs- und Bauplanung sowie Bauausführung vorzusehen und zu beachten.

**Zur Empfehlung, das Vorhaben an diesem Standort zugunsten einer ökologischen Flächenaufwertung aufzugeben:**

Aufgrund der topografischen Situation der Stadt mit mehreren Bachtälern ist eine Entwicklung der Ortslagen ohne räumliche Nähe zu Bachtälern in relativ zentraler Lage kaum möglich, insbesondere wenn die Art der Nutzung eine gute Verkehrsanbindung und räumliche Nähe zu ÖPNV-Haltepunkten und Wohngebieten erfordert wie im vorliegenden Fall. Für die Sicherung und Weiterentwicklung des Biotopverbundsystems sieht der RPS/RegFNP 2010 die „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ vor. In diesen haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Im Usatal sind derartige Flächen südöstlich und unterhalb des Änderungsgebietes in mindestens 50 m Entfernung dargestellt. Für eine ökologische Aufwertung kommen demnach noch andere Flächen im Usatal innerhalb oder direkt angrenzend an das dargestellte Vorranggebiet für Natur und Landschaft in Frage.

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

Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**

**NEUAN\_004\_B-02256**

**Fachbereich: Umwelt, Naturschutz**

**Gruppe: TöB**

**Dokument vom: 08.08.2019**

**Dokument-Nr.: S-05796**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

##### **Fachbereich Ländlicher Raum**

Mit Umsetzung der Planung gehen unwiederbringlich wertvolle landwirtschaftliche Flächen und die von diesen erfüllten umfangreichen Funktionen für den Naturhaushalt für immer verloren. In diesem Zusammenhang ist darauf aufmerksam zu machen, dass die Stadt Neu-Anspach die Kommune mit dem eindeutig höchsten Verbrauch an landwirtschaftlicher Produktionsfläche für Siedlungsmaßnahmen im Bereich des Usinger Landes (Hintertaunus) in den letzten 10 Jahren ist. Vor diesem Hintergrund sollte die auch aus Naturschutzsicht wie aus wasserrechtlicher Sicht wertvolle Fläche in ihrem derzeitigen Zustand unbedingt erhalten werden.

Zu dem von der Stadt Neu-Anspach derzeit im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan hatten wir dem entsprechend bereits angeregt, den Abbruch des EDEKA-Marktes und dessen Wiederaufbau an dem derzeitigen Standort, ggf. in einer zweigeschossigen Bauweise, vorzunehmen. Dies auch im Hinblick auf den gern. § 1a BauGB gesetzlich vorgegebenen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem damit verbunden Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung.

Im Übrigen ist für das Gewerbegebiet in dem Bebauungsplan kein konkreter Nachfrager benannt, so dass auch auf dieses grundsätzlich zu Gunsten des Erhalts von landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden sollte.

Die mit dem jetzigen Koalitionsvertrag im Land Hessen erneut beschlossene Reduzierung des Flächenverbrauchs für Siedlungsmaßnahmen, als wesentliches Ziel des zukünftigen Handeins berücksichtigend, wird die über die Grenzen der Potenzialflächen des RegFNP hinausgehende erneute Flächeninanspruchnahme durch die Stadt Neu-Anspach nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft für nicht vertretbar erachtet. Die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft steht dem Vorhaben insoweit auch im Rahmen der Beteiligung gern. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB entgegen. Gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB bitten wir um Mitteilung des Abwägungsergebnisses.

##### **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung**

Da es zwischen der ersten und der nun vorliegenden zweiten Beteiligung zu keiner Änderung der Unterlagen kam, wird auf die Stellungnahme vom 20.01.2019 verwiesen. Hierin wurden folgende Sachverhalte angeführt: Bei einer Änderung des RegFNP, die zur Folge hat das bislang unversiegelte Flächen dauerhaft für die Umwelt verloren gehen, ist aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht nicht nachzuvollziehen, dass dies ohne einen Flächenausgleich vollzogen werden soll. Eine Änderung der angedachten, ca. 0,3 ha großen Ausgleichsfläche in der Darstellung des RegFNP in eine Fläche für „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“, würde unsererseits darüber hinaus für sinnvoll erachtet werden. Speziell aufgrund der Lage - schmales Tal, Südhang, Auenbereich, Biotopverbund — sowie der vorhandenen Strukturen — feuchte bis trockenen Standortverhältnisse, Gehölze, Streuobstbestände, Brachflächen und der gesetzlich geschützten Biotope in Wirkbereich (Fließgewässer und Ufergehölze), - eignet sich das Gebiet aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht eher nicht für eine Bebauung. Den von dem geplanten Vorhaben in Anspruch zu nehmenden Flächen wird vermutlich in Zukunft eine wichtige Umweltsicherungsfunktion insbesondere im Klimaschutz und den mit einer Klimaerwärmung einhergehenden Folgen zukommen. Es ist fraglich, ob die Verluste durch Regelungen innerhalb der Festsetzungen kompensiert werden können. Bislang fanden selbst Regelungen hinsichtlich einer Dach- und Fassadenbegrünung, Schaffung von Retentionsflächen oder dem Umgang mit Katastrophenfällen in der verbindlichen Bauleitplanung keine Berücksichtigung.

Einhergehend mit der Nutzungsänderung wird ein dauerhafter Verlust einer Fläche vorbereitet, die für vergleichsweise viele Arten einen geeigneten Lebensraum darstellt (vgl. Umweltbericht zum Vorentwurf der verbindlichen Bauleitplanung, S. 23). Das Gebiet zeichnet sich durch eine relativ große Strukturvielfalt aus, welche in den letzten Jahren immer seltener in solcher Kleinflächigkeit zu finden ist und deren Verlust zum Artenrückgang beiträgt. Ein solches Biotopmosaik ist nicht an jedem Standort gegeben, spielt für einen Erhalt der Biodiversität aber eine wichtige Rolle.

Wie aus den oben genannten Gründen ersichtlich, sieht der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung die 4. Änderung des RegFNP der Stadt Neu-Anspach und die damit einhergehende Aufstellung des Bebauungsplans im Plangebiet durchaus kritisch. Es wird dazu angeregt nochmals die Vor- und Nachteile gegenüber zu stellen.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

##### **zur Stellungnahme des Fachbereichs Ländlicher Raum**

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Die Flächeninanspruchnahme in Neu-Anspach spiegelt die Attraktivität der Stadt sowohl für Gewerbebetriebe als auch als Wohnstandort wieder, die u.a. durch die gute ÖPNV-Anbindung mit 2 Haltepunkten der Taunusbahn bedingt ist.

Aufgrund der topografischen Situation der Stadt mit mehreren Bachtälern ist eine Entwicklung der Ortslagen ohne räumliche Nähe zu Bachtälern in relativ zentraler Lage kaum möglich, insbesondere wenn die Art der Nutzung eine gute Verkehrsanbindung und räumliche Nähe zu ÖPNV-Haltepunkten und Wohngebieten erfordert. Das Änderungsgebiet ist durch den Verkehr auf der L 3270 bereits vorbelastet. Die Fläche liegt zwar am Rande der Bachaue, aber nicht im Bereich der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ als Bestandteil des Biotopverbundsystems in RPS/RegFNP 2010. Es sind keine für die Biotopentwicklung im Grünlandbereich wertvollen grund- oder stauwasserbeeinflussten Böden betroffen. Das Änderungsgebiet liegt auch außerhalb des „Vorranggebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und des Überschwemmungsgebietes der Usa. Der angeregte, ggf. zweigeschossige Wiederaufbau eines neuen Edeka-Marktes am derzeitigen Standort ist für den Marktbetreiber keine Option. Das steigende Anspruchsniveau der Verbraucher an die Einkaufsstätte (Angebotsumfang, Anfahbarkeit, Parkierung, Laufwege, Sicherheit, Gepflegtheit, Witterungsunabhängigkeit) begünstigt gepflegte Einzelhandelsstandorte mit breitem Sortiment und gut anfahrbare Betriebe in verkehrsgünstiger Lage. Hinzu kommt ein steigender Flächenanspruch bei Lebensmittelmärkten an ebenerdige Flächen wegen wachsender Ansprüche der Kunden an Sortimentsumfang und Präsentation der Waren. Die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten gewerblichen Bauflächen sind in Neu-Anspach bereits alle bebaut oder beplant und vergeben, so dass eingehende Anfragen nach Gewerbeflächen nicht bedient werden können. Die vorgesehene gewerbliche Baufläche liegt direkt gegenüber von bestehenden Gewerbeflächen und bietet die Möglichkeit einer gemeinsamen Erschließung mit dem geplanten Lebensmittelmarkt, so dass hier Synergieeffekte genutzt werden können und ein kurzfristig aktivierbares Potenzial geschaffen werden kann. Da die Stadt Innenpotenziale soweit möglich aktiviert und keine größeren Konversionsflächen zur Verfügung stehen, ist eine weitere Flächenausweisung als Beitrag zur dynamischen Entwicklung in der Region erforderlich.

##### **zur Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung**

zu Flächenausgleich:

Die Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes bezieht sich auf in der Hauptkarte dargestellte geplanten Bauflächen, die im Textteil durch Hektarzahlen als Obergrenzen pro Kommune festgelegt sind (Tabellenwerte für Wohn- und Gewerbliche Bauflächen) und nicht überschritten werden sollen. Kommunen, die durch eine Änderung des RegFNP 2010 zusätzlich Bauflächen in Anspruch nehmen wollen, müssen daher an anderer Stelle dargestellte geplante Bauflächen in einem Flächentausch zurückgeben (sog. Flächenausgleich). Wie in den Änderungsunterlagen dargelegt stehen in Neu-Anspach keine geplanten Bauflächen für einen Flächenausgleich zur Verfügung, da alle im RPS/RegFNP 2010 noch als Planung dargestellten Flächen bereits bebaut oder im Bebauungsplanverfahren sind.

Unabhängig davon ist selbstverständlich ein entsprechender naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen. Erforderliche Ergänzungen zu den im Bebauungsplan bereits vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation erfolgen im weiteren Bebauungsplan-Verfahren.

Spezifischen Ausgleichsbedarf gibt es für die Feldlerche. Auf 0,5 ha Ackerflur muss ein sinnvoller Ausgleich geschaffen werden, z.B. in Form der „Dreifelderwirtschaft“. Eine derartige Maßnahmenfestsetzung erfordert im Bereich landwirtschaftlicher Flächen keine Anpassung der Darstellung im RPS/RegFNP 2010.

Die Darstellung „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ im RPS/RegFNP ist mit der regionalplanerischen Kategorie Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft kombiniert. Diesen liegt ein Biotopverbund-Konzept zugrunde. Eine Ausweisung als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet kann nur durch das Regierungspräsidium erfolgen und würde ein äußerst aufwendiges Änderungsverfahren erfordern. Aus diesem Grund werden in Bebauungsplänen festgesetzte Ausgleichsflächen, die nicht innerhalb der ökologisch bedeutsamen Flächennutzung liegen, im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP aufgenommen, sofern sie in das Gesamt-

Biotopverbundkonzept passen. Aufgrund der Lage angrenzend an die als ökologisch bedeutsame Flächennutzung dargestellte Bachaue der Usa kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden. Die derzeitige Darstellung als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ steht der geplanten Extensivierung des Feuchtgrünlandes nicht entgegen.

zu Klimafunktion

Grundsätzlich stellt jede Bebauung einen Verlust an klimawirksamen Flächen dar. Das Plangebiet liegt am Rand der Usaue in direkter Gegenlage zur gewerblichen Bauflächen. Der Talraum der Usa bleibt in seiner Funktion als Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet erhalten. Da Neu-Anspach großflächig von Bereichen mit hoher Kaltluftproduktivität umgeben ist, werden die Auswirkungen für die Ortslage von Neu-Anspach als nicht erheblich eingeschätzt. Durch die vorgesehenen Baumpflanzungen und Fassaden- und Dachbegrünung kann der Erwärmung durch Flächenversiegelung und Bebauung entgegengewirkt werden.

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

Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"

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

**Stellungnehmer:**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**NEUAN\_004\_B-02258**

**Dokument vom: 13.08.2019**

**Dokument-Nr.: S-05798**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Bemerkung : Bei meiner Stellungnahme möchte ich ausdrücklich auf die angefügten Auszüge der Stellungnahme des Kreis Ausschusses des Hochtaunuskreises verweisen. Hier wird der Wert der Fläche sehr deutlich angesprochen. Das Gelände gehört wie die anderen Bachauen in Neu-Anspach - im Umfeld der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen im Usinger Becken zu den wenigen Restflächen, die Rückzugsgebiete für Tiere und Pflanzen eröffnen. Hierzu haben sich die HGON und der BUND ja auch sehr klar und deutlich geäußert. Außerdem hat das Landschaftsprofil ortsprägenden Charakter und gehört für viele Bürger zum Heimatgefühl. Das haben auch viele erregte Anrufe in der Verwaltung nach dem Grundsatzbeschluss zu diesem Gewerbegebiet im Jahr 2015 gezeigt.

Der Hinweis, dass diese Flächen vermutlich in Zukunft eine wichtige Umweltsicherungsfunktion im Klimaschutz haben werden ist eindeutig so vorsichtig formuliert. Diese Zukunft ist bereits heute eingetreten und war im Sommer 2003, 2015, 2018 und auch in den bisherigen Hitzeperioden in 2019 sehr deutlich im Ortsteil Westerfeld zu spüren. Diese Abkühlungsleistung der vorhandenen Grünzüge ist durch nichts zu ersetzen. Wir können natürlich zu Hause Klimageräte anschließen, die noch mehr Strom verbrauchen. Frankfurt z. B. wird um jede Abkühlung kämpfen müssen und unsere Verwaltung verlässt den Best Practice, den wir ja bereits haben und macht das Gegenteil. Offensichtlich hat man dort den Knall noch nicht gehört. Der zweite Aspekt ist das Gegenteil dieser Situation, nämlich der Hochwasserschutz bei Starkregen für den Ortsteil Westerfeld. Der Usbach wird am Ortseingang von Westerfeld unter der Mülhstrasse weitergeführt. Hier hatten wir bereits in der Vergangenheit ein Hochwasserereignis, bei dem nur noch 5cm Anstieg des Wassers genügt hätten, um die Mülhstrasse und die dort anliegenden Häuser zu überfluten. Daher ist jegliche Baumaßnahme im vorherigen Bereich der Retentionsflächen strikt abzulehnen. Wir benötigen jede Versickerungs-/ Auffangfläche vor dem Ortsbeginn. Wir wollen in Westerfeld nicht absaufen, was ja bei den Anwohnern im Bächweg am Ortsausgang damals passiert war!! Alle Bachauen in Neu-Anspach haben eine wichtige Mehrfachfunktion für die Zukunftssicherung der Bürger: Biotopverbund, Klimaausgleich, Wassergewinnung, Hochwasserschutz, Erholungsfunktion und Identifikationspotential. Hier sind jegliche Baumaßnahmen zu unterbinden.

Auszug: Stellungnahme des Kreis Ausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt und Naturschutz vom 01.02.2019: ...Es handelt sich hierbei um die Änderung einer 1,9 ha großen, im RegFNP als „Fläche für die Landbewirtschaftung“, „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellten Fläche. Speziell aufgrund der Lage - schmales Tal, Südhang, Auenbereich, Biotopverbund sowie der vorhandenen Strukturen - feuchte bis trockenen Standortverhältnisse, Gehölze, Streuobstbestände, Brachflächen und der gesetzlich geschützten Biotope in Wirkbereich (Fließgewässer und Ufergehölze) - eignet sich das Gebiet aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht nicht für eine Bebauung. Den von dem geplanten Vorhaben in Anspruch zu nehmenden Flächen wird vermutlich in Zukunft eine wichtige Umweltsicherungsfunktionen insbesondere im Klimaschutz und den mit einer Klimaerwärmung einhergehenden Folgen zukommen.

Es ist fraglich, ob die Verluste durch Regelungen innerhalb der Festsetzungen kompensiert werden können. Bislang fanden selbst Regelungen hinsichtlich einer Dach- und Fassadenbegrünung, Schaffung von Retentionsflächen oder dem Umgang mit Katastrophenfällen in der verbindlichen Bauleitplanung keine Berücksichtigung.

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### Begründung:

Neu-Anspach weist eine hohe Attraktivität sowohl für Gewerbebetriebe als auch als Wohnstandort auf, die u.a. durch

die gute ÖPNV-Anbindung mit 2 Haltepunkten der Taunusbahn bedingt ist und zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohn- und gewerblichen Bauflächen führt. Aufgrund der topografischen Situation der Stadt mit mehreren Bachtälern ist eine Entwicklung der Ortslagen ohne räumliche Nähe zu Bachtälern in relativ zentraler Lage kaum möglich, insbesondere wenn die Art der Nutzung eine gute Verkehrsanbindung und räumliche Nähe zu ÖPNV-Haltepunkten und Wohngebieten erfordert.

Das Änderungsgebiet ist durch den Verkehr auf der L 3270 bereits vorbelastet. Die Fläche liegt zwar am Rande der Bachaue, aber nicht im Bereich der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ als Bestandteil des Biotopverbundsystems in RPS/RegFNP 2010. Es sind keine für die Biotopentwicklung im Grünlandbereich wertvollen grund- oder stauwasserbeeinflussten Böden betroffen.

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des „Vorranggebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und des Überschwemmungsgebietes der Usa und nur zum Teil im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Es liegt höher und wesentlich weiter von der Usa entfernt als die Bebauung im Bereich der Mühlstraße im Ortsteil Westerfeld, wo direkt in den Auenbereich in geringer Entfernung zur Usa gebaut wurde. Aufgrund der Topografie und der Abflusssituation kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung im Änderungsgebiet keinen Einfluss auf Rückstauereignisse vor dem Kanaleinfluß im Bereich der Mühlstraße hat.

Grundsätzlich stellt jede Bebauung einen Verlust an klimawirksamen Flächen dar. Das Plangebiet liegt am Rand der Usaue in direkter Gegenlage zur gewerblichen Bauflächen. Der Talraum der Usa bleibt in seiner Funktion als Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet erhalten. Da Neu-Anspach großflächig von Bereichen mit hoher Kaltluftproduktivität umgeben ist, werden die Auswirkungen für die Ortslage von Neu-Anspach als nicht erheblich eingeschätzt. Durch die vorgesehenen Baumpflanzungen und Fassaden- und Dachbegrünung kann der Erwärmung durch Flächenversiegelung und Bebauung entgegengewirkt werden.

Die Festsetzung und Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation betrifft die Bebauungsplanung, Bauplanung und -ausführung. Die Kontrolle darüber obliegt der zuständigen Bauaufsicht, der Unteren Naturschutzbehörde und der Kommune.

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

Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"

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

**Stellungnehmer:**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**NEUAN\_004\_B-02269**

**Dokument vom: 14.08.2019**

**Dokument-Nr.: S-05806**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Als direkt betroffener Anwohner möchte ich meine Bedenken zur Umwandlung der Fläche zum Gewerbegebiet mitteilen:

zu A.3.:

Ich habe Bedenken und zweifle stark an, dass zur Sicherstellung der Lebensmittelversorgung ein größerer Markt notwendig ist. Der im Feldbergcenter ansässige REWE Markt bietet ein Vollsortiment und klagt seit langem über rückläufige Kundenzahlen. Der neue Edeka Markt wird aus meiner Sicht auch keine Verbesserung der Nahversorgung bieten, da er am Rand außerhalb der Wohngebiete entsteht. Gegenüber dem jetzigen EDEKA Markt befindet sich ein ALDI Markt. Um den wachsenden Anforderungen und der Sortimentserweiterung gerecht zu werden, wurde dieser vor kurzem abgerissen und neu gebaut. An diesem Beispiel ist gut zu erkennen, dass eine moderne und zukunftsfähige Sanierung eines bestehenden Marktes auf dem vorhandenen Gelände möglich ist.

Zu A.4.:

Aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans ist nicht ersichtlich welche Alternativmaßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz getroffen werden. Darüber hinaus werden keine alternativen Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion ausgewiesen.

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Nur in begründeten Ausnahmefällen z.B. für die örtliche Grundversorgung. Ich halte die örtliche Grundversorgung mit den bestehenden Vollversorgungsmärkten für gesichert und ausreichend. Somit ist eine Ausnahme nicht zulässig.

Zu A.6.:

Ich habe Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung auf der L3270 im Übergang zur Theodor-Heuss-Straße. Das Gutachten von Prof. Norbert Fischer-Schlemm geht von hochgerechneten Verkehrszählung aus 2015 und der zu erwartenden Kundenfrequenz des Edeka Marktes aus. Schon heute ist bekannt, dass auf einem der übrigen freien Parzelle ebenfalls ein bestehender Baumarkt RMB Jäger und Höser umgesiedelt werden soll. Hierdurch wird es zu einer weiteren Verlagerung des bestehenden Verkehrsaufkommens kommen. Hiervon unabhängig ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen der bislang ungenutzten Gewerbeflächen nicht berücksichtigt.

Aus diesem Grund halte ich eine unregelmäßige Aus- und Einfahrt auf die 13270 aus dem Gewerbegebiet für ungeeignet. Der zu erwartende Rückstau stellt darüber hinaus eine zusätzliche Lärm- und Schadstoffbelastung sowohl für mich als betroffenen als auch für Umwelt dar.

Darüber hinaus stellt die Einbindung des neuen Gewerbegebiets in die L3270 - Theodor-Heuss-Straße eine erhebliche Änderung da. Aus diesem Grund sind auch die Schallschutzmaßnahmen der Stadt Neu-Anspach, hier Schallschutzwand entlang der Theodor-Heuss-Straße zu unserm Grundstück Bahnhofstrasse 152 zu überprüfen und auf Grund der zu erwartenden Mehrbelastung entsprechend anzupassen.

Zu A.6:

Hervorzuheben ist die durch die Untersuchung des Natur- und Artenschutzes nachgewiesene hohe Struktur- und Artenvielfalt im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Vergleichbare Flächen in Neu-Anspach und im Umfeld werden leider immer seltener. Fraglich ist die Notwendigkeit eines größeren Edeka-Marktes und weiterer Gewerbeflächen vor allem an diesem bachnahen Standort und am Ortseingang. Lebensqualität, Erholungsfunktion und das Landschaftsbild werden massiv darunter leiden. Wie will Neu-Anspach die Herausforderungen des Klimawandels meistern, wenn ausgerechnet die Frischluftschneisen und Hochwasserflächen bebaut werden? Nachfolgende Generationen sollen noch gerne in Neu-Anspach leben wollen. Die aktuellen Flächennutzungen insbesondere wertvolle Flächen wie u.a. Streuobst sollten deswegen erhalten bleiben. Eine ökologische Aufwertung der Flächen ist sinnvoll statt einen Verlust anzustreben. Inwieweit hat die Bebauung negative Auswirkungen auf den hochwertigen Lebensraum und dessen Artenreichtum auch angrenzend? Eine ausreichende Bewertung der

Auswirkungen der Bauvorhaben wie z.B. der Bauwerke (Schattenwurf etc.) und u.a. der Beleuchtung der Straße, Parkplätze und Gebäude auf angrenzende Lebensräume und Arten fehlt trotz Umweltbericht und Artenschutzgutachten.

Ist eine Änderung der Flächennutzungen nicht vermeidbar, sollten vor Umsetzung des Planvorhabens alle Umweltauswirkungen (u.a. Schadstoffeinträge, Vermeidung von Umweltschäden) bis ins Detail dargestellt werden und die Kompensationsmaßnahmen sinnvoll sein. Der Lebensraumverlust von Arten, die in Hessen einen schlechten Erhaltungszustand haben, wie der Feldlerche und dem Feldsperling ist leider zu verzeichnen und sollte nicht einfach so in Kauf genommen werden. Die Funktionsfähigkeit der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen wie Nistkästen, Ackerumnutzung direkt angrenzend an zukünftige Bauflächen und Bauwerke ist für diese Arten in keinster Weise nachvollziehbar. Auf einen angemessenen Flächenausgleich kann nicht verzichtet werden!

Zu A.7:

Aus meiner Sicht ist es völlig unrealistisch das ein Vermieter einen solventen Hauptmieter das Mietverhältnis nicht verlängern sollte. Mir fehlt es hier an einem konkreten Beweis. Unabhängig hiervon verbleibt eine attraktive Verkaufsfläche. Selbst wenn es zu keine Mietvertragsverlängerung kommen sollte und der Edeka Markt auf einen anderen Standort außerhalb neu Anspach ausweichen müsste, würde die attraktive Verkaufsfläche aus meiner Sicht in kürzester Zeit von einem Mitbewerber angemietet und die dadurch entstehende Versorgungslücke schließen. Von einer qualitätsvollen und angepassten Gestaltung des Ortseingangs von Neu-Anspach kann aus meiner Sicht nicht die Rede sein. Der eigentliche Ortseingang wird durch den Anblick reiner Gewerbeflächen Stück für Stück zurückgedrängt. Gleichzeitig wird mit "Wohnen im Grünen" für eine Ansiedlung in Neu-Anspach geworben. Dies steht aus meiner Sicht in einem klaren Widerspruch.

Das beschriebenen Risiko für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeiführenden Theodor-Heuss-Straße muss aus meiner Sicht durch geeignete Maßnahmen (Verkehrsberuhigungen, Geschwindigkeitsbegrenzungen etc. verringert werden. Diese Maßnahmen werden bislang nicht benannt.

Zu B 2.1

Aufgrund der zum Teil noch ungewissen konkreten Nutzung der geplanten Gewerbefläche ist zwar eine Überprüfung der Umweltschutzkriterien nicht abschließend überprüfbar. Jedoch lässt sich durch klare Vorgabe und Nutzungseinschränkung zugunsten des Umweltschutzes und Ausschluss von Gewerbeeinheiten mit erhöhter Schad- und Lärmbelastung eine berechenbare Belastung für Anwohner und Umwelt erzielen.

Zu B 2.2

Das von dem Gewerbegebiet keine direkte Lärmbelastung in den angrenzendem Wohngebiet - hier insbesondere meinem Grundstück in direkter Nachbarschaft ausgehen soll, halte ich für unwahrscheinlich.

Insbesondere, da das zugrundeliegende Gutachten, die Flurfläche fälschlicherweise als Mischgebiet ausweist (es handelt sich hierbei um ein reines Wohngebiet).

Das Gutachten ist diesbezüglich zu überprüfen und zu korrigieren und die Bewertung entsprechend anzupassen.

Erhöhte Schadstoffbelastung

Hier fehlt mir in den ausgewiesenen Gutachten die Einschätzung dazu komplett.

Wertverlust meiner Immobilie

Durch die direkte Anbindung an ein Gewerbegebiet (und hier je nach zusätzlicher Nutzung) muss ich mit einem erheblichen Wertverlust meiner Immobilie rechnen. Wer kommt für diesen materiellen Schaden auf?

Nutzung des Edekamarktes

Neben der generellen Überlegung der Sinnhaftigkeit eines Neubaus, ist es als direkt Betroffener nicht zu verstehen, warum in der Stadt Usingen mitten im Mischgebiet die Öffnungszeiten des erst wenige Jahre alten Edekamarktes auf 21 Uhr begrenzt ist und in dem neu geplanten Markt in direktem Anschluss an ein Wohngebiet Öffnungszeiten bis 22 Uhr zulässig sind. Gerade hier halte ich eine Beschränkung der Öffnungszeiten für unbedingt erforderlich um uns Anwohnern zwischen Ladenschluss und Belieferung des Marktes ein Mindestmaß an Ruhe zu gewähren.

Zusammenfassend besteht aufgrund der beschriebenen Auswirkung der Planänderung und der von mir aufgeführten zusätzlichen Bedenken und offenen Fragen keine Grundlage zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ich beantrage daher eine kritische Prüfung der Gesamtsituation und die Überprüfung und Überarbeitung der zu Grunde liegenden Unterlagen unter Berücksichtigung meiner eingereichten Bedenken.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

**zu den Anmerkungen zu A.3, Sicherstellung der Lebensmittelversorgung, Beibehaltung des derzeitigen Standortes:**

Aufgrund des Bevölkerungswachstums in der Region ist auch in Neu-Anspach von einem Bevölkerungsanstieg auszugehen. Insofern wird es für wichtig gehalten, attraktiven zeitgemäßen Lebensmittelmärkten Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Diese sind am bisherigen Edeka-Standort nicht gegeben. Der neue Standort ist zwar autobezogen, aber auch fußläufig, mit Busverbindung in ca. 500m Entfernung und mit dem Fahrrad erreichbar. Märkte dieser Größenordnung und Angebotsvielfalt dienen eher dem bevorratenden Einkauf des Wochenbedarfs, der überwiegend mit dem Auto erledigt wird, als dem täglichen Klein-Einkauf. Das steigende Anspruchsniveau der Verbraucher an die Einkaufsstätte (Angebotsumfang, Anfahbarkeit, Parkierung, Laufwege, Sicherheit, Gepflegtheit, Witterungsunabhängigkeit) begünstigt gepflegte Einzelhandelsstandorte mit breitem Sortiment und gut anfahrbare Betriebe in verkehrsgünstiger Lage. Hinzu kommt ein steigender Flächenanspruch bei Lebensmittelmärkten an ebenerdige Flächen wegen wachsender Ansprüche der Kunden an Sortimentsumfang und Präsentation der Waren. Durch die Modernisierung des Angebotsbestands ist eine Steigerung der Versorgungsqualität und Sicherung der gesamtstädtischen Nahversorgungsstruktur zu erwarten. Die rückläufige Kundenzahl in dem seitens des Einwenders genannten REWE-Markt im Feldbergcenter hängt mit der spezifischen Situation vor Ort zusammen (insbesondere Lage im Untergeschoss) und bestätigt die vorherigen Aussagen bzgl. des genannten Anspruchs der Verbraucher an die Versorgungsqualität.

**zu den Einwendungen zu A.4, fehlende Alternativmaßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe:**

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde seitens der zuständigen Abteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt kein Verlust an Retentionsraum benannt, der das Erfordernis eines Ausgleichs bedingt. Durch die vorliegende Änderung ist auch keine Fläche des angrenzenden festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Usa betroffen. Ggf. sind Maßnahmen zu Ertüchtigung des Retentionsraumes sowie zum vorbeugenden Gebäudeschutz im weiteren Bebauungsplan-Verfahren zu berücksichtigen. Die Ausweisung alternativer Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen ist nicht möglich, da diese Gebiete aus der Klimafunktions- und Klimabewertungskarte Hessen abgeleitet sind, die auf langjährigen Messungen und Auswertungen sowie auf topografischen Voraussetzungen basieren. Maßnahmen zur lokalen Klimaverbesserung können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung vorgesehen werden (z.B. Stellplatz-, Fassaden- und Dachbegrünung).

Das Vorhaben dient der örtliche Grundversorgung. Der bestehende Lebensmittelvollversorger wird an einem Standort in der Nähe durch einen gemäß dem heutigen Standard optimierten Markt ersetzt. Es wird somit kein neuer Vollversorger angesiedelt, sondern das vorhandene Angebot verbessert. Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums zum Bebauungsplan und zur RegFNP-Änderung ist das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

**zu den Einwendungen zu A.6, zu erwartende Verkehrsbelastung, Verkehrsregelung, Schallschutzmaßnahmen:**

Entgegen der Aussage des Stellungnehmers wurde in dem angesprochenen Verkehrsgutachten, das im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde, der gesamte RegFNP-Änderungsbereich berücksichtigt (EDEKA-Markt und Gewerbegebiet). Die Neuverkehre wurden entsprechend der zukünftigen Nutzungen ermittelt und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes L3270/Plangebiet überprüft. Die Ein- und Ausfahrt der Einmündung wird richtlinienkonform ausgebaut. Um Rückstaus zu vermeiden, werden im Bereich der L3270 und der Ausfahrt aus dem Änderungsgebiet Linksabbiegestreifen angeordnet.

Die Abschätzung und Bewertung der Belastungen durch Luftschadstoffe und Lärm einschließlich entsprechender Festsetzungen zur Verminderung der Einwirkungen auf die umgebende Bebauung (Lärmschutzmaßnahmen) sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln.

**zu den Einwendungen zu A.6, Standortwahl, Umweltauswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen:**

Neu-Anspach weist aufgrund der Lage im Naturpark Hochtanus und der guten öffentlichen Personennahverkehrsanbindung mit 2 Haltepunkten der Taunusbahn und der vorhandenen Infrastruktur eine hohe Attraktivität auf, was eine weitere Flächennachfrage bedingt. Aufgrund der topografischen Situation der Stadt mit mehreren Bachtälern ist eine Entwicklung der Ortslagen ohne räumliche Nähe zu Bachtälern in relativ zentraler Lage kaum möglich, insbesondere wenn die Art der Nutzung eine gute Verkehrsanbindung und räumliche Nähe zu ÖPNV-Haltepunkten und Wohngebieten erfordert.

Das Änderungsgebiet ist durch den Verkehr auf der L 3270 bereits vorbelastet. Es liegt zwar am Rande der Bachaue, aber nicht im Bereich der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ als Bestandteil des Biotopverbundsystems in RPS/RegFNP 2010. Die Vegetation im Änderungsgebiet ist durch intensiv genutzte Wiesen und eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche geprägt. Es handelt sich nicht um wertvolle Grünlandbestände. Es sind auch keine für die Biotopentwicklung im Grünlandbereich wertvollen grund- oder stauwasserbeeinflussten Böden betroffen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der Biotopverbund durch die Planung nicht verloren geht, sondern lediglich Funktionsveränderungen im Umfeld auftreten, die durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Bebauungsplan weitgehend auszugleichen sind. Art, Umfang und Wirksamkeit der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren Bebauungsplanverfahren mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die geforderte detaillierte Bewertung der Auswirkungen der Bauvorhaben kann nicht für ein Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan vorausgesetzt werden, da die Bauplanung in der Regel erst

dann hinreichend konkretisiert wird, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der Fläche gegeben sind.

**zu den Einwendungen zu A.7, Mietverhältnis, Ortseingangsgestaltung, Risiko durch Unfälle:**

Die Ausführungen zum Mietverhältnis werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Stadt Neu-Anspach liegt zur Beantragung des vorliegenden RegFNP-Änderungsverfahrens und zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein mehrheitlicher Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vor mit dem Ziel, Edeka im nahen Umfeld des derzeitigen Standortes Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und am Standort Neu-Anspach zu halten. In einer wachsenden Stadt entstehen neue Ortseingangssituationen, die von den jeweiligen Nutzungen geprägt sind. Neu-Anspach weist Ortseingänge sehr unterschiedlichen Charakters auf. Das Stadtgebiet ist durch grüne Talzüge gegliedert und von weitflächigen Acker-, Wiesen- und Waldflächen umgeben. Dieser Charakter wird durch eine ergänzende Bebauung auf der dem Gewerbe gegenüberliegenden Straßenseite nicht beeinträchtigt, da das Vorhaben die vorherrschende Nutzung ergänzt. Die Benennung von Maßnahmen zur Risikoverminderung für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeifahrenden Theodor-Heuss-Straße obliegt nachfolgenden Planungsebenen.

**zu den Einwendungen zu B 2.1, Vorgabe und Nutzungseinschränkung zugunsten des Umweltschutzes:**

Konkrete Nutzungsregelungen und Zulässigkeiten in dem geplanten Gewerbegebiet zugunsten des Umweltschutzes betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern den Bebauungsplan.

**zu den Einwendungen zu B 2.2, Lärmgutachten, Lärmbelastung des Grundstücks des Einwenders**

Das Grundstück des Einwenders liegt angrenzend an eine im RPS/RegFNP 2010 dargestellte „Gemischte Baufläche“ im Bereich von „Fläche für die Landwirtschaft“. Zwischen dem Grundstück und dem geplanten Edeka-Markt liegt eine Wiese mit Gehölzbestand. Das Grundstück liegt also nicht „in direkter Nachbarschaft“ zum geplanten Gewerbegebiet, das sich hinter dem Edeka-Gelände in ca. 200m Entfernung anschließt. Zufahrt, Parkplätze und Eingangsbereich des Edeka-Marktes sind zwischen dem Edeka-Gelände und dem geplanten Gewerbegebiet geplant, so dass das Wohngebietes durch den dazwischenliegenden Gebäudekomplex abgeschirmt ist. Das angesprochene Gutachten zur Lärmbelastung wurde auf der Ebene der Bebauungsplanung erstellt. Einwendungen dazu können im Bebauungsplan-Verfahren vorgebracht werden.

**zu den Einwendungen zu erhöhter Schadstoffbelastung:**

Der Hinweis zur fehlenden Einschätzung erhöhter Schadstoffbelastungen wird zur Kenntnis genommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch den zusätzlichen Verkehr und eine potenzielle Gewerbenutzung keine unzulässigen Schadstoffbelastungen auftreten. Konkretere Angaben dazu betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

**zu den Einwendungen zum Wertverlust der Immobilie des Einwenders:**

Es besteht kein Rechtsanspruch auf einen Werterhalt von Immobilien in Bezug auf baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen im Umfeld. Eine prosperierende städtebauliche Entwicklung und die Nähe eines Lebensmittelmarktes können dabei aber durchaus als positiver Faktor wirken.

**zu den Einwendungen zu Öffnungszeiten des Edeka-Marktes:**

Wie zuvor dargelegt grenzt die Wohnbebauung nicht unmittelbar an den Markt an. Regelungen der Öffnungszeiten betreffen die Ebene der Bebauungsplanung und Baugenehmigung. Für das laufende RegFNP-Änderungsverfahren sind sie nicht von Belang.

**zu Überarbeitung der zu Grunde liegenden Unterlagen:**

Die geforderten detaillierten Aussagen und Regelungen betreffen wie bei den verschiedenen Punkten dargelegt nachfolgende Planungsebenen. Eine Änderung der vorliegenden Planunterlagen wird nicht für erforderlich gehalten.

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

Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"

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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**NEUAN\_004\_B-02271**

**Dokument vom: 20.08.2019**  
**Dokument-Nr.: S-05819**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

##### **Regionalplanung**

Verweis auf die Stellungnahme vom 4. Oktober 2018 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf und die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 12. Februar 2019:

"Mit der o.g. Flächennutzungsplanänderung soll im Stadtteil Anspach eine Fläche für die Verlagerung des derzeit im Gewerbegebiet „Am Burgweg“ ansässigen EDEKA-Marktes gesichert werden und daran anschließend eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die ca. 2 ha große Fläche liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) dargestellten Fläche für die Landwirtschaft sowie z.T. innerhalb des Vorbehaltsgebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz, das Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz wird randlich berührt. Das Plangebiet wird von einem im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Zwar liegt die geplante Fläche im Randbereich der Ortslage von Anspach, regionalplanerische Zielfestlegungen sind von der Planung aber nicht betroffen. Die Planung erscheint aus regionalplanerischer Sicht akzeptabel, da sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für die Verlagerung des EDEKA-Vollversorgers keine ausreichend dimensionierten Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Die Inanspruchnahme der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Fläche für die Landwirtschaft, die das regionalplanerische Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft beinhaltet, kann daher aus regionalplanerischer Sicht befürwortet werden.

Gemäß des in Aufstellung befindlichen 'Bebauungsplanentwurfs „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ beabsichtigt der derzeit im Gewerbegebiet „Am Burgweg“ ansässige EDEKA-Markt eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> auf 1.995 m<sup>2</sup>, geplant ist neben dem Vollversorger auch ein in das Gebäude integrierter Getränkemarkt sowie ein Backshop. Gemäß Kapitel 3.4.3 des RPS/RegFNP 2010 kann zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Zwar liegt der Standort des Marktes am Ortseingang des Stadtteiles Anspach, durch die Verlagerung des Marktes aus dem Gewerbegebiet wird jedoch eine Verbesserung bezüglich der Lage zu Wohngebieten und zum Bahnhofpunkt erreicht. Da regionalplanerische Ziele von der Planung nicht betroffen sind und vor dem Hintergrund der Standortdiskussion und der sehr eingeschränkten Flächenverfügbarkeit werden gegen die 4. Änderung des RegFNP für den Bereich der Stadt Neu-Anspach aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben."

##### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Verweis ich auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 12. Februar 2019:

"Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wird kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen. Dennoch wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet in der Us“ der Stadt Neu Anspach darauf hingewiesen, dass der gewählte Standort aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch zu bewerten ist und daher eine Auseinandersetzung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten erfolgen sollte. Dies ist in Kapitel A 7 der Begründung zur Änderung des RegFNP zumindest überschlägig erfolgt, sodass die dahingehende Kritik vorbehaltlich vertiefender Ausführungen im weiteren Bebauungsplanverfahren zurückgestellt werden kann. Eine abschließende Stellungnahme bzw. Zustimmung zur RegFNP-Änderung kann erst erfolgen, wenn im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sichergestellt ist, dass der Vorhabensverwirklichung keine nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen."

##### **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Bodenschutz Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens**

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt, daher bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Der Notwendigkeit eines Hinweises im Bebauungsplan auf die direkt benachbarte Altablagerung stimmen wir zu (B 2.3 / S 21). Bitte nehmen Sie hierzu folgenden Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf:  
Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Durch die 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach, Gebiet: „Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet In der Us“ wird die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu gewerblichen Betriebsflächen festgeschrieben. Auf den Flächen im Plangebiet gehen durch die geplante Bebauung Bodenfunktionen endgültig verloren.

Der mit diesem Verfahren vorgelegte Umweltbericht sollte im Hinblick auf das verbindliche Bauleitplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) um nachfolgend genannte Punkte ergänzt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele der Vorsorge des Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. In den vorliegenden Unterlagen fehlen bisher entsprechende Aussagen und Bewertungen bei den folgenden Punkten:

Baustein Darstellung der Ziele des Umweltschutzes (mit Bodenbezug) und ihre Berücksichtigung in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen:

Eine Bezugnahme zum Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (verankerte Ziele), sowie die Darstellung der Ziele des BauGB wie z. B. die Bodenschutzklausel aus §1a Abs. 2 und wie die Ziele und die Umweltbelange im Bauleitplan berücksichtigt werden sollen.

Baustein Bestandsaufnahme, Schlussfolgerung, Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung:

Es fehlen Aussagen zur Schutzwürdigkeit (gegebenenfalls erhöhten Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung oder Vernässung), dem Erosionsgefährdungspotential.

Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme Bodenfunktionen und Vorbelastungen; die zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung baut auf einzelnen Bodenfunktionen, Bodenempfindlichkeiten und bereits bestehender Beeinträchtigungen des Bodens auf und führt diese Einzelbewertungen zu einer planerisch verwertbaren Gesamtaussage

zur Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit des Bodens an diesem Standort zusammen. Mit dem Basisszenario (Bestandsaufnahme) kann die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung aufgestellt werden.

Baustein Auswirkungsprognose / Erheblichkeit:

Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird aus Fläche, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung abgeleitet. Relevante Wirkfaktoren neben Versiegelung und Bodenabtrag: Ein- /Ablagerung von Material unterhalb / ohne durchwurzelbare Bodenschicht, Verdichtung, Erosion, Stoffeintrag / -austrag mit bodenchemischer Wirkung.

Die Prognose des Bodenzustands kann bei Durchführung der Planung durchgeführt werden. Hier werden auch die möglichen erheblichen Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase eingebracht.

#### **Oberflächengewässer**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt es keine grundsätzlichen wesentlichen Bedenken. Die Bedenken zur ersten Vorlage der 4. Änd. RPS/RegFNP Neu-Anspach - In der Us vom Anfang dieses Jahres konnten ausgeräumt werden. Nach schriftlicher Bestätigung von Plan.ES, Gießen (Frau Schade) am 31. Juli 2019 wurde der Geltungsbereich des neuen Baugebiets um rd. 22 m<sup>2</sup> verkleinert im Bereich des Flurstückes 277. Der untere Teil des Flurstückes, welcher sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Usa befindet, wird im Planverfahren herausgenommen und der Kompensationsfläche zugeordnet zusammen mit den Flurstücken 278 und 279. Eine Auffüllung auf diesem Flurstück 277 soll nicht vorgenommen werden. Da die Kompensationsflächen, welche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Usa liegen, sich außerhalb der 4. Änd. RPS/RegFNP Neu-Anspach - In der Us befinden, sind die Aussagen in den vorgelegten Unterlagen richtig, dass sich das Änderungsgebiet außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Usa befindet.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

##### **zu Raumordnung und Landesplanung**

Die Stellungnahme bestätigt die Aussagen in der Begründung unter Punkt A 4 Regionalplanerische Aspekte.

##### **zu Naturschutz und der Landschaftspflege**

Gemäß Aussage des Planungsbüros für den Umweltbericht und den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan sind die artenschutzrechtlichen Erfordernisse lösbar. Spezifischen Ausgleichsbedarf gibt es nur für die Feldlerche. Auf 0,5 ha Ackerflur muss ein sinnvoller Ausgleich geschaffen werden, z.B. in Form der

„Dreifelderwirtschaft“. Eine derartige Maßnahme im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen ist mit der Darstellung „Vorranggebiet Landwirtschaft“, „Fläche für die Landbewirtschaftung“ oder „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ im RPS/RegFNP 2010 vereinbar. Eine geeignete Fläche wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Die Fläche und entsprechende Maßnahmen werden im Bebauungsplan benannt und festgesetzt oder vertraglich geregelt. Alles andere fällt gemäß Aussage des Planungsbüros trotz des unstrittigen Struktur- und Artenreichtums unter die normale Eingriffsregelung. Wie unter Punkt B 2.2 dargelegt, wird im Bebauungsplan angrenzend an die gewerbliche Baufläche eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Vorgesehen ist dort die Entwicklung von extensiv bewirtschaftetem artenreichem Feuchtgrünland. Diese Maßnahme kann als aus der "Fläche für die Landbewirtschaftung" entwickelt angesehen werden. Eine entsprechende Anpassung der Darstellung wird aus folgenden Gründen erst im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP geprüft: Die Darstellung „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ im RPS/RegFNP ist mit der regionalplanerischen Kategorie Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft kombiniert. Diesen liegt ein Biotopverbund-Konzept zugrunde. Eine Ausweisung als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet kann nur durch das Regierungspräsidium erfolgen und würde ein äußerst aufwendiges Änderungsverfahren erfordern. Aus diesem Grund werden in Bebauungsplänen festgesetzte Ausgleichsflächen, die nicht innerhalb der ökologisch bedeutsamen Flächennutzung liegen, im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP aufgenommen, sofern sie in das Gesamt-Biotopverbundkonzept passen. Aufgrund der Lage angrenzend an die als ökologisch bedeutsame Flächennutzung dargestellte Bachau der Usa kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden. Das noch verbleibende Biotopwertdefizit wird im Bebauungsplan benannt und soll über das Ökopunktekonto der Stadt kompensiert werden.

#### zu **Bodenschutz**

Die Ziele des HAItBodSchG werden unter Punkt B 1.2 ergänzt. Der genannte, in den Bebauungsplan aufzunehmender Hinweis betrifft nicht das vorliegende Änderungsverfahren. Der Hinweis ist im Rahmen des Bebauungsplanung und Bauausführung zu beachten.

Die Bodenbewertung im Umweltbericht unter Punkt B 2.1 basiert auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden. Darüber hinausgehende Aussagen sind daraus nicht ableitbar. Besondere Empfindlichkeiten wie Erosionsgefährdung oder Vernässung werden erwähnt, wenn sie aus diesen Daten hervorgehen, was im vorliegenden Fall offenbar nicht zutrifft.

Die Erheblichkeit vorhabenbedingten Bodenbeeinträchtigungen, möglichen Minderungsmaßnahmen und die Ermittlung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung, wo Art und Umfang der konkreten Flächeninanspruchnahme und Eingriffe in den Boden festgelegt werden. Im Umweltbericht der vorliegenden Änderung wird unter Punkt 2.3 erläutert, dass der Regionale Flächennutzungsplan hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen kann - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“ und dass die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst im Zuge der vertiefenden Planung zu leisten ist. Es werden auch geeignete Maßnahmen genannt, darunter die Aufwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen, was im Rahmen der bereits geplanten Ausgleichsmaßnahme - Extensivierung einer an das Änderungsgebiet angrenzenden Grünlandfläche - vorgesehen ist. Detailliertere Aussagen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich.

#### zu **Oberflächengewässer**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die zur frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Bedenken ausgeräumt werden konnten.

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Anspach  
Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"

**Stellungnehmer:**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**NEUAN\_004\_B-02280**

**Dokument vom: 09.08.2019**

**Dokument-Nr.: S-05828**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Hiermit lege ich Form und fristgerecht Widerspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplan zugunsten " Nahversorgungsmarkt Edeka" / Gewerbegebiet "In der Us", ein.  
Ich bin Eigentümer der im Bebauungsplan " Untere Us " gelegenen Grundstücke Flur 6 Flurstück 37 und 38, welche sich nur wenige Meter entfernt südlich in Richtung Stadttinneren befinden.  
Deshalb stelle ich den Antrag, alle Freiflächen im Bebauungsplan "Untere Us" bzw. meine Grundstücke Flurstück 37 und 38, aus dem gültigen Flächennutzungsplan und dem Landschaftsschutzgebiet "Taunus" aus gleichbehandlungsgründen und sonstigen rechtlichen Aspekten herauszunehmen und dem Innenbereich der Stadt zuzuordnen.  
Damit würde auch ein weiteres kostenaufwendiges Verfahren vermieden.  
Bin sehr interessiert, ob Flurstücke, welche landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, im Landschaftsschutzgebiet nur wenige Meter entfernt von meinen gelegen, zielgerichtet für solch eine Bebauung ausgewählt werden, oder steckt mehr dahinter als nur Sorgen um Bauflächen und Infrastruktur ?

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Die genannten Flurstücke des Einwenders sind nicht Inhalt des vorliegenden Änderungsverfahrens. Deren Herausnahme aus dem gültigen Flächennutzungsplan und Zuordnung zum Innenbereich der Stadt Neu-Anspach ist nicht möglich, da dieser das gesamte Stadtgebiet überplant, auch den Innenbereich. Aus der Einwendung wird nicht klar, für welches Planungsziel der Einwender für seine Flurstücke plädiert. Das Landschaftsschutzgebiet Taunus wurde im April 2008 aufgehoben. Somit fehlt den diesbezüglichen Aussagen die Grundlage. Die vorliegende Änderung beinhaltet die Flächen des Bebauungsplanes, die für eine Bauflächendarstellung und das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan relevant sind, nicht jedoch den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (hier: die festgesetzte Ausgleichsfläche).