



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wehrheim**, Ortsteil Wehrheim  
Gebiet: "Gewerbegebiet Wehrheim Süd"

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wehrheim, Ortsteil Wehrheim, Gebiet: "Gewerbegebiet Wehrheim Süd" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"Fläche für den Gemeinbedarf, geplant - Weiterführende Schule" (ca. 1,7 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 0,2 ha) mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,9 ha)

2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisaufnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

## II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Die Gemeinde Wehrheim beabsichtigt aufgrund der Nachfrage nach Gewerbeflächen die Erweiterung des Gewerbegebiets Süd auf einer bereits als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellten Fläche sowie einer an das Gewerbegebiet angrenzenden, bisher als "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant - weiterführende Schule" dargestellten Fläche. Für eine sinnvolle Gebietsabgrenzung wird außerdem geringfügig "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." in das geplante Gewerbegebiet einbezogen.

Ein entsprechender Bebauungsplan "Wehrheim Süd" befindet sich im Parallelverfahren. Damit dieser als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

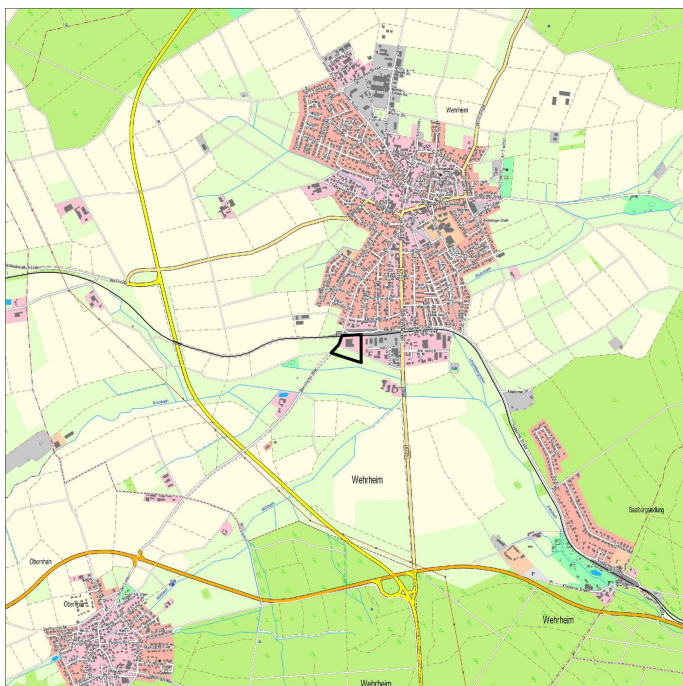
Ein Flächenausgleich durch Rücknahme einer geplanten Baufläche an anderer Stelle ist nicht erforderlich, da es sich überwiegend um die Umwidmung einer im RPS/RegFNP 2010 bereits als Baufläche dargestellten Fläche handelt und die Flächenneuanspruchnahme mit 0,2 ha unterhalb der Darstellungsuntergrenze des RPS/RegFNP 2010 von 0,5 ha liegt.

# Änderungsunterlagen

---

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wehrheim**, Ortsteil Wehrheim  
Gebiet: "Gewerbegebiet Wehrheim Süd"

---



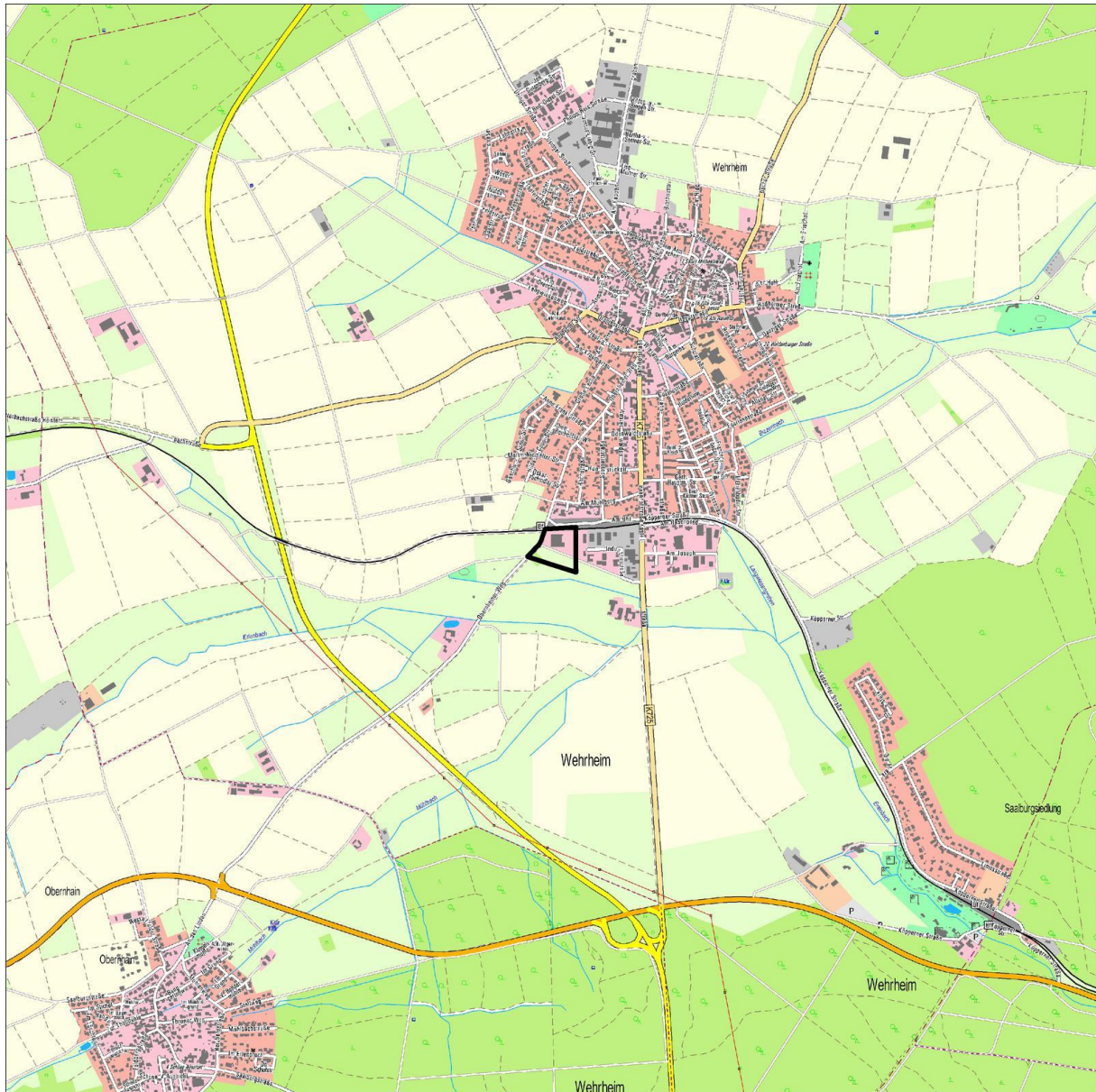
---

## INHALTSVERZEICHNIS

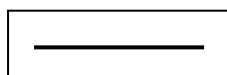
1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht



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

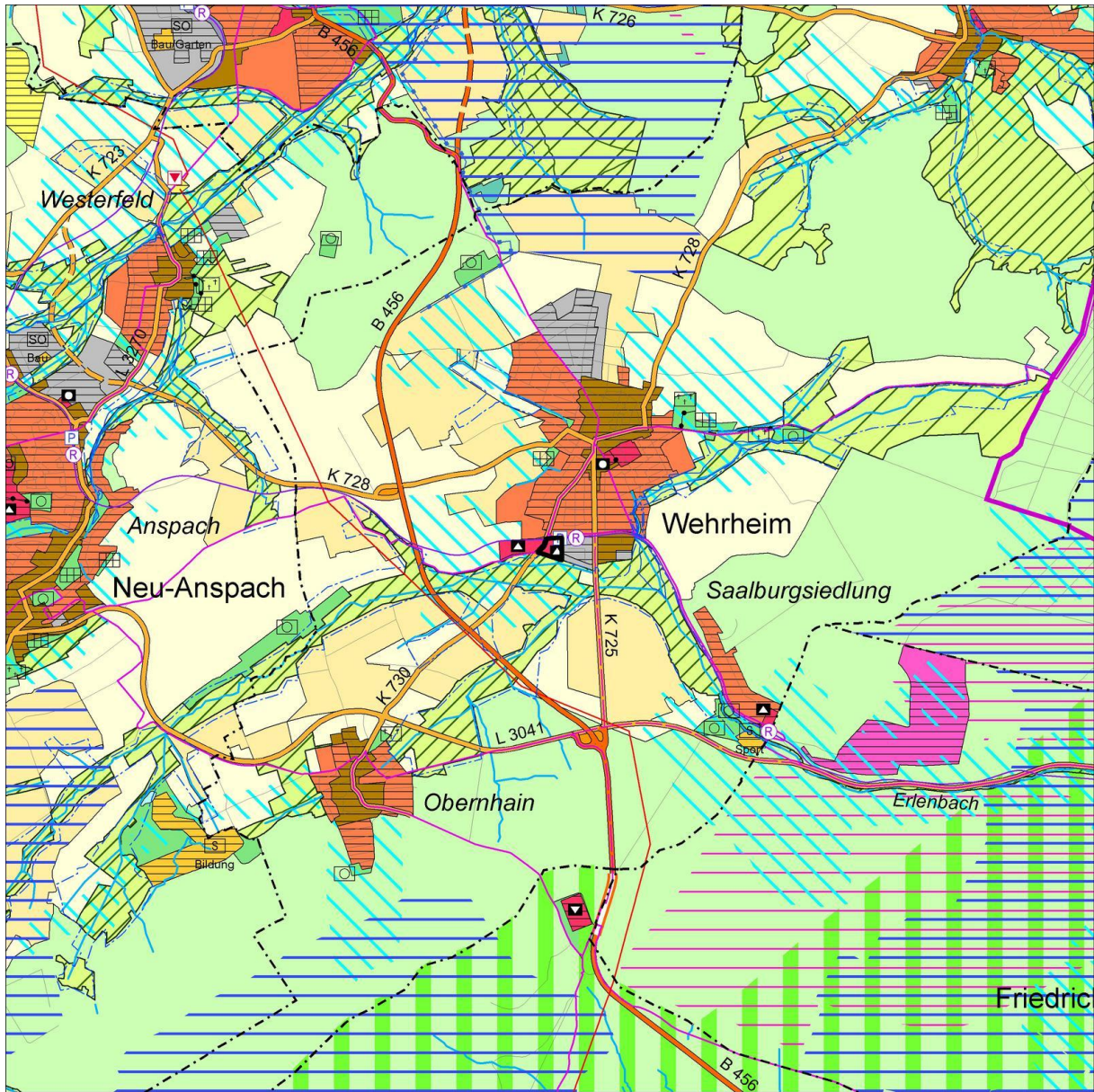


Ohne Maßstab

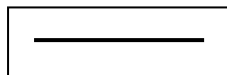


Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2014

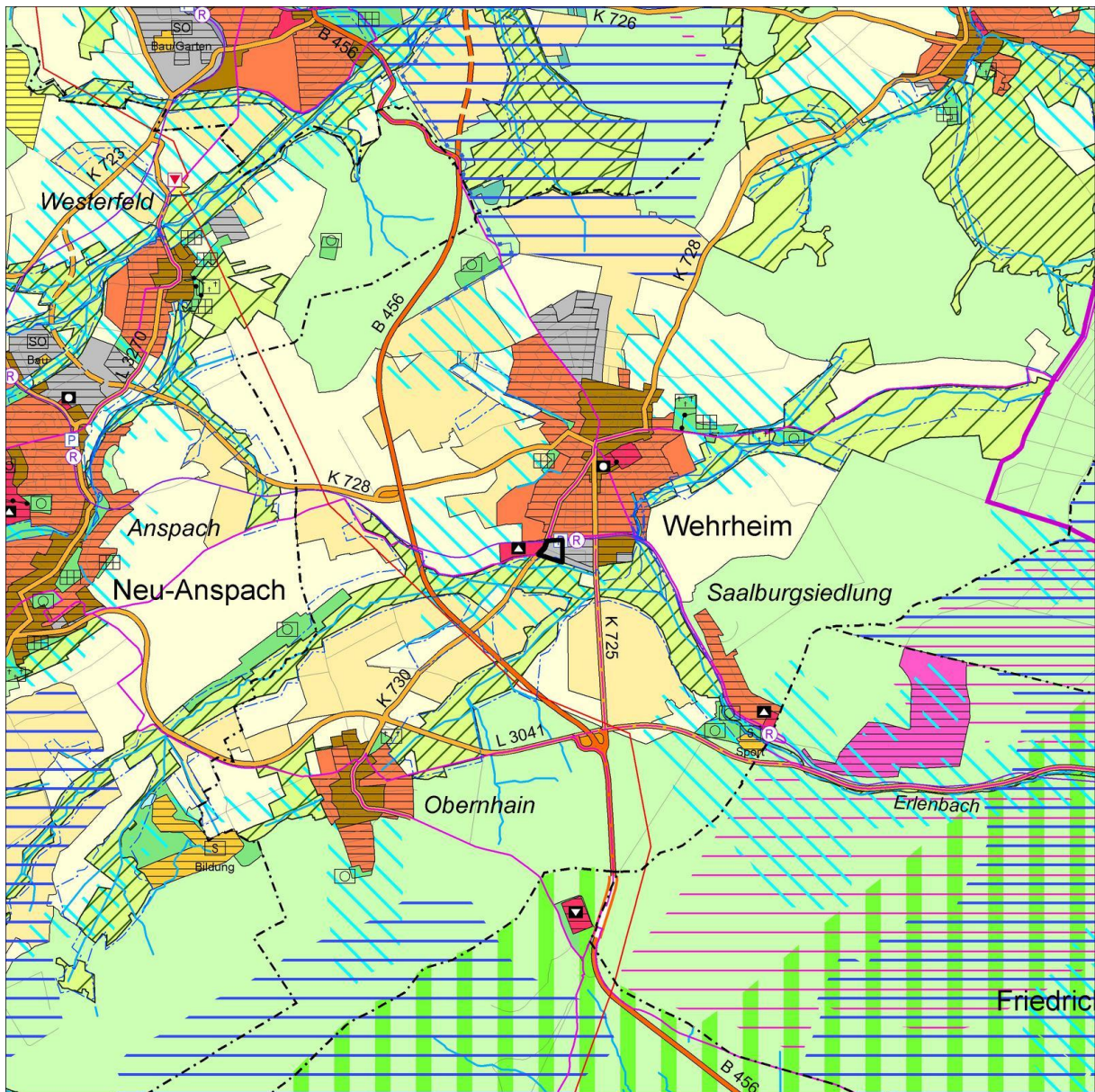


M. 1 : 50 000

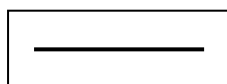


Grenze des Änderungsbereiches

## Vorgesehene Änderung



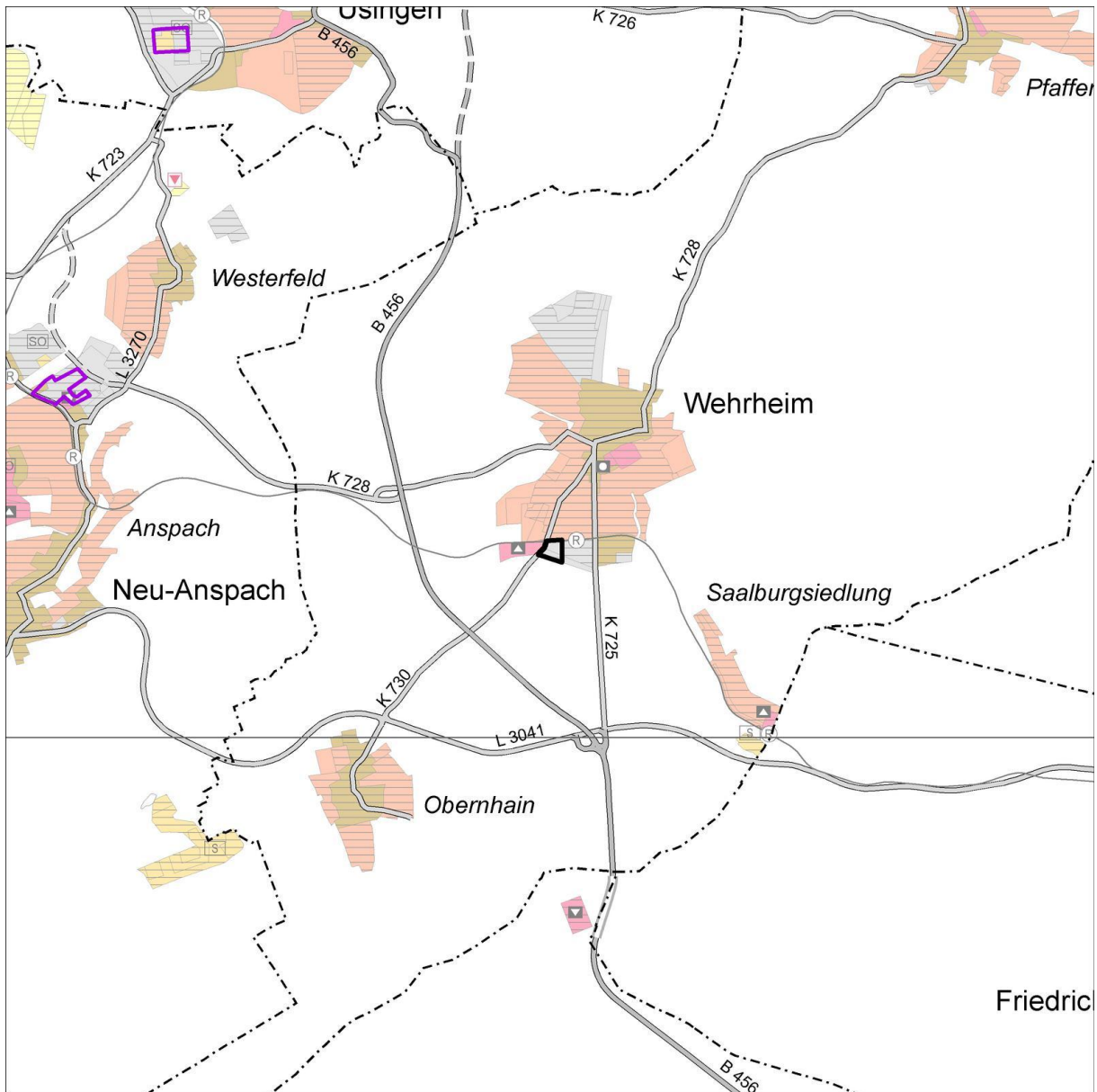
M. 1 : 50 000



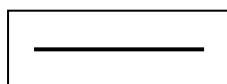
Grenze des Änderungsbereiches

"Fläche für den Gemeinbedarf, geplant - Weiterführende Schule" (ca. 1,7 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 0,2 ha) mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,9 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



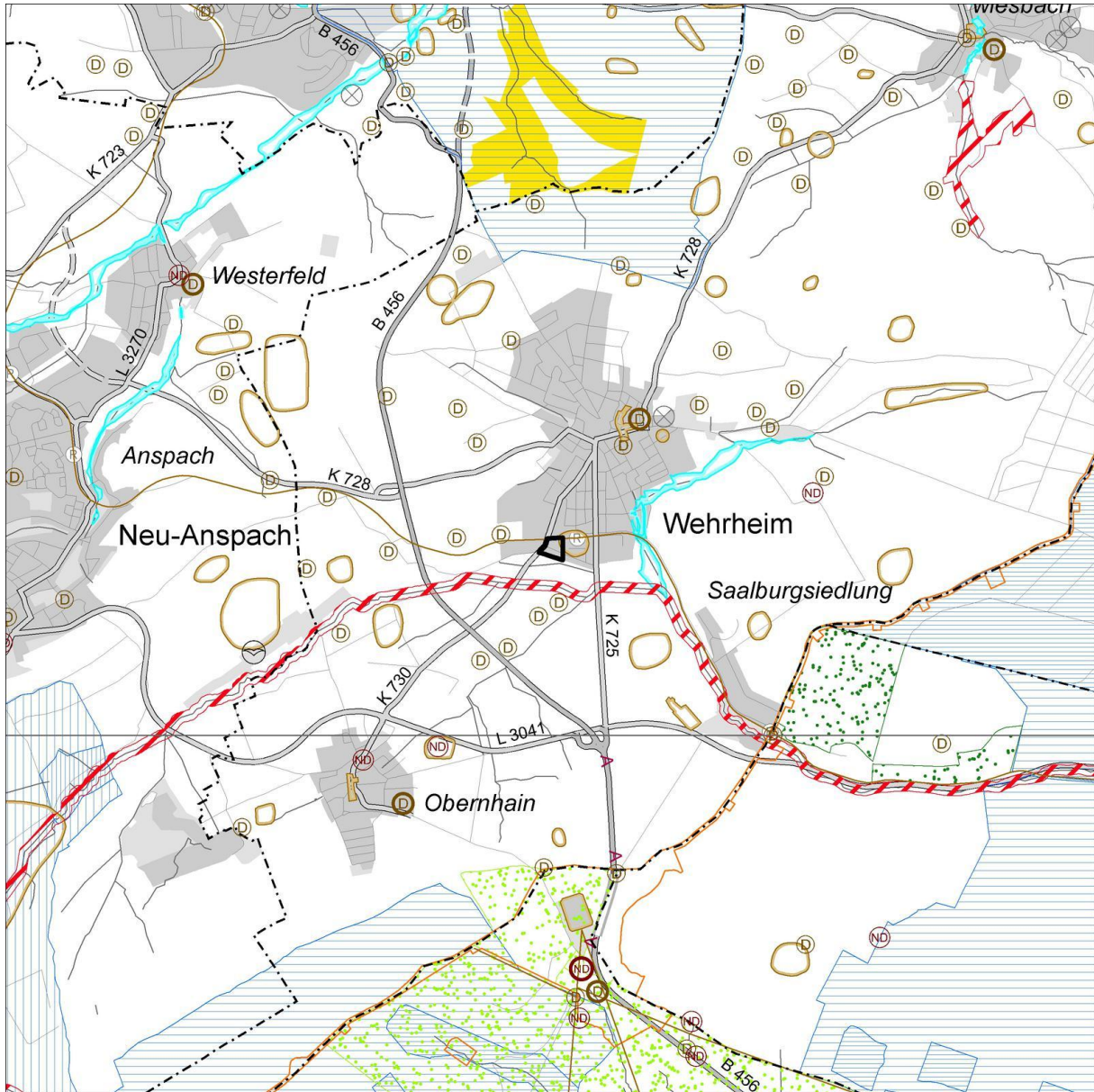
M. 1 : 50 000



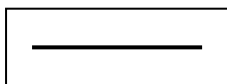
Grenze des Änderungsbereiches



Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches



# 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, Jugendzplatz, 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
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	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 - Umspannstation, 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
	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

	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 HLPg § 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, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt, 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 Wehrheim**, Ortsteil Wehrheim  
Gebiet: "Gewerbegebiet Wehrheim Süd"

### **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 "Gewerbegebiet Wehrheim Süd" in der Gemeinde Wehrheim, Ortsteil Wehrheim zu überarbeiten.

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

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.  
Er liegt am südlichen Ortsrand von Wehrheim und wird im Norden begrenzt durch die Schienentrasse der Taunusbahn, im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch den Obernhainer Weg.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Die Gemeinde Wehrheim beabsichtigt aufgrund der Nachfrage nach Gewerbeflächen die Erweiterung des Gewerbegebiets Süd auf einer bereits als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellten Fläche sowie auf einer überwiegend als "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" dargestellten Fläche. Da im Norden der Ortslage vorgesehene Gewerbezuwachsflächen aufgrund von Eigentümerinteressen derzeit nicht aktivierbar sind, ist beabsichtigt, die ehemals als Grundschulstandort vorgesehene Fläche westlich angrenzend an das Gewerbegebiet in die gewerbliche Nutzung einzubeziehen. Der Beschluss zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans "Wehrheim Süd" im Parallelverfahren wurde seitens der Kommune am 12.12.2014 gefasst.

Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Fläche für den Gemeinbedarf, geplant - Weiterführende Schule" (ca. 1,7 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 0,2 ha) mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,9 ha)

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

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

Das bisher überwiegend als "Fläche für den Gemeinbedarf - Weiterführende Schule" dargestellte Änderungsgebiet liegt innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, das gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Eine kleine Teilfläche (ca. 0,2 ha) stellt einen Lückenschluss zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und der östlich davon bereits dargestellten Gewerblichen Baufläche dar. Sie liegt im Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz.

Die vorgesehene Darstellung als "Gewerbliche Baufläche" weicht zwar von den genannten Zielen der Raumordnung ab, liegt aber mit einer Größe von ca. 1,9 ha weit unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha.

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

Das vorhandene Gewerbegebiet ist über die am südlichen Rand und im Gebiet verlaufende Industriestraße von der Kastellstraße (K725) aus erschlossen und über diese an die B 456 und die L 3041 angebunden. Zur Erschließung der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist die Industriestraße zu verlängern und auszubauen.

Das Gebiet liegt südlich des Bahnhofs und ist somit direkt an den öffentlichen Personennahverkehr (Taunusbahn) angebunden.

Es liegt außerdem an überörtlichen Fahrradroutes (Obernhainer Weg und Bahnhofstraße: Bestand, Kastellstraße: Planung).

Im Rahmen der Bebauungsplanung und Bauplanung sind gemäß der örtlichen Stellplatzsatzung im Plangebiet die erforderlichen Kraftfahrzeug- und Fahrradstellplätze vorzusehen.

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

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist das Änderungsgebiet überwiegend als "Siedlungsfläche" mit der Maßnahmenempfehlung "Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen" dargestellt sowie südlich der Industriestraße als "Ökologisch bedeutsames Grünland" mit "Biotopverbund mit Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen" und "Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Vorschläge des Planungsträgers und Übernahmen aus Planentwürfen".

Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Wehrheim. Südlich schließen Grünlandflächen, ein Grabenzug und die Bachaue des Erlenbachs an.

Die Flächen werden derzeit als Grünland genutzt und weisen einzelne Gehölzbestände und zwei Gärten auf. Außerdem befindet sich im Gebiet eine Reithalle.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Lage im Übergangsbereich zwischen dem nördlich liegenden Bahngelände mit anschließender Wohnbebauung, dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet mit größeren Gebäudekomplexen und westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie durch die im westlichen Gebietsteil liegende Reithalle.

Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Nutzung des überörtlichen Radweges am Obernhainer Weg am westlichen Gebietsrand.

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten wie Bodenversiegelung, Verlust an Vegetationsbeständen und Lebensräumen für Flora und Fauna sowie Veränderung des Landschaftsbildes.

Da noch kein Bebauungsplan mit konkreten Aussagen zu Kompensationsmaßnahmen vorliegt, können Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Für die naturschutzrechtliche 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 des Landschaftsplans des früheren Umlandverbandes 2000 sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege - und somit auch für die Unterbringung von Kompensationsmaßnahmen - besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bietet der Landschaftsplan detaillierte Maßnahmenplanungen.

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

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

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und z.T. eine Versiegelung bislang un bebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (z.T. hohes Biotopentwicklungspotenzial bzw. hohe Produktionsfunktion), von Lebensräumen für Flora und Fauna, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen.

Im RPS/RegFNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhaltende Flächen, die dem Bodenschutz und anderen Umweltbelangen dienen, dargestellt. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich überwiegend um eine Umwidmung einer bereits als Baufläche vorgesehenen Fläche. Der Verlust und die Einschränkung von Bodenfunktionen sowie die Beeinträchtigung weiterer Umweltbelange durch Überbauung ist im vorliegenden Fall aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und entsprechender Flächennachfrage nicht vermeidbar, wird aber durch Nutzung einer teilweise bereits bebauten Fläche (Reithalle) reduziert.

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Punkt B 2.3) zu minimieren oder auszugleichen, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung zu erwarten sind.

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

Die im Änderungsgebiet ehemals vorgesehene Nutzung als Grundschulstandort wird seitens des Hochtaunuskreises nicht mehr weiterverfolgt. Die Grundschulversorgung ist in Wehrheim durch die vorhandene Schule bereits gesichert. Der auf dem Gelände gelegene ehemalige Reitbetrieb wurde eingestellt, die Reithalle wird derzeit anderweitig genutzt und soll entfernt werden.

Das im RPS/RegFNP 2010 bereits überwiegend als Baufläche dargestellte Gebiet soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, da hierfür ein Flächenbedarf besteht und die im Norden von Wehrheim dargestellten Reserveflächen derzeit aufgrund von Eigentümerinteressen nicht aktivierbar sind. Die Fläche ist aufgrund der günstigen Erschließung und Verkehrsanbindung als Ergänzung des bestehenden Gewerbestandortes geeignet und stellt

eine Arrondierung des südlichen Ortsrandes auf einer teilweise bereits baulich genutzten Fläche (Reithalle) dar. Die Neuinanspruchnahme von ca. 0,2 ha "Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung..." zwischen der bisherigen Gewerbezuwachsfläche und der beabsichtigten Bauflächenumwidmung stellt einen Lückenschluss zugunsten einer sinnvollen Ortsrandgestaltung dar und ist aufgrund der geringen Größe hinsichtlich der Funktion des südlich großflächig angrenzenden Vorranggebietes für Natur und Landschaft nicht relevant.

Ein Flächenausgleich durch Rücknahme einer geplanten Baufläche an anderer Stelle ist nicht erforderlich, da es sich überwiegend um die Umwidmung einer im RPS/RegFNP 2010 bereits als Baufläche dargestellten Fläche handelt und die Flächenneuanspruchnahme mit 0,2 ha unterhalb der Darstellungsuntergrenze des RPS/RegFNP 2010 von 0,5 ha liegt.



## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die Gemeinde Wehrheim beabsichtigt aufgrund der Nachfrage nach Gewerbeflächen eine als Fläche für den Gemeinbedarf, geplant dargestellte Fläche westlich angrenzend an das Gewerbegebiet in die gewerbliche Nutzung einzubeziehen.

Damit der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Fläche für den Gemeinbedarf, geplant - Weiterführende Schule" (ca. 1,7 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 0,2 ha) mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,9 ha)

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

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

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 Gewässerverunreinigungen 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.

**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 Inan-

sprachnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

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

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

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

**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.

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

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch die Reithalle, einen mit z. T. mit Gehölzen bestandenen Freizeitgarten und Grünlandnutzung.

Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

- Schutzgebiete sind von der vorgesehenen Änderung nicht betroffen. Das FFH-Gebiet Nr. 5717-305 "Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach" verläuft südlich in einer Entfernung von ca. 200 m.
- Lage am Rand eines Biotopverbundsystems, das sich zur Erlenbachaue hin erstreckt, z.T. wertvolle Biotop (Fettwiese / Fettweide).
- Hinweise auf folgende naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen: Grasfrosch, Wildkatzenpopulationsareal (aufgrund der Ortsrandlage und der großflächigen Ausweisung dieses Areals hier nicht relevant).

Nach der in unserem Haus erstellten Potenzialanalyse anhand der Lebensraumausstattung (Grünland) und Aussage der Oberen Naturschutzbehörde sind Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings möglich. Im parallelen Bebauungsplanverfahren findet eine Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Tiere und Pflanzen statt. Anhand der Ergebnisse werden die diesbezüglichen Aussagen im weiteren Verfahren ergänzt.

- zu einem geringen Teil Böden mit hoher Produktionsfunktion (hohes natürliches Ertragspotenzial und hohes Nitratfiltervermögen)
- südlichen Randzone: Böden mit hoher Lebensraumfunktion (sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial, Grünlandstandorte mit potenziell sehr starkem Stauwassereinfluss, Auenböden), potenzieller Überflutungsbereich des Erlenbachs (vom RP Darmstadt als "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" ausgewiesenen Bereich, in dem Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen nicht auszuschließen sind), klimawirksame Fläche (Kaltluftproduktion)

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

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

Durch die bisherige Planung (überwiegend Fläche für den Gemeinbedarf) sind durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

teilweise Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, natürliche Ertragsfunktion) sowie von Vegetationsbeständen, Lebensräumen und kaltluftproduzierenden Flächen, Veränderung des Landschafts- und Ortsrandbildes so-

wie teilweise Aufwertung durch Beseitigung der Reithalle und bauliche ansprechendere Gestaltung und Eingrünung des Ortsrandes

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Bebauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust von natürlichem Boden und seinen Funktionen (Lebensraumfunktion, natürliche Ertragsfunktion). Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren anhand konkreter Festsetzungen getroffen.
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen. Dieser ist aufgrund der geringen Flächengröße und der angrenzenden großflächigen Grünlandbereiche für das Klima nicht relevant.
- Verlust von Grünland (Fettwiese, Fettweide) und Lebensräumen für Flora und Fauna. Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Flora und Fauna erfolgen im weiteren Verfahren, sobald ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt. Sollten aufgrund der Ergebnisse vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Grünlandbereichen realisiert werden können.
- Durch die Beseitigung der Reithalle und die geplante gewerbliche Neubebauung verändert sich das Orts- und Landschaftsbild. Im Rahmen der Bebauungsplanung für die gesamte Gewerbegebietserweiterung sind daher am südlichen Rand Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, wodurch der südliche Ortsrand insgesamt neu gestaltet und im Übergangsbereich zur freien Landschaft aufgewertet werden kann.

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 BNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen.

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 FFH-Prognose zur vorliegenden Planung hat ergeben, dass auf Grund der Entfernung von ca. 200 m zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet "Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach" durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile dieses Schutzgebietes ausgeschlossen werden können.

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung sollten Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken, vorgesehen werden, wie:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Vermeidung bzw. Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, insbesondere im Bereich der "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung..." südlich des Änderungsbereiches und der östlich angrenzenden bereits dargestellten geplanten Gewerbezuwachsfläche
- Festsetzung ggf. erforderlicher artenschutzrechtlicher Vermeidungs- oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung". Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Ablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen)
- Im südlichen Randbereich ("Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz") sollte dem Hochwasserschutz durch entsprechende Bauvorsorge Rechnung getragen werden.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da eine Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes auf einer bereits als Baufläche vorgesehenen und zum Teil baulich genutzten Fläche angestrebt wird. Alternativflächen liegen im Gewerbegebiet Nord. Diese sind hinsichtlich der betroffenen Umweltbelange ähnlich zu bewerten, stehen jedoch derzeit aufgrund von Eigentümerinteressen nicht für eine Gewerbeentwicklung zur Verfügung.

## **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 Vorbelastun-

gen, 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.

## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

<b>Natura 2000-Gebiet nach der FFH-Richtlinie</b>	
Nr.:	5717-305 Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach

### 1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

### 2. Beschreibung der Planung

Art der Planung:	Gewerbliche Baufläche, geplant	Nr.:	WEHR01
Kommune(n):	Wehrheim	Fläche [ha]/ Länge [km]:	1,9

#### 2.1 Wirkfaktoren die von der Planung ausgehen können

1-1 Überbauung / Versiegelung
2-1 Direkte Veränderung von Vegetations- / Biotopstrukturen
3-1 Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Bewegung / Optische Reizauslöser (Sichtbarkeit, ohne Licht)
5-3 Licht (auch: Anlockung)
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebst. u. Sedimente)

### 3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr / Art der Planung:	
-----------------------	--

### 4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen/Verordnung		
Fläche [ha]:	62,3	Anzahl der Teilflächen	1
Kurzcharakteristik:	naturnaher Fließgewässerabschnitt des Erlenbaches, zu dem Gewässer zählt ein beidseitiger Randstreifen von 10 Metern		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL:	und deren Erhaltungsziele		
91E0* Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> )	Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen; Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik; Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auetypischen Kontaktlebensräumen		
Arten nach Anhang II FFH-RL:	und deren Erhaltungsziele		
<i>Cottus gobio</i> Groppe	Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit steiniger Sohle (im Tiefland auch mit sandig-kiesiger Sohle) und gehölzreichen Ufern; Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden		

### 5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele

#### 5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	-	kleinster Abstand:	ca. 200 m
-----------------------	---	--------------------	-----------

## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Natura 2000-Gebiet nach der FFH-Richtlinie

Nr.: 5717-305 Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach

### 5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach" sind die lebensraumtypische Gewässerstruktur und -dynamik sowie die Gewässerqualität und die gewässerspezifische (Begleit-) Vegetation. Flächeninanspruchnahmen und Vegetationsveränderungen werden durch die Planung nicht verursacht. Eine Verschlechterung der Gewässerqualität ist nicht zu erwarten, somit können erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

### 6. Ergebnis RV:

FFH-VP erforderlich

FFH-VP nicht erforderlich **X**





Nur Anschauungsmaterial

**Wehrheim, Wehrheim WEHR\_001\_A  
"Gewerbegebiet Wehrheim Süd"**

RegFNP-Änderungsverfahren  
Vorbereitung - Aufstellungsbeschluss mit anschließender  
frühzeitigen Beteiligung

Gesamtfläche (Gewerbliche Baufläche, geplant): 1,9 ha

Datengrundlagen:

- Reanализierungsinterpretation, Regionalverband FrankfurtRheinMain,  
- ATKIS®-Basis-DLM, 2005; Hessisches Landesamt für Boden-  
management und Geoinformation.

Regionale/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Genehmigt von der Hessischen Landesregierung mit Bescheid  
vom 27. Juni 2011, bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land  
Hessen Nr. 42/2011 vom 17. Oktober 2011.

Berücksichtigt sind ferner die vom 17. Oktober 2011 bis  
31. Dezember 2013 abgeschlossenen und bekannt gemachten  
RegFNP-Änderungsverfahren sowie Verfahren der Innenentwicklung  
nach §13a BauGB, die bis zum 31. Oktober 2013 abgeschlossen  
und rechtswirksam geworden sind.

Das übrige Gebiet des Regierungsbezirkes Darmstadt gibt  
nicht den aktuellen Planungsstand wieder.

**RegFNP 2010**  
Planstand: 31.12.2013

Maßstab 1:10.000

erstellt am 04.02.2015

Herausgeber und Druck:  
Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

