

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach

Bebauungsplan „Westerfeld West, 3. bis 5. Bauabschnitt“

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in der Sitzung am 04.07.2024 den Aufstellungsbeschluss zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst und den Vorentwurf in der Sitzung am 07.11.2024 gebilligt. Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss wurde in der Sitzung am 03.07.2025 gefasst.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S. § 4 BauNVO sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 4 ha, zzgl. 1.75 ha für externe Kompensationsmaßnahmen (vgl. Anlage Flächen A1 und A2).

Die Änderung des RegFNP und das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Westerfeld-West“ 3. bis 5. Bauabschnitt erfolgen im Parallelverfahren.

Die Abgrenzung und Lage der Geltungsbereiche sind der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage 1 und 2).

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit von

Mittwoch, dem 09.07.2025 bis einschl. Freitag, dem 15.08.2025

im Internet auf der Homepage der Stadt Neu-Anspach unter www.neu-anspach.de, unter www.plan-es.com Button *Beteiligungsverfahren*, sowie über das zentrale Internetportal des Landes Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) eingestellt und veröffentlicht. 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 nachmittags	von 08:30 Uhr – 12:00 Uhr von 13:30 Uhr – 15:30 Uhr
--	--

dienstags nachmittags	von 08:30 Uhr – 12:00 Uhr von 13:30 Uhr – 18:00 Uhr
----------------------------------	--

freitags	von 08:30 Uhr – 12:00 Uhr
-----------------	----------------------------------

sowie in Ausnahmefällen nach Vereinbarung. Zusätzlich wird angeboten, die Planunterlagen elektronisch zur Einsicht zu verschicken.

Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Anregungen zu den Planungen elektronisch übermittelt, bei Bedarf aber auch auf anderem Wege, etwa schriftlich oder zur Niederschrift, vorgebracht werden. Gerne können diese auch an folgende E-Mail-Adresse: beteiligungsverfahren@plan-es.com gesendet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 5 BauGB).

a) Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB:

- **Abwasserverband Oberes Usatal (13.12.2024):** Entwässerung im Trennsystem mit Schmutzwasserableitung zur Kläranlage und Regenwasserableitung in den Arnsbach; Maßnahmen zur Abflussminderung vorgesehen. Verweis auf Schmutzfrachtberechnung 2022 die es fortzuschreiben gilt. Keine grundsätzlichen Bedenken bei planmäßiger Umsetzung.
- **BUND Hochtaunus (02.12.2024):** Kritik an Flächenverbrauch und unberücksichtigter Ausgleichsfläche. Empfehlungen zu Vogelschutzhecken, Regenwassernutzung, Versickerung, Begrünung und lichtarmer Beleuchtung. Bilanzierung soll überprüft werden.
- **Hochtaunuskreis (10.12.2024):**
 - *Landwirtschaft/Forst:* Verlust von Ackerflächen, Erschließung für Landwirtschaft sichern; Forst nicht betroffen.
 - *Umwelt/Naturschutz:* Artenschutzfläche betroffen, Maßnahmen für Feldlerche/Rebhuhn erforderlich. Klimaschutz und Begrünung verbessern.
 - *Artenschutz:* Unvollständige Erhebungen, zu kleine Ausgleichsfläche, Zwergfledermäuse berücksichtigen.
 - *Eingriffsregelung:* Korrekturen bei Bilanz, Pflanzdichte, Biotoptypen und Kompensationsangaben nötig.
 - *Bauaufsicht:* Mehrere Festsetzungen unklar oder widersprüchlich; rechtssichere Überarbeitung empfohlen (u. a. Höhenbezug, Nebenanlagen, Dachbegrünung/PV, gestalterische Einheitlichkeit, Abgrabungen) Anpassung zur rechtssicheren Genehmigungsfähigkeit wird empfohlen.
- **Kampfmittellräumdienst (04.12.2024):** Keine Hinweise auf Kampfmittel.
- **Regierungspräsidium Darmstadt (11.12.2024):**
 - *Regionalplanung:* Planbereich teils im Vorrang- und Vorbehaltsgebiet; Änderung des RegFNP läuft. Keine grundsätzlichen Bedenken.
 - *Bodenschutz:* Keine Altlasten bekannt; Umweltbericht ausreichend.
 - *Wasserwirtschaft:* Trennsystem, Versickerung und Regenwassernutzung begrüßt; Dachbegrünung ausweiten, Einleitenachweis ggf. erforderlich.
 - *Immissionsschutz:* Keine Bedenken, Gutachten plausibel.
 - *Bergaufsicht:* Keine betroffenen Rohstoffflächen oder Altbergbau. Keine Bedenken.
- **Regionalverband FrankfurtRheinMain (13.12.2024):** Planbereich liegt im RegFNP in Vorbehaltsgebieten; Änderungsverfahren (2,3 ha) Anfang 2025 eingeleitet. Keine Bedenken, SUP-Daten bereitgestellt.
- Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Hinweise insbesondere zu den Themen: Höhenentwicklung, Neuanlage des Fußwegs, Anlage eines Spielplatzes vorgebracht. Diese Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 03.07.2025 einer Abwägung zugeführt.

b) Weitere umweltrelevante Informationen:

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (05/2025):** Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag prüft, ob durch die Planung besonders oder streng geschützte Arten nach § 44 BNatSchG betroffen sind, welche Beeinträchtigungen auftreten können und ob Ausnahmen nach § 45 Abs. 7

BNatSchG erforderlich und möglich sind. Grundlage ist der hessische Leitfaden zur artenschutzrechtlichen Prüfung (HMUELV 2011).

- Bodenfachbeitrag (05.09.2024): Der Bodenfachbeitrag bewertet den Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden im Rahmen des Bebauungsplans. Grundlage ist eine bodenbezogene Eingriff-Ausgleichsbewertung nach Anlage 2 Nr. 2.2.5 der Hessischen Kompensationsverordnung zur Einschätzung der Auswirkungen durch Nutzungsänderungen und Versiegelungen.
- Schalltechnische Untersuchungen (TüV Hessen 2016): Hingewiesen wird darauf, dass nach schalltechnischen Gutachten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm im Plangebiet zu erwarten sind. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich; die Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist immissionsschutzrechtlich unbedenklich.

Gemäß § 4b BauGB wurde das Planungsbüro PlanES, Gießen mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Neu-Anspach, den 04.07.2025

DER MAGISTRAT

Birger Strutz
Bürgermeister

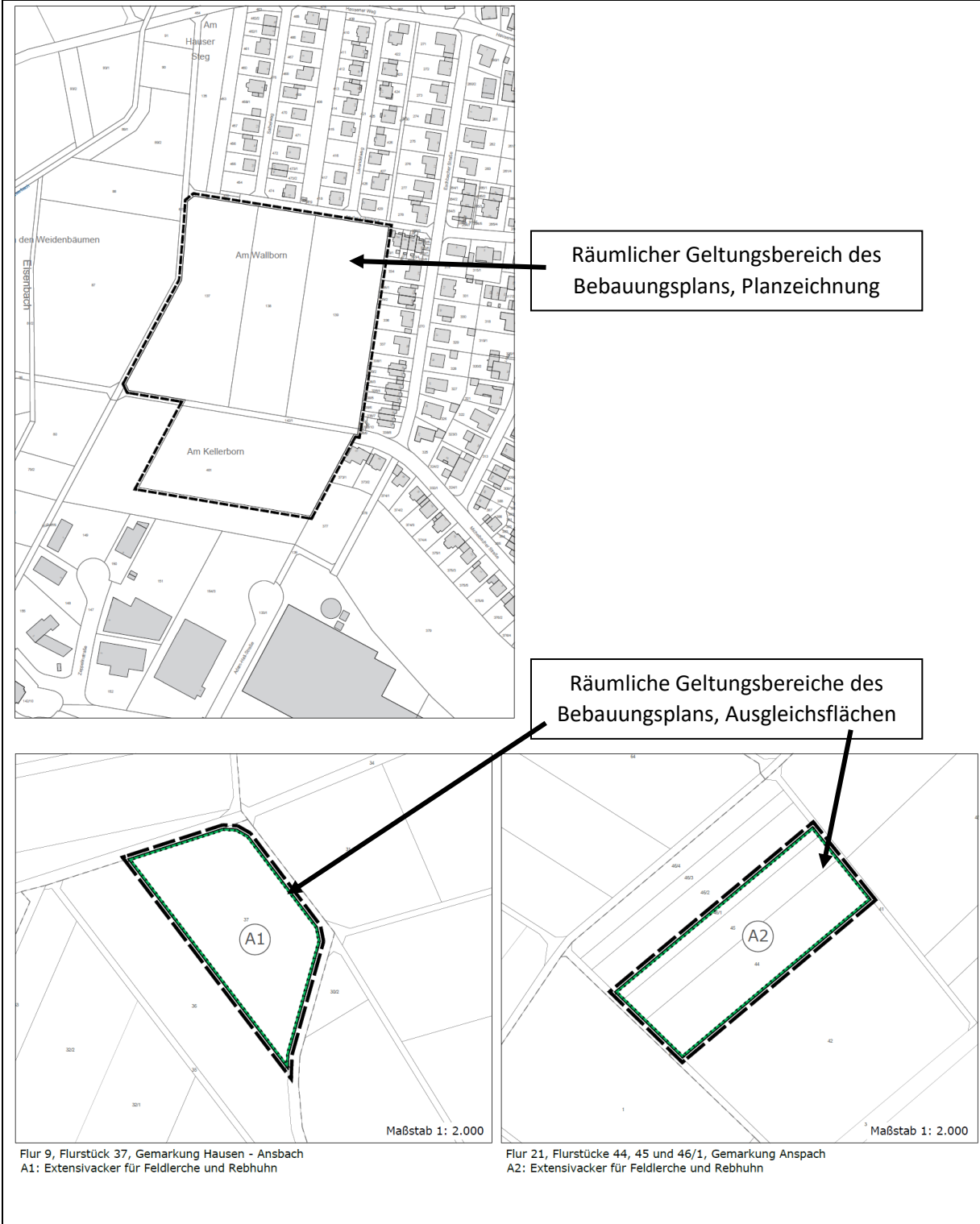
ANLAGE 1

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach

Bebauungsplan „Westerfeld West, 3.- 5. Bauabschnitt“

hier: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Ausgleichsflächen

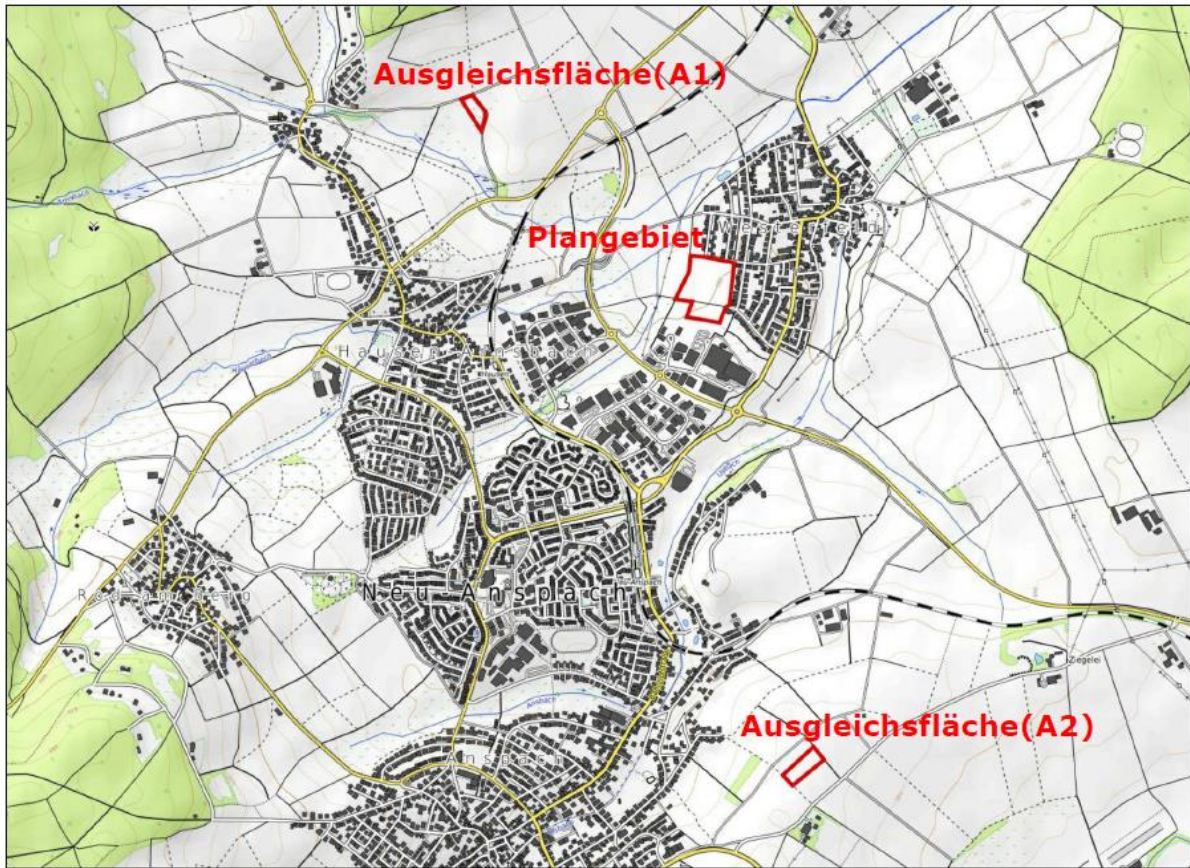
(Pläne sind ohne Maßstab)



ohne Maßstab

Anlage 2

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach
Bebauungsplan „Westerfeld West, 3.- 5. Bauabschnitt“
hier: Übersicht der Geltungsbereiche



ohne Maßstab