



**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“
2. Bauabschnitt, 4. Änderung**

Begründung und Umweltbericht

4. September 2026 . Vorentwurf

**Stadt.
Quartier**

Teil 1 . Städtebauliche Planung	4
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele.....	4
2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
3 Übergeordnete Planungen	5
3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	5
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	7
4 Städtebauliches Konzept.....	8
Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans	10
1 Art der baulichen Nutzung.....	10
2 Maß der baulichen Nutzung	10
3 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen.....	10
4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
4.1 Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz.....	10
4.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	11
4.3 Stellplätze.....	12
5 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	13
Teil 3 . Umweltbericht	14
1 Einleitung	14
1.1 Kurzdarstellung.....	14
1.2 Kernfestsetzungen des Bebauungsplans und Bedarf an Grund und Boden	14
1.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	14
1.4 Methodische Vorgehensweise	18
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
2.1 Tiere	19
2.2 Pflanzen	20
2.3 Fläche	22
2.4 Boden.....	22
2.5 Wasser	24
2.6 Luft.....	25
2.7 Klima.....	26
2.8 Landschaft.....	27

2.9	Biologische Vielfalt	27
2.10	NATURA 2000 – Gebiete und sonstige Schutzgebiete	28
2.11	Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	29
2.12	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	30
2.13	Wechselwirkungen.....	30
3	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	30
3.1	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	30
4	Kumulierung mit benachbarten Plangebieten	30
5	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
6	Eingriffs-Ausgleichsbilanz	30
7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	32
8	Zusätzliche Angaben	33
8.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten	33
8.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	33
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
Teil 4 . Allgemeines Verfahren		34
1	Verfahren.....	34
2	Fachgutachten	34
3	Rechtsgrundlagen.....	34

Teil 1 . Städtebauliche Planung

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele

Zur Realisierung der im Stadtentwicklungskonzept „Perspektiven 2040“ verankerten Gesamtentwicklungskonzeption hat die Stadt Neu-Anspach in den letzten Jahrzehnten zwischen den Stadtteilen Westerfeld und Anspach einige Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt und umgesetzt. Im Mittelpunkt der Planungen standen neben der Entwicklung von Wohnbauflächen und der Anlage einer „Grünen Lunge“ insbesondere die Schaffung neuer Gewerbegebiete. Anlass war die hohe Nachfrage der in Neu-Anspach ansässigen Unternehmen nach ausreichend großen Grundstücken für gewerbliche Zwecke mit adäquaten Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf den Gewerbeflächen, die durch den 2. Bauabschnitt (BA) des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ nutzbar gemacht werden konnten, hat sich die Adam Hall GmbH angesiedelt. Das international tätige Unternehmen ist ein Hersteller im Bereich der modernen Veranstaltungs- und AV-Technik und bereits seit 1983 in Neu-Anspach ansässig.

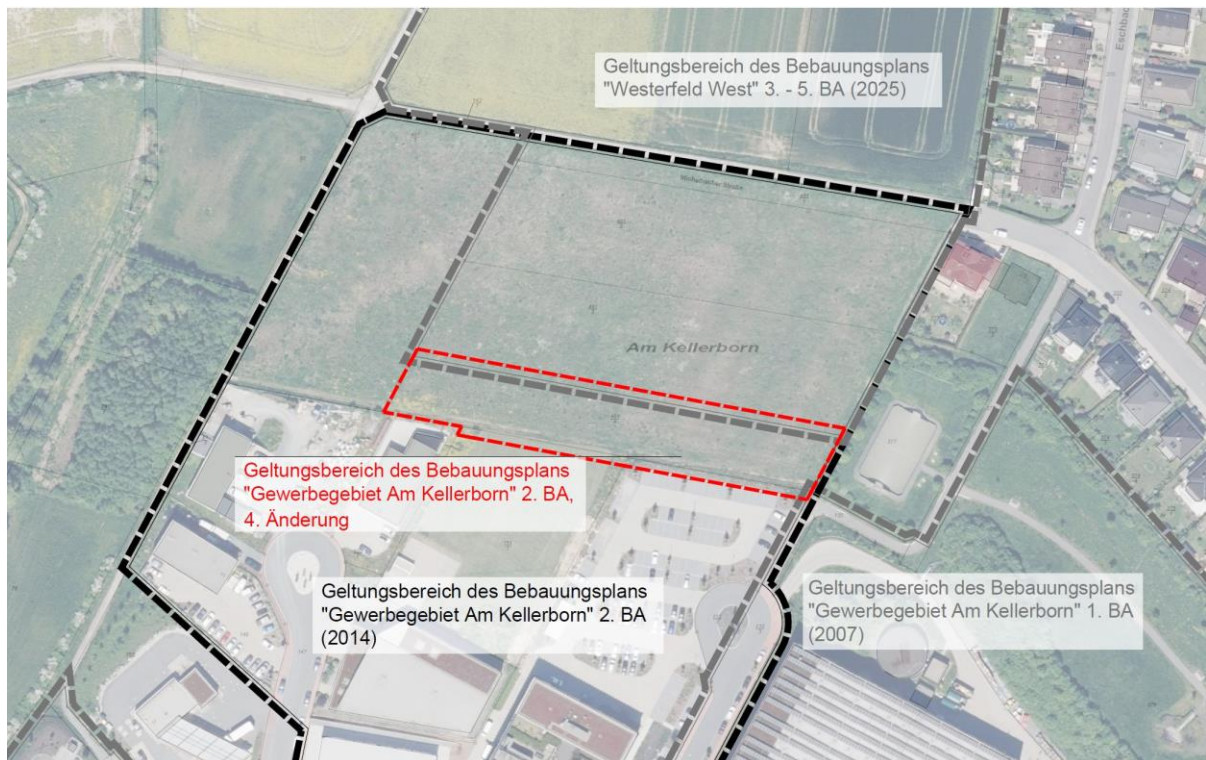
Die starke Expansion des Unternehmens erfordert eine bauliche Erweiterung am heutigen Betriebsstandort. Mit dem Ausbau des Unternehmenssitzes bedarf es nun weiterer Stellplatzmöglichkeiten, die im Norden an das bereits bestehende Gewerbegebiet angrenzen sollen.

Für die Standortentwicklung ist eine Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA notwendig. Diese nun 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Umwidmung einer bisherigen Ausgleichsfläche in ein Gewerbegebiet (GE) mit umgebenden Anpflanzungen und einem Entwässerungsgraben.

2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt umfasst in der Gemarkung Westerfeld, Flur 4, das Flurstück 481/4 sowie teilweise die Flurstücke 149, 151/1, 154/3 und 481/3. Damit hat der Änderungsbereich eine Fläche von ca. 3.471 m².

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA aus 2014. Nördlich überlagert er einen schmalen Streifen des 2025 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Westerfeld West“, 3. - 5. BA, welcher ebenfalls einen Teil der bisherigen Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA aus 2014 überplant.



Übersicht Geltungsbereiche . © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2018; Bearbeitet durch Stadt.Quartier, 2026

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

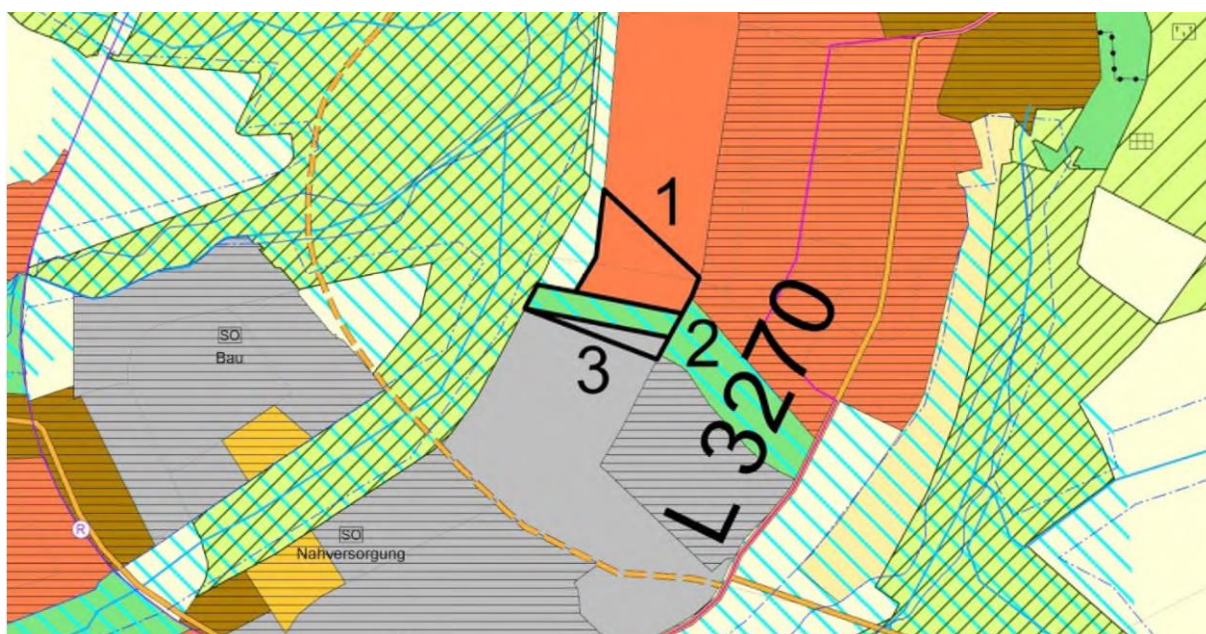


Übersicht Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 . © Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2010; Bearbeitet durch Stadt.Quartier, 2025

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wurde der Standort ursprünglich als „Gewerbliche Baufläche, Bestand/Planung“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie als „Fläche für Landbewirtschaftung“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Zudem lag die Fläche in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Am 01.10.2025 wurde im Zuge des nördlich gelegenen Bebauungsplan-Verfahrens „Westerfeld-West“ 3. – 5. BA die 7. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vom Regionalverband FrankfurtRheinMain beschlossen. Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wurde gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. In einem Parallelverfahren dieser 7. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans wurde auch die notwendige Änderung für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Er befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtteils Westerfeld und wird durch die Wohnbebauung von Westerfeld im Norden und Osten, einem Grünstreifen mit anschließender Gewerbefläche im Süden und die offene Landschaft mit Bach und landwirtschaftlicher Nutzung im Westen begrenzt.



Übersicht der Änderungsbereiche der 7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .
© Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2025

Die nördliche Fläche soll als Wohngebiet entwickelt werden. Grundlage ist ein Gesamtkonzept der Stadt Neu-Anspach für den Bereich Westerfeld-West. Ein entsprechender Bebauungsplan (Westerfeld-West, 3. – 5. BA) wurde im Parallelverfahren durchgeführt. Im Süden wurde die Erweiterung des Gewerbegebiets Kellerborn nach Norden vorbereitet (Gegenstand dieses Bebauungsplans). Zwischen den Wohn- und Gewerbeflächen in ihrer künftigen Abgrenzung erfolgt die Entwicklung eines trennenden Grünstreifens.

Die Änderungen umfassen folgende Umwidmungen:

- Fläche für die Landbewirtschaftung mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in Wohnbaufläche, geplant (ca. 1,35 ha, Fläche 1)
- Fläche für die Landbewirtschaftung mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in Grünfläche, geplant (ca. 0,67 ha, Fläche 2)
- Fläche für die Landbewirtschaftung (RegFNP) mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in Gewerbliche Bauflächen, geplant (ca. 0,31 ha, Fläche 3)

Durch die beschlossene Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA von 2014. Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für den Bereich der 4. Änderung bislang eine Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel einer Blühfläche als Kompensation für die Feldlerche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA, 4. Änderung werden innerhalb seines Geltungsbereichs die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA von 2014 durch die Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung vollständig ersetzt. Für den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA gelten dessen bauplanungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften unverändert fort.



Überlagerung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA (konsolidierte Fassung inklusive 3. Änderung) mit der 4. Änderung des Bebauungsplans . © Stadt Neu-Anspach 2024; Bearbeitet durch Stadt.Quartier, 2026

Mittlerweile ist auch der nördlich angrenzende Bebauungsplan „Westerfeld West“ 3. – 5. BA in Kraft getreten. Dieser greift von Norden kommend ebenfalls in die bisherige Ausgleichsfläche ein und kompensiert diesen Eingriff über zwei externe Maßnahmen.

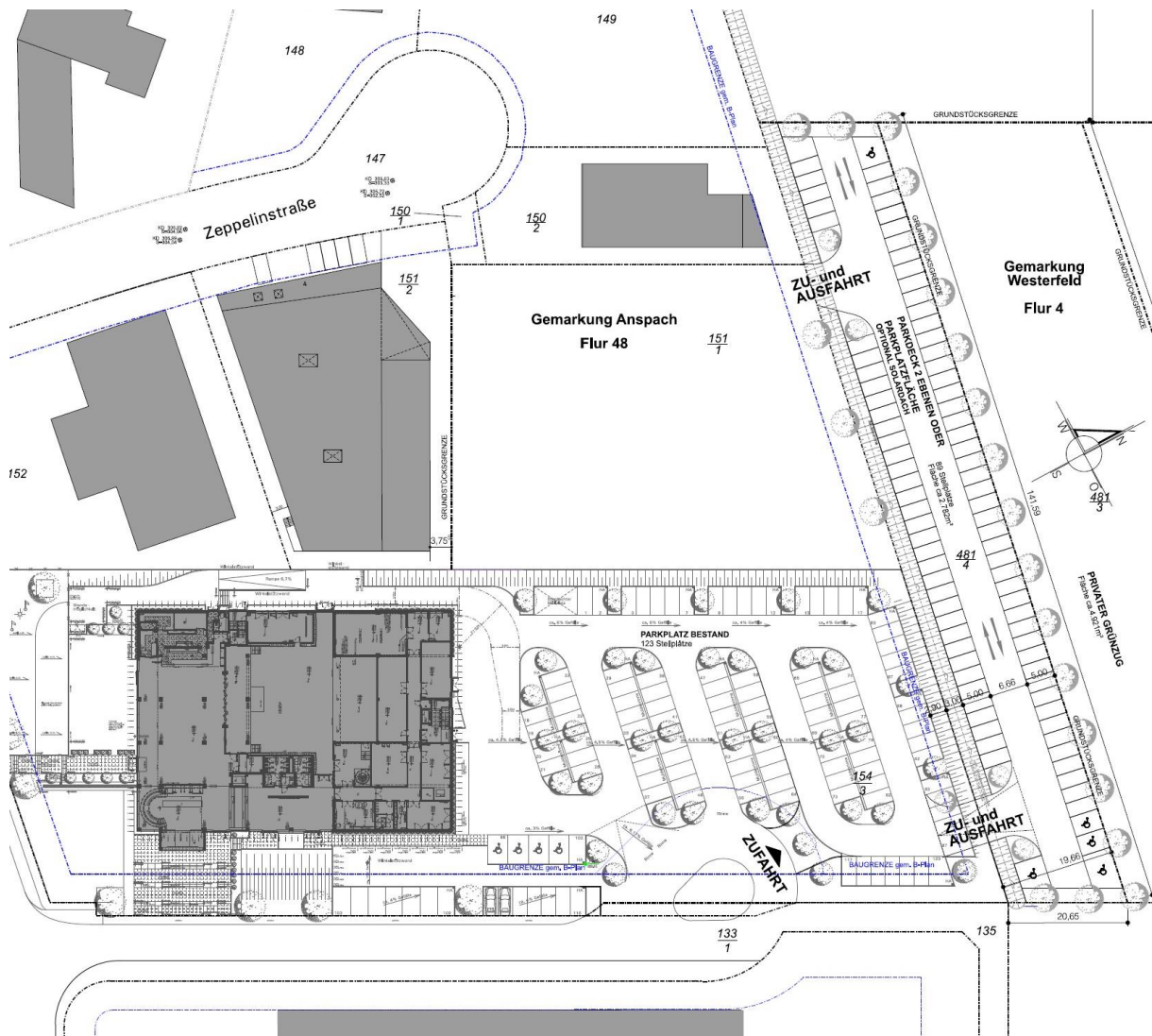


Überlagerung mit dem Bebauungsplan Westerfeld West 3. - 5. BA . © Stadt Neu-Anspach 2025; Bearbeitet durch Stadt.Quartier, 2026

4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine zweiseitige Parkplatzeihe in Ost-West-Ausrichtung vor. Die senkrecht orientierten Stellplätze können über eine gemeinsame Fahrgasse angefahren werden. Es gibt zwei Zu- und Ausfahrten: über die südwestlich gelegene Zeppelinstraße und über die südöstlich gelegene Adam-Hall-Straße.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“, 2. BA, 3. Änderung hat die Voraussetzung geschaffen, an das bestehende Gebäude auf dem bisherigen Parkplatz anzubauen und den Wendehammer der Adam-Hall-Straße zurückzubauen. Die Erschließung des neuen Parkplatzes über diese Zufahrt bleibt damit weiterhin möglich, muss jedoch in diesem Fall etwas umgebaut werden. Das Flurstück 151/1 ist ebenfalls im Eigentum von Adam Hall und derzeit noch unbebaut. Es kann perspektivisch für eine Erweiterung des Gebäudebestands oder für weitere Stellplätze umgenutzt werden. Aus gestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen wird der Parkplatz mit Baumreihen heimischer Arten umgrenzt. Dadurch wird ein Übergang vom Parkplatz zum Gewerbegebiet sowie zu den umgebenden Grünflächen und im weiteren Umfeld zur angrenzenden Wohnbebauung gebildet. Die Entwässerung der Fläche erfolgt über eine gezielte Ableitung des anfallenden Regenwassers in einen oberirdisch verlaufenden unbefestigten Graben. Dieser verläuft parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze und mündet in den naheliegenden Bach.



Lageplan . © M&P, 2026

Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans

1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dies entspricht der angrenzenden Gebietsart, die durch den Parkplatz erweitert wird. Da das Flurstück des neuen Gewerbegebiets lediglich der Unterbringung eines Parkplatzes dient, erfolgen keine von § 8 BauNVO abweichenden Einschränkungen oder Aufweitungen der Zulässigkeiten von bestimmten Nutzungen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der Nutzung und damit maximaler Versiegelungsgrad gilt eine Grundflächenzahl von 0,8 gemäß den Orientierungswerten für Gewerbegebiete (§ 17 BauNVO). Dies entspricht auch der Festsetzung im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA von 2014.

3 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Der bereits bestehende Entwässerungsgraben soll mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung planungsrechtlich gesichert werden. Er dient der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Vorfluter, den westlich gelegenen Eisenbach. Die Festsetzung gewährleistet die naturschutzfachlich wertvolle Anlage und verhindert die Verrohrung bzw. Versiegelung des Baches. Lediglich im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Zufahrten zu dem neuen Parkplatz ist eine Überbauung notwendig und damit zulässig.

4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

4.1 Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz

Minimierung der betriebsbedingten Lichtemissionen

Nächtliche Lichtquellen sind für nachtaktive Fluginsekten wie Motten oder Schwärmer ein großes Problem, da Licht eine wesentliche Rolle bei ihrer Orientierung spielt. Das scheinbar endlose Umschwirren von Straßenleuchten führt regelmäßig zu ihrem Tod, sei es aus Erschöpfung, Verbrennen, das leichtere Auffinden durch Fressfeinde oder dadurch, dass sie beim Landen auf Straßen und Gehwegen überfahren oder zertreten werden. Es ist davon auszugehen, dass die nächtlichen Beleuchtungen des Parkplatzes in dem vormals dunklen Landschaftsraum zu Beeinträchtigungen führen können.

Um den durch die Außenbeleuchtung hervorgerufenen Insektenverlust zu reduzieren, stellt der Bebauungsplan demnach besondere Anforderungen an die technische Ausführung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten).

Befestigte Freiflächen, Stellplätze

Um die Regenwasserrückhaltung auf dem eigenen Grundstück zu unterstützen, sind die befestigten Flächen des Parkplatzes (Stellplatzfläche) mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Eine Ausnahme gilt aus statischen Gründen für befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie für barrierefreie Bewegungsflächen. Diese dürfen auch vollversiegelt ausgeführt werden.

Ableitung des Niederschlagswassers

Das nicht versickerte Niederschlagswasser ist in den Entwässerungsgraben abzuleiten, welcher in den westlich gelegenen Eisenbach entwässert. In Abhängigkeit der Belastungskategorie entsprechend des Merkblatts DWA-A102 ist das Niederschlagswasser gegebenenfalls vorab der dort vorgeschriebenen Vorbehandlung zu unterziehen.

4.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

4.2.1 Randeingrünung

Um eine optische Abgrenzung des Parkplatzes zum bestehenden Gewerbegebiet sowie einen Übergang in die nördliche Grünfläche zu schaffen und eine gewisse naturschutzfachliche Kompensation im eigenen Geltungsbereich zu leisten, umfasst dieser auch zwei Pflanzstreifen nördlich und südlich des Flurstücks 481/4. Der südliche Pflanzstreifen P1 misst 2,9 m in der Breite und war bisher als Gewerbegebiet außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen festgesetzt. Der nördliche 2,5 m breite Pflanzstreifen P2 überlagert eine Maßnahmenfläche des Bebauungsplans „Westerfeld West, 3. – 5. BA“, welche als Nahrungshabitat für Finkenvögel festgesetzt ist. Die dort geplante Baumreihe stört das Maßnahmenziel nicht und überplant nur einen geringen Anteil der Fläche. Neben den zeichnerisch festgesetzten Bäumen, die als Bäume 1. Ordnung zu pflanzen sind, sind in den beiden Pflanzstreifen auch heimische Sträucher zu setzen, um einen dichten Grüngürtel zu schaffen.

Um zu vermeiden, dass Bestandsbäume auf dem südlich angrenzenden Parkplatz auf dem Flurstück 154/3 und die neu festgesetzten Bäume in der Pflanzfläche P1 zu dicht nebeneinander stehen, dürfen bestehende Bäume im Umkreis von fünf Metern auf die Pflanzpflicht angerechnet werden. Nach aktuellem Stand müssen dort demnach nur sechs statt neun neue Bäume gepflanzt werden.

4.2.2 Begrünung von Stellplätzen

Entsprechend der Stellplatzsatzung ist je fünf Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Um die Wachstumschancen der Bäume zu fördern, sind diese in ausreichend großen Baumscheiben unterzubringen und mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Hierbei sind vorwiegend heimische und an die klimatischen Bedingungen angepasste Arten zu verwenden, wie sie in der Pflanzliste genannt werden.

Um die Option einer bei Bedarf späteren Aufstockung des Parkplatzes zu erhalten, dürfen die in der Pflanzfläche P2 nördlich, östlich und westlich des Parkplatzes zu pflanzenden Bäume, die als Bäume 1. Ordnung zu pflanzen sind, auf die Pflanzpflicht der Stellplatzanlage angerechnet werden.

4.2.3 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Infolge der Option, zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte um bis zu fünf Meter verschieben zu dürfen, können nachträgliche Ausnahmen oder Befreiungen vermieden werden, ohne die Grundkonzeption und das Gestaltungsziel des Bebauungsplans zu beeinträchtigen. Aus der gleichen Überlegung heraus wird auch die Möglichkeit eingeräumt, befestigte Wege auf Pflanzflächen anzulegen oder

unterirdische Leitungen zu führen, deren Notwendigkeit zum aktuellen Planungsstand noch nicht abgeschätzt werden kann. Die Begrenzung der Versiegelung durch derartige Flächen wird über die GRZ2 geregelt.

Die Pflege- und Pflanzbestimmungen dienen der Sicherung von Mindestqualitäten der Pflanzmaßnahmen. Dabei orientiert sich das vorgegebene Volumen und die Tiefe der Pflanzgruben an den einschlägigen Anforderungen der FLL-Regelwerke, Teile 1 und 2, sowie der DIN 18915 und DIN 18916. Da die Bäume auf bisher unversiegelten Flächen gepflanzt werden, ist von ausreichend durchwurzelbarem Raum auszugehen. Der vor Ort anstehende Boden ist dafür auch gut geeignet. Dies macht eine höhere Volumenvorgabe an diesem Standort überflüssig. Zur Unterstützung gezielter Wasserführung und -speicherung sind aus klimatischer Sicht und zur Förderung der Vitalität der Pflanzen die Pflanzgruben etwas tiefer als die Geländeoberfläche auszuführen.

Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer vor Beschädigungen zu schützen und zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein bzw. zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit entfernt werden müssen, muss an gleicher Stelle oder im unmittelbar angrenzenden Umfeld erneut ein Baum gepflanzt werden.

Bestehende Bäume sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten und nach Möglichkeit zu erhalten. Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Anwendung finden. Können Bäume nicht erhalten werden ist eine Ausgleichpflanzung gemäß der Pflanzlisten 1 A oder 1 B im Verhältnis 1:1 durchzuführen.

4.2.4 Qualitätsbestimmungen

Bei den Qualitätsbestimmungen handelt es sich um Standards der Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur, die eine qualitativ hochwertige Grünausstattung erwarten lassen. Um die Verschattung des überwiegend versiegelten neuen Baugebiets zu gewährleisten sind alle neu zu pflanzenden Bäume als mittel- oder großkronige Bäume zu pflanzen.

4.3 Stellplätze

Der Großteil des neuen Gewerbegebiets auf dem Flurstück 481/4 – mit Ausnahme von zwei Randstreifen für die Pflanzung von Bäumen und des Entwässerungsgrabens – wird mit einer Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze überlagert. Dort kann die Stellplatzfläche des vorgesehenen Parkplatzes errichtet werden.

Die Zufahrten zum Parkplatz über die Zeppelinstraße und Adam-Hall-Straße sind nicht Teil des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA, da sie planungsrechtlich auch im Rahmen der bisher gültigen Bestimmungen des Bebauungsplans zulässig sind. Ziel der vorliegenden 4. Änderung ist es nur solche Festsetzungen zu treffen, die bisherige Festsetzungen vollständig ersetzen.

Der konkrete Stellplatzbedarf ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abzuschätzen. Gegebenenfalls werden in einigen Jahren sogar mehr Stellplätze notwendig als auf der nun neu geschaffenen Fläche unterzubringen sind. In diesem Fall kann der Bebauungsplan perspektivisch erneut geändert werden, um statt eines ebenerdigen Parkplatzes eine Parkpalette oder -garage zu ermöglichen. Da dies eine tiefergehende Umplanung bedeuten würde, wird die Nutzung einer mehrgeschossigen Parkplatzanlage hiermit noch nicht zugelassen. Hintergrund sind unter anderem Abstandsregelungen, die möglicherweise eine Verschiebung von Geometrien bedürften, andere Anforderungen an die Höhenlage aufgrund notwendiger Rampen sowie die Umstrukturierung der Begrünung (Entfall von Bäumen).

5 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Photovoltaikanlagen auf Gebäuden und Freiflächen

Das Hessische Energiegesetz (HEG) formuliert in § 12 Abs. 1 den Anspruch bei Neubauten von nichtlandeseigenen Parkplätzen mit mehr als 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) über der Stellplatzfläche zu installieren und zu betreiben. Da im vorliegenden Fall mehr als 80 Stellplätze realisierbar sind, findet die Norm hier grundsätzlich Anwendung.

Über § 12 Abs. 3 HEG werden die Landesregierungen ermächtigt nähere Regelungen dazu zu treffen. Dazu trat in Hessen Ende 2023 die Verordnung zur Installation von PV-Anlagen über Stellplatzflächen (PVStellpV) in Kraft. Diese definiert in § 1 Abs. 1 die Mindestgröße der PV-Anlagen. Sie müssen je geeignetem Stellplatz über mindestens 1,5 Kilowatt installierte elektrische Leistung verfügen. Absatz 2 und 3 bestimmen die Geeignetheit bzw. Ungeeignetheit der Stellplätze. Die hier geplanten Stellplätze sind im Sinne der Verordnung voraussichtlich geeignet. Auch die Ausnahmen und Befreiungsmöglichkeiten der §§ 2 und 3 PVStellpV greifen im vorliegenden Fall voraussichtlich nicht.

§ 4 PVStellpV ermöglicht ersatzweise Erfüllungsoptionen als solarthermische Anlage (Nr. 1) oder auf Dachflächen oder anderen Außenflächen eines Gebäudes in unmittelbarer räumlicher Umgebung des Parkplatzes, wobei die dafür in Anspruch genommenen Flächen zum Betriebsvermögen des Verpflichteten gehören müssen und nicht zur Erfüllung der Pflichten sonstiger bundes- oder landesrechtlicher Regelungen zur solaren Energiegewinnung benötigt werden dürfen (Nr. 2). Damit ist davon auszugehen, dass auch bereits bestehende PV-Anlagen auf Dachflächen nicht auf die Erfüllungspflicht der PVStellpV angerechnet werden dürfen.

Die Planung will in Anlehnung an diese aktuellen gesetzlichen Vorgaben eigene Festlegungen treffen, die unabhängig von den im Genehmigungsverfahren ohnehin zu berücksichtigenden Vorschriften Geltung beanspruchen. Die getroffene Festsetzung orientiert sich an der PVStellpV und ermöglicht gewisse Spielräume bzw. ergänzt Optionen.

Da mit der vorliegenden 4. Änderung zur Realisierung eines Parkplatzes in eine bestehende Ausgleichsfläche eingegriffen wird, ist ein Ziel der Planung die naturschutzrechtliche Kompensation so weit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu leisten. Da dies in der Fläche sehr begrenzt ist, sind in den Randbereichen sowie zwischen den Stellplätzen entsprechend der Stellplatzsatzung Bäume zu pflanzen. Dies dient zugleich der Beschattung des Parkplatzes und der Aufwertung des Ortsbildes. Ein mit Bäumen bepflanzter Parkplatz steht jedoch in einem Widerspruch mit einem mit PV-Anlagen überstellten Parkplatz. Daher setzt der Bebauungsplan in Anlehnung an § 4 Nr. 2 PVStellpV verschiedene Erfüllungsoptionen fest. So kann die PV-Anlage, die in ihrer Größe und Leistung wie in § 1 Abs. 1 PVStellpV vorzusehen ist, neben Dachflächen und Außenflächen von Gebäuden auch auf Freiflächen errichtet werden. Während der Standort der Gebäude freigestellt ist, müssen die Freiflächen auf dem Baugrundstück selbst oder auf daran angrenzenden Grundstücken vorzufinden sein, um eine Lage außerhalb des Siedlungskörpers zu vermeiden. Des Weiteren erfährt die Errichtungsoption der PV-Anlage auf Freiflächen die Einschränkung bestimmter mit Maßnahmen oder grünordnerischen Festsetzungen belegter Flächen, um Nutzungskonflikten vorwegzugreifen.

Teil 3 . Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung

Zur Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts „Perspektiven 2040“ hat Neu-Anspach in den letzten Jahrzehnten zwischen Westerfeld und Anspach neue Wohn-, Grün- und Gewerbeflächen für ansässige Unternehmen geschaffen. Im 2. Bauabschnitt des „Gewerbegebiets Am Kellerborn“ siedelte sich so die seit 1983 ortsansässige, international tätige Adam Hall GmbH (Veranstaltungs- und AV-Technik) an.

Wegen starker Expansion benötigt das Unternehmen nun zusätzliche Stellplätze im Norden des Gewerbegebiets. Dafür ist die 4. Änderung des Bebauungsplans erforderlich, die eine bisher landwirtschaftlich genutzte Ausgleichsfläche in ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Fläche für Stellplätze mit umwidmen soll.

1.2 Kernfestsetzungen des Bebauungsplans und Bedarf an Grund und Boden

(siehe auch Teil 2 „Festsetzungen des Bebauungsplans“)

Geltungsbereich	3.471 m ²
Gewerbegebiet	2.801 m ²
Nebenanlagen (Stellplätze)	2.270 m ²
Pflanzfläche	701 m ²
Entwässerungsgraben	349 m ²
Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl	GRZ 0,8

1.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Umweltschutzziel		Art der Berücksichtigung
Allgemeine Umweltziele		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Gewährleistung und Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Gewährleistung und Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, sowie der baukulturelle Erhalt und die Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbilds.	Teil 1, Kapitel 4
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a-d) BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere; - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), - umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	Kapitel 2

Umweltschutzziel		Art der Berücksichtigung
§ 1 BNatSchG	- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, - die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, - die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, - die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, - die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	
	Natur und Landschaft sind 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 Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. Die biologische Vielfalt, 2. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Kapitel 2
	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder einen Ersatz in Geld zu kompensieren.	Kapitel 6
§ 1 Abs. 1 BlmSchG	Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt, und schädliche Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden.	Kapitel 2
§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG	Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen wiederherzustellen.	Kapitel 2.13
Ziele zum Schutz von Tieren/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Artenschutz		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB	Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.	Kapitel 2.10
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Berücksichtigung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.	Kapitel 2.2
§ 1 Abs. 2 Nr. 1-3 BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere; 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, 2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, 3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.	Kapitel 2.1, 2.2 und 2.9
§ 39 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG	Die mutwillige Beunruhigung, das Fangen ohne vernünftigen Grund, das Verletzen oder die Tötung wild lebender Tiere; Die Entnahme wild lebender Pflanzen vom Standort, die Nutzung oder das Niederschlagen oder verwüsten der Bestände; Die Beeinträchtigung oder Zerstörung der Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ist verboten.	Kapitel 2.1 und 2.2
§ 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG	Es ist verboten, 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,	Kapitel 2.1 und 2.2

Umweltschutzziel		Art der Berücksichtigung
	3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.	
Ziele zum Erhalt (Sicherung) von Schutzgebieten		
§ 1a Abs. 4 BauGB	Soweit ein Gebiet (...) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.	Kapitel 2.10
§ 30 Abs. 1 BNatSchG	Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. (allgemeiner Grundsatz)	Kapitel 2.10
Ziele zum Schutz der Fläche		
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll verringert werden. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Nachverdichtung nutzen und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen.	Kapitel 2.3
Ziele zum Schutz von Boden		
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. 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.	Kapitel 2.4
§ 1 HAltBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.	Kapitel 2.4
Ziele zum Schutz von Wasser		
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind zu berücksichtigen.	Kapitel 2.5
§ 1 WHG	Die Gewässer sollen als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden.	Kapitel 2.5
§ 5 Abs. 1 WHG	Bei Maßnahmen, die mit Einwirkungen auf Gewässer verbunden sein können, ist die erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, eine sparsame Verwendung des Wassers ist sicherzustellen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.	Kapitel 2.5
§ 55 Abs. 2 WHG	Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.	Kapitel 2.5
Ziele zum Schutz von Luft		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB	Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes insbesondere die Vermeidung von Emissionen.	Kapitel 2.6
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB	Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Kapitel 2.6
Ziele zum Schutz von Klima		
§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB	Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, fördern. Dabei sind die Auswirkungen auf das Klima und das Wirkungsgefüge mit den anderen Schutzgütern zu beachten.	Kapitel 2.7

Umweltschutzziel		Art der Berücksichtigung
§ 1a Abs. 5 BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Kapitel 2.7
Ziele zum Schutz der Landschaft		
§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.	Kapitel 2.8
§ 1 Abs. 5 BNatSchG	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.	Kapitel 2.8
§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG	Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Die unterschiedlichen Landschaftstypen und Nutzungen der Teilräume sind (...) zu gestalten und weiterzuentwickeln. Es sind die räumlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Land- und Forstwirtschaft ihren Beitrag dazu leisten kann, die natürlichen Lebensgrundlagen in ländlichen Räumen zu schützen sowie Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten.	Kapitel 2.8
Ziele zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit sowie die Gesamtbevölkerung		
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.	Kapitel 2.11
§ 1 Abs. 6 Nr. 1-3 BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, (...), Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, (...).	Kapitel 2.11
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.	Kapitel 2.11
§ 136 Abs. 3 BauGB	„Die Berücksichtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, (...)“	Kapitel 2.11
§ 50 BImSchG	Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (...) hervorgerufene Auswirkungen (...) so weit wie möglich vermieden werden.	Kapitel 2.11
Ziele zum Schutz von Kultur- und Sachgütern		
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der „(...) Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“.	Kapitel 2.12
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.	Kapitel 2.12
§ 2 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG	Historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sind zu erhalten.	Kapitel 2.12
§ 28 BNatSchG	Naturdenkmale als Einzelschöpfungen der Natur können u. a. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen rechtsverbindlich festgesetzt werden.	Kapitel 2.12

1.4 Methodische Vorgehensweise

Durch die Anlage 1 zum BauGB wird dem Plangeber ein vielseitiges Instrument zur inhaltlichen Ausgestaltung des Umweltberichts an die Hand gegeben. Insbesondere die Verknüpfung der Punkte Nr. 2 b) der Anlage 1 mit den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes eröffnet sowohl bei der Bestandsaufnahme als auch der Bewertung der Eingriffe ein sehr breites und tiefes Betrachtungsspektrum. Eine detaillierte Prüfung aller möglichen Auswirkungskombinationen und Kreuzverflechtungen ist weder in vertretbarem Aufwand leistbar noch zielführend.

Um die Les- und Nachvollziehbarkeit des Umweltberichts zu verbessern, werden die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, die Auswirkungen auf das Schutzgut, die Definition und Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gebündelt in einem Kapitel für jedes Schutzgut dargestellt.

Für den Vorentwurf des Bebauungsplans liegt der Schwerpunkt der Bearbeitung auf der Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands sowie den hervorgerufenen Auswirkungen durch die Planung. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden mit fortschreitender Planungstiefe im weiteren Verfahren ergänzt und konkretisiert.

Bewertungs- und Prognoseverfahren

Im Rahmen dieses Umweltberichts werden verbal-argumentative Bewertungs- und Prognoseverfahren angewandt. Die Einschätzung der Umwelterheblichkeit des Vorhabens anhand der einzelnen Kriterien folgt i. d. R. keinen festgelegten Bewertungsregeln. Mit Hilfe der folgenden Skala wird die Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter in den folgenden Kapiteln dargestellt.

Deutlich negative Auswirkungen auf die Umwelt	--
Mäßig negative Auswirkungen auf die Umwelt	-
Keine Auswirkungen auf die Umwelt („Normalfall“)	=
Mäßig positive Auswirkungen auf die Umwelt	+
Deutlich positive Auswirkungen auf die Umwelt	++

Bewertungsskala der Auswirkungen . © Stadt.Quartier (2026)

Untersuchungsumfang und Tiefe

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB trifft die Gemeinde selbst die Entscheidung zur erforderlichen Untersuchungstiefe, um die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Darüber hinaus bezieht sich der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Bei jedem im Rahmen eines Bebauungsplans zu erstellenden Umweltberichts ist demnach eine individuell auf die Fallkonstellation zugeschnittene Betrachtung der Umweltbelange erforderlich. Im vorliegenden Fall waren regelmäßige Besprechungstermine zwischen der Stadtverwaltung, dem Vorhabenträger und den Fachplanern mitbestimmend bei der Ermittlung des Untersuchungsumfangs und der Untersuchungstiefe.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Tiere

2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Als einzige planungsrelevante Tiergruppe werden die Vögel im Zuge der artenschutzrechtlichen Gutachtererstellung untersucht. Die Bestandserfassungen der Vögel im Plangebiet und der näheren Umgebung im Umkreis von 100 m (Untersuchungsgebiet) erfolgte durch das Büro Plan Ö GmbH aus Biebertal im Jahr 2024.¹ Zur Erfassung der Reviervögel und Nahrungsgäste wurden an sechs Terminen fünf Tages- und eine Abendbegehung durchgeführt. Die Aufnahme der Vogelarten erfolgte hierbei akustisch und visuell als flächendeckende Revierkartierung. Die Untersuchungen wurden von Ende März bis Anfang Juli durchgeführt.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	27.03.2024	Reviervögel und Nahrungsgäste (abends); Rebhuhnkartierung
2. Begehung	15.04.2024	Reviervögel und Nahrungsgäste (tags)
3. Begehung	08.05.2024	Reviervögel und Nahrungsgäste (tags)
4. Begehung	21.05.2024	Reviervögel und Nahrungsgäste (tags)
5. Begehung	11.06.2024	Reviervögel und Nahrungsgäste (tags)
6. Begehung	02.07.2024	Reviervögel und Nahrungsgäste (tags)

Begehungstermine Reviervögel und Nahrungsgäste . Plan Ö (2024)

Reviervögel

Im Plangebiet selbst konnten keine, im Untersuchungsgebiet insgesamt 10 Arten mit 14 Revieren festgestellt werden. Unter den vorgefundenen Arten sind weder streng geschützte Arten nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) noch Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt worden. Arten, die auf der Roten Liste Hessen oder der Roten Liste Deutschland einen ungünstigen bis schlechten (rot) Erhaltungszustand besitzen konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Lediglich die Goldammer wird derzeit mit einem ungünstigen bis unzureichenden (gelb) Erhaltungszustand in Hessen bewertet und steht demnach auf der Vorwarnliste. Alle weiteren festgestellten Arten gelten derzeit als weit verbreitet und besitzen ein geringes Gefährdungspotenzial.

Nahrungsgäste

Als Nahrungsgäste werden solche Vogelarten verstanden, die das Plangebiet und den erweiterten Untersuchungsraum für die Nahrungssuche o. ä. aufsuchen, aber nachweislich kein Brut- oder Revierverhalten anzeigen.

Unter den 14 festgestellten Arten, die vorrangig den Untersuchungsraum als Nahrungsgäste aufsuchen, wurden die nach BArtSchV streng geschützten Arten Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke festgestellt. Der Rotmilan ist zudem eine „Anhang I-Art“ der EU-Vogelschutzrichtlinie, womit dem Schutz und der Erhaltung der Art eine sehr hohe bzw. extrem hohe Verantwortung zukommt. Die Erhaltungszustände der Arten Elster, Mäusebussard, Rotmilan, Star und Turmfalke werden in der Roten

1 Plan Ö GmbH (2024): Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen. Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Kellerborn“ 2. BA, 4. Änderung. Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach. Biebertal-Fellingshausen.

Liste von Hessen als ungünstig bis unzureichend (gelb) angegeben. Der Erhaltungszustand der Arten Feldlerche und Türkentaube ist sogar ungünstig bis schlecht und die „Vogelampel“ somit rot.

Die anderen festgestellten Arten im Geltungsbereich und dem erweiterten Untersuchungsgebiet gelten derzeit als weit verbreitet und besitzen ein geringes Gefährdungspotenzial.

2.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Nach derzeitigen Erkenntnissen zeigen sich nur geringe Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere. Die relevantesten Auswirkungen dürften während der Brutzeit auftreten. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist der Verlust von Flächen für die Nahrungssuche untergeordnet.

Nichtsdestotrotz wurde die Feldlerche als gefährdete Art mit ungünstigem bis schlechtem Erhaltungszustand in unmittelbarer Nähe des Plangebiets als Nahrungsgast festgestellt. Dies ergibt Sinn, da die Fläche, in welche hier eingegriffen wird, eine ehemalige Kompensationsfläche für die Feldlerche darstellt. Die Funktion als solche hat die Fläche jedoch spätestens mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Westerfeld West“, 3. – 5. BA verloren. Der Eingriff dieses Bebauungsplans in die bisherige Ausgleichsfläche ist in der Größenordnung deutlich höher. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens „Westerfeld West“, 3. – 5. BA über externe Kompensationsflächen direkt die gesamte bisherige Ausgleichsfläche (also auch der Bereich, der nun durch den vorliegenden Bebauungsplan umgewidmet wird) ausgeglichen.

2.1.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

Da der Ausgleich für die Feldlerche bereits über den Bebauungsplan „Westerfeld West“, 3. – 5. BA erfolgte, sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) keine weiteren Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere notwendig.

2.2 Pflanzen

2.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld wurde im Sommer 2026 durch das Büro Stadt.Quartier durchgeführt. Die Ermittlung der Wertigkeit erfolgte anhand der Biotoptypenkartierung in Verbindung mit den KV-Nutzungstypen der Hessischen Kompensationsverordnung². Der überwiegende Anteil der untersuchten Fläche wird geprägt durch eine Ausgleichsfläche, die im Zuge der vorangegangenen Bebauungsplan-Verfahren hergestellt wurde. Auf der Fläche wurde eine artenreiche Blütmischung angesät, wodurch sich ein gewisses Artenreichtum eingestellt hat. Geschützte Arten sind im untersuchten Gebiet nicht festgestellt worden und auch die übrigen untersuchten Flächen weisen keine Schutzwürdigkeit auf.

² Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 26. Oktober 2018.



Tabelle der Biotoptypen	
Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen
04.000	Einzelbaum, Baumreihe
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht
 B#	Einzelbaum
05.000	Gewässer, Ufer, Sümpfe
05.243	Arten-/ strukturarme Gräben
06.000	Grünland
06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen
06.370	Naturnahe Grünlandanlage
09.000	Ruderalfluren und krautige Säume
09.123	Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche
10.000	Vegetationsarme und kahle Flächen
10.610	Bewachsene unbefestigte Feldwege
11.200	Gärtnerisch gepflegte Anlagen und Hausgärten, Kleingärten und Grabeland
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage

 B# Baumnummer (siehe Baumliste)

 # Flächennummer
 XX.XXX Biotoptyp-Code

Kartierschlüssel: Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV), vom 26.10.2018 (BVB1. S. 652).

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Biotopkartierung . © Stadt.Quartier (2026)

2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust von etwa 2.300 m² bislang unversiegelter Flächen. Zudem wird eine bestehende Kompensationsfläche durch das Vorhaben überplant.

2.2.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird die Sicherung von zwei Pflanzflächen (P1 und P2) festgesetzt, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Darüber hinaus erfolgt eine Festsetzung zur Pflanzung von großkronigen Bäumen zur Beschattung der Parkplätze und zur Aufwertung der Fläche im Sinne der Einfügung in das Landschaftsbild. Um die Wasserversorgung zu verbessern, werden die Pflanzflächen als vertiefte Mulden angelegt.

2.3 Fläche

2.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Schutzgut Fläche stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und nicht vermehrbare Ressource dar. Sie dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Ein übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung besteht darin, den Flächenverbrauch, d. h. die Inanspruchnahme von Boden für bauliche Zwecke und den damit einhergehenden Verlust seiner ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene zu senken.

Die Fläche unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Umgebung ist geprägt durch gewerbliche Bauflächen und Wohnungsbau im Übergang zur freien Landschaft, die überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.

2.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

- Inanspruchnahme von etwa 2.300 m² bislang unversiegelten Flächen
- [Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

2.3.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

2.4 Boden

2.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt in der Haupteinheitengruppe Taunus in der Haupteinheit Östlicher Hintertaunus im Naturraum Usinger Becken auf einer Höhe von ca. 300 m ü. NHN³. Nach der geologischen Übersichtskarte wird das Plangebiet durch Fließerden des Pleistozäns geprägt. Diese bestehen aus Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand durchmischt. Um die Fließerden liegen Auensedimente des Holozäns, diese bestehen aus Lehm, Sand und Kies. Außerhalb dieser beiden Untergründe geht die Geologie in unterdevonische Tonschiefer, Sandsteine und rhyolitische Metavulkaniklastite über, welche größere Bereiche des östlichen Hintertaunus definieren.

Gemäß den Angaben der BFD50 besteht der Boden im Plangebiet aus der Bodenhauptgruppe 5 „Böden aus äolischen Sedimenten“. Angrenzende Böden werden gebildet aus den Bodenhauptgruppen 2 „Böden aus fluviatilen Sedimenten“ und 6 „Böden aus solifluidalen Sedimenten“.

Die Böden der Hauptgruppe 5 zählen zu den Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden. Sie werden aus teilweise mächtigen Lössschichten gebildet, sind meist sehr nährstoffreich und besitzen

3 NatureViewer (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie), zuletzt aufgerufen am 27.04.2026.

eine hohe Feldkapazität. Die Feldkapazität im Plangebiet wird laut den Angaben des BodenViewer Hessen⁴ als gering bis mittel angegeben.

Baugrunduntersuchung

Im Jahr 2016 wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt Untersuchungen des Bodens und dessen Beschaffenheit durch das Baugrundinstitut Franke Meißner und Partner durchgeführt.⁵ Die Bohrungen fanden im Bereich des jetzigen Firmengeländes der Fa. Adam Hall statt. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Gebiet der 4. Änderung und der Tatsache, dass das Schutzgut Boden über eine solch kurze räumliche und zeitliche Distanz wenig Veränderung erfährt, können die Ergebnisse aus den damaligen Untersuchungen auf die jetzige Planung übertragen werden.

Die Ergebnisse der Bohrungen zeigen einen Schichtaufbau, wie er typisch für landwirtschaftlich genutzte Böden ist. Demzufolge steht oberflächennah aufgefüllter bzw. landwirtschaftlich bearbeiteter Boden mit einem hohen Anteil an organischem Material an. Vereinzelt ist dieser durchmischt mit Ziegel- und Betonstücken. Darunter schließt sich eine 2 – 3 m mächtige Schicht aus Felsersatzmaterial aus gemischtkörnigen und zum Teil nichtbindigen Böden an. Die Konsistenz der Böden wird als fest bis halbfest beschrieben, die Bohrwiderstände wurden meist in 2 – 3 m Tiefe fest.

Die Sondierungen mit der Schweren Rammsonde zeigen in den ersten Metern unter GOK geringe Widerstände auf, was auf eine sehr geringe bis geringe Lagerungsdichte hinweist. Darunter steigen die Widerstände wieder deutlich an.

Umwelttechnische Untersuchungen

Im Rahmen einer ebenfalls durchgeführten abfalltechnischen Voreinstufung wurden exemplarisch fünf Proben ausgewählt und hinsichtlich möglicher umweltschädlicher Stoffe untersucht.⁶ Die Ergebnisse zeigen, dass in den oberflächennahen, landwirtschaftlich genutzten Auffüllungen sowie in den darunter liegenden Bodenzonen lediglich eine geringe abfallrechtliche Kontamination vorliegt. Vor diesem Hintergrund werden ergänzende abfalltechnische Deklarationsanalysen empfohlen, um eine genauere Einstufung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass es in vielen Fällen ausreichend ist, den anfallenden Aushub direkt vor Ort wiederzuverwenden, sofern keine weitergehenden Belastungen festgestellt werden.

Die gemessenen Grundwasserstände variieren innerhalb des Untersuchungsgebiets deutlich, was auf die heterogene Materialzusammensetzung innerhalb der Felsersatzzone zurückzuführen ist. Insgesamt ist von einem mehr oder weniger stark ausgeprägten Schichtwasserhorizont auszugehen. Die natürliche Entwässerung des Gebiets erfolgt überwiegend in nördliche bis nordwestliche Richtung.

2.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Durch die Ausweisung der derzeit unbebauten Fläche als Baugebiet ist von einer dauerhaften Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auszugehen. Bedingt durch den steigenden Versiegelungsgrad kommt es zu einem Verlust der Funktionen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium und für den Wasserhaushalt.

⁴ BodenViewerHessen (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie), zuletzt aufgerufen am 27.04.2026.

⁵ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (2016): Neubau Innovationscenter der Fa. Adam Hall. Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende abfalltechnische Deklarationsanalysen. Wiesbaden.

⁶ Ebd.

2.4.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

Um erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden, sind umfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen, welche von einer bodenkundlichen Baubegleitung auf der Ebene der Bauleitplanung und während der Bauphase zu überwachen sind. Die Maßnahmen, welche in einem vorhabenbezogenen Konzept weiter auszuarbeiten sind, sollten mindestens eine Wiederverwendung des Oberbodens und vorsorgende Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung in tieferliegenden Bodenhorizonten beinhalten.

2.5 Wasser

2.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer kommen im direkten Plangebiet nicht vor. Östlich vom Gebiet verläuft die Usa in etwa 450 m Entfernung in süd-nördliche Richtung. Im Westen verläuft der Eisenbach etwa 60 m vom Plangebiet entfernt, welcher nach wenigen Metern in den Häuserbach mündet. Es sind keine Stehgewässer im Plangebiet und dessen näherem Umfeld vorhanden.

In Ost-West-Richtung entlang des neu geplanten Parkplatzes verläuft ein ca. 5 m breiter Graben. Dieser wurde im Zuge der vorangegangenen Flächenentwicklungen hergestellt. Er dient der gezielten Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser in den westlich gelegenen Vorfluter (Eisenbach) und wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan erstmals planungsrechtlich gesichert. Eine Versiegelung bzw. Überbauung ist nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen, die für die Zufahrt auf den Parkplatz notwendig sind, zulässig.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Rund 2,5 km nordöstlich befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „WSG Br. I-V Usatal, Usingen“ (WSG-ID 434-048). Westlich des Plangebiets in einer Entfernung von rund 3,6 km liegt das Trinkwasserschutzgebiet „WSG Br. III In der Höll + Br. IV Wimborn, Usingen“ (WSG-ID 434-045). Die genannten Schutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen. Das Plangebiet befindet sich außerdem außerhalb von Heilquellenschutzgebieten.

Grundwasser

Ein ausgeprägter Grundwasserleiter ist in dem hier gründungsrelevanten Tiefenbereich nicht vorhanden. Es muss aber damit gerechnet werden, dass das versickernde Niederschlagswasser entsprechend der Topografie des Geländes entweder in grobkörnigeren Schichten der quartären Decklehme oder aber in den in der Regel gemischtkörnigen bzw. örtlich auch grobkörnigen Verwitterungsschichten des unterlagernden Festgesteins der Talauve des Häuserbachs zufließt. Eine solche Schichtwasserführung ist stark jahreszeitlich und/oder niederschlagsbedingt, d.h. nach längeren Trockenperioden, ist davon auszugehen, dass praktisch keine Schichtwasserführung mehr vorhanden ist.

Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß dem Bodengutachten aus 2016 scheidet aufgrund der in der direkten Umgebung des Plangebiets nachgewiesenen Untergrundverhältnisse eine planmäßige bzw. gezielte Versickerung von Niederschlagswasser aus.

2.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erkennbar, welche durch das Vorhaben ausgelöst werden.

2.5.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden sämtliche befestigte Oberflächen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt, außerdem sind alle Baumpflanzungen mit Mulden auszuführen. Damit wird die Versickerung des Regenwassers unterstützt. Eine planmäßige Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Daher wird das überschüssige Wasser über den bereits vorhandenen offenen Entwässerungsgraben gesammelt und abgeleitet.

Ob eine Vorreinigung des Wassers notwendig ist, ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs auf Baugenehmigungsebene zu prüfen. Ab Belastungskategorie II ist das Wasser entsprechend des Merkblatts DWA-A102 der dort vorgeschriebenen Vorbehandlung zu unterziehen.

2.6 Luft

2.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet westlich des Ortsteils Westerfeld wird teilweise von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“⁷ überlagert. In solchen Gebieten steht die Sicherung bioklimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung im Vordergrund. Der Schutz dieser Flächen vor einer Bebauung oder Versiegelung ist daher von hoher Bedeutung, um die notwendigen Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen zu gewährleisten.

Diese Schutzfunktion ist für die lokale Kaltluft- und Frischluftversorgung essenziell, wie die klimatische Situation vor Ort verdeutlicht. Die Ortslage von Westerfeld ist zwar lufthygienisch derzeit noch vergleichsweise gering belastet, weil die überörtlichen Verkehrsströme über die Heisterbachstraße um den Ort herumgeführt werden und die im Westen anschließende Ackerfläche eine hohe Klimawirksamkeit besitzt. Allerdings ist im Sommer unter Hitzeeinwirkung für die östliche Ortslage bereits von einer deutlich erhöhten Belastung auszugehen. Da die Ausgleichsströmungen aus dem nahe gelegenen Waldgebiet am Reifertsberg den Raum jenseits der Usa-Niederung nicht erreichen, kommt es hier in Verbindung mit dem im Luv angrenzenden Gewerbegebiet zu sensiblen kleinklimatischen Verhältnissen.

Umso wichtiger ist die weitläufige Ackerfläche westlich des Plangebiets. Deren Oberfläche strahlt bei entsprechenden Wetterlagen stark ab und produziert große Mengen Kaltluft. Der Änderungsbereich ist somit integraler Bestandteil eines belüftungsrelevanten Kaltluftströmungssystems (Volumenstrom $\leq 30 \text{ m}^3 \text{ je m}^2 \text{ s}$), das maßgeblich zur Entlastung der angrenzenden Siedlungsbereiche beiträgt.

2.6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Im Hinblick auf das Schutzgut Luft sind durch die geplante Maßnahme vornehmlich kleinklimatische Veränderungen innerhalb des Plangebiets zu erwarten. Insbesondere ist davon auszugehen, dass es infolge veränderter Oberflächeneigenschaften zu einer beschleunigten Verdunstung sowie zu einer verstärkten Aufheizung der betroffenen Flächen kommt. Diese Prozesse können in ihrer Gesamtheit zu einem Anstieg der durchschnittlichen Lufttemperatur im unmittelbaren Planungsraum führen. Die

⁷ Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Kapitel 4.6 Klima, S. 67.

prognostizierten Effekte bleiben dabei mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die lokale, kleinklimatische Situation begrenzt und entfalten keine signifikante räumliche Ausdehnung über das Plangebiet hinaus. Entsprechend sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung oder deren mikroklimatische Verhältnisse zu erwarten.

2.6.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

Zur Minimierung potenzieller Beeinträchtigungen des Schutzguts Luft sind im Rahmen der Planung verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die sowohl die Bauphase als auch den späteren Zustand des Plangebietes berücksichtigen. Während der Bauphase ist insbesondere auf die Vermeidung übermäßiger Staubemissionen zu achten, etwa durch geeignete Baustellenorganisation, Befeuchtung von Fahrwegen sowie die Reduzierung von Materialverwehungen. Die durch den Einsatz von Baufahrzeugen entstehenden Abgasemissionen stellen zwar eine unvermeidbare Belastung dar, sind jedoch aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase sowie unter Berücksichtigung geltender technischer Standards als vertretbar einzustufen.

Für den Betriebszustand der Planung tragen insbesondere gestalterische und materialbezogene Maßnahmen zur Verbesserung der lufthygienischen und kleinklimatischen Situation bei. Hierzu zählt vor allem die Begrünung von Freiflächen mit Bäumen, welche durch Verdunstungs- und Verschattungsprozesse zu einer Reduktion der Aufheizung beiträgt und somit positiv auf das lokale Mikroklima wirkt. Ergänzend kann bei der späteren Realisierung durch eine mikroklimatisch angepasste Materialauswahl – beispielsweise durch den Einsatz heller Oberflächenbeläge – dazu beigetragen werden, die Absorption solarer Strahlung zu reduzieren und die Oberflächentemperaturen zu senken. In ihrer Gesamtheit leisten diese Ansätze einen Beitrag zur Minderung negativer kleinklimatischer Effekte und zur Stabilisierung der Luftverhältnisse im Plangebiet.

2.7 Klima

2.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Neu-Anspach befindet sich im Mittelgebirgsraum des Taunus, wodurch es im Vergleich zu den tiefer gelegenen Gebieten der Rhein-Main-Ebene oft kühler und niederschlagsreicher ist. Insgesamt ist das Klima mild, aber wechselhaft mit deutlich ausgeprägten Jahreszeiten. Die ausgeprägte Ackerlandschaft im Westen des Plangebietes entfaltet aufgrund der Kaltluftproduktion günstige kleinklimatische Wirkungen.

2.7.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Durch die Versiegelung von ursprünglich unbebauter Fläche kommt es zu einem Verlust von klimawirksamen Funktionen im direkten Nahbereich des Eingriffs. Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet sind derzeit nicht absehbar.

2.7.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

Angesichts des voranschreitenden Klimawandels verfolgt die Planung das Ziel, die strömungsdynamische und thermische Situation durch entsprechende Maßnahmen zu erhalten bzw. zu verbessern. Die Maßnahmen orientieren sich an den Planungsempfehlungen des HLNUG⁸. Dazu zählen u.a.;

- Erhalt von Gehölzstrukturen und Offenlandflächen, sowie
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

⁸ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2021): Gewerbegebiete – klimaangepasst und fit für die Zukunft! -Praxisbeispiele aus Kommunen und Unternehmen.

2.8 Landschaft

2.8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb in südwestlicher Lage der historischen Ortslage von Westersfeld, einem Stadtteil von Neu-Anspach. Die direkte Umgebung der Fläche wird geprägt durch Gewerbebauten im Südwesten und Wohnungsbau im Nordosten. Nach Westen erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Topografie des Geländes ist leicht hügelig und fällt nach Nordwesten in Richtung des Häuserbachs ab, welcher im weiteren Verlauf in den Arnsbach mündet.

2.8.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Die visuelle Wirkung des geplanten Parkplatzes ist im Vergleich zu einem klassischen Hochbau als äußerst gering einzustufen. Da keine oberirdischen Baukörper errichtet werden, bleibt das visuelle Landschaftsbild weitgehend offen und wird durch das Vorhaben nicht maßgeblich beeinträchtigt. Auch im Hinblick auf das direkte Umfeld sind lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten, da die Umgebung bereits durch eine bestehende Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung geprägt ist. Das Plangebiet erfüllt in diesem Kontext als Bindeglied zwischen Gewerbe und Wohnen eine wichtige städtebauliche Funktion.

2.8.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

Um die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt effektiv zu mindern, ist eine gezielte und standortgerechte Begrünung des Plangebiets vorgesehen. Diese gestalterische Maßnahme unterstützt die Funktion der Fläche als Bindeglied zwischen Wohnbebauung und Gewerbeflächen. Durch die Bepflanzung wird ein Übergang zwischen den gewerblichen Nutzungen, der angrenzenden Wohnbebauung und der sich nach Westen erstreckenden freien Landschaft geschaffen.

2.9 Biologische Vielfalt

2.9.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Berücksichtigung der Biologischen Vielfalt hat über den Schutz einzelner Tier- und Pflanzenarten das Ziel die allgemeine, naturraumtypische biologische Diversität des Landschaftsraums zu schützen bzw. zu erhalten und wiederherzustellen. Hierbei spielt der Schutz der Vielfalt von Habitatstrukturen und deren Vernetzung untereinander eine wesentliche Rolle.

2.9.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Der wesentliche Eingriffsbereich für das Vorhaben beschränkt sich auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die biologische Vielfalt im Gebiet wird aufgrund der bisherigen Aussagen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der Biotopkartierung als durchschnittlich eingestuft.

Nichtsdestotrotz verringert sich durch die Umsetzung der Planung der Anteil unversiegelter Flächen im Vergleich zum Ausgangszustand und damit auch der Lebensraum von im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Da die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt eng mit den Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen verbunden sind, wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Kapitel verwiesen.

2.9.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

Um nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu vermeiden, vermindern oder auszugleichen, werden Maßnahmen getroffen, die vor allem auf den Erhalt und Schutz von Tieren und Pflanzen abzielen und somit die Artenvielfalt im Gebiet positiv unterstützen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher auf den Abschnitt „Tiere“ und den Abschnitt „Pflanzen“ verwiesen.

2.10 NATURA 2000 – Gebiete und sonstige Schutzgebiete

2.10.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im erweiterten Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere Schutzgebiete. Darunter der Naturpark Taunus, mehrere Naturschutzgebiete und FFH-Gebiete.

Naturpark Taunus

Der Naturpark Taunus ist mit seiner Fläche von rund 134.775 ha der zweitgrößte Naturpark in Hessen. Im Kern umfasst er die Osthälfte der naturräumlichen Haupteinheit „Hoher Taunus“ aber auch den nördlich des Taunuskamms gelegenen und flächenmäßig deutlich größeren östlichen Hintertaunus, wo auch das Plangebiet liegt. Hinzu kommt der vom Taunuskamm in südliche Richtung abfallende Vordertaunus, welcher Richtung Rhein-Main-Tiefland abfällt.

Naturschutzgebiet

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Röllbachtal bei Usingen“ (Nr. 1434020) liegt rund 2,8 km nordöstlich. Weitere Naturschutzgebiete in der Umgebung sind der „Weihergrund bei Anspach“ (Nr. 1434010) rund 5,7 km südwestlich des Geltungsbereiches, sowie „Saubach und Niedgesbach bei Schmitten“ (Nr. 1434017) rund 7,8 km südwestlich des Geltungsbereiches.

FFH-Gebiete

Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach

Das FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ liegt südlich des Plangebiets in etwa 2,6 km Entfernung. Es umfasst die naturnahen Gewässerabschnitte des Erlenbachs und dient der Sicherung des Lebensraums gefährdeter Fischarten und somit dem Erhalt der Populationen. Im Bereich des Naturschutzgebiets sollen unverbaute Gewässerabschnitte erhalten und die Durchgängigkeit der Gewässer verbessert werden.

Wald bei Arnoldshain

In etwa 5,7 km südwestlicher Richtung liegt das FFH-Gebiet „Wald bei Arnoldshain“. Die Vorkommen von den FFH Lebensraumtypen Hainsimsen-Buchenwald (9110) und Erlen-Eschen- und Weichholzauenwäldern (*91E0) sind die Gründe für die Ausweisung. Das Gebiet umfasst etwa 115,2 ha Fläche.

2.10.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vogelschutzgebieten sowie FFH-Gebieten. Ein räumlicher Zusammenhang zwischen dem etwa 2,6 km entfernten FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ und dem Plangebiet wird aufgrund der Entfernung und der unterschiedlichen Biotopstrukturen ausgeschlossen.

Ein funktionaler Zusammenhang kann hier in allen Fällen aufgrund der Entfernung und der unterschiedlichen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

2.10.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

Dadurch dass die Schutzgebiete allesamt in sehr großer Entfernung zu dem Plangebiet liegen, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Ausgleich schädlicher Auswirkungen notwendig.

2.11 Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

2.11.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Lärm

Die gesundheitliche Belastung durch Lärm besteht vor allem durch Schäden am Gehör des Menschen. Jedoch kann sich Schall bzw. Lärm auch auf den gesamten Organismus auswirken, die Folge sind körperliche Stressreaktionen wie ein erhöhter Blutdruck, erhöhte Herzfrequenz oder Schlafstörungen.

Das Plangebiet grenzt an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an, welches einer Vorbelastung unterliegt. Schutzwürdige Wohneinheiten sind damit nicht betroffen.

Hitzebelastung

Nach Angaben des „Hitzeviewer“⁹ wird die Mittlere Hitzebelastung in den Sommermonaten der Jahre 2001 – 2020 als „sehr warm“ angegeben. Der Standort ist bereits ohne Bebauung als „sehr warm“ angegeben. Die sieben-stufige Skala bildet die Kategorien von „sehr kühl“ bis „dauerheiß“ ab – „sehr warm“ steht für Stufe 5.

Durch die direkte Angrenzung an bestehende Gewerbebetriebe und die dortigen hohen Versiegelungsgrade besteht bereits eine anthropogene thermische Vorbelastung. Da sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich keine Wohnbebauung befindet sind somit auch keine dauerhaft schutzbedürftigen Nutzungen betroffen.

2.11.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Der Betrieb eines Parkplatzes führt zwangsläufig zu gewissen Lärmemissionen durch das Anfahren und Parken der Autos (Bremsen, Türenschrägen, etc.). Diese Emissionen tragen im Regelfall aber nicht zur relevanten Schallquelle von Gewerbegebieten bei. Der Abstand zum Wohngebiet ist so groß und durch Baumpflanzungen abgeschottet, dass es hier zu keinen negativen Schallauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen kommt.

Durch die Versiegelung von ursprünglich unbebauter Fläche kann die Hitzebelastung im direkten Nahbereich des Eingriffs ansteigen. Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet sind derzeit nicht absehbar.

2.11.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

⁹ Hitzeviewer Hessen, <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/hitzeviewer/index.html?lang=de>, zuletzt aufgerufen am 08.07.2026.

2.12 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

2.12.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Darstellungen des Kulturlandschaftskatasters des Regionalverbands FrankfurtRheinMain¹⁰ zeigen weder kulturhistorische Landschaftselemente noch Baudenkmäler oder Bodendenkmäler im direkten Umfeld des Plangebiets. Westlich der Heisterbachstraße, welche das Gebiet im Westen umgeht, wird ein Bodendenkmal verzeichnet. Dieses befindet sich jedoch außerhalb des Eingriffsbereichs und wird nicht näher beschrieben. Erwähnenswert ist die Evangelische Kirche im Ortskern von Westerfeld, diese wird als Baudenkmal klassifiziert.

2.12.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Aufgrund der ausreichend großen Entfernung zu der als Baudenkmal dargestellten Evangelischen Kirche als auch zu dem Bodendenkmal im Westen sind keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

2.12.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

Maßnahmen zum Schutz sind nicht notwendig.

2.13 Wechselwirkungen

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

3 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

3.1 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4 Kumulierung mit benachbarten Plangebieten

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

6 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt aufgrund der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und basiert im vorliegenden Fall auf der Gegenüberstellung des aktuellen planungsrechtlichen Zustands mit den Festsetzungen der überplanten Bebauungspläne „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA und „Westerfeld West“ 3. – 5. BA. Um das mögliche Defizit zu ermitteln, fließen alle grünplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit in die Berechnung ein.

¹⁰ Regionalverband FrankfurtRheinMain, mapview.region-frankfurt.de, zuletzt aufgerufen am 30.04.2026.

Die Bewertung des tatsächlichen Bestands basiert auf den Biotoptypen der aktuellen Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen. Die entsprechende Biotoptypenkartierung findet sich in Kapitel 2.2.1 dieses Umweltberichts.

Bestand

Im Bestand wurden für den Geltungsbereich 96.837 Wertpunkte (WP) ermittelt.

Für die Flächen Nr. 1, 2, 3, 4a, 5, 6 und 7 der Biotoptypenkartierung gilt der planungsrechtliche Voreingriffszustand des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Am Kellerborn" 2. Änderung. Die überplante Ausgleichsfläche (3, 4a, 5) wird als „Acker, extensiv mit artenreicher Wildkrautflora“ (11.192) mit 31 Wertpunkten bewertet. Dieses Vorgehen wurde damals im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Bewertung bezieht sich auf die damals gültige Kompensationsverordnung.

Für die Fläche 4b gilt der planungsrechtliche Voreingriffszustand des Bebauungsplans "Westerfeld West 3.-5. BA". Dieser weist für die Fläche ein „Nahrungshabitat für Finkenvögel“ aus und bewertet die Fläche mit dem KV-Nutzungstyp „Acker mit Artenschutzmaßnahme“ (11.194) mit 27 WP/m².

Flächen-Nr. [Biotopkartierung]	Typ-Nr	Bezeichnung	WP/m ²	Fläche	WP
1	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	3	97 m ²	291 WP
2	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	3	92 m ²	276 WP
3	11.192	Acker, extensiv genutzt mit artenreicher Wildkrautflora	31	424 m ²	13.144 WP
4a	11.192	Acker, extensiv genutzt mit artenreicher Wildkrautflora	31	2.305 m ²	71.455 WP
4b	11.194	Acker mit Artenschutzmaßnahmen	27	346 m ²	9.342 WP
5	11.192	Acker, extensiv genutzt mit artenreicher Wildkrautflora	31	61 m ²	1.891 WP
6	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	3	128 m ²	384 WP
7	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	3	18 m ²	54 WP
Summe				3.471 m²	96.837 WP

Wertigkeit des Geltungsbereichs im Bestand . Stadt.Quartier (2026)

Planung

Im Planungsfall wird bei der Flächenermittlung der einzelnen Flächen ein realistischer Worst Case angenommen. Grundlage hierfür bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Teil- fläche	Typ-Nr	Bezeichnung	WP/m ²	Fläche	WP
Zufahrten	10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird	6	75 m ²	450 WP
Entwässerungs- graben	05.243	Arten- / strukturarme Gräben	29	350 m ²	10.150 WP
Entwässerungs- graben* [versiegelt]	05.243	Arten- / strukturarme Gräben	19	75 m ²	1.425 WP
Stellplatzfläche	10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird	6	2.270 m ²	13.620 WP
Pflanzfläche [P1]	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	260 m ²	3.640 WP
Pflanzfläche [P2]	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	353 m ²	4.942 WP
Pflanzfläche [P2]	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	88 m ²	
Bäume** [P1]	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34	30 m ²	1.020 WP
Bäume** [P2]	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34	95 m ²	3.230 WP
Summe				3.471 m²	38.477 WP

* Aufgrund der Zufahrten über den Graben wurde ein Korrekturabschlag von 10 WP auf diese Fläche angewendet.

** Insgesamt 25 Bäume je 5 m² Überdeckung (Anpflanzung mit Mindeststammumfang > 20 cm)

Differenz

Bestand (rechtlich)			3.471 m ²	96.837 WP
Planung			3.471 m ²	38.477 WP
Ausgleichsbedarf				58.360 WP

Wertigkeit des Geltungsbereichs nach Festsetzungen . Stadt.Quartier (2026)

Kompensationsbedarf

Der zu erbringende Kompensationsumfang errechnet sich aus der Summe der Wertpunkte im Bestand abzüglich der ermittelten Wertpunkte für die Planung. Es verbleibt ein Defizit von **58.360** Wertpunkten, die ausgeglichen werden müssen.

Die Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) hinsichtlich des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und der Suche nach möglichen Ausgleichsflächen dauern derzeit an.

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge des bisherigen Planungsverlaufs wurden drei unterschiedliche Planungsvarianten (Varianten A, B und C) eingehend untersucht und gegeneinander abgewogen. Allen drei Varianten lag die Idee zugrunde, im Ausgangszustand zunächst einen ebenerdigen Parkplatz zu errichten, der zu einem späteren Zeitpunkt optional zu einem zweistöckigen Parkdeck weiterentwickelt werden kann. Die Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen in ihrer gestalterischen und ökologischen Ausrichtung:

- Variante A sah im ersten Schritt die Anpflanzung von Bäumen auf dem Parkplatzgelände vor. Bei einer späteren Realisierung des zweistöckigen Parkdecks, welches mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden sollte, hätten diese Bäume jedoch wieder gefällt werden müssen.
- Variante B basierte auf einer Gestaltung des Parkplatzes mit Sträuchern sowie einer Überstellung der Stellflächen mit einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage). Die spätere Erweiterung zum zweistöckigen Parkdeck umfasste in dieser Variante sowohl eine Dachbegrünung als auch die Integration der PV-Anlage.
- Variante C sah die Pflanzung einer mittigen Baumreihe auf dem Parkplatz vor. Der Vorteil dieser Variante lag darin, dass die Baumreihe bei einer späteren Errichtung des Parkdecks erhalten bleiben und durch eine entsprechende Aussparung im Deck weiterwachsen könnte. Im Gegenzug wäre eine Dachbegrünung hierdurch nur eingeschränkt realisierbar gewesen, auch technisch ist diese Variante anspruchsvoll. Eine PV-Anlage wäre zwar optional möglich, jedoch rechtlich nicht zwingend erforderlich gewesen.

Bei der abschließenden Bewertung der Varianten wurden insbesondere die Möglichkeiten der rechtlichen Sicherung der jeweiligen Maßnahmen sowie die anfallenden Kosten für die Herstellung und den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich berücksichtigt.

Als Resultat dieser Variantenbetrachtung wurde die vorliegende Planung gewählt. Diese sieht die Errichtung eines Parkplatzes mit umgebenden Baumpflanzungen vor, da sie im Hinblick auf die genannten Kriterien die ausgewogenste und am besten umsetzbare Lösung darstellt. Ob jemals eine Aufstockung des Parkplatzes notwendig wird, ist derzeit ungewiss, weshalb die Gewichtung dieser Option reduziert wurde.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Die in den einzelnen Fachgutachten und im Umweltbericht angewandten Methoden zur Untersuchung der einzelnen Umweltbelange und Schutzgüter entsprechen den anerkannten Regeln der Technik.

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

8.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

Teil 4 . Allgemeines Verfahren

1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 25.04.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am __.__.____
Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am __.__.____
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am __.__.____
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am __.__.____
Ortsübliche Bekanntmachung im _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am __.__.____

2 Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans-Verfahrens sind Fachgutachten zu den weiter unten gelisteten Themenfeldern erstellt worden;

Im Einzelnen wurden die folgenden Fachgutachten erstellt:

Biotopkartierung	Stadt.Quartier, Juni 2026
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Plan Ö GmbH, September 2024
Bodengutachten	Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, März 2016

3 Rechtsgrundlagen

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

**Stadt.
Quartier**

4. September 2026
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer
M. Sc. Hannah Koller
M. Sc. Paula Hieronymi
Philine Splitttdorf