

**Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Bebauungsplan „Gartengebiet Im Weiher II“**

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 21.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartengebiet Im Weiher II“ und in der Sitzung am 03.03.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen auf einer rd. 0,8 ha umfassenden Freifläche im Stadtteil Westerfeld, südöstlich sowie nordwestlich der Gartengebiete „Im Weiher“ und „Hinter den Zäunen“, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von „Wohnungsfernen Hausgärten“ als Zusammenschluss der bestehenden Gartengebiete geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung einschließlich der Flächen für den ruhenden Verkehr und für die Unterhaltung der durch das Plangebiet verlaufenden, verrohrten Grabenparzelle. Besonderer Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren bedürfen darüber hinaus die das Plangebiet querenden Strom- und Gasleitungen und es werden Festsetzungen getroffen, die die Errichtung von baulichen Anlagen entsprechend des Gartengebietscharakters deutlich begrenzen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Westerfeld, Flur 5, die Flurstücke 128 teilweise, 129/2 teilweise, 130, 131, 132 und 141/1 teilweise und entspricht der nachfolgenden Übersichtskarte. Zur Kompensation der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist die Zuordnung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme Nr. 37 „Reaktivierung von Niederwaldflächen“ (Gemarkung Anspach, Flur 43, Flurstück 4/5) vorgesehen. Zusätzlich erfolgt die Umsetzung von zwei externen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Flurstücke 72 teilweise und 73 teilweise, Flur 47, Gemarkung Anspach sowie im Bereich des Flurstücks 62 teilweise, Flur 9, Gemarkung Hausen-Arnzbach; die Umsetzung sowie die Sicherung der externen Ausgleichsflächen werden vertraglich geregelt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie die im bisherigen Verfahren eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen werden in der Zeit von

Montag, dem 16.03.2026 bis einschließlich Freitag, dem 17.04.2026

im Internet unter der Adresse <https://www.neu-anspach.de/bauen-umwelt/stadtentwicklung-stadtplanung/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren/oeffentlichkeitsbeteiligung> veröffentlicht. Die Unterlagen können auch über das zentrale Internetportal Bauleitplanung des Landes Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) eingesehen werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen im Rathaus Neu-Anspach, Bahnhofstraße 26, Zimmer 09 (Erdgeschoss), während der üblichen Dienststunden.

montags, mittwochs, donnerstags	von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr
nachmittags	von 13:30 Uhr – 15:30 Uhr
dienstags	von 8:00 Uhr – 12:00 Uhr
nachmittags	von 13:30 Uhr - 18: 00 Uhr
freitags	von 8:00 Uhr – 12:00 Uhr

In Ausnahmefällen sind auch andere Termine nach vorheriger Vereinbarung möglich. Während der oben genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift, abgegeben werden können. Die elektronische Abgabe von Stellungnahmen ist bevorzugt unter der E-Mail-Adresse sarah.corell@neu-anspach.de möglich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag: Angaben und Ausführungen zu den Zielen und Inhalten der Planung mit Standortbeschreibung, der Einordnung des Plangebietes und den in

einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zum Flächenbedarf und sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien und eingesetzter Techniken und Stoffe. Weiterhin erfolgten eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Fläche: Bestandsbeschreibung, Bodenfunktionsbewertung, Hinweise zur Erosionsanfälligkeit, Bodenentwicklungsprognose, Angaben zu Altlasten, Bodenbelastungen und Kampfmittel, eingriffsmindernde Maßnahmen, Empfehlungen zum Bodenschutz, Eingriffsbewertung.
- Wasser: Bestandsbeschreibung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
- Luft, Klima und Folgen des Klimawandels: Bewertungsmethoden, Bestandsaufnahme, Starkregenereignisse, eingriffsmindernde Maßnahmen, Eingriffsbewertung.
- Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Biotop- und Nutzungsstrukturen (Vegetationsaufnahme), Eingriffsbewertung.
- Tiere und artenschutzrechtliche Belange: Bestandsbeschreibung mit Ergebnissen aus der Analyse besonders zu prüfender Arten; Beschreibung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie Hinweise auf die einschlägigen Vorschriften des gesetzlichen Artenschutzes.
- Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Lage innerhalb des „Naturpark Taunus“, Benennung der nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete sowie des nächstgelegenen Naturschutzgebietes; Eingriffsbewertung.
- Gesetzlich geschützte Biotop- und Flächen mit rechtlichen Bindungen: Hinweis, dass keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Flächen mit rechtlicher Bindung im Plangebiet vorhanden sind; Eingriffsbewertung.
- Biologische Vielfalt: Begriffsdefinition und Eingriffsbewertung.
- Landschaft: Bestandsbeschreibung; Eingriffsbewertung.
- Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Bewertung der Wohn- und Erholungsqualität, Eingriffsbewertung.
- Kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen: Hinweis, dass keine Risiken mit der Planung verbunden sind.
- Wechselwirkungen: Bewertung der Wechselwirkungen der Schutzgüter und der sich hieraus ergebenden Umweltauswirkungen.

Hinzu kommt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beschreibung der Eingriffskompensation (Eingriffs- und Ausgleichsplanung). Ferner umfasst der Umweltbericht eine Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Ausführungen zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, zu den in Betracht kommenden alternativen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die Standortwahl, zur Kontrolle und Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, eine Zusammenfassung, eine Bestandskarte zu den Biotop- und Nutzungsstrukturen, sowie eine Bestands- und Maßnahmenkarte zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.

- b) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Durchführung faunistischer Erhebungen auf Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“; naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse und Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Goldammer, Heckenbraunelle und Stieglitz hervorgegangen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann für die betroffenen Arten ausgeschlossen werden. Reptilien, Amphibien sowie Maculinea-Arten wurden nicht nachgewiesen.
- c) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden:
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Kreisverband Hochtaunus (23.12.2020): Gestaltung von Einfriedungen, Verwertung von Niederschlagswasser.
 - Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden (12.01.2021): Verkehrsaufkommen und verkehrliche Auswirkungen.

- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON), Arbeitskreis Hochtaunus (02.01.2021): Geplante Parzellierungen und Flächenaufteilung sowie Begrünungsanteil, Anpflanzungen, Grundwassernutzung, Maßnahmen zum Schutz der Biodiversität, Einschränkungen der Freizeitnutzung, Gestaltung von Einfriedungen und Befestigung von Wegen.
- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung (05.01.2021): Landwirtschaft, Anpflanzungen und Begrünung baulicher Anlagen, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben, Versiegelungsgrad, Verwertung von Niederschlagswasser und Entwässerung, Maßnahmen zum Schutz der Biodiversität, Eingriffsregelung und Kompensation.
- Regierungspräsidium Darmstadt (07.01.2021): Grundwasser, vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz, Oberflächengewässer, Abwasser und Gewässerschutz, Immissionsschutz und Altbergbau.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (10.12.2021): Systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Neu-Anspach, den 06.03.2026

DER MAGISTRAT

Birger Strutz
Bürgermeister

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartengebiet Im Weiher II“

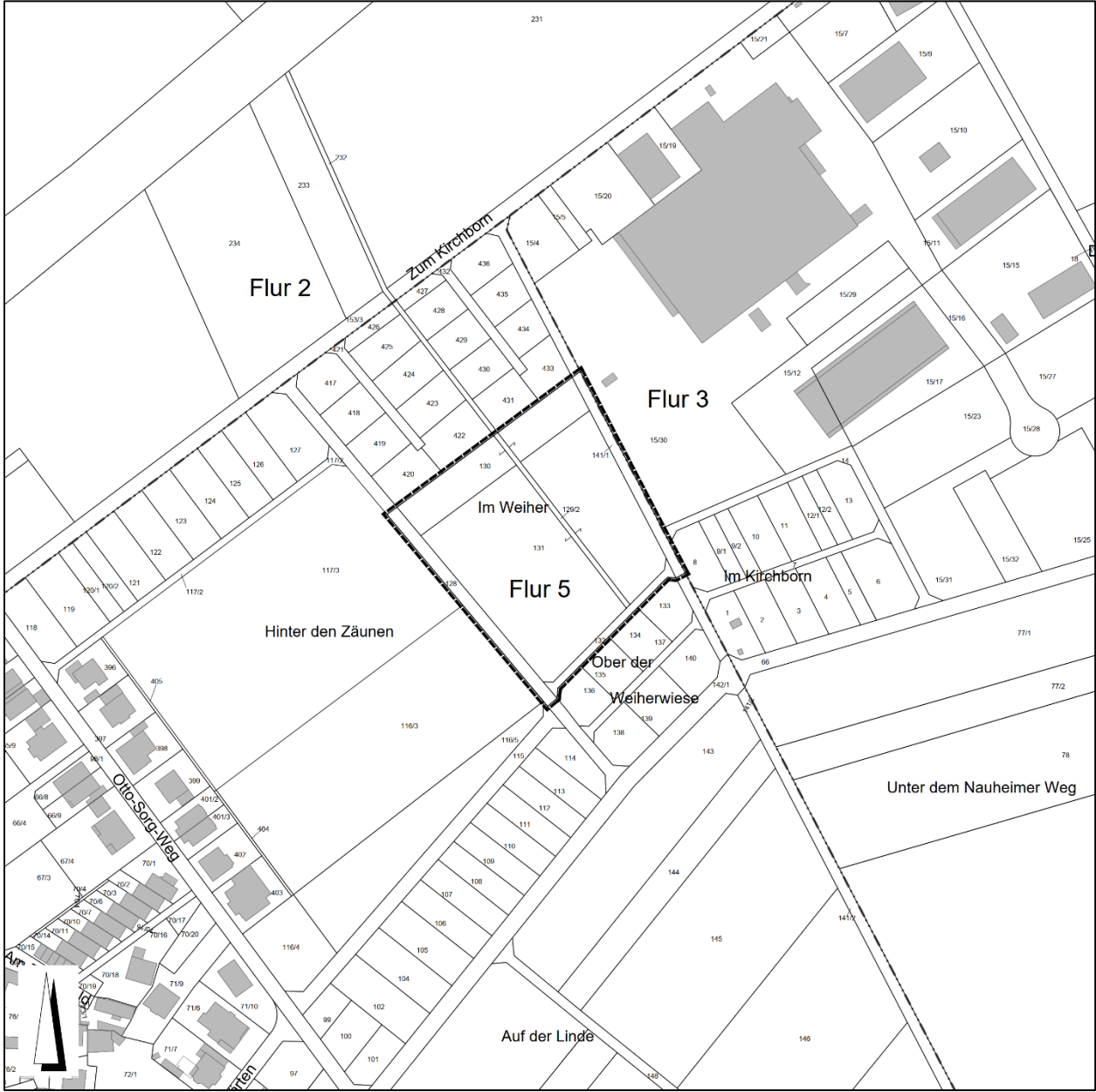


Abbildung genordet, ohne Maßstab