

G e m e i n d e W e h r h e i m
Der Gemeindevorstand

Vorlage Gemeindevertretung
- öffentlich -
Drucksache VL-36/2025

Aktenzeichen:	6/Ga
federführendes Amt:	400 Bauabteilung
Bearbeiter:	Frau Galke
Datum:	03.09.2025

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevorstand	01.10.2025	
Umwelt-, Land- und Forstwirtschaftsausschuss	20.10.2025	
Ortsbeirat Friedrichsthal	21.10.2025	
Ortsbeirat Wehrheim	21.10.2025	
Ortsbeirat Obernhain	21.10.2025	
Ortsbeirat Pfaffenwiesbach	21.10.2025	
Bau- und Verkehrsausschuss	22.10.2025	
Haupt- und Finanzausschuss	23.10.2025	
Gemeindevertretung	24.10.2025	

Neuaufstellung des Regionalplan Südhessen und Regionale Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Stellungnahme der Gemeinde Wehrheim im Rahmen der ersten Offenlage (Frühzeitige Beteiligung)

I. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, die im vorliegenden Entwurf des Regionalplans Südhessen, bzw. des Regionalen Flächennutzungsplans und im Folgenden beschriebenen und in den beiliegenden Kartenausügen dargestellten Erweiterungsflächen für die Bebauung und weitere Entwicklung der Gemeinde Wehrheim zu ergänzen, bzw. zu ändern und dies entsprechend in der gemeindlichen Stellungnahme im Beteiligungsportal des Landes Hessens darzulegen. Ein Teil der bereits im Planentwurf berücksichtigten gemeindlichen Änderungswünsche wird dabei, wie beschrieben, zur Kenntnis genommen.

OT Wehrheim-

- a) Die im Jahr 2019 im Kommunengespräch vorgeschlagene Gewerbefläche (ca. 14,04 ha) WEHRH_G_3 im Bereich der Straße „Am Kappengraben“ wurde in die Planung nur teilweise aufgenommen. So wurde die

angemeldete Teilfläche für den Bauhof sowie die Flurstücke 1/3 und 1/4, Flur 75, Gemarkung Wehrheim nicht berücksichtigt. Hier liegt aber der Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.02.2020 (Erweiterung des Bauhofes) und vom 07.02.2025 (Erweiterung Gewerbegebiet Am Kappengraben) vor, dass eine Erweiterung in diesem Bereich erforderlich ist. Die Flächen sollen daher wieder im Zuge der Stellungnahme erneut angemeldet werden.

b) Die Aufnahme der im Jahr 2019 im Kommunengespräch“ im Zuge der Innenverdichtung vorgeschlagene und beantragte Mischbebauung (ca. 1 ha) WEHRH_M_13 und Wohnbaufläche (ca. 3,16 ha) WEHRH_W_4 und 15 im Bereich der Verlängerung „Bierhausweges in die Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Fläche WEHRH_M_14 wird nicht wieder in die Stellungnahme übernommen, da die westlich hiervon liegende Gewerbefläche im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens Kappengraben Nord zurückgegeben werden soll und damit die Fläche ohne Anbindung ist.

c) Die Flächen WEHRH_W_2, W_16 und Sonstiges 44 im Bereich Obernhainer Weg/Mühlberg entfällt gemäß Kommunengespräch.

OT Wehrheim /Saalburgsiedlung

d) Die im Jahr 2019 im Kommunengespräch vorgeschlagene Wohnbaufläche (ca. 0,97 ha) WEHRH_W_12 im Bereich der Straße „In der Mark“ wurde in die Planung nicht aufgenommen, obwohl die Bäume auf dem Gelände durch die frühere Nutzung geschädigt wurden und die Bebauung einen Lückenschluss im Bereich der bestehenden Siedlung darstellt sowie die Nähe zum Haltepunkt der VHT positiv gesehen wird. Die Fläche soll daher aus den genannten Gründen im Zuge der Stellungnahme erneut zur Wohnraumschaffung angemeldet werden.

e) Dagegen wurden die Flächen WEHR_W_17 und WEHRH_Grün_452 aus dem Kommunengespräch übernommen, dies wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

OT Obernhain-

f) Die Aufnahme der im Jahr 2019 im Kommunengespräch vorgeschlagene und beantragte Wohnbaufläche (ca. 1,36 ha) WEHRH_W_10 im Bereich nördlich der Straße „Alter Anspacher Weg“ in die Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

g) Die im Jahr 2019 im Kommunengespräch vorgeschlagene Wohnbaufläche (ca. 1,11 ha) WEHRH_W_11 im Bereich südlich der Straße „Alter Anspacher Weg“ wurde in die Planung nicht aufgenommen. Eine Aufnahme erfolgte von Seiten der zuständigen Planungsbehörde nicht, da hier eine ökologische Wertigkeit vorliegt und mit Aufnahme W_10 von einer ausreichenden Ortsentwicklung auszugehen ist.

Da die Gemeinde Wehrheim im Einzugsbereich des Rhein-Main Gebietes liegt und die Nachfrage nach Wohnraum auch in Obernhain weiter ungebremst ist, soll die Fläche in der Stellungnahme wieder angemeldet werden.

OT Pfaffenwiesbach- h) Die im Planentwurf berücksichtigte und beantragte Erweiterung der vorgesehenen Wohnbaufläche Wehrh_331_WZ (ca. 0,72 ha) und

Mischbaufläche M374 (ca. 0,32 ha) im Bereich „Konrad-Adenauer-Straße“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

- i) Die im Jahr 2019 im Kommunengespräch vorgeschlagene Wohnbaufläche (ca. 0,36 ha) WEHRH_W_5 sowie WEHRH_W_6 und Sonstiges 257 im Bereich des Friedhofes Pfaffenwiesbach wurde in die Planung nicht aufgenommen. Die Aufnahme wurde auch nicht in reduzierter Form berücksichtigt. Als Ablehnungsgrund wurde der Vorrang Natur und Landschaft und die besondere ökologische Bedeutung hervorgehoben. Da der Bedarf an Wohnbaufläche jedoch weiterhin hoch ist und diese Fläche als Abrundung des vorhandenen Wohngebietes die vorhandene Infrastruktur nutzen kann, soll die Fläche erneut angemeldet werden.

Die Erweiterung der Wohnbaufläche am nördlichen Rand wird dagegen zustimmend zur Kenntnis genommen.

OT Friedrichsthal-

- j) Die im Jahr 2019 im Kommunengespräch vorgeschlagene Wohnbaufläche (ca. 2,04 ha) WEHRH_W_7 (ca. 1,11 ha) und WEHRH_W_8 und südlich der Ortsbebauung wurde in die Planung nicht aufgenommen. Die vorgeschlagene Wohnbaufläche (ca. 0,73 ha) WEHRH_W_9 im Bereich der Holzbachtalhalle wurde aufgenommen sowie die noch im RegFNP2010 festgelegte Grünfläche im Bereich der Straße „Im Banngarten“ umgewandelt in Wohnbaufläche. Die westlich gelegene Reservefläche im Bereich der Straße „Am Weißen Stein“ wurde dagegen in Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft umgewandelt.

Da auch im kleinsten Ortsteil der Bedarf an Wohnraum hoch ist, soll die Flächen WEHRH_W_7 und WEHRH_W_8 erneut angemeldet werden.

Der dem Planentwurf angefügte Umweltbericht wird zur Kenntnis genommen.

II. Sachdarstellung:

Am 23. September 2016 hat die Regionalversammlung Südhessen die Aufstellung dieses Planwerks beschlossen.

Im Jahr 2019 führte der Regionalverband Kommunengespräche mit seinen damals 75 Mitgliedskommunen durch. Hier konnten Vorschläge zur Erweiterung und Entwicklung der jeweiligen Kommune abgegeben werden. Im Dezember 2023 lag ein erster Planentwurf vor, der in einer zweiten Runde von Kommunengesprächen, die im Zeitraum vom Oktober 2024 bis Februar 2025 stattfanden, erörtert wurde. Hier konnten die Vorschläge noch einmal vorgebracht werden. Diese wurden dann noch einmal geprüft und fanden ganz, teilweise oder gar keine Berücksichtigung in dem nun vorliegenden Entwurf.

Dieses Planwerk berücksichtigt gemäß § 5 Abs. 3 Satz 1 HLPG die voraussichtliche Entwicklung für die nächsten zehn Jahre. Das aktuelle Zieljahr ist 2038.

Die Offenlage / Frühzeitige Beteiligung wurden durch die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain am 02. Juli 2025 sowie durch die Regionalversammlung Südhessen am 04. Juli 2025 beschlossen.

Die Offenlage nach dem Raumordnungsgesetz (ROG) 2008 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach dem Baugesetzbuch (BauGB) findet im Zeitraum von 29. September 2025 bis 28. November 2025. statt.

Für das Aufstellungsverfahren des Regionalplans sind die Vorschriften des Raumordnungsgesetzes und des Hessischen Landesplanungsgesetzes zu beachten. Für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, der im Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main definiert ist, übernimmt der Regionalplan Südhessen zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 des Baugesetzbuches. Es handelt sich hierbei um einen Regionalen Flächennutzungsplan nach § 13 Abs. 4 ROG n.F. und § 9 HLPG. In dessen Geltungsbereich sind zusätzlich die Vorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung zu beachten. Bei der Aufstellung dieses Planwerks sind die Ziele der Landesplanung als verbindliche Vorgaben berücksichtigt worden

Es wird vorgeschlagen, die im Beschlussvorschlag angegebenen Flächen nunmehr erneut zu beantragen bzw. zu ergänzen. Es sollte hierbei bedacht werden, dass die noch ausgewiesenen möglichen Bauflächen nicht bebaut werden müssen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Keine

gez. Sommer
Bürgermeister

Anlage:

Kartenausschnitt Reg. Flächennutzungsplan (Entwurf 2025) Wehrheim mit Beschreibung und Kartenauszüge mit den vorgeschlagenen Erweiterungen/Ergänzungen (teilweise sind auch die bereits berücksichtigten Gebiete dargestellt).

Umweltbericht