

**Regionalvorstand**

Dezernat: II

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod**, Ortsteil Oberlauken  
Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-144 des Regionalvorstandes vom 22.08.2013  
Beschluss Nr. III-131 der Verbandskammer vom 18.09.2013 zu DS III-138  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. III-179 des Regionalvorstandes vom 30.01.2014  
Beschluss Nr. III-160 der Verbandskammer vom 12.03.2014 zu DS III-10 (Offenle-  
gungsbeschluss)

**I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Weilrod, Ortsteil Oberlauken, Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27" zur Ergänzung der Darstellung im Bereich der 2 Teilflächen der Weißfläche Nr. 27 wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 24.03.2014 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 13/14 bekannt gemacht. Sie fand vom 01.04.2014 bis 02.05.2014 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2014 beteiligt.

- 1) Die betroffene Gemeinde Weilrod hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten  
Gemeindevorstand der Gemeinde Waldems  
Gemeindevorstand der Gemeinde Weilmünster  
Magistrat der Stadt Bad Camberg  
Magistrat der Stadt Usingen

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Grävenwiesbach  
Gemeindevorstand der Gemeinde Selters (Taunus)

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Oberes Usatal  
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen  
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Mitte  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Forstamt Weilrod, Hessen-Forst  
Hessenenergie GmbH  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessisches Immobilienmanagement  
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn

Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landesjagdverband Hessen e.V.  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Hochtaunuskreises  
Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen  
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatlich technische Überwachung Hessen  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
Verband Hessischer Fischer e.V.  
Verkehrsverband Hochtaunus, Zweckverband  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Zweckverband Naturpark Hochtaunus

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

Amprion GmbH  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt  
hessenARCHÄOLOGIE  
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Mitte  
IHK Frankfurt am Main  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen  
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung  
Regierungspräsidium Darmstadt, III 31.2  
Syna GmbH  
Tennet TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereiche Wasser- und Bodenschutz und Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurde - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls eine Stellungnahme vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

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

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

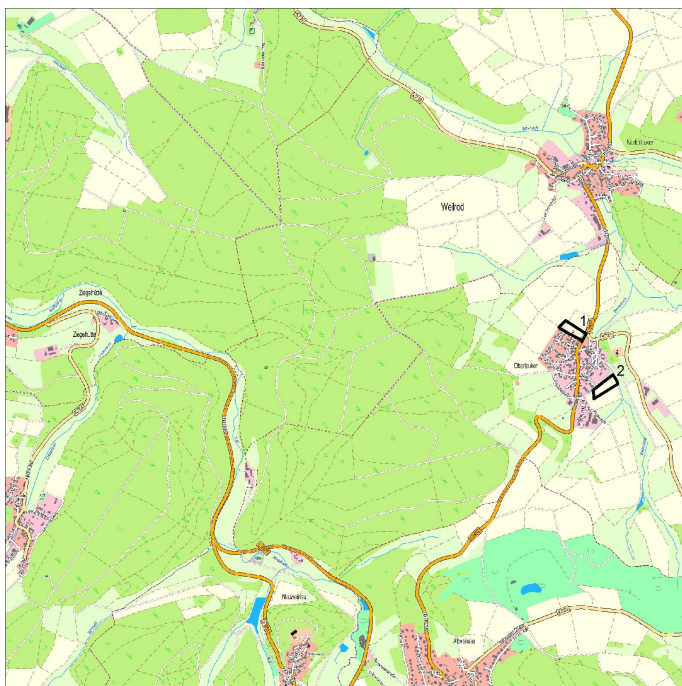
Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

# Änderungsunterlagen

---

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod**, Ortsteil Oberlauken  
Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

---



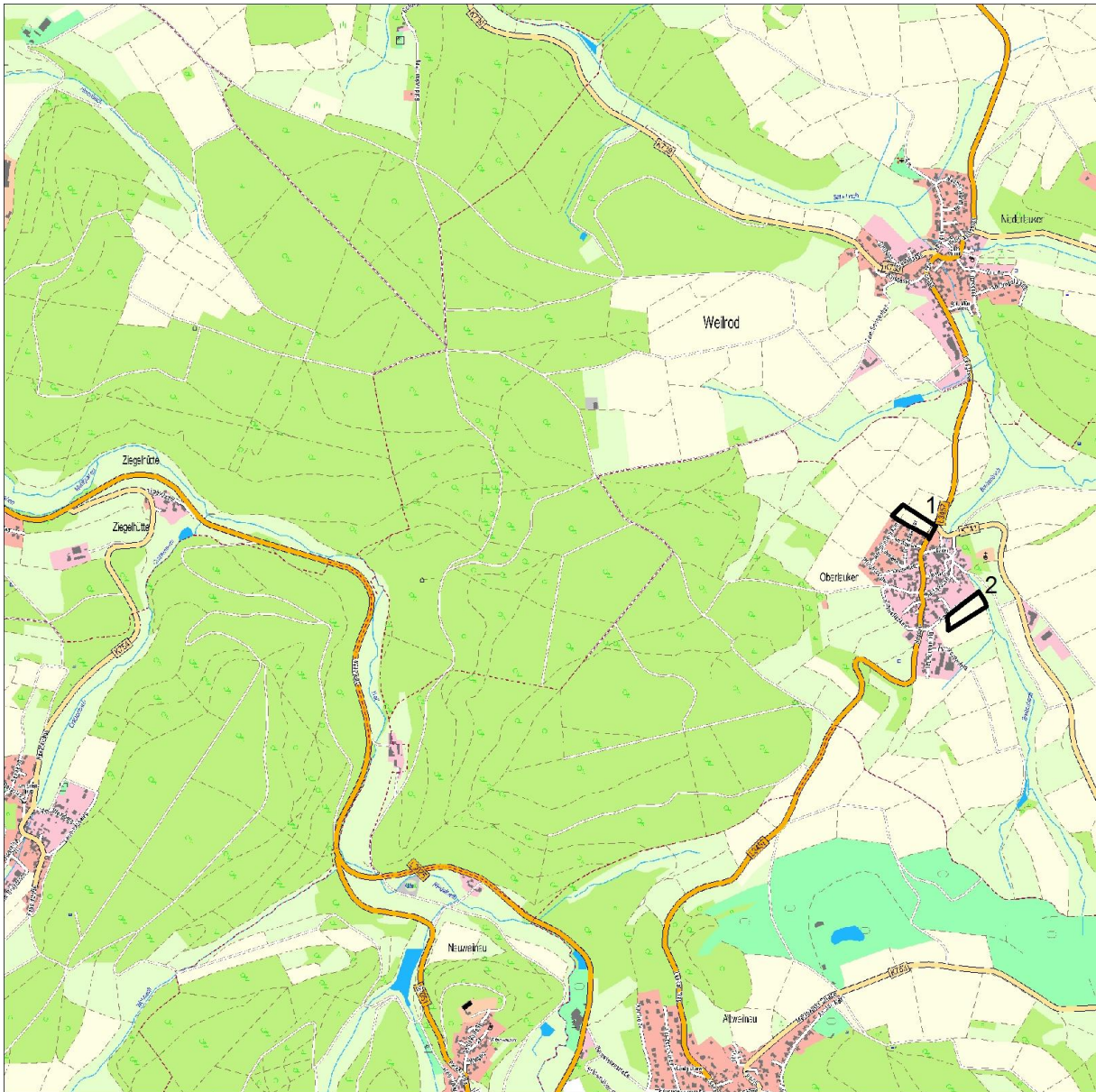
---

## INHALTSVERZEICHNIS

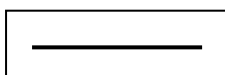
1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht



Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)

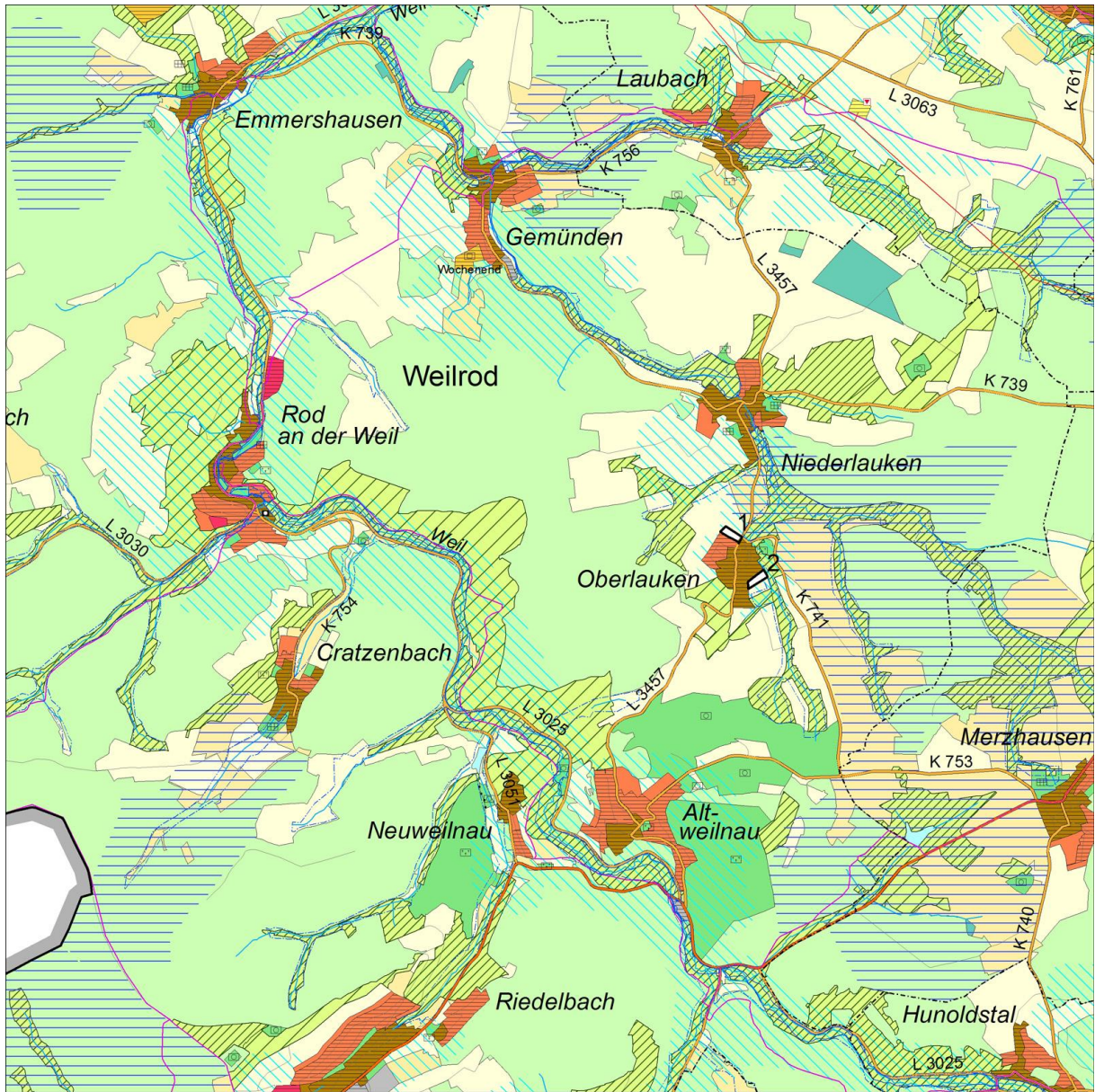


Ohne Maßstab

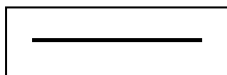


Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in der am 17.10.2011 rechtswirksam gewordenen Fassung



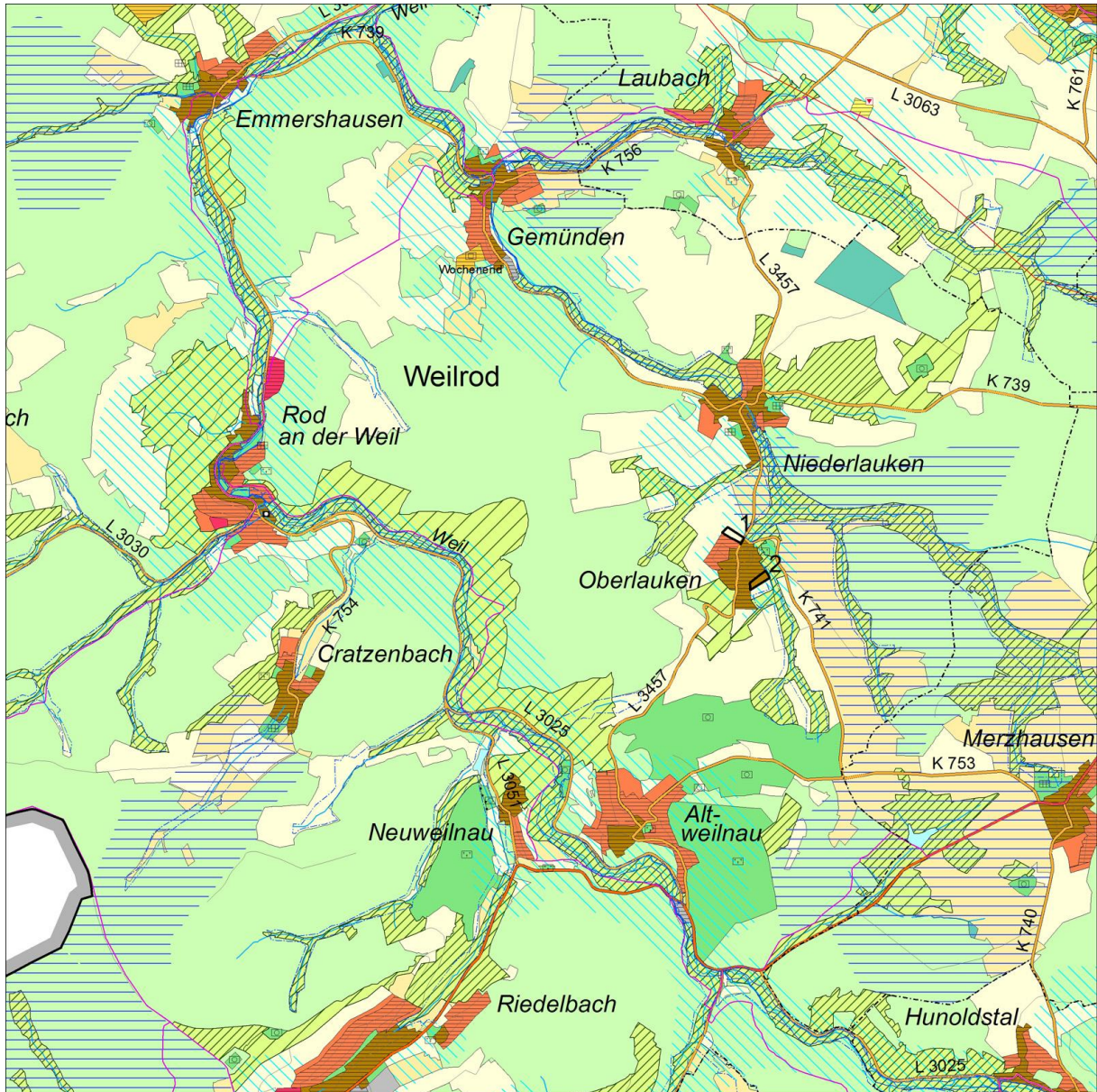
M. 1 : 50 000



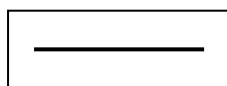
Grenze des Änderungsbereiches



## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000

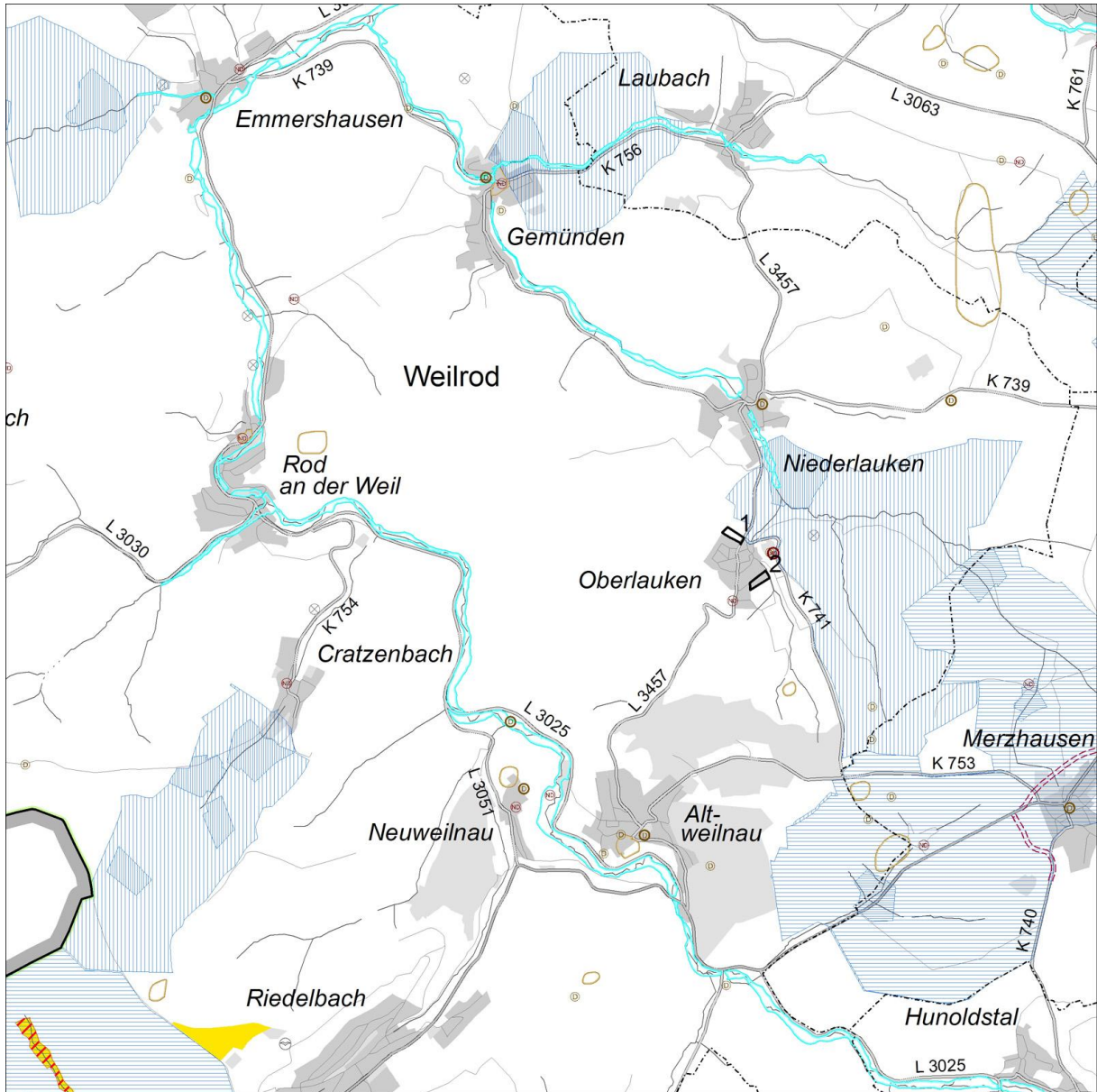


Grenze des Änderungsbereiches

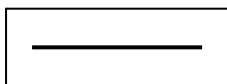
nördlicher Ortsrand, Teilfläche 1:  
Weißfläche in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 0,8 ha)

südöstlicher Ortsrand, Teilfläche 2:  
Weißfläche in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,8 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



M. 1 : 50 000

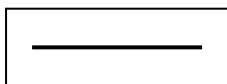


Grenze des Änderungsbereiches

## Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Weilrod, Ortsteil Oberlauken  
Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

---

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzellular, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umpannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV










### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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




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

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **Begründung**

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod**, Ortsteil Oberlauken

Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

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. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27, in der Gemeinde Weilrod, Ortsteil Oberlauken zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 2 Teilflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 1,6 ha.

Die Teilfläche am nördlichen Ortsrand wird im Westen und Norden von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten von der Hessenstraße und im Süden von Wohnbebauung begrenzt. Die Teilfläche am südlichen Ortsrand wird im Westen und Norden von gemischter Bebauung und Gärten und im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist von der Landesregierung im Sommer 2011 genehmigt worden und mit seiner Bekanntmachung im Staatsanzeiger am 17. Oktober 2011 in Kraft getreten. Die Landesregierung hat allerdings aus rein formalen Gründen Flächen von der Genehmigung ausgenommen, für die nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen hätte erfolgen müssen, da sie nach der letzten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (Herbst 2009) geändert oder ergänzt worden waren. Sie blieben somit unbeplant (sogenannte Weißflächen). Mittlerweile wurde für einen Großteil dieser Flächen ein Sammel-Ergänzungsverfahren durchgeführt und vom Regierungspräsidium Darmstadt am 29.05.2013 genehmigt. Ausgenommen waren Flächen, für die die betroffenen Kommunen die bisherige Planungsvorstellung, wie sie in dem von Regionalversammlung (RVS) und Verbandskammer (VK) im Dezember 2010 beschlossenen und zur Genehmigung vorgelegten Plan ihren Niederschlag gefunden hat, nicht bestätigt haben, sowie Flächen, für die Mitglieder der Verbandskammer eine erneute Abwägung für erforderlich hielten. Letzteres betraf auch die Weißfläche Nr. 27 in Weilrod, Ortsteil Oberlauken, bei der es sich um die geplante Verlagerung einer Zuwachsfläche vom nördlichen an den südöstlichen Ortsrand handelt (Begründung Abwägungserfordernis: Lage am Rand von "Vorbehaltsgebiet für den vorbeu-

genden Hochwasserschutz"). Für diese Weißfläche hat die Gemeinde Weilrod mit Schreiben vom 20.08.2012 die Änderung des RPS/RegFNP 2010 beantragt.

Die Änderung dient der Ergänzung der Darstellung im Bereich der Weißfläche Nr. 27:

nördlicher Ortsrand, Teilfläche 1:

Weißfläche in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,8 ha)

südöstlicher Ortsrand, Teilfläche 2:

Weißfläche in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,8 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

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

Die Darstellung von je ca. 0,8 ha "Gemischte Baufläche, geplant" und "Fläche für die Landbewirtschaftung" ist aufgrund der geringen Größe regionalplanerisch nicht relevant.

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die geplante Gemischte Baufläche (Teilfläche 2) kann über die noch bis zum Ende auszubauende Straße "Am Starksborn" an die L 3457 angebunden werden.

#### **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist die Teilfläche 1 als geplante Siedlungsfläche dargestellt und die Teilfläche 2 als "Fläche für die Landbewirtschaftung". Beide Flächen liegen am Ortsrand und werden derzeit ackerbaulich genutzt.

Teilfläche 1 grenzt an Wohnbebauung und die L 3457 und ist ansonsten von Äckern umgeben.

Teilfläche 2 liegt zwischen alter Ortsbebauung, einem Neubaugebiet und einer Ackerfläche. Im Osten wird sie hangabwärts durch einen Feldweg und einen Gehölzstreifen begrenzt, an den eine Grünlandmulde mit dem Breitenbach anschließt.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen.

Im vorliegenden Fall sollten die Maßnahmen aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten am östlich Rand der geplanten Wohnbaufläche und in dem angrenzenden Vorranggebiet für Natur und Landschaft im Bereich der Breitenbachaue vorgesehen werden.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.



## **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu beachten, dass östlich außerhalb der geplanten Baufläche in einer Talmulde der Breitenbach verläuft, der gemäß Hinweis des Hochtaunuskreises - Fachbereich Wasser- und Bodenschutz - als oberirdisches Gewässer III. Ordnung den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) unterliegt. Nach §38 WHG i.V.m. §23 HWG dürfen in Gewässer- randstreifen durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. In der verbindlichen Bauleitplanung ist daher gemäß §23 HWG ein 10m breiter Uferrandstreifen von der Bebauung freizuhalten. Diese Fläche ist planungsrechtlich dem Gewässer zuzuordnen.

Außerdem grenzt im Bereich der Breitenbachtalmulde ein "Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" an das Änderungsgebiet, das der Sicherung des Hochwasserabflusses und der Retentionsräume dient. Dem ist ebenfalls durch entsprechende Abstände der Bebauung Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind außerdem Festsetzungen zu treffen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen so weit wie möglich entgegen wirken, wie Begrünung der Grundstücksfreiflächen und der Erschließungsstraße, Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung, Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Festsetzung von Maßnahmenflächen und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung.

Im Bebauungsplan ist auf das Erfordernis hinzuweisen, bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

## **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

Dem vorgesehenen Flächentausch liegt ein intensiver Abstimmungsprozess in der Gemeinde Weilrod im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des RPS/RegFNP 2010 zugrunde. Die bisher vorgesehene "Gemischte Baufläche" am nördlichen Ortsrand war bereits seit Langem im Flächennutzungsplan des früheren Umlandverbandes als Eigenentwicklungsmöglichkeit vorgesehen. Der seitens der Gemeinde Weilrod beantragte Flächentausch wird damit begründet, dass die nunmehr vorgesehene Fläche am südöstlichen Ortsrand von Oberlauken ein in den letzten Jahren entstandenes Neubaugebiet ergänzt und bereits erschlossen ist. Aus Sicht der Gemeinde ist sie deshalb die einzige Erweiterungsfläche in Oberlauken, die unter wirtschaftlichem Aspekt umsetzbar ist. Beide Flächen sind derzeit Ackerland auf ähnlichen Bodenverhältnissen und somit ökologisch gleichwertig. Da beide Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, wird durch den Flächentausch keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vorbereitet. Das angrenzende "Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" wird durch die vorgesehene Baufläche nicht berührt. Ein entsprechender Abstand zur Talmulde und zum Retentionsraum des Breitenbachs ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen zu sichern. Die Darstellung der früher vorgesehenen Zuwachsfläche als "Fläche für die Landbewirtschaftung" am nördlichen Ortsrand entspricht der Realnutzung und dient dem Erhalt zusammenhängender landwirtschaftlicher Nutzflächen.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Für die aus 2 Teilflächen bestehende Weißfläche Nr. 27 (je ca. 0,8 ha) wird die Darstellung ergänzt.

Eine bisher am nördlichen Ortsrand geplante "Gemischte Baufläche" wird wegen günstigerer Erschließungsvoraussetzungen nun am südöstlichen Ortsrand vorgesehen. Die bisher geplante Fläche wird entsprechend der Realnutzung als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

##### **BBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5**

Sie lauten:

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

##### **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

##### **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) 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; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im

Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Beide Teilflächen werden derzeit als Acker genutzt, dienen der Kaltluftproduktion und liegen am Ortsrand in einem Raum mit hochwertigem, vielfältigen Landschaftsbild.

Teilfläche 1 weist aufgrund der Hangneigung und Bodenbeschaffenheit (toniger Schluff) hohe Erosionsgefährdung auf, Teilfläche 2 Böden mit hohem Ertragspotential und im östlichen Teil mit hoher Lebensraumfunktion (grundnasser Boden).

Am östlichen Rand der Teilfläche 2 schließt sich ein "Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" an, das der Sicherung des Hochwasserabflusses des Breitenbachs und seiner Retentionsräume dient. Zwischen Bach und Teilfläche 2 befinden sich ein Feldweg und ein Gehölzstreifen.

### **B 2.2 Prognose und Bewertung**

#### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Bei der bisherigen Planung ist im Bereich der Teilfläche 1 durch Versiegelung zugunsten der Entwicklung von Wohnbaufläche mit dem Verlust von Bodenfunktionen (Ertrags-, Speicher- und Regulationsfunktion), einer Reduzierung der Versickerung und Erhöhung des Abflusses von Niederschlagswasser, der Verringerung der Kaltluftproduktion sowie der Veränderung von Lebensräumen und dem Landschaftsbild zu rechnen.

Für die Avifauna ist im Bereich der ackerbaulich genutzten Teilfläche 1 mit dem Vorkommen von Offenlandbrütern, z.B. Feldlerche und Rebhuhn zu rechnen. Durch den benachbarten Breitenbach sind auch Landlebensräume von Amphibien nicht ausgeschlossen. Quartiere von Fledermäusen oder der Haselmaus sind auf Grund fehlender Strukturen nur in an die Planung angrenzenden Flächen zu erwarten. In der reinen Ackernutzung können Lebensräume für geschützte Reptilien ausgeschlossen werden. Die Planfläche liegt nicht im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen.

Aktuelle faunistische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Auf der Bebauungsplanebene sind insbesondere die im Offenland brütenden Vogelarten detailliert zu untersuchen. Mit einer Planflächengröße von 0,8 ha und angrenzend ausgedehnten Ackerflächen ist davon auszugehen, dass eventuell betroffene Arten in angrenzende Bereiche ausweichen können. Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene doch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.

Im Bereich der Teilfläche 2 sind keine Auswirkungen durch die Planänderung zu erwarten, da hier die Planung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung entspricht.

#### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind die o.g. Auswirkungen im Bereich der Teilfläche 2 zu erwarten, während im Bereich der Teilfläche 1 die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt.

## **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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

Die genannten Auswirkungen im Bereich der Teilfläche 2 können durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende Maßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden. Hierzu zählen u.a.:

- möglichst geringe Flächenversiegelung durch Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen, der Erschließungsstraße und des Ortsrandes
- Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf am Ort der Entstehung (Sammlung des Oberflächenwassers und Nutzung als Brauch- und Beregnungswasser)
- Festsetzung von Maßnahmenflächen insbesondere am östlichen Rand zur Freihaltung und entsprechender Bewirtschaftung einer Abstandsfläche zur Talmulde des Breitenbachs
- Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich des Schutzgutes Boden wie z.B. Maßnahmen zum Erosionsschutz, zur Vermeidung und Verbesserungen der Bodenverdichtung, zur Entsiegelung

### **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da die Planung einen Flächentausch für ein seit Langem für die Eigenentwicklung des Ortsteils vorgesehenes Bauflächenpotential beinhaltet, wodurch eine Arrondierung der baulichen Entwicklung der letzten Jahre und eine günstigere Erschließung möglich ist, kommen keine Alternativstandorte in Frage.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

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

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Aufgrund des überschaubaren Verfahrens ist eine Zusammenfassung entbehrlich.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Weilrod, Ortsteil Oberlauken Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

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

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises  
Fachbereich: Umwelt, Naturschutz  
Gruppe: TöB

001\_WEIL\_B-00848

Dokument vom: 26.04.2014  
Dokument-Nr.: S-02044

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Zu dem Vorhaben gibt der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz folgende Stellungnahme ab:  
Der Planentwurf sieht vor, eine bisher als "Fläche für die Landbewirtschaftung" ausgewiesene Fläche, als Siedlungsfläche darzustellen. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Feldweg begrenzt. In der gegenüber liegenden Talmulde verläuft der Breitenbach, der als oberirdisches Gewässer III. Ordnung den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) unterliegt. Nach §38 WHG i.V.m. §23 HWG dürfen in Gewässerrandstreifen durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. In der weitergehenden Bauleitplanung ist daher gemäß §23 HWG ein 10m breiter Uferstrandstreifen von der Bebauung freizuhalten. Diese Fläche ist planungsrechtlich dem Gewässer zuzuordnen. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§23 Abs. 2 HWG). Im vorliegenden Fall dürfte die Böschungsoberkante an dem talseitigen Wegesrand verlaufen. In der Planbegründung wird darauf hingewiesen, dass erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung erfolgen sollen. Sofern dafür erforderliche Maßnahmen wie angedacht in der Breitenbachaue vorgesehen werden, sind diese rechtzeitig mit dem Fachbereich Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.  
Hinsichtlich der dargestellten Flächennutzungsplanänderung erachtet der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung die nördlich gelegene, als "Gemischte Baufläche" geplante, Teilfläche aufgrund einer geringeren Beeinträchtigung der Naturgüter für besser geeignet. Im Rahmen des Entscheidungsfindungsprozesses sind die ökologisch wertvollen Gegebenheiten auf Teilfläche 2 zu berücksichtigen. Diese sind zum einen die Nähe zum Breitenbach und dem vorhandenen Gehölzstreifen sowie im östlichen Bereich der Teilfläche ein grundnasser Boden, der laut Umweltbericht u. a. eine hohe Lebensraumfunktion besitzt. Bei einer Ausgestaltung der geplanten Bebauung wäre unbedingt darauf zu achten, dass ein entsprechender Abstand zum jeweiligen Gewässer eingehalten wird, artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden und eine Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine angepasste Ortsrandgestaltung erfolgt.

## Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

## Begründung:

Die Hinweise Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.  
Ein Hinweis auf den im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung freizuhaltenden Gewässerrandstreifen wird unter Punkt A 7 der Begründung ergänzt.  
Die Planfläche reicht im Übrigen nur bis zu dem vorhandenen Feldweg, sodass bereits ein Abstand von ca. 10 m zur Gewässerparzelle besteht.

## Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Weilrod, Ortsteil Oberlauken Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

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

Stellungnehmer:  
Gruppe: Privat/Einzelperson

001\_WEIL\_B-00850

Dokument vom: 02.05.2014  
Dokument-Nr.: S-02072

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Als Anwohnerin habe ich im Wesentlichen zwei Bedenken:

1. Eine gemischte Baufläche würde bedeuten, dass auch Gewerbe dort hin bauen dürfte. Wir haben in den letzten Jahren einen großen Einsatz gezeigt, dass die bereits gewerblich genutzte Halle der Firma Canton im Einklang mit dem Wohngebiet erfolgt (u.a. keine Übernachtungen mehr, Geschwindigkeitsbeschränkungen). Die hier durch fahrenden LKWs sind für das Wohngebiet nach wie vor eine große Belastung. Weitere Gewerbeeinheiten wären eine große Störung für das ursprünglich von allen Anwohnern gewählte ruhige Wohnen im Grünen; hierfür nehmen wir große Wegzeiten zu unseren Arbeitsplätzen nach Frankfurt, Neu Isenburg und Offenbach auf uns. Damit jetzt auch Gewerbeeinheiten in Oberlauken in unmittelbare Nähe unseres Wohnumfeldes entstehen, dafür haben wir nicht in Oberlauken gebaut!!!

2. Das Landschaftsbild - Blick zur Kirche und vom Kirchberg - würde erheblich gestört werden. Der freie und unverbaute Blick zur Kirche war seinerzeit für mich eine wesentliche Kauf- und Bauentscheidung.

Fazit: Ich bin dagegen.

## Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

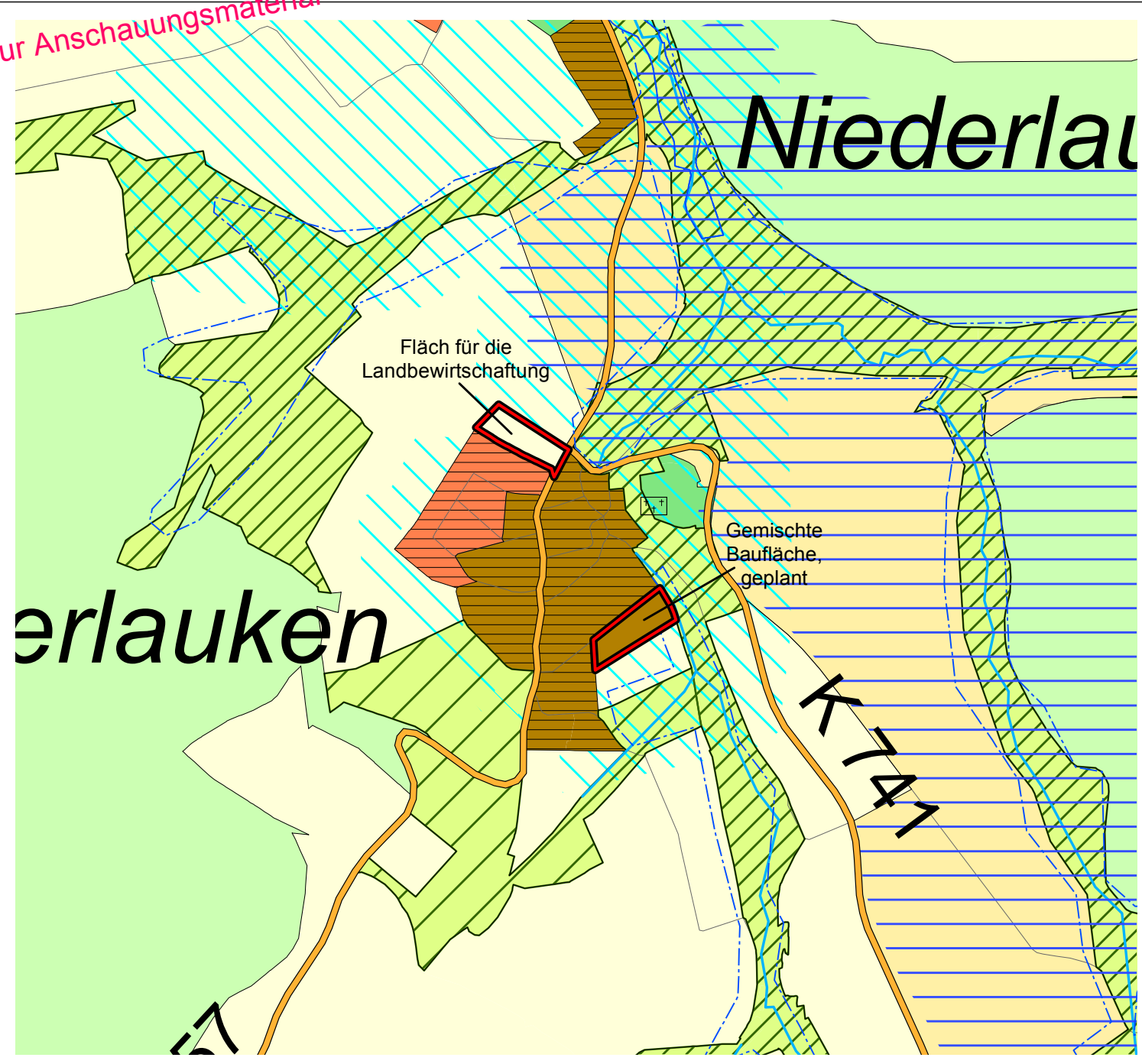
## Begründung:

Die geplante Baufläche dient der Eigenentwicklung des Ortsteils Oberlauken.

Der gesamte Ortskern und südliche Ortsbereich von Oberlauken ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Diese Darstellung dient gemäß Kapitel 3.4.1 dem Erhalt und der Entwicklung einer städtebaulichen Nutzungsmischung zwischen den Funktionen des Wohnens, gewerblicher Nutzung und der Versorgung, soweit sie miteinander verträglich sind oder sich nicht wesentlich stören. Die Darstellung der als kleinflächigen Arrondierung anzusehenden Planfläche entspricht somit der vorhandenen dörflichen Struktur der Umgebungsnutzung und dem Ziel, diese in einer angemessenen Form weiterzuentwickeln. Die Vereinbarkeit möglicher gewerblicher Nutzungen mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung ist im Rahmen eines für das Plangebiet durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen. Die Berücksichtigung von Blickbeziehungen sowie einer angemessenen Bauhöhe zur Einbindung weiterer Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild obliegt ebenfalls der verbindlichen Bauleitplanung, die dazu entsprechende Festsetzungen treffen kann.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Entwicklung der Flächen am südlichen Ortsrand von Beginn an als gemischte Baufläche vorgesehen war, sodass mit einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben immer zu rechnen war und dies bei der Wahl des Wohnstandortes zur Kenntnis genommen und berücksichtigt werden konnte.

Nur Anschauungsmaterial



**Weilrod, Oberlauken WEIL\_001\_O  
"Weißflächen Weilrod - Oberlauken"**

RegFNP-Änderungsverfahren  
(Vorbereitung Offenlagebeschluss)

Gesamtfläche: 1,61 ha  
Gemischte Baufläche, geplant: 0,84ha  
Fläche für die Landwirtschaft: 0,77ha

erstellt am 07.01.2014

Datengrundlagen:

- Realnutzungsinterpretation, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Bildflug 1996. Einzelne Nachträge bis 2000.
- ATKIS® Basis-DLM, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Bildflug 1997. Einzelne Nachträge bis 2005.
- Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Stand März 2001
- Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Stand 31.12.2010
- Regionaler Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain

**RegFNP 2010**

Maßstab 1:10.000  
Herausgeber und Druck:



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

