

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Gut Tannenhof"

B e g r ü n d u n g m i t U m w e l t b e r i c h t

V o r e n t w u r f

Stand: Januar 2026



Büro für
Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg im Taunus

0. INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	Ziele und Zweck der Planung	4
3.	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Räumliche Lage.....	5
3.2	Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse	5
3.3	Gebiets-/ Bestandssituation	6
4.	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen	9
4.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	10
4.2	Flächennutzungsplan.....	12
4.3	Schutzgebiete	13
4.3.1	FFH-Gebiet.....	13
4.3.2	Überschwemmungsgebiete	13
4.3.3	Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	13
4.4	Überörtliche Fachplanungen	14
4.5	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	14
II.	VORHABENBESCHREIBUNG	15
1.	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	15
2.	Erschließung.....	16
2.1	Verkehr.....	16
2.2	Heizen und Warmwasser	17
2.3	Wasser	17
2.4	Strom.....	17
2.5	Abwasser & Niederschlagwasser.....	17
III.	BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN.....	18
1.	Art der baulichen Nutzung	18
2.	Maß der baulichen Nutzung	18
3.	Überbaubare Grundstücksflächen	19
4.	Stellplätze und Nebenanlagen	19
5.	Verkehrsflächen.....	19
6.	Private Grünflächen	19
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
8.	Erhaltung /Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	19
9.	Flächen für die Landwirtschaft	20

10.	Baugestalterische Festsetzungen	20
IV.	UMWELTBERICHT	21
1.	Einleitung	21
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	21
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang	21
1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	22
1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.....	22
1.5	Ermittlung der betroffenen Umweltbelange	24
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
2.1	Pflanzen, Biotope	26
2.2	Fauna	26
2.2.1	Fledermäuse.....	26
2.2.2	Sonstige Säugetiere	27
2.2.3	Vögel	27
2.2.4	Reptilien	28
2.2.5	Amphibien	28
2.2.6	Fische.....	28
2.2.7	Wiesenknopf-Ameisenbläulinge.....	29
2.3	Boden.....	29
2.4	Wasser	32
2.5	Klima	32
2.6	Landschaftsbild.....	32
2.9	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	33
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .	33
3.1	Pflanzen, Biotope	33
3.2	Fauna	33
3.3	Boden.....	34
3.4	Wasser	34
3.5	Klima	34
3.6	Landschaftsbild.....	35
4.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen.....	35
4.1	Überblick über die festgesetzten Maßnahmen	35
4.2	Artenschutz.....	35
4.3	Bodenschutz.....	35
4.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	36
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36

6.	Zusätzliche Angaben	36
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammen- stellung der Angaben aufgetreten sind.....	36
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	36
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
6.4	Referenzliste der Quellen	37
IV.	VERFAHREN	38
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	38
2.	Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen	38
3.	Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	38

ANLAGEN

1	Faunistische Erfassung; Dipl.-Biol. Volker Erdelen, Taunusstraße 63, 65779 Kelkheim; November 2025.
----------	--

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Tannenhof im Stadtteil Anspach nördlich des Hessenparks gelegen existiert seit 1962 und hat sich zu einem über die Grenzen Neu-Anspach hinaus bekannten Reiterhof entwickelt.

Der Hof wurde 2023 von einer neuen Eigentümerin übernommen, die den Standort für den Reitsport sichern und weiterentwickeln möchte.

Planungsrechtlich befindet sich der Hof im Außenbereich (§ 35 BauGB) und stellt keine privilegierte Nutzung dar. Um die vorhandenen und geplanten Nutzungen dauerhaft planungsrechtlich zu sichern und eine baurechtliche Grundlage zu bilden, soll ein entsprechendes Baurecht geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (im nachfolgenden kurz: VBB) gemäß § 12 BauGB in einem 2-stufigen Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltprüfung aufgestellt. Zu dem VBB wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen, und es wird geregelt, dass das Baurecht erlischt, wenn das geplante Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Aufgrund der bislang entgegenstehenden Darstellungen ist der Regionale Flächennutzungsplan teilräumlich entsprechend zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch den Regionalverband Frankfurt RheinMain.

Der Geltungsbereich des VBB umfasst eine Fläche von rund 5,2 ha und beinhaltet auch potenzielle Flächen für Kompensationsmaßnahmen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 03.07.2025 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

2. Ziele und Zweck der Planung

Mit der Planung sollen die bestehenden und geplanten baulichen Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet, durch weitere Festsetzungen (z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, Grünordnung) die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft gesichert sowie der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt ca. 1 km südöstlich von Neu-Anspach südlich des Erlenbaches. Nordöstlich verläuft die L3041, südlich befindet sich der Hessenpark ca. 300 m entfernt. Zwischen Tannenhof und Hessenpark verläuft der Sommerbach. Westlich liegen zwei weitere landwirtschaftliche Hofstellen (Birkenhof, Hubertushof).



Abbildung 1: Lage des Plangebiets
(Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

3.2 Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des VBB „Gut Tannenhof“ umfasst die Flurstücke 8, 9 und 11/1 in der Flur 24, die Flurstücke 24 (teilweise), 26 (teilweise), 27 und 37/2 (teilweise) in der Flur 25 sowie die Flurstücke 1 (teilweise), 64 (teilweise), 67, 68, 69 und 70/2 in der Flur 26, Gemarkung Neu-Anspach und hat eine Größe von 51.895 m².

Die Flurstücke 1, 24, 26, 37/2 und 64 sind im Eigentum der Stadt Neu-Anspach, die Flurstücke 8, 9, 11/1, 27, 64, 67, 69 und 70/2 im Eigentum des Vorhabenträgers und das Flurstück 68 in Privateigentum.

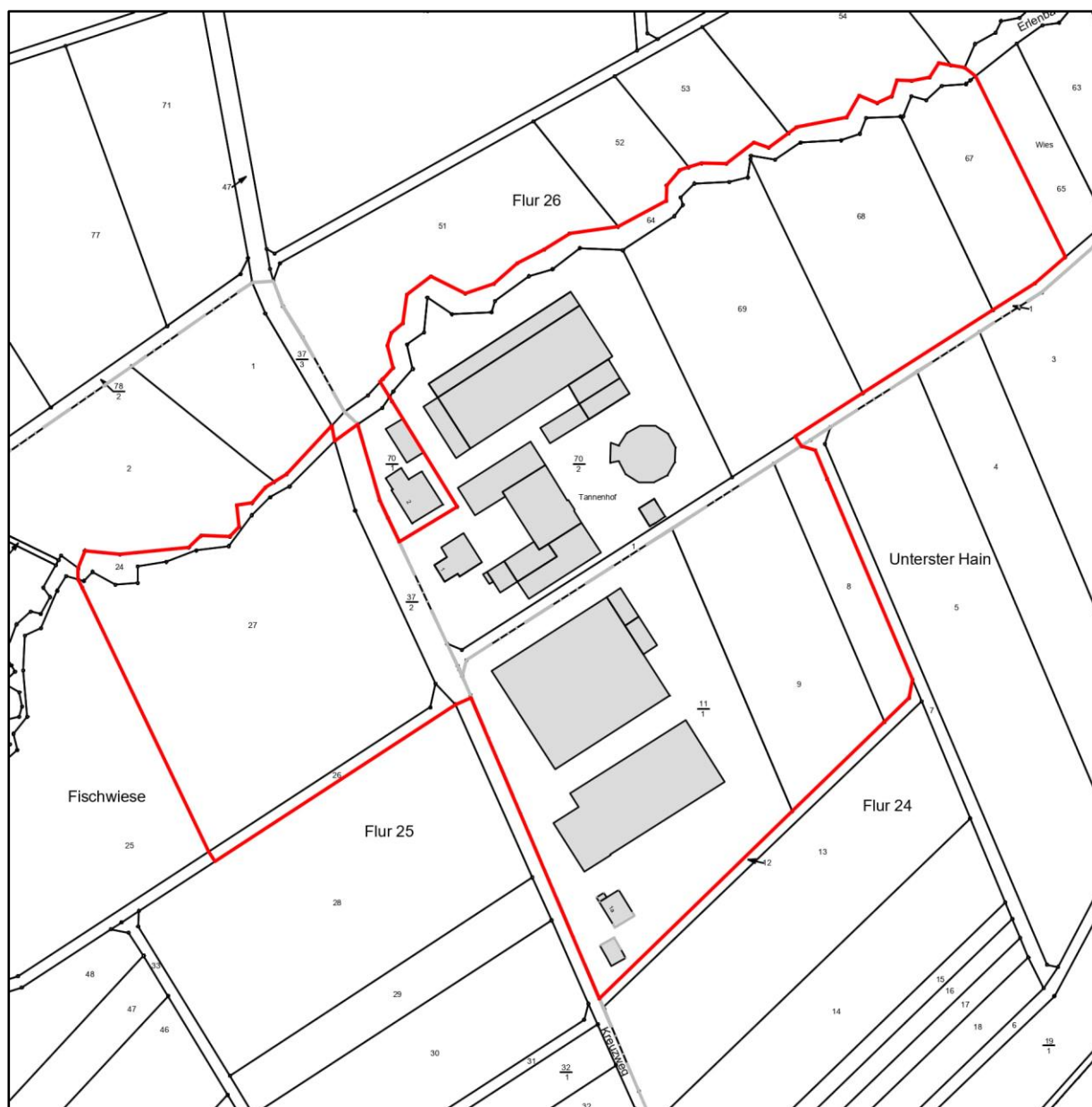


Abbildung 2: Geltungsbereich VBB „Gut Tannenhof“
(Kataster: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

3.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Der Tannenhof ist eine Ansammlung von vier größeren Hallen und zahlreichen kleineren Gebäuden einschließlich zweier Wohnhäuser sowie Betriebs- und Lagerflächen. Nördlich des Hofes verläuft der Erlenbach, welcher einschließlich der Uferbereiche als FFH-Gebiet 5717-305 („Erlenbach zwischen Neu-Aspach und Nieder-Erlenbach“) ausgewiesen ist. Die Umgebung des Tannenhofes wird von Pferdekoppeln, Wiesen, landwirtschaftlichen Wegen, Gehölzreihen, Baumhecken und Einzelbäumen geprägt.

Die weitere Umgebung stellt sich als stark ausgeräumte, intensive Agrarlandschaft von überwiegend eutrophiertem Grünland und Äckern dar. Im Süden schließt sich die arten- und strukturreiche, historische Kunstlandschaft des Hessenparks an.

Im Südwesten liegen im Stahlhainer Grund weitere ehemalige Mühlen und Aussiedlerhöfe. Im Norden und Osten zieht sich als Strukturelement die Landstraße nach Friedrichsdorf durch die ausgeräumte Landschaft.

Der Geltungsbereich liegt auf einer Höhe von 355 bis 365 m ü. NHN. Landschaftlich ist er Teil des Hintertaunus und gehört zum Usinger Becken (Naturraum 302.5). Unmittelbar südlich schließt sich der ehemals dicht bewaldete Kamm des Hochtaunus an.



Abbildung 3: Bestandssituation 2025
(Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Die nachfolgenden Bilder zeigen die aktuelle örtliche Situation des Tannenhofes im Jahr 2025.



Abbildung 4: Blick auf von der nördlichen Zuwegung auf die bestehende Reithalle mit Mistlege



Abbildung 5: Blick auf öffentlichen Weg, der von West nach Ost durch den Reiterhof führt.



Abbildung 6: Blick vom öffentlichen Weg (Nord-Süd) auf Trafostation und dahinterstehendes Bestandshaus.



Abbildung 7: Bestehender Reitplatz in der südwestlichen Ecke des Geltungsbeereichs.



Abbildung 8: Ansicht der zum Abbruch vorgesehenen Bestandshalle im Norden des Geländes (= späterer Standort der neuen Reithalle)



Abbildung 9: Nordansicht der alten Reithalle am Erlenbach.



Abbildung 10: Ansicht der aktuellen Angestelltenunterkünfte sowie dem Bestandsgebäude (rechts im Bild).

4. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen (RPS) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Ballungsraums Frankfurt RheinMain festgelegt.

Der bestehende Tannenhof liegt innerhalb einer Fläche für die Landbewirtschaftung, der westliche Teil des Geltungsbereichs innerhalb einer Vorrangfläche für Natur und Landschaft, einer Fläche für den Grundwasserschutz und ist als ökologisch bedeutsame Fläche festgesetzt.

Der östliche Teilbereich liegt ebenfalls innerhalb einer Vorrangfläche für Natur und Landschaft, und ist als ökologisch bedeutsame Fläche festgesetzt.

Der gesamte Bereich nördlich der Wegeparzellen 1 und 24 ist als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz festgesetzt.

Weiterhin ist ein Trinkwasserschutzgebiet Zone II (westlicher Bereich) sowie ein FFH-Gebiet entlang des Erlenbaches dargestellt.

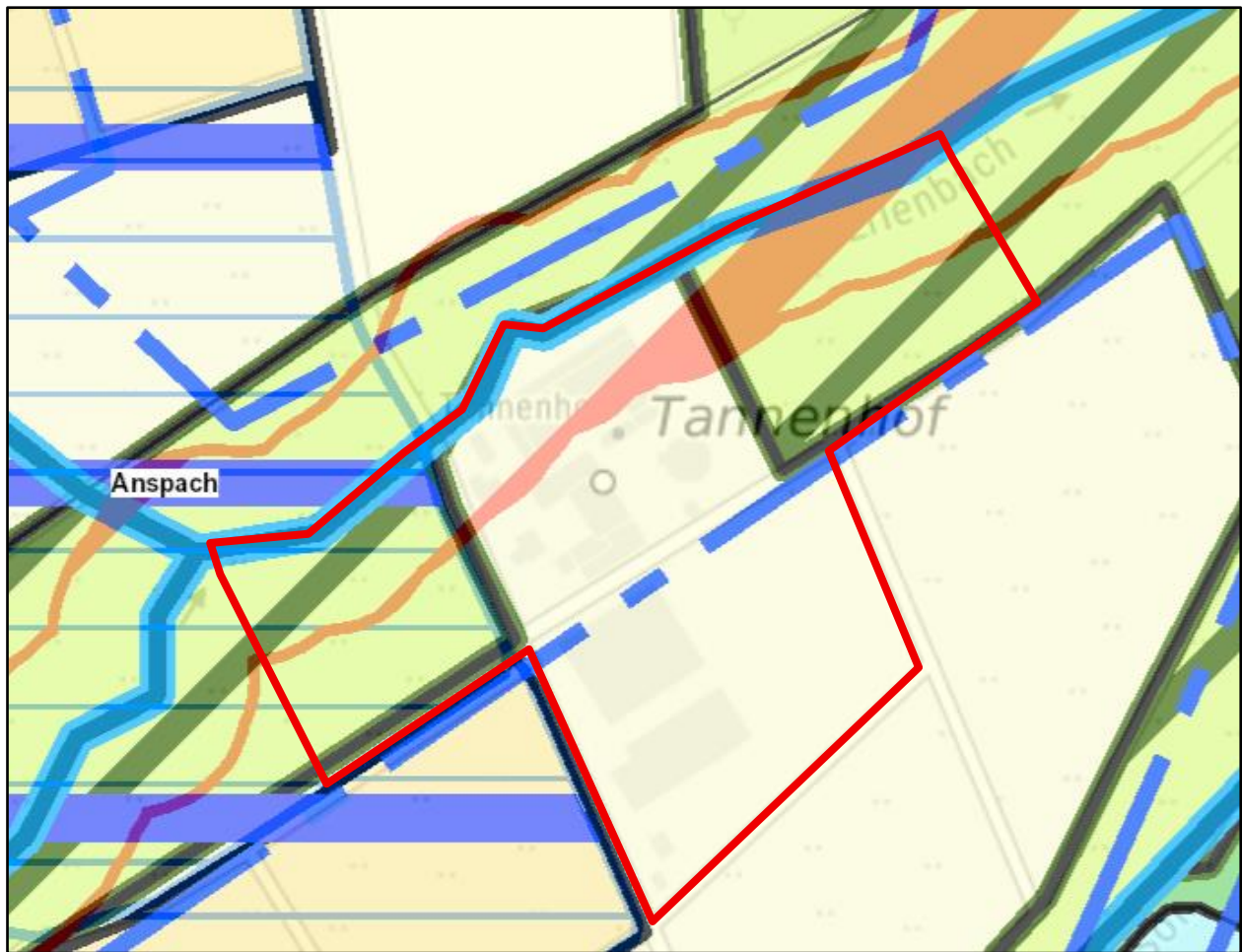


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010
(Quelle: RegioMap, Regionalverband FrankfurtRheinMain; Abruf am 30.12.2025)

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

In den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig. Der Bereich für „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ soll alle Naturschutz- und landschaftspflegerischen Maßnahmen bündeln, um ein regionales Biotopverbundsystem umzusetzen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf extensiver Land- und nachhaltiger Forstwirtschaft. Die „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ ist innerhalb der „Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft“ (außerhalb der reinen Vogelschutzgebiete) die angestrebte Nutzungsform.

In den „Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz“ hat der Schutz des Grundwassers einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können.

Die „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 allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird die Stellungnahme der zuständigen Planungsbehörde eingeholt, inwieweit regionalplanerische Ziele von der Planung betroffen sind.

4.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 4) sind für den Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche in "Sonderbaufläche Reiten" zu ändern.

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Ein entsprechender Antrag wird nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gestellt.

Sobald die Änderung des RPS/RegFNP 2010 durch Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt im Staatsanzeiger für das Land Hessen wirksam wurde, kann die Stadt den Satzungsbeschluss fassen und diesen ebenfalls zur Erlangung der Rechtskraft öffentlich bekannt machen

4.3 Schutzgebiete

4.3.1 FFH-Gebiet

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des FFH-Gebietes Nr. 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer

Erhaltungsziel ist die Sicherung und Entwicklung des Erlenbachs mit seiner gebietstypischen Pflanzen- und Tierwelt, insbesondere durch Sicherung der Gewässerqualität und einer natürlichen oder naturnahen Fließgewässerdynamik, Sicherung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen, Sicherung des funktionalen Zusammenhangs mit auetypischen Lebensgemeinschaften und Kontaktlebensräumen, Erhaltung der Population der Groppe, Sicherung oder Verbesserung der derzeitigen Gewässergüte.

Im Rahmen der Entwurfserstellung wird eine FFH-Vorprüfung durchgeführt,

4.3.2 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

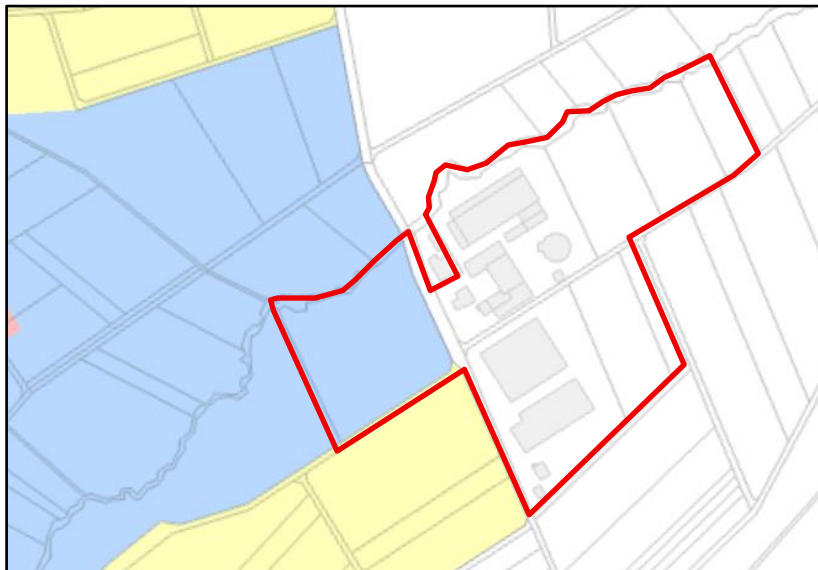


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem GruSchu-Viewer

Der westliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Schutzzone II (blaue Fläche in Abbildung 6) bzw. III (gelb) des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen Erlenbach, Neu-Anspach“.

Die Schutzgebietsverordnung vom 11. Januar 2023 (StAnz. Nr. 10/2023, S. 397 bis 401) ist zu beachten. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

4.4 Überörtliche Fachplanungen

Aktuelle überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind derzeit nicht bekannt.

4.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB) nach § 12 BauGB werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für das geplante Vorhaben festgelegt. Diese Sonderform des Bebauungsplanes ist dadurch gekennzeichnet, dass hier eine konkrete Vorhabenbezogenheit vorliegt, im Gegensatz zur „Angebotsplanung“ eines normalen Bebauungsplanes. Der VBB dient dazu, einem bestimmten Investor bzw. Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen. Dabei muss das Vorhaben so konkret umschrieben sein, dass eine Umsetzung der Durchführungspflicht eindeutig feststellbar ist.

Der VBB hat gemäß § 30 Abs. 2 BauGB die gleiche Wirkung wie ein qualifizierter Bebauungsplan. Somit ist ein Vorhaben im Geltungsbereich des VBB zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Auch dem VBB ist eine Begründung beizufügen, in dem die wesentlichen Festsetzungen erläutert und die tragenden Elemente der Abwägung dargelegt werden. Dabei soll auch auf die Inhalte des Durchführungsvertrages Bezug genommen werden, soweit diese für die städtebauliche Planung von Belang sind.

Der VBB besteht aus den folgenden drei Elementen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert die Details des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen.

Als Mindestinhalt des VBB sind in der Regel Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen zu treffen. Dabei ist die Stadt gemäß § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung gebunden.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vorliegen, ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB besteht die Möglichkeit, Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans mit in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Von dieser Möglichkeit wird insofern Gebrauch gemacht, dass die angrenzende öffentlichen Erschließungswege zur Sicherung der Erschließung in den Geltungsbereich des VBB einbezogen werden.

II. VORHABENBESCHREIBUNG

1. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der bestehende Pferdepensionshof soll modernisiert und an die zeitgemäßen Anforderungen in der Tierhaltung angepasst werden. Hierzu sollen neue Hallen, Reitsportanlagen und Standflächen für Pferde gebaut bzw. angelegt werden.

Die Erschließung wird in diesem Zuge grundhaft erneuert und modernen Standards angepasst. Im Folgenden wird das Gesamtvorhaben nach den Baufeldern kurz beschrieben:

Baufeld 1

Die hier vorgesehenen befestigten Paddocks, sollen einen ganzjährigem Auslauf für die Pferde sicherstellen. Sie werden mit offenen, sockellosen Weidezäunen und geschnittenen Laubgehölzhecken eingefasst.

Baufeld 2

Das hier befindliche zweigeschossige Wohnhaus bleibt erhalten.

Baufeld 3

Hier soll auf zwei Etagen eine Gemeinschaftsunterkunft für Pferdepfleger und Stallarbeiter errichtet werden (max. 10 Kleinwohnungen mit Gemeinschaftseinrichtungen (Sanitäre Anlagen, Küche etc.)

Baufeld 4

Die bestehende Reithalle soll zur Lager- und Maschinenhalle umfunktioniert und vorhandene Pferdeeinstellplätze erhalten werden.

Baufeld 5

Neubau einer Reit- und Bewegungshalle mit Pferdeeinstellplätzen und einer Betriebsleiterwohnung.

Baufeld 6

Herstellung eines neuen Reitplatzes mit umliegender Reitbahn als Bewegungs- und Trainingsplatz (Bodenherstellung: Ebbe-Flutsystem)

Baufeld 7

Neubau einer überdachten Mistlagerstätte.

Baufeld 8

Neubau einer Pensionshalle mit Boxenpaddocks

Baufeld 9

Sanierung und Modernisierung der bestehenden Halle mit Longierzirkel- und Führanlage.

Baufeld 10

Neubau eines Wohnhauses für die Eigentümer und Betreiber des Pferdehofes mit Verwaltungseinheiten und Schulungsraum.

2. Erschließung

2.1 Verkehr

Der Tannenhof ist über zwei Zufahrten an die L 3041 angebunden. Zum einen (Nr. 1) über einen geschotterten Flurweg (Flurstück 1) in östlicher Richtung (Länge ca. 425 m), zum anderen (Nr. 2) von Norden über verschiedene asphaltierte Flurwege (Länge ca. 575 m). Diese Zufahrten bleiben erhalten, ein Ausbau ist nicht vorgesehen.



Abbildung 7: Zufahrtswege
(Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Die nächstgelegene öffentliche Haltestelle befindet sich in ca. 750 m Entfernung an der L3041 zum Abzweig Hessenpark. Dort verkehrt die Buslinie 63 (Neu-Anspach Bahnhof – Usingen Bahnhof). Die ÖPNV-Anbindung ist somit als nicht angemessen zu bewerten.

2.2 Heizen und Warmwasser

Die Heizenergie der Neubauten soll über moderne und effiziente Luft-Wärmepumpen bereitgestellt werden. PV-Anlagen sind zulässig.

2.3 Wasser

Das Plangebiet ist über eine HW-80-Leitung mit Trinkwasser versorgt. Die vorhandenen Wohngebäude sind mit Anschluss-Leitungen (DN 32) erschlossen. Die Leistungsfähigkeit zur Versorgung der geplanten Gebäude wird zum Entwurf untersucht und gegebenenfalls angepasst. Ein vorhandener Löschwasserhydrant erschließt ein Großteil der Hochbauten mit Löschwasser. Die genaue Eignung und Leistungsfähigkeit werden ebenfalls Rahmen des Entwurfs geprüft und sofern notwendig angepasst.

2.4 Strom

Überlandleitungen zur An- und Ableitung von entstehenden oder benötigten Strommengen sind vorhanden. Die notwendige Unterverteilung wird im Entwurf detailliert dargestellt.

2.5 Abwasser und Niederschlagwasser

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird gesammelt und über Leitungen mit Hebeanlagen an die Druckentwässerung der Gemeinde übergeben. Auch das Waschwasser aus Pferdepflegelanlagen wird hierüber entsorgt.

Das anfallende Regenwasser von Flächen und Dächern wird gesammelt, je nach Notwendigkeit behandelt und in Retentionsbecken geleitet. Aus diesen wird es gedrosselt in den Erlenbach abgeleitet.

III. BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Bei einem VBB ist die Stadt gemäß § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung gebunden. Die im VBB getroffenen Festsetzungen bilden zusammen mit dem Durchführungsvertrag die Rechtsgrundlage für alle planungsrechtlichen Entscheidungen in seinem Geltungsbereich.

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Kapitel II.1). Die zulässigen Nutzungen sind textlich (Festsetzung A.1) festgesetzt und die Hauptnutzungen plangraphisch den einzelnen Baufenstern zugeordnet:

- Paddocks
- Wohnhaus (max. 2 Wohnungen)
- Wohnhaus (Gemeinschaftsunterkunft) für Pferdepfleger und Stallarbeiter (max. 10 Wohneinheiten)
- Lagerhalle, Pferde-Pensionshalle
- Reithalle, 1 Betriebswohnung • Reitplatz (80 x 40 m) mit Rennbahn (max. 4 m Breite)
- Mistlager
- Pferde-Pensionshalle
- Führ- und Longierhalle
- Wohnhaus Vorhabenträger (1 Wohnung), Büro, Schulungsräume

Darüber hinaus sind innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Müllsammelplätze, Trafostation, sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie gärtnerisch genutzte Flächen allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die jeweils zulässige max. bebaubare Grundfläche (GR) ist für die Baufenster einzeln festgesetzt. Zusätzlich wird bestimmt, dass mindestens 10% der Flächen außerhalb der Baufenster nicht bebaut werden dürfen und als Grünflächen anzulegen sind. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Hofes sichergestellt.

Zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft wird eine max. zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Zusätzlich werden die zulässigen Gebäudehöhen für die einzelnen Baufenster separat festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

In den Baufenstern 1, 6 und 7 sind keine Gebäude zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Regel nicht überschritten werden dürfen. Der in § 23 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Überschreitungsspielraum ist in Festsetzung A.3.1 näher definiert.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Trafostationen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, damit hier im Rahmen der Freiflächenplanung genügend Spielraum zur Gestaltung und Anordnung der Anlagen verbleibt.

4. Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Baugebiet zulässig.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach zu ermitteln und auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Ebenfalls zeichnerisch als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt sind die Flächen für Außenpaddock (P), Terrasse (T), Müllsammelplatz (M) sowie größere Vordächer (V). Diese Flächen werden bewusst nicht in die Baufenster einbezogen, damit hier keine Gebäude errichtet werden können.

5. Verkehrsflächen

Zur gesicherten Erschließung werden im Bebauungsplan die vorhandenen öffentlichen Zufahrten und Wege als öffentliche Verkehrsfläche bzw. öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Verkehr, Anliegerverkehr) festgesetzt und gesichert.

6. Private Grünflächen

Da gemäß § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Gewässerrandstreifen durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem BauGB keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden dürfen, erfolgt für einen 10 m breiten Gewässerrandstreifen entlang des Erlenbaches die Festsetzung einer privaten Grünfläche. Aus Gründen des Gewässer- und Naturschutzes (FFH-Gebiet) wird die Errichtung jeglicher baulichen Anlagen ausgeschlossen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im VBB festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (siehe Umweltbericht).

8. Erhaltung /Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Durch die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen wird im Bebauungsplan die Erhaltung der landschaftsprägenden Gehölzbestände gewährleistet. Bestehende Lücken in der Eingrünung sollen

durch Neupflanzungen geschlossen werden. Die Maßnahme dient in erster Linie der Eingriffsminderung und der naturnahen Einbindung der Bebauung in die Umgebung.

9. Flächen für die Landwirtschaft

Aus Gründen des Gewässer- und Naturschutzes (Auenbereich) sind die festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen als Grünland zu nutzen.

10. Baugestalterische Festsetzungen

Die in Anlehnung an § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen dienen der Einbindung der geplanten Bebauung in die landschaftliche Umgebung.

Auch wird eine Einhausung / Eingrünung von Standorten für Abfallbehältnisse zur Reduzierung von optischen Störungen festgesetzt.

IV. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (vgl. Kapitel III.1.5). Hierzu greift sie auf die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung zurück.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Der Tannenhof im Stadtteil Anspach nördlich des Hessenparks gelegen existiert seit 1962 und hat sich zu einem über die Grenzen Neu-Anspach hinaus bekannten Reiterhof entwickelt. Der Hof wurde 2023 von einer neuen Eigentümerin übernommen, die den Standort für den Reitsport sichern und weiterentwickeln möchte.

Planungsrechtlich befindet sich der Hof im Außenbereich (§ 35 BauGB) und stellt keine privilegierte Nutzung dar. Um die vorhandenen und geplanten Nutzungen dauerhaft planungsrechtlich zu sichern und eine baurechtliche Grundlage zu bilden, soll ein entsprechendes Baurecht geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (im nachfolgenden kurz: VBB) gemäß § 12 BauGB in einem 2-stufigen Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltprüfung aufgestellt.

Aufgrund der bislang entgegenstehenden Darstellungen ist der Regionale Flächennutzungsplan teilträumlich entsprechend zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch den Regionalverband Frankfurt RheinMain.

Der Geltungsbereich des VBB umfasst eine Fläche von rund 5,2 ha und beinhaltet auch potenzielle Flächen für Kompensationsmaßnahmen. Kompensationsmaßnahmen sind darüber hinaus auch außerhalb zulässig.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Im VBB werden ein Sonstiges Sondergebiet „Reiten“ (Pensionspferdehaltung), Flächen für die Landwirtschaft (Grünland), Grünflächen (Gewässerrandstreifen), Flächen für Versickerungsanlagen, der Erlenbach als Wasserfläche sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Standort des rund 5,2 ha großen Plangebiets liegt ca. 1 km südöstlich von Neu-Anspach südlich des Erlenbaches. Nordöstlich verläuft die L3041, südlich befindet sich der Hessenpark ca. 300 m entfernt. Zwischen Tannenhof und Hessenpark verläuft der Sommerbach. Östlich liegen zwei weitere landwirtschaftliche Hofstellen (Birkenhof, Hubertushof).

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die im VBB getroffenen flächenbezogenen Festsetzungen.

Festsetzung	Art	Umfang
Sonstiges Sondergebiet „Reiten“	Paddocks, Wohnhaus (max. 2 Wohnungen), Wohnhaus (Gemeinschaftsunterkunft) für Angestellte (max. 10 Wohneinheiten), Lagerhalle, Pferde-Pensionshalle, Reithalle, 1 Betriebswohnung, Reitplatz (80 x 40 m) mit Rennbahn (max. 4 m Breite), Mistlager, Pferde-Pensionshalle, Führ- und Longierhalle, Betriebstankstelle, Wohnhaus Vorhabenträger (1 Wohnung), Büro, Schulungsraum, Stellplätze, Müllsammelplätze, Trafostation, sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, gärtnerisch genutzte Flächen	36.377 m ²
Max. Grundfläche (GR)	Einzelfestsetzung pro Baufenster	17.292 m ²
Vollgeschosse (VG)	I bzw. II	-
Überbaubare Grundstücksfläche	Baugrenze	18.078 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	Straße, Landwirtschaftlicher Verkehr, Anliegerverkehr	1.992 m ²
Private Grünflächen	Gewässerrandstreifen	3.728 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	Grünland	6.670 m ²
Regenwasserbehandlungsflächen	Für Niederschlagswasser	790 m ²
Wasserflächen	Erlenbach	2.276 m ²

Tabelle 1: Festsetzungen des VBB mit Angaben über Art und Umfang

1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 51.895 m², wobei 36.377 m² als Sondergebiet ausgewiesen werden. Dieser Bereich ist jedoch teilweise bereits durch den bestehenden Reiterhof bebaut.

Der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden beschränkt sich auf die SO-Teilgebiete im Westen (Flurstück 27) sowie im Osten (auf den Flurstücken 67, 68 und 69) mit knapp 10.000 m².

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze sind dabei das Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Umweltinformationsgesetz (UIG), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des VBB - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Beschränkung der überbaubaren Flächen - Erhaltung von Grünbeständen - Artenschutzfestsetzungen - Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Erhaltung von Grünbeständen - Neupflanzung von Gehölzen - Beschränkung der Gebäudehöhen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Erhaltung von Grünbeständen - Artenschutzbeitrag (wird zum Entwurf ergänzt)
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Begrenzung der überbaubaren Fläche - Teilweise Nutzung bereits bebauter Flächen
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Beschränkung der überbaubaren Flächen - Erhaltung von Grünbeständen - Teilweise Nutzung bereits bebauter Flächen - Freihaltung des Gewässerandstreifens
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	- Beschränkung der überbaubaren Flächen - Erhaltung von Grünbeständen - Artenschutzbeitrag (wird zum Entwurf ergänzt) - Teilweise Nutzung bereits bebauter Flächen - Freihaltung des Gewässerandstreifens
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Artenschutzbeitrag (wird zum Entwurf ergänzt)
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Begrenzung der überbaubaren Fläche - Teilweise Nutzung bereits bebauter Flächen

Tabelle 2: Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	- Begrenzung der überbaubaren Fläche - Teilweise Nutzung bereits bebauter Flächen
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.	- Keine besonders emittierende Nutzung

Tabelle 2: Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes (Fortsetzung)

Fachpläne liegen für das Plangebiet nicht vor.

1.5 Ermittlung der betroffenen Umweltbelange

Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Der Umfang der Prüfung hat sich am Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans zu orientieren. Ziel der Prüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.

Die folgende Tabelle fasst die Prüfung der Umweltbelange zusammen. Die tabellarische Übersicht dient dabei als „Checkliste“ für die zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Belang	Möglicherweise betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Tiere	☒		Artenschutzrechtliche Belange sind unmittelbar zu berücksichtigen. Durch das Vorhaben kann eine erhebliche Beeinträchtigung verschiedener Tierarten durch Störung oder Lebensraumverlust eintreten.
Pflanzen	☒		Durch das Vorhaben kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Biotopstrukturen durch Bebauung eintreten.
Fläche	☒		Durch die Planung werden auch bislang nicht baulich genutzte Flächen in Anspruch genommen.
Boden	☒		Durch das Vorhaben kommt es zu einem zusätzlichen Verlust von Boden durch Bebauung.

Tabelle 3: Ermittlung der betroffenen Umweltbelange

Belang	Möglicherweise betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Wasser	☒		Durch das Vorhaben kann es zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Bebauung und Versiegelung kommen.
Luft / Klima	☒		Durch das Vorhaben kann es zu einer Veränderung des Kleinklimas im Gebiet kommen.
Landschaft	☒		Durch das Vorhaben kann es zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes kommen.
Biologische Vielfalt	☒		Durch das Vorhaben kann es zu einer Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Gebiet kommen.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete	☒		Das FFH-Gebiet „Erlenbach“ ist unmittelbar betroffen.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		☒	Es treten voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm auf die geplanten Nutzungen oder auf schutzbedürftige Nutzungen auf.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		☒	Kultur- oder wichtige Sachgüter sind von der Planung voraussichtlich nicht unmittelbar betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		☒	Durch geplante Bebauung kommt es nicht zu einer erheblichen Zunahme an Emissionen oder Abfällen/Abwässern. Durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz wird eine ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie		☒	Die Nutzung von Photovoltaikanlagen ist möglich. Hinsichtlich der Energieeinsparung wird zudem auf die bestehenden und stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen		☒	Keine speziellen landschaftsplanerischen Ziele vorhanden.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		☒	Für die Planung nicht von Belang. Es sind keine erheblich emittierenden Betriebe vorhanden oder geplant.

Tabelle 3: Ermittlung der betroffenen Umweltbelange (Fortsetzung)

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		☒	Hinsichtlich des übergreifenden Verhältnisses zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern ist aufgrund der bereits erfolgten Einschätzungen nicht mit erheblichen Wechselwirkungen durch die Planung zu rechnen.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		☒	Im VBB werden keine störenden Nutzungen festgesetzt. Auch sind in der Umgebung keine störenden Nutzungen vorhanden oder geplant. Schwere Unfälle oder Katastrophen auf Grund der zulässigen Bebauung sind nicht zu erwarten.

Tabelle 3: Ermittlung der betroffenen Umweltbelange (Fortsetzung)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Pflanzen, Biotope

Die Bestandsbeschreibung und Biotopbewertung des angetroffenen Zustands erfolgt in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV).

Siehe hierzu Anhang.

2.2 Fauna

Im Rahmen einer ersten faunistischen Erfassung von März bis Mitte September 2025 (siehe Anlage 1) wurde eine rund 18 ha große Fläche rund um den Tannenhof untersucht. Dabei wurden die Tiergruppen Fledermäuse, europäischen Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Fische und die beiden streng geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge erfasst. Weiterhin wurden die Bäume im Untersuchungsgebiet hinsichtlich Baumhöhlen und Lebensraumpotential für andere Tiergruppen (Fledermäuse, sonstige Säuger wie Bilche) untersucht. Zufällig angetroffenen bzw. beobachteten Säugetiere werden ebenfalls aufgeführt.

2.2.1 Fledermäuse

Es wurden sieben Arten sicher oder mit hoher Wahrscheinlichkeit nachgewiesen: Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus, (Großer)Abendsegler, Abendsegler-Art, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Mausohren-Art, Braunes Langohr, Langohren-Art.

Davon jagen allerdings nur drei Arten regelmäßig im Gebiet (Zwergfledermaus, Abendsegler und Braunes Langohr). Alle Arten sind in den Roten Listen und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sowie nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt. Zwergfledermaus und Braunes Langohr werden als gefährdet eingestuft, die Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus und großes Mausohr sind in Hessen stark gefährdet, der Abendsegler ist vom Aussterben bedroht. Auch alle anderen (potenziell vorkommenden) Arten sind in Hessen

ebenfalls mehr oder weniger gefährdet.

Das Gebiet ist hinsichtlich der Fledermausfauna als artenarm einzustufen, was wahrscheinlich insbesondere an der sehr starken Eutrophierung und häufigen Austrocknung in regenarmen Zeiten des Erlenbachs liegt. Daher können dort nur relativ wenige Insekten existieren.

Hinweise auf Quartiernutzung wurden nicht gefunden. Für Zwergfledermäuse und Langohren ist eine Quartiernutzung im Gebiet allerdings möglich und anzunehmen, sowohl in den Gebäuden als auch in den zahlreichen Baumhöhlen und Spechtlöchern, die in den alten Gehölzen am Erlenbach vorhanden sind.

2.2.2 Sonstige Säugetiere

Es wurden insgesamt sieben Säugetierarten innerhalb des Untersuchungsgebietes nachgewiesen: Eichhörnchen, Feldhase, Maulwurf, Reh, Rotfuchs, Waldmaus und Wanderratte. Es handelt sich dabei um weit verbreitete und in der Region häufige Arten.

Die Nachweise wurden durch zufällige Beobachtungen von jeweils einzelnen Exemplaren, die tagsüber innerhalb des Untersuchungsgebietes beobachtet wurden, erbracht. Bilche wie der Siebenschläfer (*Glis glis*) wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen und auch Freinester der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) wurden in den dichteren Sträuchern im Gehölzsaum des Erlenbaches nicht gefunden. Es wurden während der Untersuchung keine streng geschützten und bis auf den Feldhasen keine in Hessen oder Deutschland gefährdeten Säugetierarten festgestellt.

Die alten Weiden und Erlen entlang des Erlenbaches bieten mit Specht- oder Fäulnishöhlen günstige Lebensräume für Arten wie den Siebenschläfer. Auch ein Vorkommen der Haselmaus wäre durch die Verbindung des Gehölzstreifens am Erlenbach mit dem Waldrand im Südwesten theoretisch möglich.

2.2.3 Vögel

Es wurden insgesamt 40 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Von 13 Arten wurden durch Nestfunde oder die Beobachtung Futter tragender Altvögel auch sichere Bruten im Gebiet festgestellt. Von zehn weiteren Arten liegen mehrfach an derselben Stelle festgestellte, Revier anzeigende Verhaltensweisen innerhalb des Untersuchungsgebietes vor. Diese Arten besetzten hier damit zumindest einzelne Brutreviere, auch wenn für sie keine sicheren Bruten belegt werden konnten. Drei weitere Vogelarten mit größerem Raumbedarf, Mäusebussard, Kuckuck und Rotmilan brüten zwar nicht innerhalb des Untersuchungsgebietes, es gehört aber zu ihren Brutrevieren und sie wurden jeweils mehrfach innerhalb der Fläche beobachtet oder gehört. Das Untersuchungsgebiet bildet also für diese Arten also zumindest einen kleineren Teil ihrer Brutreviere. Dasselbe gilt für die Feldlerche, von der die Revierzentren von zwei Brutpaaren knapp außerhalb der Gebietsgrenzen kartiert wurden. Bei beiden Brutrevieren wurden bei einzelnen Begehungen Nahrung suchende Feldlerchen auch auf den Pferdekoppeln innerhalb des Untersuchungsgebietes beobachtet. Damit wurden hier insgesamt 27 Brutvogelarten nachgewiesen, deren Brutreviere entweder ganz oder zumindest teilweise in der Fläche liegen.

Die restlichen Arten wie Mauersegler, Sperber, Turmfalke oder Weißstorch wurden nur selten als Nahrungsgäste im Gebiet beobachtet und brüteten wahrscheinlich nicht in der direkten Umgebung.

Die häufigsten Brutvögel im Gebiet sind die Höhlen- und Halbhöhlenbrüter an Gebäuden wie Rauchschnalbe, Mehlschnalbe, Hausperling, Hausrotschnal und Star. Allein der Haussperling stellt mit mindestens 50 Revieren an den Hofgebäuden fast ein Drittel aller insgesamt im Gebiet gefundenen Brutreviere aller Arten.

Mit mindestens 168 Brutrevieren der nachgewiesenen 27 Brutvogelarten ist das Gebiet auch für ein Offenlandgebiet mit Gehölzen und Gebäuden im Taunus relativ dicht besiedelt. Diese hohe Artenvielfalt ergibt sich hauptsächlich durch die große Anzahl der Gebäudebrüter an und in den Pferdeställen und sonstigen Gebäuden des Tannenhofs. Aber auch die weitgehend störungsfreien Gehölzbestände entlang des Erlenbaches und die den Tannenhof umgebenden Feldhecken, Baumgruppen und Einzelbäume bieten für Höhlenbrüter, Freibrüter in Bäumen und Gebüschbrüter viele ausgesprochen günstige Bruthabitate.

2.2.4 Reptilien

Bei keiner der Begehungen wurden Reptilien im Gebiet nachgewiesen.

Die intensiv genutzten Pferdeweiden innerhalb des Untersuchungsgebietes bilden auch höchstens suboptimale Lebensräume für Reptilien wie die Zauneidechse. Die schattigen Gehölzflächen entlang des Erlenbaches bilden zwar einen günstigen Lebensraum für die schwierig nachzuweisende Blindschleiche. Auch diese Art konnte hier aber unter den ausgelegten Verstecken nicht festgestellt werden. Da wegen der sehr schlechten Wasserqualität im Erlenbach weder Amphibien noch Fische vorkommen, sind hier auch für die Ringelnatter keine möglichen Beutetiere vorhanden. Für alle anderen Reptilienarten fehlen hier besonnte Lichtungen oder Waldinnenränder als mögliche Habitate. Aufgrund der fehlenden Nachweise und der ungünstigen Habitate hat die Fläche rund um den Tannenhof momentan keine Bedeutung für die lokale Reptilienfauna.

2.2.5 Amphibien

Auch Amphibien wurden unter den künstlichen oder natürlichen Verstecken im Gebiet nicht gefunden.

Stehende Gewässer wie Teiche oder Tümpel sind im Gebiet nicht vorhanden. Der Erlenbach kommt innerhalb des Untersuchungsgebietes wegen seiner schlechten Wasserqualität nicht als Laichgewässern für den Feuersalamander (*Salamandra salamandra*) in Frage. In den wenigen größeren Kolken und kleinen Nebenarmen des Baches wurden auch keine sonstigen Amphibienlarven gefunden. Das Untersuchungsgebiet besitzt deswegen weder als Fortpflanzungshabitat noch als Landlebensraum für Amphibien eine größere Bedeutung.

2.2.6 Fische

Bei der Elektrofischung des Erlenbaches konnten nördlich des Tannenhofes keine Fische nachgewiesen werden.

Es wurden auch keine sonstigen Wirbeltiere wie Amphibien und keine größeren Insektenlarven, die ebenfalls auf den Gleichstrom reagieren, im Gewässer festgestellt.

Der Bach ist innerhalb des Untersuchungsgebietes in einem ausgesprochen schlechten Zustand. Auf dem Gewässer treibt übelriechender Schaum auf den ruhigen Bereichen und in den tieferen Gumpen liegen überall große Ablagerungen von Faulschlamm. Ab Ende Juli war das Gewässer teilweise fast trockengefallen und in den wenigen tieferen Bereichen wurde keine Wasserbewegung mehr festgestellt. Damit kann auch praktisch kein Sauerstoff mehr in dem stark belasteten Gewässer vorhanden gewesen sein.

Durch die offenbar sehr hohe Belastung des Baches durch die Einleitungen organischer Stoffe bachaufwärts oder auch innerhalb des Gebietes ist der Erlenbach innerhalb des Untersuchungsgebietes im aktuellen Zustand nicht als Lebensraum für Fische, sonstige Wirbeltiere oder auch die meisten in Fließgewässern der Mittelgebirge lebenden Invertebraten geeignet.

2.2.7 Wiesenknopf-Ameisenbläulinge

Der Große Wiesenknopf kommt auf den meisten Wiesen und Pferdeweiden nördlich und südlich des Erlenbachs in geringer Dichte vor. Größere Bestände von blühenden Pflanzen waren zur Flugzeit der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge aber nur auf zwei direkt benachbarten Mähwiesen nördlich des Erlenbachs und östlich des Tannenhofs vorhanden.

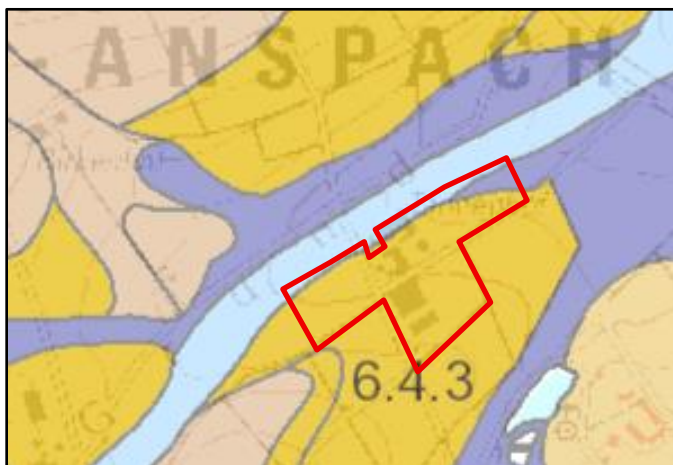
Alle Pferdekoppeln innerhalb des Untersuchungsgebietes wiesen entweder keine ausreichenden Bestände des Großen Wiesenknopfes auf oder wurden zu oft, zu intensiv oder kurz vor der Flugzeit der Ameisenbläulinge beweidet. Sie kamen deswegen nicht als potenzielle Vermehrungshabitate für die beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge in Frage.

Es konnten bei keiner der drei Begehungen bei günstigen Wetterbedingungen zur Hauptflugzeit der Arten im Taunus Wiesenknopf-Ameisenbläulinge auf den beiden Wiesen nachgewiesen werden. Ein Vorkommen der beiden Arten ist hier also weitgehend auszuschließen.

2.3 Boden

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt unter Berücksichtigung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Die Daten stammen aus dem Bodenviewer Hessen.

Für den direkten Hofbereich des Tannenhofes liegen keine großmaßstäblichen Daten vor.



Die zur Übersicht herangezogene Bodenkarte 1:50.000 (BFD50) zeigt für das Plangebiet Böden aus lösslehmreichen Soliflukationsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen (Nr. 6.4.3 / Pseudogleye) sowie Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten (Nr. 2.1.4 / Auengleye).

In der Nordostecke des Plangebiets sind Böden aus überwiegend fluviatilen Talbodensedimenten (Nr. 2.4 / Gleye-Komplexe) dargestellt.

Abbildung 8: Bodenhauptgruppen



Abbildung 9: Bodenart

In der Bodenschätzungskarte (BFD5L) sind im Nordteil des Plangebiets lehmige Böden und im Südosten sandige Lehme dargestellt.

Im Rahmen der Bodenfunktionsbewertung werden folgende Bodenfunktionen herangezogen: Produktion (Acker-/Grünlandzahl), Lebensraum für Pflanzen (Ertragspotenzial), Wasserhaushalt (Feldkapazität).

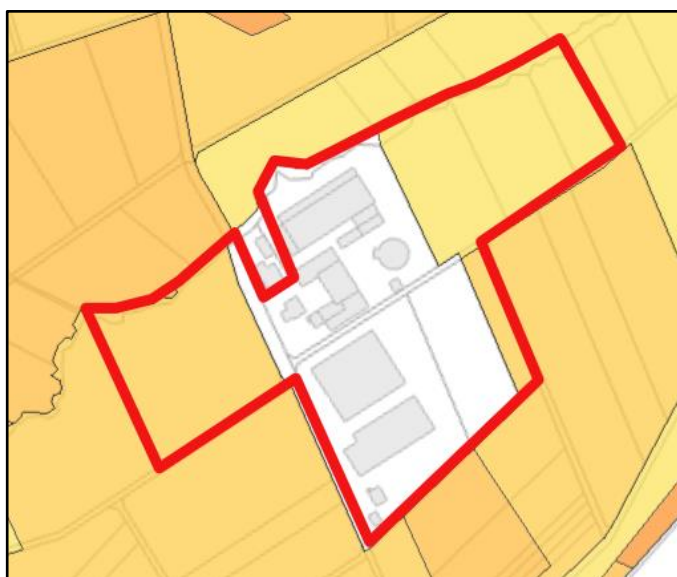


Abbildung 10: Acker- / Grünlandzahl

Auf der Basis der Bodenzahl wird die Ertragsfähigkeit eines Bodens unter Berücksichtigung der Auswirkungen von Klima und Relief (Bewirtschaftungerschwerisse) durch Zu- und Abschläge bei den Bodenzahlen ermittelt und als Acker- bzw. Grünlandzahl bzw. Ertragsmesszahl ausgewiesen.

Die dargestellten Acker- und Grünlandzahlen liegen zwischen 40 und 50 Punkten.

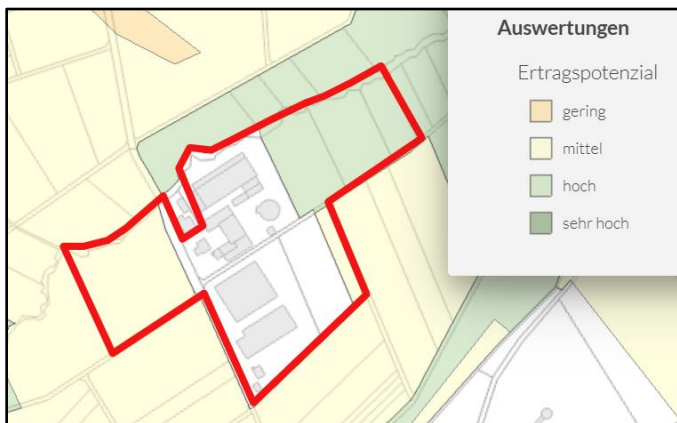


Abbildung 11: Ertragspotential

Das Ertragspotenzial des Bodens ist abhängig von den natürlichen Ertragsbedingungen, wie der Bodenbeschaffenheit und den klimatischen Verhältnissen. Die geeignete Kenngröße ist die nutzbare Feldkapazität im Wurzelraum, also der Teil der Feldkapazität, der für die Vegetation verfügbar ist.

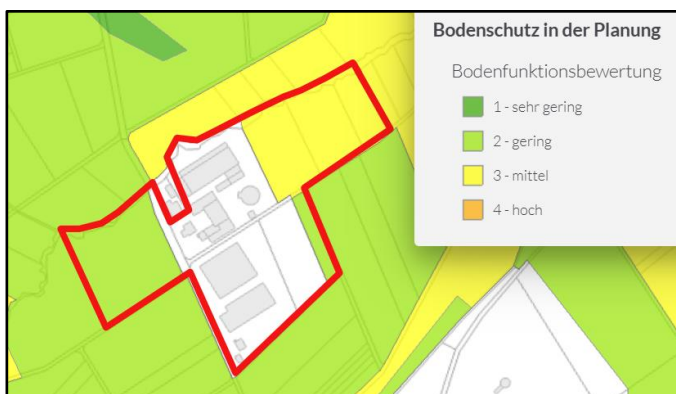
Das Ertragspotential der Böden im Plangebiet wird als mittel bis hoch eingestuft.



Die Feldkapazität (FK) bezeichnet den Wassergehalt eines natürlich gelagerten Bodens, der sich an einem Standort zwei bis drei Tage nach voller Wassersättigung gegen die Schwerkraft einstellt.

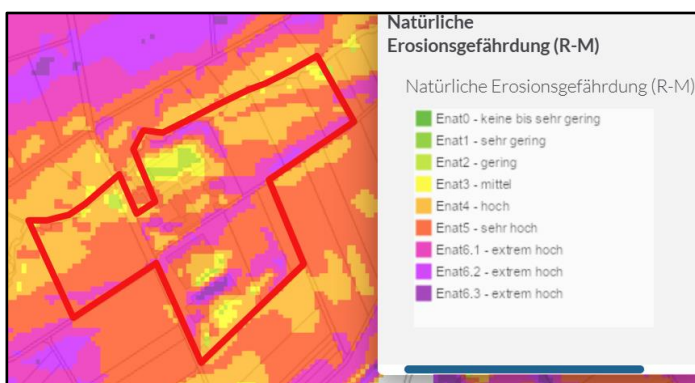
Die Feldkapazität im Plangebiet ist gering (> 130 bis ≤ 260 mm) bzw. mittel (> 260 bis ≤ 390 mm)

Abbildung 12: Feldkapazität



Die Gesamttaggregation hinsichtlich der Bodenfunktion „Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“ weist für das südliche Plangebiet einen geringen (Stufe 2) bis mittleren (Stufe 3) Funktionserfüllungsgrad aus.

Abbildung 13: Bodenfunktionserfüllungsgrad



Die Bewertung der natürlichen Erosionsgefährdung weist für das Plangebiet eine sehr unterschiedliche Erosionsgefährdung von gering bis extrem hoch auf.

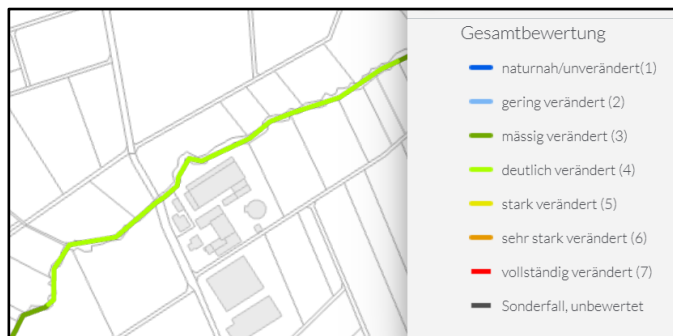
Abbildung 14: Erosionsgefährdung

Im Plangebiet sind derzeit rund 1,7 ha bereits versiegelt.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG) sind nach Kenntnis der Stadt Neu-Anspach bislang nicht bekannt.

2.4 Wasser

Stillgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Der Erlenbach weist gemäß WRRL-Viewer auf Höhe des Plangebiets eine deutlich veränderte Gesamtstruktur auf.

Weiterhin sind Wanderungshindernisse sowie eine stark bis deutlich veränderte Laufentwicklung, Uferstruktur und Gewässerumfeld aufgeführt

Abbildung 14: Gewässerstrukturgüte

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet auf der Niederterrasse des Rheins. Der Teilraum wird geprägt von lockeren Sedimentgesteinen, silikatisch/karbonatischen Gesteinen sowie mittel durchlässigen Porenhohlräumen.

Grundwassermessstellen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Heilquellenschutz-, oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Schutzzone II bzw. III des Trinkwasserschutzbereiches „Brunnen Erlenbach, Neu-Anspach“. Die Schutzgebietsverordnung vom 11. Januar 2023 (StAnz. Nr. 10/2023, S. 397 bis 401) ist zu beachten.

2.5 Klima

Kleinklimatisch gesehen handelt sich bei den bislang unbebauten Flächen um Kaltluftentstehungsflächen (Wiesenflächen). Die Kaltluft fließt dabei gemäß der Topographie nördlich in Richtung Erlenbach ab. Das Gebiet besitzt keine nennenswerte Klimafunktion für die Siedlungsgebiete, da diese zu weit entfernt sind.

2.6 Landschaftsbild

Der Tannenhof ist eine Ansammlung von vier größeren Hallen und zahlreichen kleineren Gebäuden einschließlich zweier Wohnhäuser sowie Betriebs- und Lagerflächen. Nördlich des Hofes verläuft der Erlenbach mit einem uferbegleitenden Gehölzsaum. Die Umgebung des Tannenhofes wird von Pferdekoppeln, Wiesen, landwirtschaftlichen Wegen, Gehölzreihen, Baumhecken und Einzelbäumen geprägt. Der Hof selbst ist von allen Seiten durch Gehölzstrukturen gut eingegrünt. Die weitere Umgebung wird als stark ausgeräumte, intensive Agrarlandschaft von überwiegend eutrophiertem Grünland und Äckern dominiert. Im Süden schließt sich die arten- und strukturreiche, historische Kunstlandschaft des Hessenparks an.

Im Südwesten liegen im Stahlhainer Grund weitere ehemalige Mühlen und Aussiedlerhöfe. Im Norden und Osten zieht sich als Strukturelement die Landstraße nach Friedrichsdorf als Strukturelement durch die ausgeräumte Landschaft.

Das Gebiet liegt auf einer Höhe von 355 bis 365 m ü. NN. Landschaftlich ist es Teil des Hintertaunus und gehört zum Usinger Becken.

2.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Tannenhof voraussichtlich nicht mehr wirtschaftlich als Reiterhof betrieben werden können. Eine Aufgabe der Hofstelle wäre zu befürchten. An dem derzeitigen Umweltzustand würde sich vermutlich zunächst nicht viel ändern, bei einer Aufgabe der Nutzung hätte dies jedoch ggf. auch folgend für die Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die mit den Festsetzungen des VBB verbundenen Umweltauswirkungen hinsichtlich der beeinträchtigten Belange beschrieben und bewertet.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des VBB.

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

3.1 Pflanzen, Biotope

Der Eingriff in Biotopstrukturen betrifft im Wesentlichen Grünland- und Gehölzbestände. Für die Erweiterung der baulichen Nutzung müssen die Gehölzbestände am Nordostrand des Hofes weichen. Für die Errichtung des neuen Reitplatzes sowie die Paddock-Anlage wird Grünland in Anspruch genommen.

Die übrigen landschaftsprägenden Gehölzbestände bleiben erhalten und die entstehenden Lücken durch Neupflanzungen geschlossen. Durch die Festsetzung zur Erhaltung bzw. der Neupflanzung von Gehölzen wird die bestehende Eingrünung des Gebiets sichergestellt. Durch die Sicherung des Gewässerrandstreifens erfolgt eine Aufwertung des Uferbereiches des Erlenbaches.

3.2 Fauna

Die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich des Artenschutzes sowie die Festlegung von speziellen Artenschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Artenschutzprüfung zum Entwurf.

Es werden jedoch bereits jetzt einige artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Weitgehende Erhaltung des das Anwesen umgebenden Baumbestandes.
- Zeitliche Befristung für Gehölzrodungen.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung.

3.3 Boden

Jedwede Siedlungsentwicklung im Außen- oder Innenbereich ist in der Regel mit der Beanspruchung von bislang unversiegelten Flächen verbunden. Entscheidend bei der Versiegelung offener Böden ist der Verlust der wichtigen Funktion der Böden als Filter von Schadstoffen, der Verlust der Speicherfunktion der Böden für Niederschlagswasser sowie die Funktion der Böden als Standort für Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die ebenfalls nicht mehr erfüllt werden können. Innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits rund 20.000 m² durch Gebäude, Hofflächen, Reitplatz und Zufahrten versiegelt.

Durch die Planung ergibt sich eine max. mögliche Versiegelung innerhalb der Baufenster von 17.292 m². Hinzu kommen rund 11.800 m² an Hofflächen, Nebenanlagen, Zufahrten etc. innerhalb des SO-Gebietes.

Versiegelungen führen zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Die Beeinträchtigungen werden durch verschiedene Maßnahmen reduziert (s. Vorhaben- und Erschließungsplan Teil A):

- wasserdurchlässige Flächenbefestigungen
- Grünflächen sowie zu begrünende Flächen innerhalb des SO-Gebietes.

Hinsichtlich des Bodenschutzes wird zudem auf die gesetzlichen Grundlagen verwiesen, welche unmittelbar gelten. So ist gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern oder zu verrieseln.

Der Schutz des Mutterbodens ist in § 202 BauGB rechtlich gesichert, zudem ergeben sich aus den gesetzlichen Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) sowie aus technischen Regelwerken (z.B. DIN 19 731, DIN 18 919, TR-LAGA) Anforderungen an den Bodenschutz.

Weitere bodenbezogene Minderungsmaßnahmen können während der Bauphase getroffen werden. Diese sind im Zuge einer ordnungsgemäßen Bauausführung auf Grund geltender technischer Regelwerke ohnehin zu berücksichtigen.

3.4 Wasser

Die zulässige Versiegelung führt zu einer Verringerung der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens.

Da unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (§ 37 Abs. 4 HWG und § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG) anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet zeitverzögert z.B. durch Versickerung auf den Grundstücken, Rückhaltebecken, Brauchwasser-/Zisternennutzung und Versickerungsflächen dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden soll, sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten.

3.5 Klima

Hinsichtlich der (klein)klimatischen Bedingungen ergibt sich gegenüber dem vorherigen Zustand nur eine geringfügige Veränderung, da die bestehenden Gehölze ebenso wie die Grünlandflächen weitgehend erhalten bleiben bzw. ersetzt werden und sich die baulichen Veränderungen teilweise innerhalb des bestehenden Hofgeländes stattfinden.

3.6 Landschaftsbild

Bezüglich des Landschaftsbildes findet ebenfalls lediglich ein geringer Eingriff statt. Die baulichen Anlagen innerhalb des jetzigen Hofgeländes bleiben durch die zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Gehölze in die Landschaft eingebunden. Die festgesetzten max. Gebäudehöhen stellen sicher, dass keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.

4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen

4.1 Überblick über die festgesetzten Maßnahmen

Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz werden im Rahmen der Planung durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die festgesetzten Maßnahmen zielen in erster Linie auf Vermeidung und/oder Minimierung der absehbaren Beeinträchtigungen ab:

- Beschränkung der überbaubaren Fläche (GR)
- Beschränkung der Gebäudehöhen
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Versickerung / Nutzung von Niederschlagswasser
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
- Erhaltung von Grünlandflächen und sonstigen Grünflächen.

4.2 Artenschutz

Die zur Vermeidung des Eintritts eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen werden in der zum Entwurf vorzulegenden Artenschutzprüfung beschrieben und vollumfänglich im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt.

4.3 Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in den Bodenhaushalt ist zunächst auf die bestehenden gesetzlichen Grundlagen zu verweisen (BauGB, Wasserhaushaltsgesetz, Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundesbodenschutz-Verordnung etc.), die auch hier zu beachten sind.

Eine wesentliche Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme ist die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad. Dies wird in der Planung berücksichtigt, da sich die Bebauung teilweise auf bereits bebaute Flächen beschränkt und die in Anspruch genommenen Grünlandflächen nur eine geringe Ertragsmesszahl (40 bis 50) aufweisen.

Weitere bodenbezogene Minderungsmaßnahmen sind im Zuge einer ordnungsgemäßen Bauausführung auf Grund geltender technischer Regelwerke ohnehin zu berücksichtigen.

4.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß § 1a BauGB i. V. m. der Hessischen Kompensationsverordnung¹ auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Grundlage der Bewertung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, da dieser Art, Umfang und Lage des Eingriffs abschließend festlegt.

Eine Zusatzbewertung gemäß Anlage 2 zur KV Nr. 2.2.5 hinsichtlich des Schutzgutes Bodenfunktion wird nicht durchgeführt, da bei den in Anspruch genommenen Grünlandflächen Böden mit einer Ertragsmesszahl (EMZ) < 60 vorliegen.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den in Nr. 1d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ geht es nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftigerweise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind.

In Kapitel I. wird auf die Erforderlichkeit der Planung und den gewählten Standort eingegangen. Es handelt sich um die langfristige Sicherung einer bereits bestehenden Nutzung (Reiterhof) mit Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden bislang keine technischen Verfahren angewendet:

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind bislang nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt.

Die verfügbaren Unterlagen reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegen-

¹ Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

maßnahmen Abhilfe zu schaffen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

In der Praxis sind insbesondere kleinere Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB festgelegte Informationspflicht der Behörden.

Da von der Planung voraussichtlich verschiedene Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen gesonderte Monitoringmaßnahmen erforderlich.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird zum Entwurf erstellt.

6.4 Referenzliste der Quellen

- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de
- HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

geoportal.hessen.de, bodenviewer.hessen.de, gruschu.hessen.de, natureg.hessen.de, wrrl.hessen.de, hwrn.hessen.de/, Laermviewer.hessen.de

IV. VERFAHREN

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Durchführung
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	___.__.2026
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	___.__.2026
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	___.__.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.__.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom	___.__.2026
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.__.2026

Tabelle 8: Verfahrensübersicht (*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*)

2. Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen, Hinweise zu...
§ 3 (1) BauGB	Öffentliche Auslegung			
§ 4 (1) BauGB				
§ 3 (2) BauGB	Öffentliche Auslegung			
§ 4 (2) BauGB				

Tabelle 9: Übersicht des Beteiligungsverfahrens (*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*)

3. Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Folgenden werden ggf. Hinweise der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgeführt.

Die Hinweise betreffen in der Regel die nachfolgenden Erschließungs- und Bauplanungen sowie allgemein anerkannte Regeln der Technik. Daher werden diese Hinweise nicht in den Textteil des Bebauungsplans übernommen, wodurch auch eine Überfrachtung der Planzeichnung verhindert, und die Lesbarkeit des Plans verbessert wird.