



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

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

hier: Auslegungsbeschluss (Offenlage)

Vorg.: Beschluss Nr. III-268 des Regionalvorstandes vom 19.03.2015  
Beschluss Nr. III-228 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zu DS III-2015-21  
(Aufstellungsbeschluss)

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 11.05.2015 bis 10.06.2015 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt. Für die beabsichtigte Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 haben sich daraus keine entgegenstehenden Gesichtspunkte ergeben. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der betroffenen Gemeinde Wehrheim, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Auslegung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 11.05.2015 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 20/15 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2015 beteiligt.

- 1) Die betroffene Gemeinde Wehrheim hat keine weiteren für die Änderung zweckdienliche Informationen mitgeteilt.

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Ober-Mörlen  
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)  
Magistrat der Stadt Bad Homburg  
Magistrat der Stadt Friedrichsdorf  
Magistrat der Stadt Neu-Anspach  
Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe  
Magistrat der Stadt Usingen

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Oberes Erlenbachtal  
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  
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 Technik GmbH, PTI 34, Fertigungssteuerung  
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  
Freilichtmuseum Hessenpark GmbH  
Hessenenergie GmbH  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessisches Immobilienmanagement  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
IHK Frankfurt am Main  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht und Fachbereich  
Ländlicher Raum  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Hochtaunuskreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatlich technische Überwachung Hessen  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
Syna GmbH  
Verkehrsverband Hochtaunus, Zweckverband  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Zweckverband Naturpark Taunus

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

Amprion GmbH  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt  
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Mitte  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen  
Rechts  
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro GasUnion  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungs-  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Tennet TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Bundesnetzagentur  
hessenARCHÄOLOGIE  
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie  
HLB Basis AG  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurde 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.

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wehrheim Süd" der Gemeinde Wehrheim (Planungsstand Juli 2015)

- Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes (SUP)

- Landschaftsplan UVF 2000

- Stellungnahmen folgender Träger öffentlicher Belange:

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises Fachbereich: Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung

Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2 Reg. Siedlungs- und Bauleitplanung

hessenARCHÄOLOGIE

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

### **III. Erläuterung des Beschlusses**

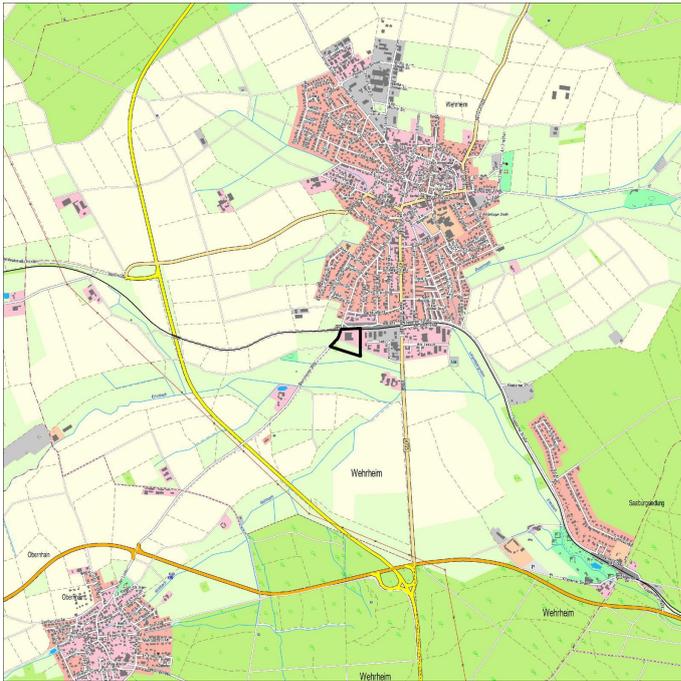
Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert öffentlich ausgelegt werden.

# Änderungsunterlagen

---

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

---



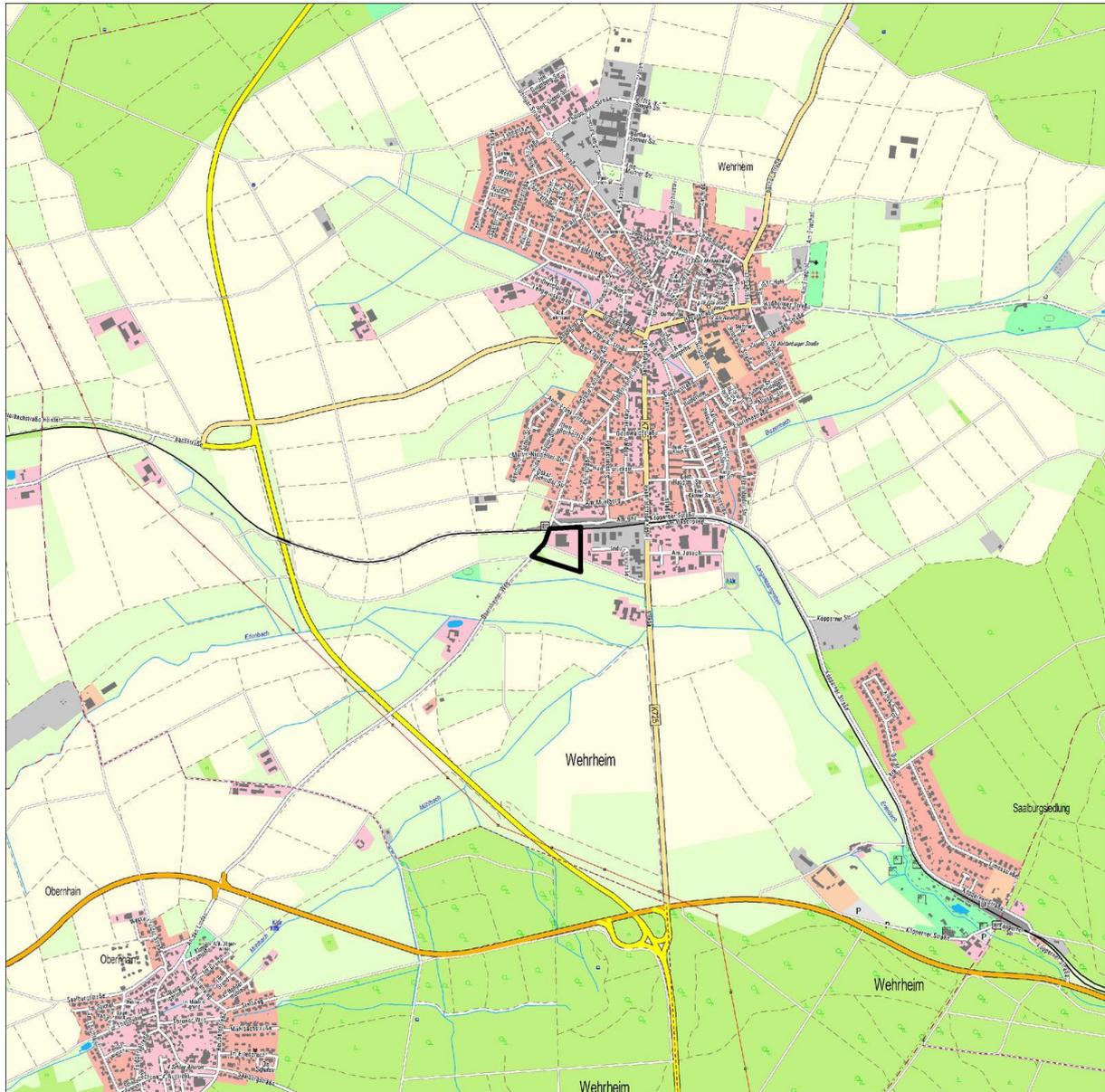
---

## INHALTSVERZEICHNIS

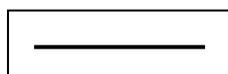
1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht



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

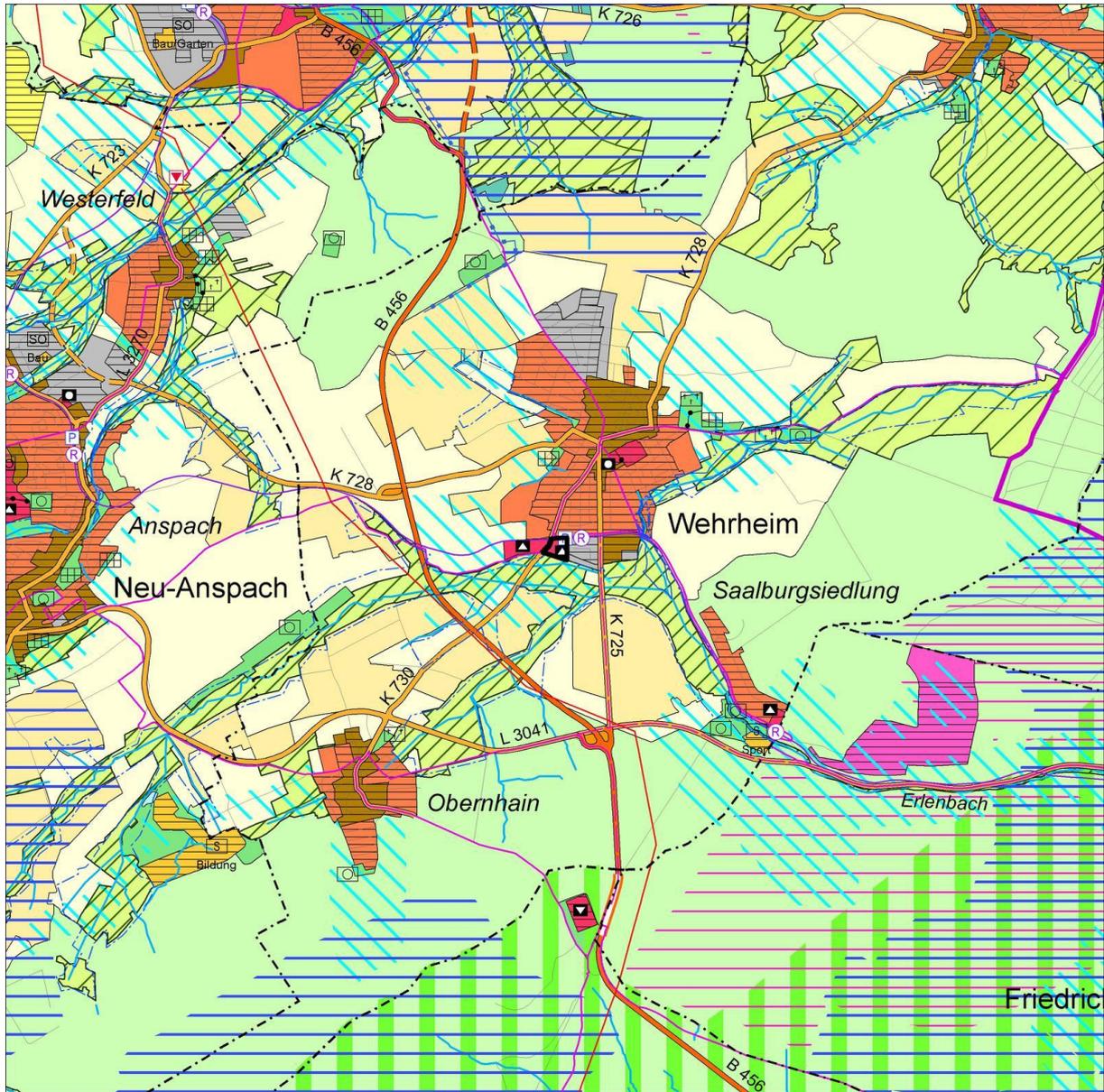


Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

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

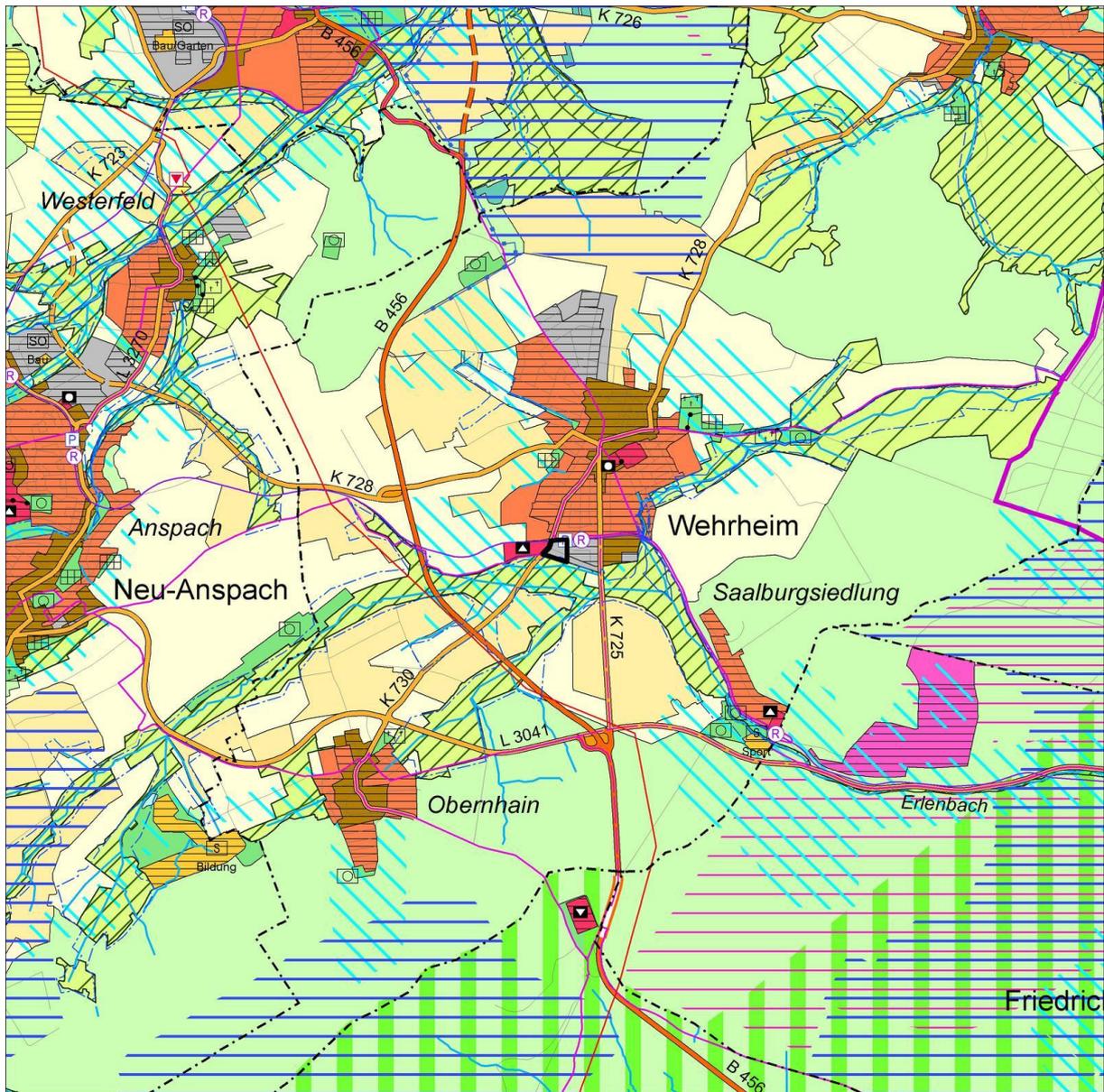


M. 1 : 50 000

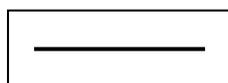


Grenze des Änderungsbereiches

## Vorgesehene Änderung



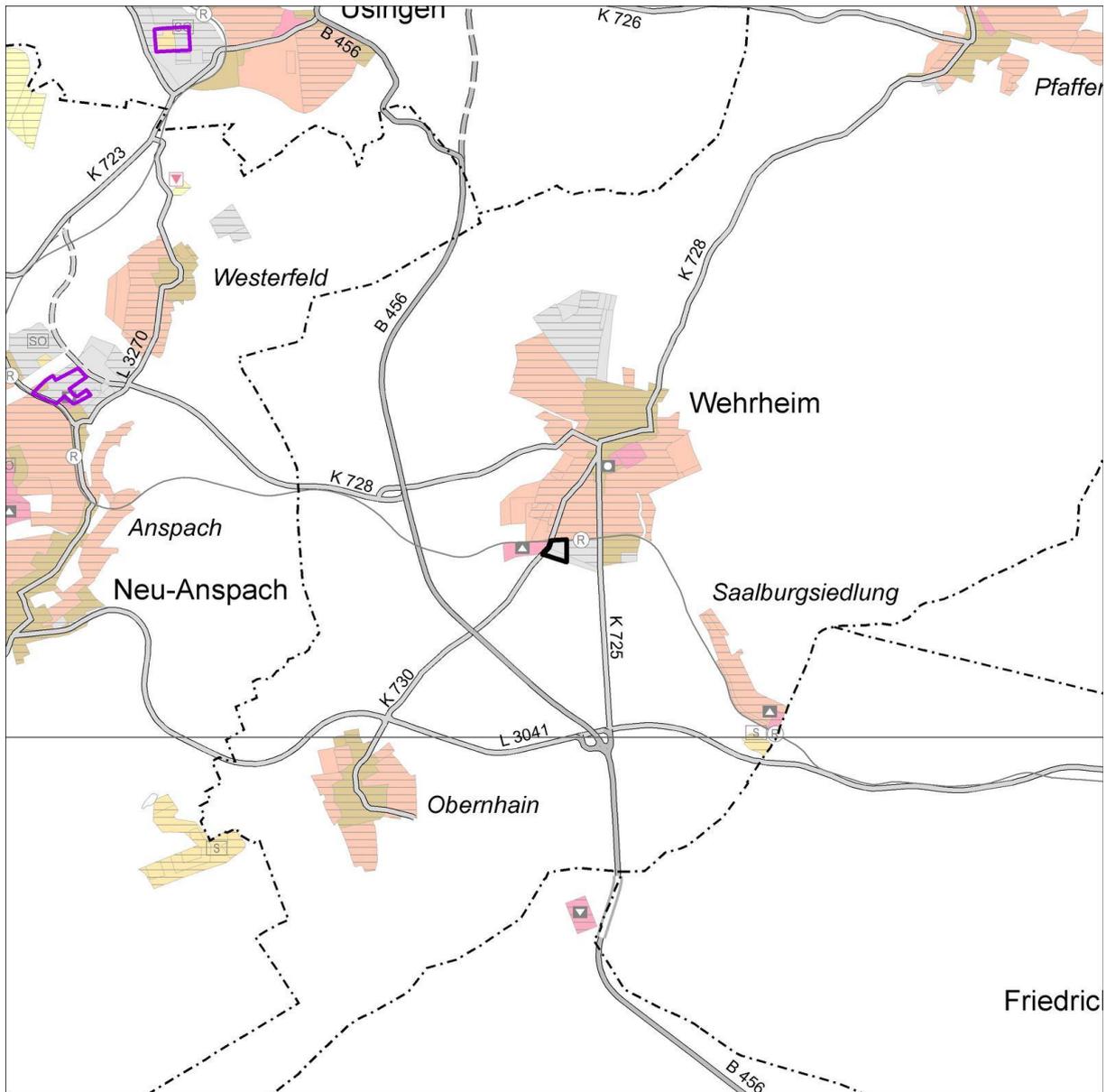
M. 1 : 50 000



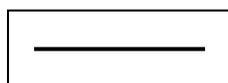
Grenze des Änderungsbereiches

"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

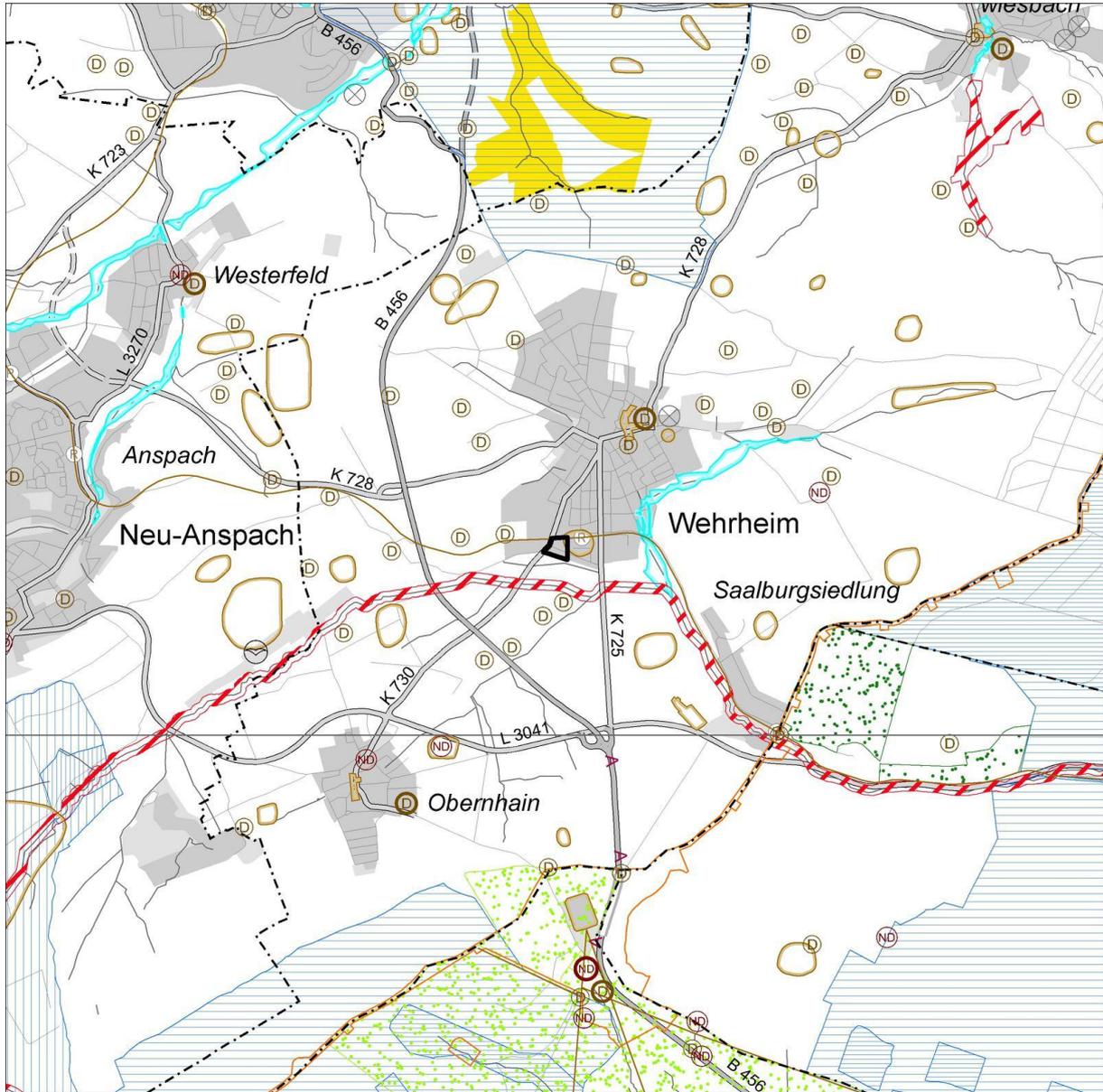


M. 1 : 50 000

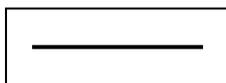


Grenze des Änderungsbereiches

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 § 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 - 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 § 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

	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, Baumarkt, 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 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 Umwidmung von ca. 1,9 ha in "Gewerbliche Baufläche" stellt gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 08.05.2015 keine raumbedeutsame Maßnahme dar, da die geplante gewerbliche Baufläche eine Flächengröße deutlich unter der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha aufweist.

#### **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 nach Westen 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 Fahrradrouten (Obernhainer Weg und Bahnhofstraße: Bestand, Kastellstraße: Planung).

Die erforderlichen Kraftfahrzeug- und Fahrradstellplätze sind im Rahmen der Bebauungsplanung bzw. Bauplanung gemäß der örtlichen Stellplatzsatzung im Plangebiet 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.

Für die naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe setzt der Bebauungsplan am südlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ fest. Der Ausgleich des darüber hinaus zu erwartenden Biotopwertdefizits soll gemäß derzeitigem Planungsstand zu einem überwiegenden Anteil im Umfeld des Bizzenbachs östlich von Wehrheim durch Maßnahmen bspw. der Nutzungsextensivierung erbracht 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.

Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt (Stand Mai 2015).

Für ein im Änderungsgebiet vorhandenes gesetzlich geschütztes Feuchtbiotop wurde gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde die naturschutzrechtliche Genehmigung beantragt und in Aussicht gestellt, da ein funktionaler Ausgleich im Bereich der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden ausgewiesenen Ausgleichsfläche erbracht werden kann.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und z.T. eine Versiegelung bislang unbebauter 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 Eigentümerinter-

ressen nicht aktivierbar sind. Die Fläche ist aufgrund der günstigen Erschließung und Verkehrsanbindung als Ergänzung des bestehenden Gewerbebestandes 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 Gewerbezuwachfläche 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 und z.T. bebauten 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, HDSchG § 1**

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-

spruchnahme 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.

**HDSchG:** Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

**§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

(1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

## **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: Das FFH-Gebiet Nr. 5717-305 "Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach" verläuft südlich in einer Entfernung von ca. 200 m. Am südlichen Rand der geplanten Gewerbegebietserweiterung (z.T. nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung) liegen gesetzlich geschützte Feuchtwiesenbereiche (Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG, für dessen Inanspruchnahme eine Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 u. 4 BNatSchG erforderlich ist).

- Lage am Rand eines Biotopverbundsystems, das sich zur Erlenbachaue hin erstreckt

- Hinweise auf folgende naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen: Grasfrosch, Wildkatzenpopulationsareal (aufgrund der Ortsrandlage und der großflächigen Ausweisung dieses Areals hier nicht relevant). Im parallelen Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Erhebung im Jahr 2015 durchgeführt. Es liegen keine Hinweise auf das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vor. Das Vorkommen von Fledermäusen wurde anhand von Detektorbegehungen bewertet. Es konnten lediglich Zwergfledermäuse beobachtet werden, die das Plangebiet als Teil ihres Jagdreviers nutzen.

- Nach der Geologischen Karte von Hessen 1:25.000 stehen im Plangebiet Löss- bzw. Lösslehmablagerungen an, die talwärts von bindigen, ggf. humosen Auensedimenten überdeckt werden (stark setzungsfähiger Baugrund). Der Boden im nördlichen Teilgebiet ist bereits überwiegend anthropogen verändert (Reithallenbebauung), im südlichen Teil weist er zu einem geringen Teil hohe Produktionsfunktion auf (hohes natürliches Ertragspotenzial und hohes Nitratfiltervermögen), in der südlichen Randzone liegen Böden mit hoher Lebensraumfunktion (sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial, Grünlandstandorte mit potenziell sehr starkem Stauwassereinfluss, Auenböden).

- hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers am südlichen Rand des Änderungsgebietes (Porenleiter unter Auenlehm, Flurabstand <= 2 m)

- potenzieller Überflutungsbereich des Erlenbachs (vom RP Darmstadt als "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" ausgewiesener Bereich, in dem Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen nicht auszuschließen sind),
- klimawirksame Fläche (Kaltluftproduktion)
- Bodendenkmal (vorgeschichtliches Grab/Gräberfeld) am nordöstlichen Rand des Änderungsgebietes und überwiegend im Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes

## **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 sowie 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:

- Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop (Feuchtwiesen)  
Gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde die naturschutzrechtliche Genehmigung beantragt und in Aussicht gestellt, da ein funktionaler Ausgleich im Bereich der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend ausgewiesenen Ausgleichsfläche erbracht werden kann.
- Eingriff in stark setzungsgefährdete Böden und Standorte mit geringem Grundwasserflurabstand
- 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, Feuchtgrünland) und Lebensräumen für Flora und Fauna
- 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.
- ggf. Bodendenkmalfunde bei Erdarbeiten

### **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.

In Abhängigkeit von der konkreten gewerblichen Nutzung oder der Art der Niederschlagswasserbewirtschaftung kann jedoch gemäß Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt das Erfordernis bestehen, im Zuge der jeweils folgenden Einzelzulassungsverfahren (bspw. immissionsschutzrechtliche Genehmigung, wasserrechtliche Einleiterlaubnis) eine konkretere Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebietes durchzuführen.

### **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
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- funktionaler Ausgleich im Bereich der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend ausgewiesenen Ausgleichsflächen für die Inanspruchnahme eines gesetzlich geschützten Feuchtbiotops
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bereich der "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung..." südlich des Änderungsbereiches und der östlich angrenzenden bereits dargestellten geplanten Gewerbezuwachsfläche
- Der Ausgleich des in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Biotopwertdefizits wird zu einem überwiegenden Anteil im Umfeld des Bizenbachs östlich von Wehrheim durch Maßnahmen bspw. der Nutzungsextensivierung erbracht.
- objektbezogene Baugrunduntersuchungen sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (zu Untergrundaufbau, Bodenkennwerten, Grundwasserverhältnissen etc.)
- ggf. Festlegung von Höhenniveaus bis zu denen ein Bauwerk wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen ist
- Versickerungsversuche sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt sein sollte wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden
- 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 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, Altablagerungen 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 Bauleit-

planung - 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.
- Gemäß den Ergebnissen einer vorbereitenden Untersuchung (Geophysikalische Prospektion) ist im Bebauungsplan ein Hinweis aufzunehmen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt werden können, die zu schützen und unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden sind.

## **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 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.

## 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

#### 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	<input type="checkbox"/>	FFH-VP <u>nicht</u> erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/>
---------------------	--------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: HLB Basis AG**  
**Gruppe: TöB**

**001\_WEHR\_B-01088**

**Dokument vom: 28.05.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02546**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Soweit aus den uns zugesandten Unterlagen ersichtlich ist, sind wir (HLB Basis AG als Infrastrukturgesellschaft der Hessischen Landesbahn GmbH, in Vertretung des Eigentümers „Verkehrsverband Hochtaunus — VHT“) grundsätzlich mit der oben genannten Änderung des Flächennutzungsplans einverstanden.

Wir bitten zu bedenken, dass sich die Schaffung von Gewerbeflächen südlich der Bahn auf die Verkehrsströme im Bereich des Bahnübergangs „Oberhainer Weg“ auswirken, so dass der Bahnübergang zumindest mit Gehweg und mit zusätzlichen Gehwegschranken ausgestattet werden müsste. Die derzeitige Bahnübergangssicherungsanlage lässt allerdings eine Aufrüstung mit Gehwegschranken nicht zu, so dass eine Kreuzungsvereinbarung nach Eisenbahnkreuzungsgesetz EkrG §§ 3 und 13 zur Erstellung einer neuen Anlage mit Drittelung der Kosten geschlossen werden müsste.

Weiterhin bitten wir zu bedenken, dass die Erstellung einer neuen Bahnübergangsanlage mit Kreuzungsvereinbarung, Planung, Genehmigung, Finanzierung und Durchführung einen Vorlauf von ca. 3 — 5 Jahren hat.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Erforderlichkeit und ggf. Umsetzung der genannten Maßnahme ist mit der betroffenen Kommune Wehrheim im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzustimmen.

Das Erschließungskonzept im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren sieht die Verkehrsabwicklung des Änderungsbereiches vorwiegend über die östlich verlaufende Kastellstraße (K 725) vor. Das aus dem Vorhaben resultierende Verkehrsaufkommen und die räumliche Verteilung auf das umliegende Straßennetz sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu untersuchen. Dazu gehört auch die Überprüfung des o.g. Knotenpunktes im Bereich des Bahnüberganges "Oberhainer Weg" in Absprache mit den zuständigen Institutionen.

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie  
Gruppe: TöB**

**001\_WEHR\_B-01091**

**Dokument vom: 27.05.2015  
Dokument-Nr.: S-02550**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1:25.000 stehen im Plangebiet Löss- bzw. Lösslehmablagerungen an, die talwärts von bindigen, ggf. humosen Auensedimenten überdeckt werden. Die Mächtigkeit dieser quartären Sedimente ist nicht im Detail bekannt.

Der tiefere Baugrund wird von oberflächennah verwitterten Tonschiefern und Sandsteinen des Unterdevons aufgebaut. Löss- und vor allem humoser Auenlehm stellen einen stark setzungsfähigen Baugrund dar, der zum Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung neigt. Aus ingenieurgeologischer Sicht werden bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserhältnissen, zur Sicherung von Baugruben etc.) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Ggf. ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserhöhen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt sein sollte, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Begründung:**

Entsprechende Hinweise zur Bodenbeschaffenheit und zu den im Rahmen der weiteren Planung und Bauausführung empfohlenen Baugrunduntersuchungen und Versickerungsversuchen werden im Umweltbericht unter B 2 Umweltauswirkungen ergänzt.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE**  
**Gruppe: TöB**

**001\_WEHR\_B-01093**

**Dokument vom: 22.05.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02548**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Änderung des o. g. Plangebietes kann von Seiten unseres Amtes vorerst nicht zugestimmt werden, da im beplanten Bereich eine archäologische Fundstelle bekannt ist. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.  
Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist als Ergänzung zum o. g. Bauleitplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung (Geophysikalische Prospektion) gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.  
Die vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine vorbereitende Untersuchung (Geophysikalische Prospektion) durchgeführt mit folgendem Ergebnis: Es werden keine Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf mögliche Funde, deren Sicherstellung und Meldung an die zuständige Behörde aufzunehmen.

Entsprechende Aussagen werden im Umweltbericht unter Punkt B 2 Umweltauswirkungen der Änderung ergänzt.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

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

## Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Bundesnetzagentur  
Gruppe: TöB

001\_WEHR\_B-01094

Dokument vom: 22.05.2015  
Dokument-Nr.: S-02558

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

• Die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren (z.B. im Rahmen des Baurechts oder im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes) einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Plangebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über vorgesehene Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind jedoch nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher verzichtet werden. Da im vorliegenden Fall die Planunterlagen keine Aussagen zu neuen Bauten mit Höhen über 20 m enthalten, habe ich keine weitere Prüfung der vorgesehenen Maßnahmen durchgeführt.

Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen.

Hinsichtlich einer Bekanntgabe von in Betrieb befindlichen Richtfunktrassen in Flächennutzungsplänen, möchte ich darauf hinweisen, dass dieses Verfahren nicht zwingend vorgeschrieben ist (keine Dokumentationspflicht) und nur eine dem Ermessen überlassene Maßnahme zur vorsorglichen Störungsvermeidung darstellt, die auch durch die öffentlichen Planungsträger nicht einheitlich gehandhabt wird. Eine Darstellung der Trassenverläufe in den Planunterlagen ist nur möglich, wenn die Betreiber dies ausdrücklich wünschen und mit einer Veröffentlichung ihrer Richtfunk-Standortdaten einverstanden sind (Datenschutz). Zu den Betreibern von Richtfunkstrecken gehören z.B. die in Deutschland tätigen großen Mobilfunkunternehmen. Diese erfüllen zwar einen öffentlichen Auftrag, sind jedoch untereinander Wettbewerber. Übersichten zu den Netzstrukturen gehören daher zu den Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen; ihre Veröffentlichung unterliegt grundsätzlich den Wettbewerbsstrategien der Betreiber. Unter Berücksichtigung dieser Bedingung und der hohen Anzahl laufend neu hinzukommender Richtfunkstrecken ist es auf regionaler Ebene somit kaum möglich, ständig aktuelle Übersichten zu führen.

Bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit einer Höhe von über 20m (z.B. Windkraftanlagen, Hochspannungsfreileitungen, Masten, hohen Gebäuden, Industrie- und Gewerbeanlagen, etc.), empfehle ich Ihnen, entsprechende Anfragen an mich (Anschrift lt. Kopfzeile dieses Briefes) zu richten. Bei Abforderung einer Stellungnahme sind bitte die geografischen Koordinaten (WGS 84) des Baugebiets anzugeben und ausreichend übersichtliches topografisches Kartenmaterial mit genauer Kennzeichnung des Baubereiches sowie das Maß der baulichen Nutzung zu übermitteln.

### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

Der Hinweis ist für das laufende Änderungsverfahren nicht von Belang. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung zu beachten, falls die maximal vorgesehene Gebäudehöhe 20 m übersteigt, wovon derzeit nicht auszugehen ist.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wehrheim, Ortsteil Wehrheim

Gebiet: "Gewerbegebiet Wehrheim Süd"

## Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:  
Gruppe: Privat/Einzelperson

001\_WEHR\_B-01095

Dokument vom: 25.05.2015  
Dokument-Nr.: S-02560

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

1. Die bestehenden Flächen, welche in Gewerbegebiet gewandelt werden sollen, sind laut Änderungsunterlagen folgende: "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen"

Ein Vorranggebiet ist in der Regionalplanung ein Gebiet, in dem bedingt durch raumstrukturelle Anforderungen eine bestimmte Angelegenheit vorrangig vor anderen Angelegenheiten zu erfüllen ist. Es müssen zudem alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dem vorrangigen Ziel vereinbar sein. Vorranggebietsfestlegungen sind schlussabgewogen, d.h. dass Vorhaben und Maßnahmen, die diesem Ziel entgegenlaufen, keiner Abwägung zugänglich und nicht zulässig sind. Eine Sonderform des Vorbehaltsgebietes stellt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet dar. In diesem Fall liegt das Augenmerk im Besonderen auf den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. So ist gewährleistet, dass diese Gebiete bei der Regionalplanung in besonderem Maße berücksichtigt werden. Das bedeutet, die Wandlung in ein Gewerbegebiet ist unzulässig, weil sie dem Ziel des Vorranggebietes, welches im Raumordnungsgesetz festgeschrieben ist, nicht entspricht. Dieses Gebiet ist nicht in besonderem Maße berücksichtigt worden! Hier bedarf es rechtlicher Klärung!

2. "Ökologisch bedeutsames Grünland"

Die Ausweisung der Fläche als ökologisch bedeutsames Grünland ist wahrscheinlich auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfolgt. Das hatte ja wohl einen ökologischen Sinn, welcher jetzt nicht mehr berücksichtigt wird. Kann man diese Ausweisung einfach aufheben? Wenn ja: reicht die Begründung der Gemeinde hier ein Gewerbegebiet zu planen? Sind alle ökologischen Aspekte berücksichtigt?

3. "Biotopverbund mit Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen"

Der Biotopverbund ist im Bundesnaturschutzgesetz verankert. Ziel des Biotopverbundes ist dementsprechend - neben der nachhaltigen Sicherung der heimischen Arten und Artengemeinschaften und ihrer Lebensräume - die Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen in der Landschaft. Dabei stehen die ökologischen und räumlich-funktionalen Ansprüche der heimischen Arten an ihren Lebensraum im Vordergrund. Ob die Änderung des Biotopverbundes in Gewerbegebiet rechtlich sicher ist, muss auch geklärt werden! Hierzu ist Ihre Stellungnahme nötig.

In Ihrer Begründung werden die zu erwartenden Schäden sogar schon definiert: 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. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz liegt ein Eingriff (§ 14 BNatSchG) vor, wenn die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder der mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehende Grundwasserspiegel verändert wird und diese Veränderung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann. Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Diese Beeinträchtigungen sind zu vermeiden, indem ein anderes Gebiet gewählt wird. Z.B. besteht die Möglichkeit der Fortführung des Gewerbegebietes "Am Joseph". Hier ist genutztes Ackerland verfügbar.

4. Durch die Planung werden Baumaßnahmen und z.T. eine Versiegelung bislang unbebauter 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. Diese starke Veränderung ist mit den oben beschriebenen Gesetzesregelungen nicht

vereinbar. Der BUND ist schon informiert und wird hoffentlich noch Stellung nehmen. Wie bereits von Ihnen unter Punkt "B 2. Umweltauswirkungen der Änderung" beschrieben, sind die Auswirkungen erheblich und nicht zu tolerieren. Die in Punkt B2.3 beschriebenen "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" sind nicht ausreichend. Baulich muss sogar ein Hochwasserschutz eingerichtet werden, welcher nicht nur für das geplante Gewerbegebiet zu planen ist, was passiert mit den südlicher gelegenen Flächen, wenn diese nun anstehendes Hochwasser kompensieren müssen. Hier liegt z.B. ein Bauernhof, welcher nun gefährdet sein könnte.

#### 5. Festsetzung als Gewerbegebiet

Unser Grundstück, Flur 91, Flurstück 4/2 ist im bisherigen Flächennutzungsplan nicht integriert. 1976 wurde eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus mit Ölheizung und Garage für PKW erteilt. Somit ist hier eine Wohnbebauung genehmigt worden. Nun soll diese Fläche in das neue Gewerbegebiet integriert werden. Dazu folgende Anmerkungen:

- Die vorgesehene Festsetzung als Gewerbegebiet führt dazu, dass ich bei Entfall des Bestandsgebäudes auf meinem Grundstück (z.B. durch Brand) keinen Anspruch mehr auf Neuerrichtung eines Wohngebäudes habe. Dieser Eingriff in mein Grundeigentum kann nicht akzeptiert werden.
- Die Planung eines Gewerbegebiets neben meinem Grundstück führt zu nicht akzeptablen Immissionsschutzkonflikten mit meiner Wohnnutzung. Die bestehende Situation (in der Nähe Ihres Grundstücks findet sich bereits gewerbliche Nutzung) verschärft sich. Die Angabe im Bebauungsplanentwurf, wonach immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht erkennbar seien (S. 8 des Entwurfs der Planbegründung) ist nicht nachvollziehbar.
- Der vorgesehene Ausschluss freiberuflicher Nutzungen (Ziffer 2.1.2 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen) ist angesichts meines Berufs und des Umstandes, dass es mir möglich sein muss, diesen auch in meinem Wohngebäude auszuüben, nicht hinnehmbar.
- Mit der Planung werden mir künftige Erweiterungsmöglichkeiten meines Gebäudes genommen.
- Ein hinreichender Abstand zwischen der gewerblichen Nutzung und Ihrer Wohnnutzung ist nicht geplant. Dass bis an meine Grundstücksgrenze gebaut werden soll, ist nicht hinnehmbar.
- Die Verkehrsbelastung verschärft sich. Ich werde durch diese in meiner Wohnruhe gestört. Somit kann die im Entwurf vorgesehene Fläche des geplanten Gewerbegebietes Flur 91, Flurstück 4/2 nicht mit einbezogen werden.

Nachtrag zur am 25.05.2015 gesendeten Stellungnahme:

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes ist im Kapitel "Artenschutz" folgendes geschrieben: "Im Rahmen der tierökologischen Untersuchungen zur vorliegenden Planung wird eine Erfassung der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt". Ich möchte darauf hinweisen, dass vor unserem Balkon, in Richtung der geplanten Fläche des Gewerbegebietes allabendlich Fledermäuse zu sehen sind. Um welche Art oder Gattung es sich handelt, muss vor Erteilung der geänderten Flächennutzung unbedingt und zweifelsfrei festgestellt werden. Die gesetzlichen Grundlagen sind Ihnen sicherlich bekannt. (Verweis auf § 42 Abs. 1 Nr. 1 und § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) Der Erhaltungszustand der lokalen Population ist von Bedeutung, welche durch ein Gewerbegebiet erheblich gestört wird.

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### Begründung:

##### zu 1. Regionalplanerische Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken vorgebracht, da die Umwidmung der ca. 0,2 ha großen, als Vorranggebiet für Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesenen Fläche deutlich unter der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha liegt und somit keine raumbedeutsame Maßnahme darstellt. Die Belange des Vorbehaltsgebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz sind im Rahmen der weiteren Bauplanung durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen.

##### zu 2. "Ökologisch bedeutsames Grünland" und 3. "Biotopverbund mit Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen"

"Ökologisch bedeutsames Grünland" und "Biotopverbund mit Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen" sind Darstellungen in der Entwicklungskarte des Landschaftsplans 2000 des früheren Umlandverbandes, die den Talraum des Erlenbaches und zufließender Gräben umfassen und bis an den

Siedlungsrand an der Industriestraße herangeführt wurden. Diese Entwicklungsziele wurden auf Teilflächen südlich der Industriestraße bereits im Aufstellungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 zugunsten von Weiterentwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbegebietes sowie für einen Teil der dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf, Schule aufgegeben. Lediglich 0,2 ha des vorliegenden Änderungsgebietes sind im RPS/RegFNP 2010 als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ dargestellt. Die durch eine mögliche Bebauung zu erwartenden Auswirkungen sind - bezogen auf den Detaillierungsgrad des RPS/RegFNP 2010 - im Umweltbericht dargelegt und wurden mit den anderen zu berücksichtigenden Belangen abgewogen. Eine vertiefte, detaillierte Untersuchung und Abwägung der ökologischen Aspekte erfolgt im parallelen Bebauungsplan-Verfahren. Deren Berücksichtigung impliziert jedoch nicht unbedingt die Aufgabe der beabsichtigten Flächenausweisung für die gewerbliche Entwicklung, deren Bedarf ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen ist, sondern kann auch durch entsprechende Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgen.

Die als Alternative vorgeschlagene Fläche südlich des Gewerbegebietes "Am Joseph" ist im RPS/RegFNP 2010 als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt. Auch wenn sie derzeit ackerbaulich genutzt wird, weist sie die gleichen Standortvoraussetzungen auf wie die Fläche im Änderungsgebiet (Böden mit Archivfunktion, hoch anstehendes Grundwasser). Beeinträchtigungen von Umweltbelangen wären dort somit in ähnlicher Weise zu erwarten und würden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erfordern. Außerdem wäre nach Aussage der Gemeinde Wehrheim die Erschließung schwierig und aufwendig (Zufahrt von der Kreisstraße nicht möglich, sondern nur über den vorhandenen Wendehammer, zusätzliche Flächeninanspruchnahme für neue Erschließungsstraße, schwieriger Anschluss an den Abwasserkanal aufgrund der Topographie, eingeschränkte Flächennutzbarkeit durch einzuhaltenen Abstand von einem Klärbecken).

#### zu 4. Beeinträchtigungen von Umweltbelangen

Eine Konkretisierung von Festsetzungen und Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung erfolgt im Bebauungsplan, da erst dann Art, Maß und Lage der mögliche Grundstücksüberbauung und somit auch mögliche Umweltauswirkungen näher bestimmt werden. Hierfür sind im Bebauungsplan Flächen am südlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes vorgesehen. Der Hinweis zum baulichen Hochwasserschutz in Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz dient der vorsorgenden Sicherung von Vermögenswerten. Eine durch die geplante Bebauung neu auftretende Gefährdung des südlich gelegenen Bauernhofes kann daraus nicht abgeleitet werden, da dieser weiter unterhalb im Tal zwischen Erlenbach und dem Grabenzug innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Erlenbaches liegt und somit bereits jetzt früher von einem möglichen Hochwasser des Erlenbaches betroffen wäre als die weiter oberhalb liegenden geplanten gewerblichen Bauflächen.

#### zu 5. Festsetzung als Gewerbegebiet

Das Grundstück Flur 91, Flurstück 4/2 ist in dem seit 17.10.2011 rechtswirksamen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt und nicht Gegenstand der vorliegenden Änderungsverfahrens. Das Grundstück war im Übrigen bereits im davor wirksamen FNP des früheren Umlandverbandes, der 1987 rechtswirksam wurde, als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt, ebenso wie die nun zur Änderung vorliegende westlich angrenzende Fläche. Die übrigen Einwände beziehen sich auf Aussagen und Festsetzungen im aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplan und sind im Rahmen dieses Verfahrens zu berücksichtigen und abzuwägen.

#### Nachtrag zur Stellungnahme vom 25.05.2015: Fledermaussichtungen

Eine artenschutzrechtliche Erhebung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2015 durchgeführt. Es liegen keine Hinweise auf das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vor. Das Vorkommen von Fledermäusen wurde anhand von Detektorbegehungen bewertet. Es konnten lediglich Zwergfledermäuse beobachtet werden, die das Plangebiet als Teil ihres Jagdreviers nutzen.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wehrheim, Ortsteil Wehrheim

Gebiet: "Gewerbegebiet Wehrheim Süd"

## Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB

001\_WEHR\_B-01096

Dokument vom: 15.06.2015  
Dokument-Nr.: S-02658

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Stellungnahme aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung:

Gegen die Umwidmung der ca. 1,7 ha großen Fläche für Gemeinbedarf geplant - weiterführende Schule in gewerbliche Baufläche, geplant bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Zwar stellen gemäß Kapitel 3.4.1 des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) die Gemeinbedarfsflächen zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen dar, da die geplante gewerbliche Baufläche eine Flächengröße deutlich unter der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha aufweist, stellt die Umwidmung keine raumbedeutsame Maßnahme dar. Gleiches gilt für den südlich angrenzenden Änderungsbereich, der im RPS/RegFNP 2010 u.a. als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Dieser Bereich wird lediglich in einer Größenordnung von 0,2 ha in Anspruch genommen, so dass gegen die hier ebenfalls geplante Umwidmung in gewerbliche Baufläche keine Bedenken bestehen.

Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Mitteilung, dass von der 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wehrheim keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete berührt werden.

Ca. 200 m südlich des Änderungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“. Die in den Unterlagen enthaltene FFH- Voruntersuchung legt plausibel dar, dass mit der Umsetzung von durch die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans vorbereiteten Bauvorhaben keine direkten Flächeninanspruchnahmen im FFH-Gebiet verbunden sind, ein hinreichender Abstand zum Gebiet besteht und somit erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden können. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass in Abhängigkeit der konkreten gewerblichen Nutzung (bspw. durch emittierende Betriebe, die relevante Stickstoffdepositionen erzeugen) oder der Art der Niederschlagswasserbewirtschaftung (bspw. direkte Einleitung in den Erlenbach) das Erfordernis bestehen kann, im Zuge der jeweils folgenden Einzelzulassungsverfahren (bspw. immissionsschutzrechtliche Genehmigung, wasserrechtliche Einleiterlaubnis) eine konkretere Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebietes durchzuführen. Weitere Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Grundsätzlich ist die Ausweisung eines Baugebietes am vorgesehenen Standort aus naturschutzfachlicher Sicht als suboptimal zu bewerten, da es sich hierbei um einen Teil der Grünland- geprägten Aue des Erlenbachs handelt. Der Regionale Flächennutzungsplan stellt jedoch bereits für große Teile des im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren abgegrenzten Gewerbegebiets „Wehrheim Süd“ Gewerbezuwachsflächen (außerhalb des RegFNP- Änderungsbereichs) und weitere Bauflächen (Fläche für den Gemeinbedarf - Weiterführende Schule, ca. 1,7 ha, innerhalb des RegFNP-Änderungsgebiets) dar. Die zur Arrondierung des Gebietes in die 1. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans einbezogenen 0,2 ha „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ mit „Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung“ (als kleine Randfläche einer die gesamte Erlenbachaue inklusive einiger Nebengewässer umfassenden Gebietsabgrenzung) spielen auf der Planungsebene Regionalen Flächennutzungsplanes betrachtet somit eher eine untergeordnete Rolle.

Da der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans jedoch bereits auf die unmittelbare Betroffenheit von nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegenden naturschutzrechtlichen Belangen hinweist (gesetzlicher Biotopschutz, besonderer Artenschutz), kann zur vorliegenden Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans nicht abschließend Stellung genommen werden.

Inwieweit die Betroffenheit von nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten

Feuchtwiesenbereichen (ein größerer Teil davon im Bereich des derzeit als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ dargestellten Änderungsbereichs) durch die Vermeidung einer Zerstörung/ erheblichen

Beeinträchtigung der Biotope oder eine biotopschutzrechtliche Ausnahmezulassung überwunden werden kann, ist derzeit unklar. Die Betroffenheit von nach § 44 Abs. 5 BNatSchG relevanten Arten kann erst nach Abschluss der noch laufenden Kartierungen beurteilt werden.

Solange das genaue Ausmaß der Betroffenheit o. g. naturschutzrechtlicher Belange nicht vollständig bekannt ist und

solange nicht absehbar ist, dass die damit verbundenen naturschutzrechtlichen Konflikte sinnvoll gelöst werden können, bestehen Bedenken gegen die 1. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans für das Gebiet der Gemeinde Wehrheim, insbesondere gegen die Änderung des „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ mit „Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung“ in „Gewerbliche Baufläche, geplant“.

Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zu Details der Eingriffsfolgenbewältigung sowie der arten- und biotopschutzrechtlichen Belange verweise ich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis (Bebauungsplan „Wehrheim Süd“).

Stellungnahme aus der Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden:

Oberflächengewässer: Durch die geplanten Maßnahmen darf es zu keiner Abflussverschärfung der vorhandenen Gewässer kommen. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind zu beachten.

Bergaufsicht: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Im Plangebiet ist den Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

zu Sicht der Raumordnung und Landesplanung:

Die Stellungnahme entspricht der Aussage unter Punkt A 4. Regionalplanerische Aspekte.

zu Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Ein entsprechender Hinweis auf die ggf. erforderliche Einzelfallprüfung wird im Umweltbericht unter Punkt B 2.2 Prognose und Bewertung / FFH-Verträglichkeitsprüfung ergänzt.

Gesetzlich geschützte Feuchtwiesenbereiche:

Gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde vom 25.09.2015 wurde für das gesetzlich geschützte Feuchtbiotop die naturschutzrechtliche Genehmigung beantragt und in Aussicht gestellt, da ein funktionaler Ausgleich im Bereich der unmittelbar südlich an das Plangebiet ausgewiesenen Ausgleichsfläche erbracht werden kann.

zu Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden zu Oberflächengewässern:

Die genannten Paragraphen beziehen sich auf Überschwemmungsgebiete und Gewässerrandstreifen. Auf die Lage im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz und den erforderlichen vorsorglichen baulichen Schutz wurde im Umweltbericht hingewiesen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiet, in denen den Hochwasserabfluss behindernde Gebäude untersagt sind, sind von der Änderung nicht betroffen. Die südliche Grenze des Änderungsgebietes liegt ca. 25 m von dem südlich verlaufenden Grabenzug entfernt, so dass der gesetzlich vorgegebene Abstand von 10 m eingehalten wird. Die Abflusssituation sowie Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und ggf. zur Schaffung von Ersatzretentionsraum sind im Rahmen der weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

Bergaufsicht:

Ein Hinweis auf das Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole wird unter Punkt A 7 Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange ergänzt.

#### **Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

Texte/Erläuterung der Planung

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

## Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

001\_WEHR\_B-01097

Dokument vom: 01.06.2015  
Dokument-Nr.: S-02594

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

#### Fachbereich Ländlicher Raum:

Ziel der oben genannten 1. Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um ein derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf/Schule dargestellten Standort einer Nutzung als Gewerbegebiet zuführen zu können. Über diesen Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 1,7 ha hinaus werden außerdem am südlichen Rand der bisherigen Fläche für den Gemeinbedarf ca. 0,2 ha der gewerblichen Baufläche/geplant zugeschlagen, die bisher als ökologisch bedeutsame Flächennutzung, Vorranggebiet für Natur und Landschaft gekennzeichnet sind. Real unterliegt der Änderungsbereich einer Nutzung als Grünland, konkret als hofnahe Weidefläche durch den südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Mutterkuhhaltung. Vom Grundsatz her ist somit die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu konstatieren. Da die Fläche planerisch jedoch bereits als Bauerweiterungsfläche dargestellt ist und von Seiten des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebs keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen werden, wird der Planung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zugestimmt.

Aus Sicht des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung werden folgende Anregungen und Bedenken geäußert:

Die interaktive Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain lässt vermuten, dass der Grundwasserflurabstand im Plangebiet gering ist. Wenn eine Bebauung eine Grundwasserabsenkung erforderlich macht, sollte dieser Wirkfaktor aus unserer Sicht mit in die FFH-VP aufgenommen werden. Die potentielle Gefahr einer Grundwasserverunreinigung wird durch die Änderung erhöht. Auch hier sollte schon vorsorglich auf Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen werden. Die in den vorliegenden Plänen vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich haben bisher nur unzureichend Eingang in den B-Planentwurf gefunden. Es wird darauf hingewiesen, dass gesetzlich geschützte Feuchtwiesenbereiche (Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG) von der Planung betroffen sind und eine Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 u. 4 BNatSchG vor Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich ist.

### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

#### Grundwasserflurabstand:

Im Umweltbericht werden unter Punkt B 2 "Umweltauswirkungen der Änderung" Hinweise auf die hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers am südlichen Rand des Änderungsgebietes sowie auf ggf. erforderlichen Maßnahmen zum Grundwasserschutz ergänzt (Baugrunderkundung vor Baubeginn zur Ermittlung des Grundwasserstandes, Maßnahmen zur Vermeidung von Verunreinigungen während der Bauphase, Festlegung von Höhenniveaus bis zu denen ein Bauwerk wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen ist).

#### FFH-Vorprüfung:

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums ist die vorgenommene FFH-Voruntersuchung auf der Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung plausibel und es wird darauf hingewiesen, dass in Abhängigkeit der konkreten gewerblichen Nutzung (bspw. durch emittierende Betriebe, die relevante Stickstoffdepositionen erzeugen) oder der Art der Niederschlagswasserbewirtschaftung (bspw. direkte Einleitung in den Erlenbach) das Erfordernis bestehen kann, im Zuge der jeweils folgenden Einzelzulassungsverfahren (bspw. immissionsschutzrechtliche Genehmigung,

wasserrechtliche Einleiterlaubnis) eine konkretere Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebietes durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird im Umweltbericht unter Punkt B 2.2 Prognose und Bewertung, FFH-Verträglichkeitsprüfung ergänzt.

Gesetzlich geschützte Feuchtwiesenbereiche:

Gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde vom 25.09.2015 wurde für das gesetzlich geschützte Feuchtbiotop die naturschutzrechtliche Genehmigung beantragt und in Aussicht gestellt, da ein funktionaler Ausgleich im Bereich der unmittelbar südlich an das Plangebiet ausgewiesenen Ausgleichsfläche erbracht werden kann.