

Gemeinde Wehrheim, Gemarkung Wehrheim

Begründung

Bebauungsplan

„Schießmauer und Vogelsangstraße“

Entwurf

Planstand: 25.02.2026

Projektnummer: 25-3074

Projektleitung: Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Übergeordnete Planung	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.6 Verfahrensart und -stand	9
2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption	10
3. Inhalt und Festsetzungen	13
3.1 Art der baulichen Nutzung	14
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	15
3.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)	15
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen	16
3.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz“	16
3.5 Verkehrsflächen	16
3.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
3.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
4.1 Dach- und Fassadengestaltung	17
4.2 Gestaltung von Einfriedungen	17
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	18
4.4 Grundstücksfreiflächen	18
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	18
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	18
5.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	18
5.3 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	18
5.3.1 Boden und Flächeninanspruchnahme.....	20
5.4 Wasser	23
5.5 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels.....	24
5.1 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	26
5.2 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	27
5.3 Biologische Vielfalt.....	27

5.1	Landschaft	28
5.2	Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.....	28
5.3	Kulturelles Erbe und Denkmalschutz.....	29
5.4	Artenschutzrechtliche Belange	29
6.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	33
6.1	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	33
6.2	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer	33
6.3	Wasserversorgung.....	33
6.4	Abwasserbeseitigung.....	33
7.	Altlastenverdächtige Flächen	34
8.	Vorsorgender Bodenschutz	34
9.	Kampfmittel.....	35
10.	Immissionsschutz	35
11.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	36
11.1	Stellplatzsatzung.....	36
11.2	Verwendung von erneuerbaren Energien.....	37
11.3	DIN-Normen.....	37
12.	Bodenordnung.....	37
13.	Abfallbeseitigung	37

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

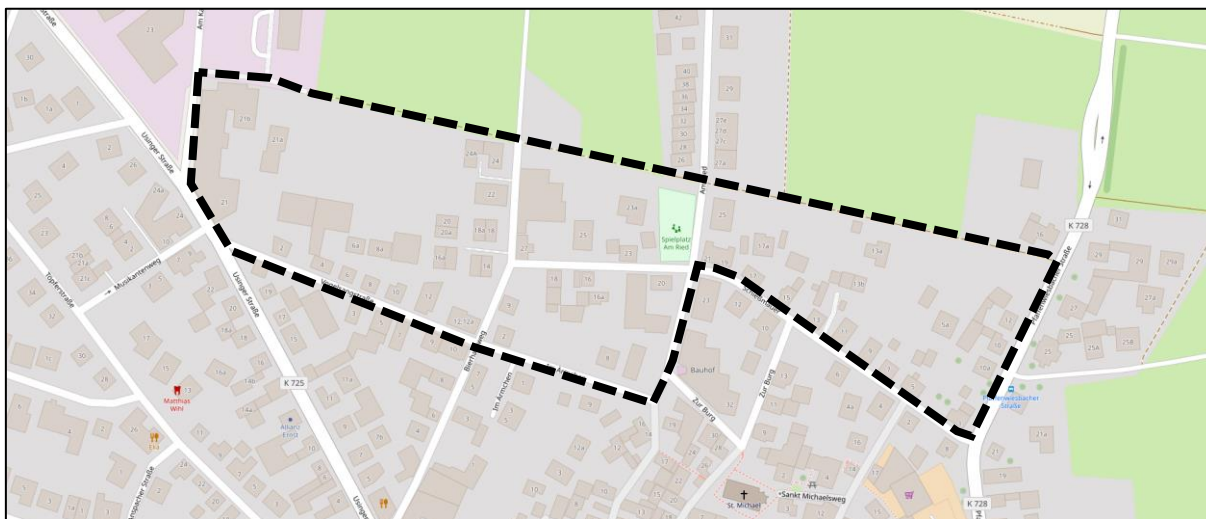
Die Gemeinde Wehrheim verfolgt das Ziel, die Wohnraumsituation innerhalb des Gemeindegebiets nachhaltig zu verbessern. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, sollen innerörtliche Potenziale für die Erweiterung von Wohnraum genutzt werden. Dies erfolgt durch die Überarbeitung bestehender Bebauungspläne und deren Anpassung an aktuelle Anforderungen und Bedürfnisse.

Auf Grundlage einer durchgeführten Wohnflächenanalyse wurden die bestehenden Bebauungspläne überprüft und Bereiche mit dem größten Entwicklungspotenzial identifiziert. Als eine Maßnahme ist vorgesehen, die Bebauungspläne „Schießmauer I“, „Schießmauer II“ aus den Jahren 1994 und „Vogelsangstraße I“ aus dem Jahr 1993 in einem neuen, gemeinsamen Bebauungsplan zusammenzuführen. Die bisherigen Festsetzungen sind in Teilen nicht mehr zeitgemäß und werden daher aktualisiert. Durch die Zusammenführung zu einem einheitlichen Planwerk wird eine konsistente städtebauliche Steuerung ermöglicht.

Im Rahmen der Überarbeitung wird eine behutsame Nachverdichtung angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne die bestehende Ortsstruktur zu beeinträchtigen. Die Anpassungen umfassen die Aktualisierung der textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie die Überarbeitung des zeichnerischen Bestands.

Das Bauleitplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Lage des Plangebiets und des räumlichen Geltungsbereichs



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2025), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsrand des Kernortsteils Wehrheim der Gemeinde Wehrheim. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Wehrheim in der Flur 68 und 69. Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Norden: Außenbereich und teilweise Wohnbebauung entlang Straße „Am Ried“
- Osten: Wohnbebauung und Kreisstraße „Pfaffenwiesbacher Straße“
- Süden: Ortskern des Ortsteils
- Westen: Wohnbebauung und Gewerbegebiet

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 5 ha. Der Westen des Plangebiets zeichnet sich durch eine klassische Mischnutzung aus, mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und darüberliegender Wohnnutzung. Im Übergang zum nördlich verlaufenden Außenbereich befinden sich Hausgärten der vorgelagerten Wohnbebauung, welche teilweise durch großflächige Scheunen räumlich getrennt sind. Im gesamten Gebiet überwiegt insgesamt eine Einfamilienhausbebauung, welche an die straßenseitige Grundstücksgrenze errichtet wurden, zum Teil mit dahinterliegender Hofbebauung mit landwirtschaftlichem Erscheinungsbild bzw. Hofreitencharakter. Zentral im Plangebiet befindet sich der Spielplatz „Am Ried“.

1.3 Übergeordnete Planung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010)



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

genordet, ohne Maßstab

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) stellt im Bereich des Plangebietes ausschließlich Gemischte Bauflächen (Bestand) dar. Die bestehende Bebauung weist bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter mit einer Mischnutzung im Westen entlang der „Usinger Straße“ und „Am Kappengraben“ auf. Da die drei im Planziel genannten Bebauungspläne aus den Jahren 1993 und 1994 mit dem in Rede stehenden Bauleitplanverfahren überplant und der bauliche Bestand gesichert wird, kann den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Flächennutzungsplanung auch künftig entsprochen werden. Vertiefend soll nachfolgend eine Übersicht über die zugrundeliegenden weiteren Zielvorgaben erfolgen:

Z3.4.1-3 Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. (...)

- Das o.g. Ziel wird durch die vorliegende Bauleitplanung gewahrt.

Z3.4.1-4 Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 (des RegFNP) die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärfächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ sowie in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nicht-zentralen Ortsteilen möglich. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. (...)

- Da es sich vorliegend um die Überplanung des vollständig entwickelten Bestandes u.a. zum Zweck einer moderaten und angepassten Nachverdichtung handelt, kann von einer weiteren Auseinandersetzung mit dieser Zielvorgabe verzichtet werden. Die vorliegende Planung entspricht den o.g. Zielvorgaben grundsätzlich.

Z3.4.1-9 Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- *im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
- *in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,*
- *im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,*
- *im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.*

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles, durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

- Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 13.10.2016, 4 C 962/15.N bezüglich der Thematik der Dichtewerte ausgeführt, dass der Senat die Auffassung vertritt, dass der Plansatz Z3.4.1-9 RPS/RFNP insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt. Für die Überplanung vorhandener Baugebiete gelten Besonderheiten, mit denen zwingende raumplanerische Vorgaben zur Bebauungsdichte unzulässiger Weise kollidieren würden. Eine zwingende Obergrenze für die bauliche Dichte in bereits bebauten Gebieten würde eine Orientierung an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erschweren oder gar verhindern.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich dementsprechend nicht um eine Neuausweisung, sondern um eine Überplanung bereits vorhandener Baugebiete im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Auf die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und mit Blick auf das o.g. Urteil verzichtet.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass auf eine weitergehende Befassung mit der o.g. Zielvorgabe Z3.4.1-9 verzichtet werden kann. Nach diesseitiger Einschätzung ist die vorliegende Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Wie im Kapitel 1.1 genannten Planziel sind für das Plangebiet bisher die drei Bebauungspläne „Vogelsang I“ (1993), „Schießmauer I“ (1994) und „Schießmauer II“ (1994) maßgebend und rechtsverbindlich. Auf die Inhalte der jeweiligen Bebauungspläne soll im Folgenden kurz eingegangen werden:

Der Bebauungsplan „Vogelsangstraße I“ aus dem Jahr 1993 setzt ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauGB mit grundstücksspezifischen überbaubaren Grundstücksflächen fest, welche sich maßgeblich am baulichen Bestand orientieren. Insgesamt unterscheidet der Bebauungsplan zwischen sechs Baugebieten. Entlang der Vogelsangstraße sind verpflichtend zwei Vollgeschosse festgesetzt, die hintere Bebauung ist zwingend auf ein Vollgeschoss beschränkt. Ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche im rückwärtigen Bereich mit der Zweckbestimmung von Haus- und Obstgärten.

Bebauungsplan „Vogelsangstraße I“



Quelle: www.hochtaunuskreis.net

Die nun vorliegende Änderung und Zusammenführung sieht für den Bebauungsplan „Vogelsangstraße I“ eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen im Bezug zur Ausnutzung der Überbaubarkeit der Grundstücksfläche sowie einer Anpassung der Höhenentwicklungen und der Ausweisung weiterer Bauflächen im rückwärtigen Bereich im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung vor.

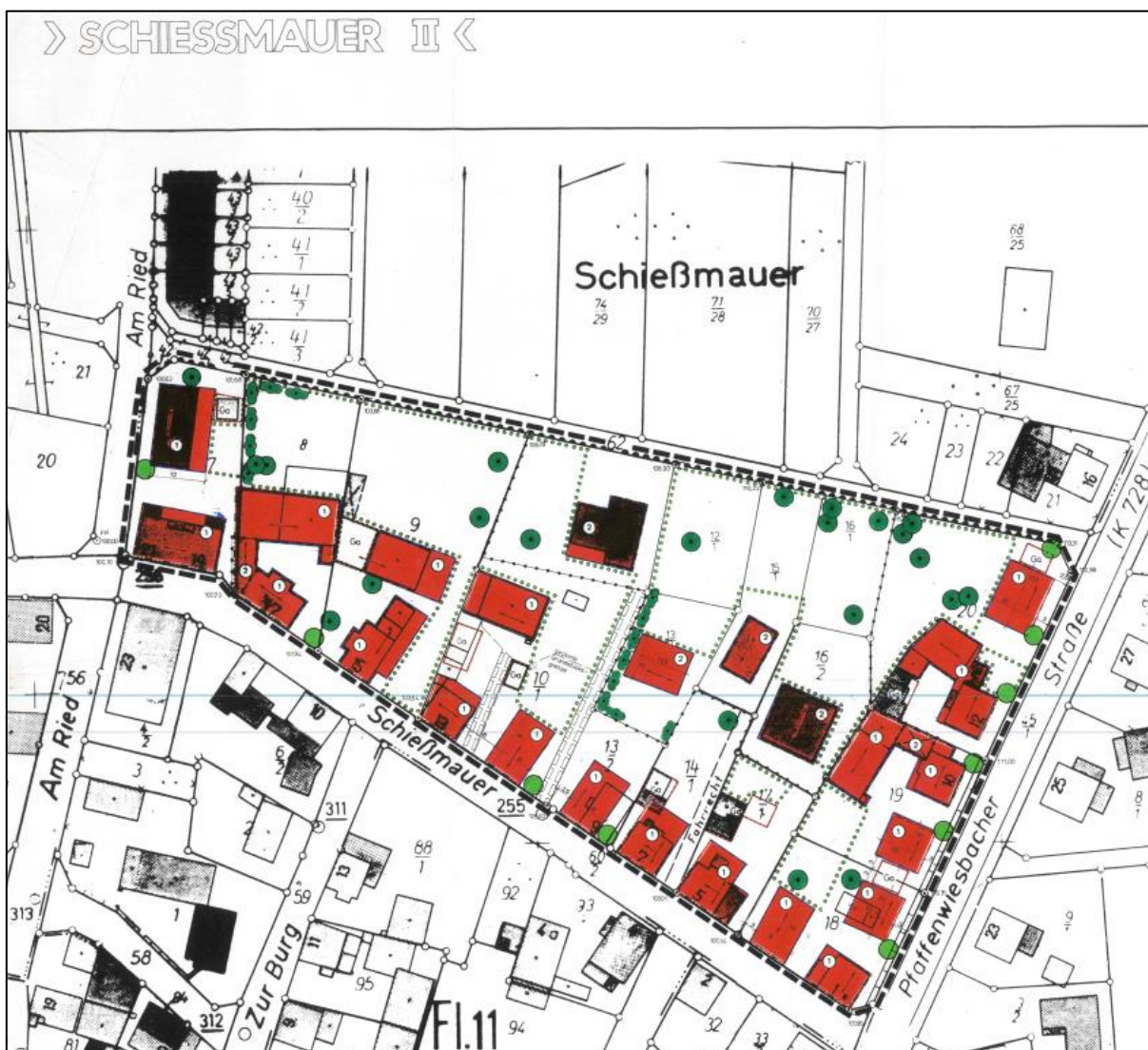
Bebauungsplan Schießmauer I“



Quelle: www.hochtaunuskreis.net

Der Bebauungsplan „Schießmauer I“ aus dem Jahr 1994 schließt östlich an den Bebauungsplan „Vogelsangstraße I“ an und bildet den zentralen Bereich der drei nun zusammengeführten Bebauungspläne. Auch im Bebauungsplan „Schießmauer I“ wird ein Dorfgebiet mit ebenfalls grundstücksspezifischen überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen. Im Norden wird zusätzlich ein eingeschränktes Dorfgebiet mit ausschließlicher landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen. Im Nordosten wird zusätzlich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Da keine Grundflächenzahl festgesetzt wurde, bestimmt sich die Überbaubarkeit der Grundstücke durch die Baugrenzen, welche eng am baulichen Bestand festgesetzt wurden. Um auch in diesem Bereich eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen, werden aus diesem Grund mit der vorliegenden Änderung großzügigere überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

Bebauungsplan „Schießmauer II“



Quelle: www.hochtaunuskreis.net

Im Vergleich zu den anderen beiden Bebauungsplänen im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung weist der Bebauungsplan „Schießmauer II“ aus dem Jahr 1994 ein Allgemeines Wohngebiet aus. Entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen sind die Gebäude zwingend in zweigeschossiger Bauweise zu errichten, im rückwärtigen Bereich werden die Vollgeschosse auf eines beschränkt.

Um die Erschließung für diese rückwärtigen Grundstücke sicherzustellen, wurden vereinzelt Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestimmt. Wie auch in den zuvor beschriebenen Bebauungsplänen wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schießmauer II“ keine Grundflächenzahl festgesetzt, sodass sich die Überbaubarkeit der Grundstücke ausschließlich am Bestand orientiert und keine Erweiterungen zulässt. Aus diesem Grund werden auch im vorliegenden Bereich der Änderung flächenhaft Baugrenzen festgesetzt, sodass in Kombination mit einer rückwärtigen Erschließung eine bauliche Nachverdichtung und Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht wird.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Maßnahme der Innenentwicklung, da bereits genutzte Flächen, dem Bestand entsprechend, planungsrechtlich gesichert werden und die zukünftigen, baulichen Entwicklungen durch die vorliegende Bauleitplanung nutzungsorientiert gesteuert werden. Es erfolgt dementsprechend keine Neuinanspruchnahme von bisher baulich ungenutzten Außenbereichsflächen. Die Planung kommt damit dem Auftrag des Gesetzgebers nach, vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im Bestand planungsrechtlich vorzubereiten (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Von einer weiteren Alternativenprüfung kann daher abgesehen werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
5. keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Die Gemeinde Wehrheim nutzt innerörtliche Potenziale zur Erweiterung von Wohnraum, anstatt neue Bauflächen im Außenbereich auszuweisen. Dies entspricht dem Ziel der Flächensparsamkeit und nachhaltigen Entwicklung.

Es wird eine behutsame Nachverdichtung angestrebt, ohne die bestehende Ortsstruktur wesentlich zu verändern. Der § 13a BauGB erlaubt das beschleunigte Verfahren für solche Anpassungen, die keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lassen. Die Überarbeitung betrifft vor allem textliche Festsetzungen und zeichnerische Bestände, keine großflächigen Neuerschließungen. Dies fällt unter die Kategorie „Änderung oder Ergänzung bestehender Bebauungspläne“ – welche einen typischen Anwendungsfall für § 13a BauGB bilden.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Zudem sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren wird seitens der Gemeinde Wehrheim kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, dass in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 5).

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	____.____._____ Bekanntmachung: ____.____._____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____._____ – ____.____._____ Bekanntmachung: ____.____._____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____._____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____._____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Usinger Anzeiger

2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Kernortsteils Wehrheim der Gemeinde Wehrheim und wird östlich über die „Pfaffenwiesbacher Straße“, welche im nördlich verlauf die überregionale Anbindung K 728 bildet, erschlossen. Im Westen bildet die „Usinger Straße“ die überörtliche Erschließung. Innerhalb des Plangebiets verlaufen von Ost nach West die Straßen „Vogelsang“ und Schießmauer“, welche die südliche Abgrenzung des Geltungsreichs bilden. Die Straße „Am Ried“ und „Bierhausweg“ erschließen die nördlichen Grundstücke zentral im Plangebiet. Die rückwärtigen Grundstücke im Übergang zum Außenbereich werden zukünftig durch die bereits bestehenden und noch auszubauenden Wege erschlossen. Da die Regionalplanung in diesem Bereich ein Gewerbegebiet vorsieht, schafft die Sicherung der bestehenden Erschließungswege ebenfalls frühzeitig die notwendige Grundlage für eine geordnete spätere Entwicklung.

An der aktuellen Bestandssituation wird vorerst festgehalten, da ein sofortiger Vollausbau weder erforderlich noch wirtschaftlich sinnvoll ist und zusätzliche Eingriffe vermeiden würde. Da der bestehende Querschnitt keinen Begegnungsverkehr zulässt, wird die Verkehrssicherheit durch geeignete verkehrsbehördliche Maßnahmen – insbesondere eine mögliche Einbahnstraßenregelung sowie Zufahrt nur für Anlieger – gewährleistet. Ergänzende Regelungen können je nach Ausbaustand zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden.

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer über Fuß- und Radwege zu erreichen. Darüber hinaus befindet sich im Osten in der „Pfaffenwiesbacher Straße“ eine Bushaltestelle, welche von der Linie 63 Richtung Usinger Bahnhof regelmäßig angefahren wird.

Ferner südlich befindet sich ebenfalls eine Bushaltestelle mit Verbindungen zum Wehrheimer Bahnhof, welcher an das Netz des öffentlichen Schienenpersonenverkehr mit der Linie RB15 angebunden ist.

Städtebaulich ist der Bereich entlang der „Usinger Straße“ von einer Mischnutzung geprägt. Die anschließende Straße „Vogelsang“ ist durch eine ortstypische, straßenseitige Hofbebauung geprägt, welche im zentralen Bereich durch die Bebauungen entlang der Straße „Bierhausweg“ und „Am Ried“ unterbrochen wird, um dann im Bereich entlang der Straße „Schießmauer“ wieder eine ortstypische Bebauung aufzunehmen. Insgesamt überwiegt im gesamten Plangebiet, wie der untenstehenden Siedlungsflächentypologie zu entnehmen ist, eine Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, entlang des „Bierhauswegs“ befinden sich zudem Doppelhausbebauungen, auch in zweiter Reihe. Herausstehend sind die Mehrfamilienhäuser gegenüber des Spielplatzes im Zentrum des Plangebiets sowie im Kreuzungsbereich „Usinger Straße“ und „Vogelsangstraße“.

Siedlungsflächentypologie Regionalverband



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

ohne Maßstab

Die Planungskonzeption des vorliegenden Planes greift die bisherigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne aus den Jahren 1993 und 1994 auf und entwickelt diese der oben dargestellten Bestandssituation entsprechend den Gebäudetypologien sowie des Eingangs formulierten städtebaulichen Zieles fort. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt dementsprechend insgesamt keine neue oder wesentlich geänderte städtebauliche Konzeption.

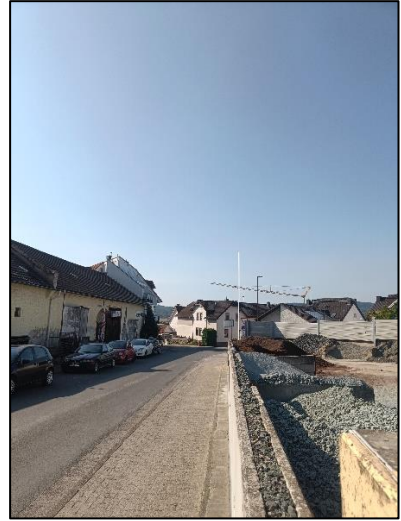
Eindrücke aus dem Gebiet



Übergang zum nördlichen Außenbereich



Rückwärtige Grünstrukturen



Angrenzendes Gewerbe nordwestlich



Mischnutzung mit MFH



Hofbebauung „Vogelsangstraße“



Landw. Erscheinungsbild „Am Ried“



Blick „Vogelsangstraße“



Blick „Schießmauer“



Zentraler Spielplatz mit MFH Bebauung



Blick „Schießmauer“ östl. Richtung



gepl. Erschließung im Nordosten“



Erschließung im Nordosten

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Eingangs dargelegten Planziels gelangt für die Baugebiete mit den laufenden Nummern 1 ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO zur Festsetzung. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorliegend unzulässig sind.

Der weitgehende Ausschluss der o.g. Nutzungen ist dadurch begründet, dass die Ansiedlung dieser Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) vor dem Hintergrund der vorherrschenden und bereits bestehenden Bebauung und Erschließung als städtebaulich und verkehrlich konflikträchtig einzustufen ist. Die genannten Nutzungen würden sich als Fremdkörperwirkung darstellen und die städtebauliche Entwicklung nachhaltig negativ beeinflussen. Der Ausschluss trägt somit dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung, verfolgt aber auch das Ziel, Betriebe mit potentiell hohem Störgrad in Folge von Emissionen und einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu vermeiden.

Dies entspricht insgesamt dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Ferner gelangt für das Baugebiet mit der laufenden Nummer 2 ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zur Festsetzung. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie auch die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im gesamten Gebiet als unzulässig festgesetzt.

Der Ausschluss ist städtebaulich aufgrund der direkt östlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der Straße „Vogelsang“ sowie den Restriktionen der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes begründet. Mit den genannten und ausgeschlossenen Nutzungen gehen erfahrungsgemäß ein potentiell erhöhtes Verkehrsaufkommen und auch zusätzliche Emissionen aus. Darüber hinaus sollen die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten oftmals einhergehenden negativen städtebaulichen Effekte („Trading-down-Effekt“; nachbarschaftliche Konflikte, etc.) im Übergang zum östlichen Allgemeinen Wohngebiet zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bereits auf Ebene der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung wird daher die Grundflächenzahl festgesetzt.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässigen Grundflächenzahlen werden in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Demnach wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit der Nr. 1 eine GRZ I = 0,4 und für das Mischgebiet (MI) mit der Nr. 2 eine GRZ I = 0,6 festgesetzt. Die vorgenommene Festsetzung orientiert sich entsprechend am Bestand.

Ansonsten gilt im Plangebiet, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II) darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ II = 0,8.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen erfolgen somit insgesamt bestandsorientiert, jedoch müssen in Teilbereichen Abweichungen der Obergrenze des Orientierungswertes gem. § 17 BauNVO zugestanden werden.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet orientieren sich größtenteils am baulichen Bestand. Die überwiegend vorherrschende Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet beläuft sich auf zwei Vollgeschosse. Demnach begrenzt der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet mit den laufenden Nummern 1 sowie für das Mischgebiet mit der laufenden Nummer 2 die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = II$.

Höhe baulicher Anlagen

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung für die Allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche und dem Orts- und Landschaftsbild möglichst angepasste Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sicherzustellen. Daher wird die Höhe baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet mit der Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen vorgenommen und mit 11,0 m Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Um unbeabsichtigte Härten und eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, sind Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Treppenräume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis zu 0,5 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Klarstellend wird bestimmt, dass als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes anzunehmen ist. Dies entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können inkl. Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie anderweitigen Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht entgegenstehen.

3.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird zeichnerisch in der Plankarte festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. Die Freiflächen umliegend sind als extensiv gepflegte Säume zu entwickeln bzw. zu erhalten. Es wird empfohlen, eine ein- bis zweischürige Mahd mit Entfernung des Mahdguts durchzuführen. Der Einsatz von Düngung und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

3.5 Verkehrsflächen

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

3.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan können Eingriffe in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt minimiert werden. So sind Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Für das Mischgebiet gilt, dass bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen aus Gründen der Betriebssicherheit ausnahmsweise eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig ist. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

3.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die rückwärtigen und zusammenhängenden Grünstrukturen im Plangebiet im westlichen Allgemeinen Wohngebiet werden als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese sind zu erhalten und bei Abgang mit heimischen und / oder klimaresistenten Arten zu ersetzen. Weitere Flächen sind im Bereich des Spielplatzes festgesetzt.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Dach- und Fassadengestaltung

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung eines einheitlichen und städtebaulich harmonischen Erscheinungsbildes Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Demnach gilt, dass Dächer (mit Ausnahme von flach geneigten Dächern bis 3 Grad Neigung) in rötlichen, braunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zu gestalten sind, damit sich die Dächer der geplanten Objekte in die ortstypische Farbgestaltung einfügen. Dachbegrünungen und Solaranlagen (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig und von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird zudem festgesetzt, dass Staffelgeschosse mind. 1,5 m gegenüber allen Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen sind. Brüstungen für Dachterrassen auf der obersten Vollgeschossdecke sind ausschließlich in Form von offenen Elementen auszuführen. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass durch grundsätzlich zulässige Staffelgeschosse keine zu massive bauliche Wirkung auf benachbarte Bereiche ausgeht.

4.2 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Demnach werden im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem bestehenden Gelände zugelassen. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m wird empfohlen. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Ebenso wird aus gestalterischen Gründen bestimmt, dass Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien als geschlossene Einfriedungen gelten und ebenso wie Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. unzulässig sind.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Daher wird für den gesamten Geltungsbereich bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

4.4 Grundstücksfreiflächen

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen (rechnerisch nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten sind. Hiervon sind 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Des Weiteren wird zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima im Allgemeinen Wohngebiet bestimmt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Für Bebauungspläne, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erstellt werden, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden.

5.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

5.3 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bzw. der Vegetation wurde im September 2025 eine Geländebegehung durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstadt Wehrheim nördlich der Schießmauer-Straße. Die Umgebung des Plangebietes wird durch Wohngebäude mit gärtnerisch gepflegten Anlagen geprägt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Heckenstrukturen, Gehölze, Kleingärten sowie ein Spielplatz und Einzelbäumen.

Im Bereich des Spielplatzes wurden folgende Gehölze festgestellt:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Malus domestica</i>	Garten-Apfel
<i>Pseudotsuga menziesii</i>	Gewöhnliche Douglasie
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Nachfolgende großkronige Laubbäume wurden aufgenommen:

<i>Abies grandis</i>	Riesen-Tanne
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus domestica</i>	Garten-Apfel
<i>Pseudotsuga menziesii</i>	Gewöhnliche Douglasie
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gewöhnliche Robinie
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe

Die Heckenstrukturen setzen sich aus nachfolgenden Arten zusammen:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Cotoneaster salicifolius</i>	Weidenblättrige Zwergmispel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Forsythia × intermedia</i>	Forsythie
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rubus sectio Rubus</i>	Brombeerstrauch
<i>Symphoricarpos albus</i>	Gewöhnliche Schneebeere
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder

Besonders und streng geschützte Pflanzenarten sowie Arten der Roten Liste Hessen wurden innerhalb des Plangebiets nicht festgestellt.



Foto 1: Blick auf den Spielplatz mit Laubbäumen, Hecken und Grünfläche im Plangebiet (eig. Aufnahme, 11.09.2025).



Foto 2: Blick von Nordwesten auf geschotterte Fläche und Beginn des Grasweges sowie einige großkronige Bäume im Plangebiet (eig. Aufnahme, 11.09.2025).



Foto 3: Blick auf Grünfläche mit Heckenstruktur im Süden des Plangebietes (eig. Aufnahme, 11.09.2025).



Foto 4: Grasweg im Norden des Plangebietes entlang strukturreicher Hausgärten und Ackerflächen außerhalb des Plangebietes (eig. Aufnahme, 11.09.2025).

Eingriffsmindernde Maßnahmen

- Die Grünstrukturen im Bereich der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang mit heimischen und / oder klimaresistenten Arten zu ersetzen.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird zeichnerisch in der Plankarte festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. Die Freiflächen umliegend sind als extensiv gepflegte Säume zu entwickeln bzw. zu erhalten.

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Insgesamt weist das Plangebiet einen geringen bis mittleren Strukturreichtum hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen auf. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umfeld stark anthropogen geprägte Biotop- und Nutzungstypen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit (asphaltierte Straßen, nahezu versiegelte Flächen, nicht begrünte Dachflächen, gärtnerisch gepflegte Anlagen), von mittlerer Wertigkeit (nicht heimische Bäume) und erhöhter Wertigkeit (heimische Laubbäume und Hecken). Eingriffsmindernd wirkt sich der Erhalt der großkronigen Laubbäume im Bereich des Spielplatzes aus.

Insgesamt ergibt sich bei Umsetzung der Planung aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Plangebietes eine geringe Auswirkung auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen.

5.3.1 Boden und Flächeninanspruchnahme

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Siedlungsfläche mit Wohngebäuden mit Hausgärten, einem Kinderspielplatz sowie in gärtnerisch gepflegte Anlagen sowie Laubbäumen und Hecken dar.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (schwarz umrandet) im Luftbild). (Quelle: Natureg-Viewer Hessen 2025, Zugriff: 11/2025).

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Siedlung und Verkehr. Die Aussagekraft bezüglich der Böden reduziert sich demnach auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung. Die potenziell natürlichen Böden im Plangebiet bestehen aus äolischen Sedimenten mit mächtigem Löss und der Bodeneinheit Pseudogleye und Parabraunerde-Pseudogleye mit Haftpseudogleyen. Die Bodenart für die umliegenden Bereiche des Siedlungsgebietes wird als Lehm definiert. Für das Plangebiet selbst liegen keine Informationen vor.

Insgesamt ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Wohngebäuden und anzusprechen und wird gärtnerisch gepflegt und ist demnach bereits anthropogen überformt, sodass von einer sehr hohen Vorbelastung der Böden durch Verdichtung auszugehen ist. Im Bereich der Hausgärten und der Hecken sowie in den Bereichen der Bäume können partiell intakte oder mäßig stark eingeschränkte Bodenfunktionen angenommen werden. Im Bereich der Schotterwege und -plätze ist von einer mittleren Vorbelastung und im Bereich der Überbauungen und Verkehrsflächen von einer hohen Vorbelastung der Böden durch Versiegelung auszugehen. Daher sind dort mittelgradig beeinträchtigte bis komplett fehlende Bodenprofile und Bodenfunktionen (Funktionen im Natur-, Wasser- und Nährstoffhaushalt, Archivfunktion) zu erwarten.

Da es sich um Böden im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr handelt, werden im Boden Viewer Hessen keine Daten zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung gestellt.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde einerseits der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von überwiegend $> 0,3 - 0,4$ insgesamt eine erhöhte Bodenerodierbarkeit, lediglich im Bereich eines zentral von Norden nach Süden verlaufenden Streifens wird die Erosionsanfälligkeit mit $0,4 - 0,5$ als sehr hoch bewertet (Bodenviewer Hessen, HLNUG 2024). In der Darstellung der natürlichen Erosionsgefährdung werden unter anderem Faktoren wie Regenintensität, Reliefeigenschaften oder Bodenerodierbarkeit berücksichtigt, um die natürliche Erosionsgefährdung darzustellen. Diese wird gemäß Bodenviewer Hessen im Plangebiet als mittel, sehr hoch und extrem hoch angegeben.

Da das Plangebiet im Siedlungsgebiet liegt und bereits stark anthropogen überformt ist, stellt sich die Erosionsgefährdung als weniger relevant dar.

Bodenentwicklungsprognose:

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt der Bestand und damit der Zustand des Bodens wie bisher. Eine erweiterte Nutzung findet voraussichtlich nicht statt.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Umnutzung vorrangig im Bereich des unversiegelten Vielschnittrasen im Plangebiet. Kommt es in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans zu Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung, werden die noch intakten zum Teil aber auch bereits mäßig stark eingeschränkten Bodenfunktionen nachteilig verändert. Davon betroffen sind primär die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft

Und je nach Intensität des Bodeneingriffes sind weitere Funktionen betroffen:

- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Bodenvermeidung, -minderung:

- Aus Sicht des Bodenschutzes wird auf § 202 BauGB hingewiesen: „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen“.
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.
- Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Im Mischgebiet ist bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen aus Gründen der Betriebssicherheit ausnahmsweise eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.
- Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMLU 2024A Boden- mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende und HMLU 2024B Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer):

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,

- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Eingriffsbewertung:

Im Bereich der Grünflächen des Plangebietes kann von intakten Böden und gering eingeschränkten Bodenfunktionen ausgegangen werden. Die geschotterten und überbauten Bereiche des Plangebietes hingegen sind bereits anthropogen überformt und die natürlichen Bodenfunktionen und der Bodenwasserhaushalt bereits stark eingeschränkt. Bei Umsetzung der Planung werden im Rahmen der geplanten Nachverdichtung Neuversiegelungen in Folge von Wohnraumschaffung auf den gering bis stark beanspruchten Flächen des Plangebietes erfolgen. Es wurden zur Eingriffsverminderung Festsetzungen wie z.B. eine wasserdurchlässige Bauweise von Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen getroffen. Insgesamt birgt der geplante Eingriff zum derzeitigen Kenntnisstand ein geringes Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Boden.

5.4 Wasser

Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Plangebiet beinhaltet keine natürlichen Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche. Das nächstgelegene Fließgewässer „Langwiesengraben“ liegt in rd. 265 m südlicher Entfernung.

In rd. 830 m nördlicher Entfernung liegt das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG Br. I-V Usatal, Usingen“ mit der Schutzzone III. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete, daher wird das grundsätzliche Hochwasserrisiko als gering eingeschätzt.

Im Plangebiet sind Teilversiegelungen und Vollversiegelungen bereits vorhanden, sodass dort insgesamt ein stark eingeschränkter Bodenwasserhaushalt, einschließlich des Infiltrationsvermögens, anzunehmen ist. Im Bereich der Grünflächen (Hausgärten, gärtnerisch gepflegte Anlagen) kann von einem intakten oder gering eingeschränkten Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Im Mischgebiet ist bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen aus Gründen der Betriebssicherheit ausnahmsweise eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.
- Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig

Eingriffsbewertung:

Insgesamt ist aufgrund der anthropogenen Vorprägung, der fehlenden Betroffenheit von Gewässern sowie den eingriffsminierenden Maßnahmen (u. a. Gewässerrandstreifen, wasserdurchlässige Befestigung, Ausschluss von Schottergärten) mit einem geringen Konfliktpotenzial bezüglich des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

5.5 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019).

Bestandsaufnahme Luft und Klima

Im Planungsraum bilden das Plangebiet selbst sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche klimatische Belastungsräume. Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führen tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Grünflächen (Hausgärten, gärtnerisch gepflegte Anlagen) und Hecken und Bäume bilden kleinräumige klimatische Ausgleichsflächen. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Im Bereich der versiegelten Flächen innerhalb sowie umliegend vom Plangebiet ist von einem ausgeprägten Siedlungsinnenklima mit besonderer Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von versiegelten Flächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung auszugehen. Hinsichtlich der Luftqualität sind außer den generellen Luftschadstoffen keine besonderen Emissionsquellen innerhalb und angrenzend zum Plangebiet bekannt.

Der Planungsraum sowie das Plangebiet selbst stellen durch die großflächige Versiegelung Wärmeinseln dar. Klimatische Ausgleichsflächen bilden die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen nördlich angrenzen an das Planungsgebiet sowie der zur Siedlungsfläche von Wehrheim östlich und westlich gelegene Wald.

Die Kalt- und Frischluftabflüsse fließen der Topographie entsprechend im Bereich des Plangebietes von Süden nach Norden Richtung Ackerfreiflächen sowie in Richtung Osten zu den Waldflächen.

Da sich im Umfeld des Plangebietes überwiegend vollversiegelte und teilversiegelte Flächen anschließen, ist insgesamt von einer mäßigen Frisch- und Kaltluftversorgung innerhalb des Plangebietes auszugehen. Für den Siedlungsbereich von Wehrheim (klimatischer Belastungsraum) stellt das Plangebiet keine Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr dar, da es selbst im Siedlungsbereich liegt und einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

Bestandsaufnahme Starkregen-Hinweiskarte, Fließpfade, Klimawandel

Extremwetterereignisse wie Starkregen, Trocken- und Hitzeperioden nehmen im Zuge des Klimawandels in Häufigkeit und Stärke zu. Zur Unterstützung der Kommunen erarbeitet das Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ unter anderem verschiedene Hinweiskarten.

Der Starkregen-Viewer für Hessen (HLNUG 2024) weist einen hohen Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregeneignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum keine erhöhten Werte für die Vulnerabilität an.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage, in der nach dem Starkregen-Viewer (HLNUG 2024) Fließpfade entlang der Straßen verlaufen.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Fließpfad entlang der asphaltierten Straßen: Kappengraben, Bierhausweg, Am Ried und an der Schießmauer, Pfafferwiesbacher Str. sowie quer durch den Spielplatz, sodass hier ein leicht erhöhtes Gefährdungspotential vorhanden sein kann.

Eingriffsmindernde Maßnahmen

Da die Ausbildung von klimatischen Belastungsräumen überwiegend auf der Umwandlung von Vegetationsflächen zu versiegelten bzw. bebauten Flächen beruht, liegt in der Erhaltung und Wiedergewinnung der Vegetation ein grundsätzlicher Maßnahmenswerpunkt. Dementsprechend wurden vor allem die folgenden Punkte festgesetzt:

- Die Grünstrukturen im Bereich der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang mit heimischen und / oder klimaresistenten Arten zu ersetzen.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird zeichnerisch in der Plankarte festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. Die Freiflächen umliegend sind als extensiv gepflegte Säume zu entwickeln bzw. zu erhalten.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.
- Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Im Mischgebiet ist bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen aus Gründen der Betriebssicherheit ausnahmsweise eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Eingriffsbewertung:

Innerhalb des Plangebiets bestehen bereits wahrnehmbare klimatische Effekte im Bereich der Wohnanlagen, der Verkehrsflächen und der geschotterten Fläche auf denen von einer eingeschränkten Verdunstung und einer erhöhten Durchschnittstemperatur auszugehen ist. Die Bereiche der Grünflächen (gärtnerische Anlagen, Gehölzstrukturen) übernimmt eine geringe ausgleichende Funktion für das Lokalklima.

Bei Umsetzung der Planung sind infolge der zusätzlichen Versiegelung lediglich geringe Veränderungen der klimatischen Situation zu erwarten. Des Weiteren wird es voraussichtlich zu keinen besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken sind eingriffsmindernde Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes. Ein durch die Planung erhöhtes Gefährdungspotenzial bezüglich Erosionen in Folge großer Wassermassen oder Überflutungen im Plangebiet wird tendenziell als gering eingeschätzt, auch wenn dies aufgrund von unvorhergesehenen Ereignissen nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann. Es wird auf den beschriebenen Starkregenhinweis und das Erosionspotenzial (siehe Boden und Flächeninanspruchnahme), auch in Zusammenhang mit dem fortschreitenden Klimawandel hingewiesen.

Insgesamt ergibt sich eine geringe Konfliktsituation hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und der Lage im Siedlungsbereich.

Eine hinzukommende Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht offensichtlich erkennbar.

Empfehlung: Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung des Plangebiets, Dach- und Fassadenbegrünung sowie wasserdurchlässige Befestigungen.

5.1 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bauleitplans befindet sich außerhalb Natura-2000-Gebiete. Das nächste FFH-Gebiet Nr. 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ befindet sich rd. 1,3 km südlich entfernt des Planungsgebietes. In rd. 2,7 km nordwestlicher Entfernung liegt das FFH-Gebiet Nr. 5617-301 „Haubergsgrund bei Pfaffenwiesbach“. In rund 15 km östlicher Entfernung befindet sich das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 5919-401 „Wetterau“. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Röllbachtal bei Usingen“ liegt in rd. 1,4 km nördlicher Entfernung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hochtaunus. Naturparke dienen sowohl dem Schutz und Erhalt der Kulturlandschaften mit ihrer Biotop- und Artenvielfalt als auch der Erholung, dem natur- und umweltverträglichen Tourismus und einer dauerhaft natur- und umweltverträglichen Landnutzung sowie auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung. Der Schutzstatus ergibt sich vor allem aus den Erholungs- und landschaftlichen Strukturen und steht diesbezüglich nicht im Widerspruch zur Planung.

Eingriffsbewertung

Aufgrund der Barrierefunktion der bereits bestehenden Bebauung zu den nächstgelegenen Schutzgebieten (Natura 2000-Gebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) sind keine Konflikte aufgrund des Planvorhabens zu erwarten. Die vorliegende Bauleitplanung steht den Schutzziele des Naturparks Hochtaunus nicht entgegen.

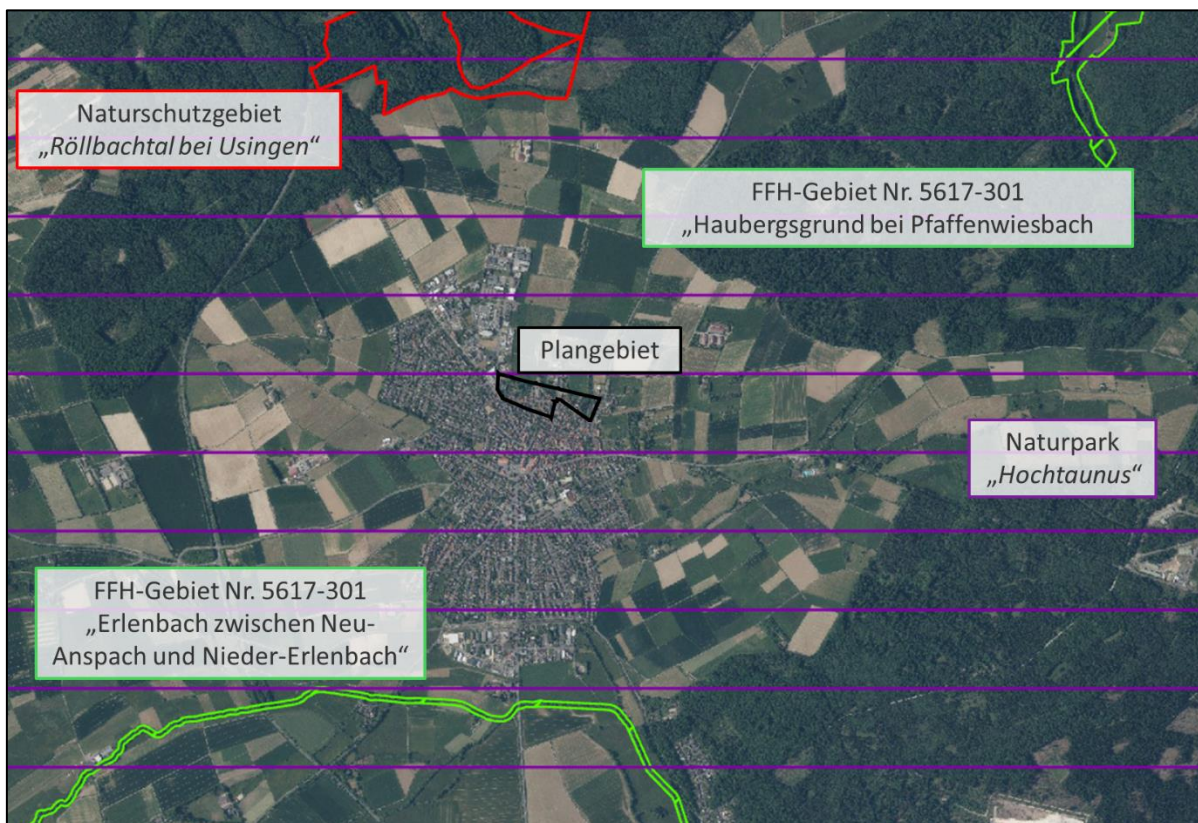


Abb 2: Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete im Umfeld des Plangebiets, (Quelle: HLNUG 2024, eigene Bearbeitung (11/2025)).

5.2 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Hinweise auf geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG sowie geschützte Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie wurden weder innerhalb noch angrenzend des Plangebietes festgestellt. Der nächstgelegene Hinweis auf ein gesetzlich geschütztes Biotop ist das Biotop „Streuobstwiese östlich Wehrheims“ in rd. 320 m östlicher Entfernung sowie das Biotop „Feuchtbrache nördlich Wehrheim“ in rd. 400 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet.

Flächen mit rechtlichen Bindungen mit Bezug zu Natur- und Landschaftsschutz wie Kompensations- und Ökokontoflächen sind im und angrenzend zum Plangebiet nicht bekannt. Die nächstliegenden Flächen mit rechtlichen Bindungen sind die geplanten Kompensationsflächen in rd. 235 m südwestlicher Richtung zum Plangebiet „Grünland Extensivierung“ und in rd. 370 m nordöstlicher Entfernung „Pflanzung Obstbäume“

Eingriffsbewertung

Aufgrund des fehlenden räumlichen Zusammenhangs sind keine Eingriffswirkungen im Rahmen der Umsetzung der Planung auf gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen zu erwarten.

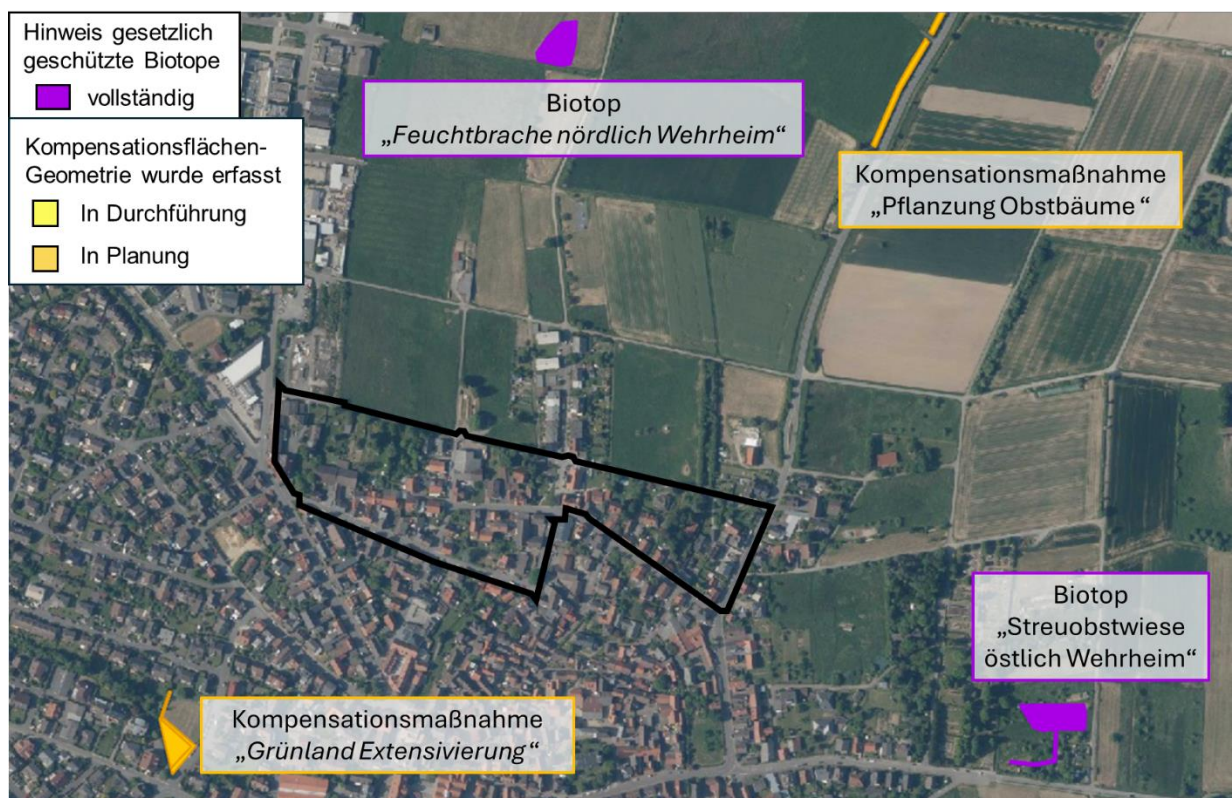


Abb.3: Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlicher Bindung im Umfeld des Plangebiets, (Quelle: HLNUG 2025, eigene Bearbeitung (11/2025)).

5.3 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz (BfN 2017)

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Wasserverhältnissen Klima- und ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Die biologische Vielfalt ist mit einem eng verwobenen Netz vergleichbar, das zahlreiche Verknüpfungen und Abhängigkeiten aufweist.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung genetischer Ressourcen (CBD 1993)

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden.

Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein (HMUKLV 2015).

Eingriffsbewertung:

Entsprechend der vorstehenden Ausführungen handelt es sich bei der biologischen Vielfalt um eine komplexe Größe, deren Abschätzung generell schwierig ist. Da es sich allerdings bei dem Plangebiet um einen weitgehend anthropogen stark überformten Bereich handelt, ist von einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen. Es ergibt sich eine geringe Konfliktsituation hinsichtlich der Biodiversität.

5.1 Landschaft

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet in der Haupteinheitengruppe 30 *Taunus* im Naturraum 302.5 *Östlicher Hintertaunus*. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im nördlichen Siedlungsbereich von Wehrheim und ist von Wohnbebauung und Verkehrsstraßen geprägt. Das Umfeld des Plangebietes differenziert sich vorwiegend in versiegelte Bereiche mit Wohngebäuden mit Hausgärten sowie in gärtnerisch gepflegte Anlagen mit Laubbäumen und Hecken.

Es wird eine behutsame Nachverdichtung angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne die bestehende Ortsstruktur zu beeinträchtigen. Die Grünstrukturen im Bereich des Spielplatzes, sowie die großkronigen Baumbestände sollen überwiegend bestehen bleiben. Eine wesentliche Verbesserung oder Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes ist bei Umsetzung des Vorhabens zum derzeitigen Wissenstand nicht zu erwarten.

Eingriffsbewertung

Insgesamt ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei Umsetzung der Planung.

5.2 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich von Wehrheim in einer aus Wohnbebauung und Verkehrsstraßen geprägten Umgebung.

Das Plangebiet differenziert sich vorwiegend in Wohngebäuden mit Hausgärten, einem Kinderspielplatz, gärtnerisch gepflegte Anlagen sowie Laubbäumen und Hecken. Demnach weist das Plangebiet nur eine geringe Erholungsqualität auf. Lediglich der Kinderspielplatz ist für die Öffentlichkeit vorgesehen und dient als Freizeit- und Erholungsqualität für anwohnenden Familien.

- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird zeichnerisch in der Plankarte festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. Die Freiflächen umliegend sind als extensiv gepflegte Säume zu entwickeln bzw. zu erhalten.
- Die Grünstrukturen im Bereich der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang mit heimischen und / oder klimaresistenten Arten zu ersetzen.

Eingriffsbewertung

Lärm und Störungen treten temporär während der Bauphase auf. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Menschen, Wohn- und Erholungsqualität zu erwarten sind.

5.3 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Innerhalb und unmittelbar angrenzend zum Plangebiet befinden sich zum derzeitigen Kenntnisstand keine Schutzgüter nach Denkmalschutz. Falls bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

5.4 Artenschutzrechtliche Belange

Für die vorliegende Planung gilt, dass aufgrund der anthropogenen Überprägung und der weitgehenden Versiegelung überwiegend allgemein häufige Tierarten der Siedlungsstruktur innerhalb und angrenzend zum Plangebiet zu erwarten sind. Beispielsweise könnten Amseln und Meisen, Fledermäuse, Kleinsäuger wie Mäuse und Igel und wenige Insekten das Plangebiet als Nahrungs- und Lebensraum nutzen. Da hierunter auch geschützte Arten zu erwarten sind, wurde im Rahmen der Planung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Fachbüro „PlanÖ GmbH“ erstellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag „Schießmauer I, II und Vogelsangstraße I“ (Stand: Dezember 2025) ist der Begründung beigefügt. Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt ohne konkrete bauliche Maßnahmen oder vorgesehene Rodungen, wurde das Gutachten unter dem Vorbehalt erstellt, dass Eingriffe zukünftig stattfinden könnten. Somit wird die Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ebenfalls erst bei einem konkreten Eingriff erforderlich.

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten.

In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Das vorliegende Gutachten verfolgt die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Der Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichem Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor.

Der Bebauungsplan zielt auf eine Ausweisung Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ab. Als Resultat der Vorauswahl weist der Planbereich unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Reptilien auf.

Infolgedessen ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Girlitz, Grünfink, Mehlschwalbe, Stieglitz, Turmfalke und Wachtel sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Reptilien wurden nicht nachgewiesen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann demnach für Girlitz, Grünfink, Mehlschwalbe, Stieglitz, Turmfalke, Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen, sollte es zu Rodungen oder Gebäudeabbrüchen in Zukunft kommen.

Vermeidungsmaßnahmen:

Grünfink

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Girlitz und Stieglitz

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden,

sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Mehlschwalbe

- Betroffene Gebäude sind zeitnah vor Beginn von Eingriffen durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Turmfalke

- Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Fledermäuse

- Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

- Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.
- Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen (“down-lights“).
- Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):

Grünfink

- Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Grünfinken sind flächengleiche Ersatzpflanzungen von Gehölzen (heimische, dornenreiche, standortgerechte Arten) anzupflanzen.

Girlitz und Stieglitz

- Als Ersatz für zukünftig wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Girlitz und Stieglitz sind flächengleiche Ersatzpflanzungen von Gehölzen (heimische, dornenreiche, standortgerechte Arten) anzupflanzen.

Mehlschwalbe

- Pro zukünftig betroffene Ruhe- und Fortpflanzungsstätte sind drei geeignete Nistmöglichkeiten für die Mehlschwalbe (z.B. Mehlschwalben-Fassadennest Nr. 11 oder vergleichbares) an der Fassade anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen. Die Fassadennester sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.

Hinweis: Zur Verbesserung der langfristigen Akzeptanz der Mehlschwalbe wird das Anbringen von Kotbrettern angeregt (z.B. Schwegler Kotbrett zu Fassadennest Nr. 11 oder vergleichbares).

Turmfalke

• Pro zukünftig betroffene Ruhe- und Fortpflanzungsstätte sind drei geeigneten Nistmöglichkeiten (z.B. 3x Hasselfeldt Turmfalken Fassadennistkasten oder Schwegler Turmfalkennisthöhle Typ Nr. 28 oder vergleichbares), welche vorzugsweise im Dachbereich eines geeigneten Gebäudes in möglichst großer Höhe an der wetterabgewandten Seite und/oder an einem Mast installiert werden sollten und regelmäßig zu pflegen sind anzubringen.

Fachgutachterliche Empfehlung:

Fledermäuse

Durch das Wegfallen maximal temporär genutzter Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, Flughautfledermaus und Zwergfledermaus wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind stetig zurückgeht, wird das Anbringen je eines geeigneten Fledermauskastens für baumbewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Großraumhöhle oder Schwegler Kleinfledermaushöhle 3FN oder vergleichbares) und gebäudebewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Wandquartier oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbares) empfohlen. Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten ohne Konfliktpotential

Wachtel, Abendsegler und Großes Mausohr

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Wachtel, Abendsegler und Großes Mausohr ausgeschlossen werden. Allgemeine Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann für die betroffenen Arten nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren
- Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

Fachgutachterliche Empfehlung:

- Es wird davon ausgegangen, dass die betroffenen Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit im umliegenden Gehölzbestand sowie der Ersatzpflanzung für den Grünfink weiterhin ausreichende Habitatvoraussetzungen vorfinden. Ein darüberhinausgehender Ausgleich wird nicht als notwendig erachtet.
- Die Schaffung von Ersatzlebensraum durch die Anbringung von geeigneten Nistkästen für die Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling und Kohlmeise ist wünschenswert.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Viele der gefundenen Vogelarten gelten als verhältnismäßig stresstolerant. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Insgesamt stehen aus fachgutachterlicher Sicht der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 werden die wasserrechtlichen Belange wie folgt behandelt:

6.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes. Das nächstes Trinkwasserschutzgebiet (WSG Br. I-V Usatal, Usingen) befindet sich rd. 800 m nördlich des Geltungsbereichs.

6.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 WHG.

6.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist daher davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung innerhalb des Plangebietes sind bereits Bestand (Leitungen und Hausanschlüsse). Für ggf. zusätzliche Wohneinheiten können die technischen Anlagen zur Wasserversorgung ausgebaut werden.

6.4 Abwasserbeseitigung

Da es sich um eine Bestandsüberplanung mit dem Ziel einer möglichen, behutsamen Nachverdichtung handelt, ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert angesehen werden kann.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie bislang auch durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann.

Darüber hinaus ist zur Sicherstellung einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung das Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen auf jedem Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser, beispielsweise für die Gartenbewässerung, zu nutzen. In den allgemeinen Wohngebieten ist hierfür ein Mindestvolumen von 6 m³ vorzusehen. Zur Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems sind davon mindestens 3 m³ als Retentionsraum dauerhaft freizuhalten, sodass ein verzögerter Abfluss des Regenwassers gewährleistet wird. Bestandsgebäude bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen ggf. nachfolgender Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

7. Altlastenverdächtige Flächen

Es liegen zu Altlasten keine Informationen vor.

8. Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

- Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
- Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

9. Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen nicht vor. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

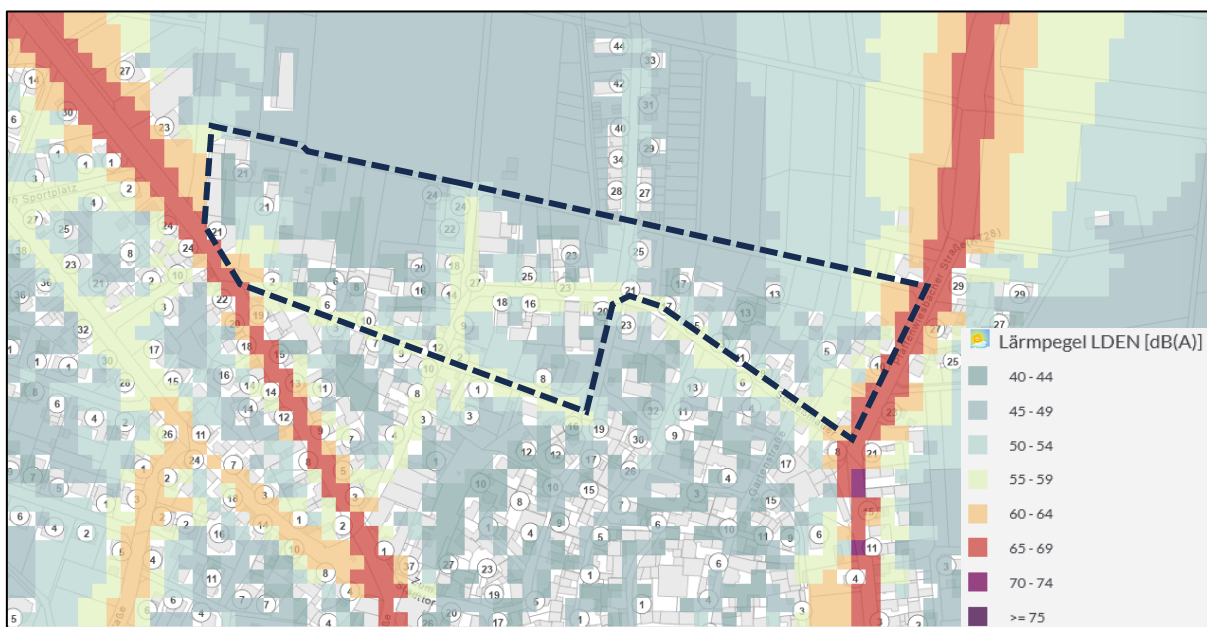
10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der bestandssichernden Festsetzung von Wohnnutzungen in Verbindung mit nicht störender gewerblicher Nutzung werden diese Nutzungen einander verträglich zugeordnet. Ein planungsrelevantes bzw. gebietsinternes Konfliktpotenzial ist daraus vorliegend zunächst nicht ableitbar. Auch ist im Rahmen der Bauleitplanung darzulegen, wie die geplanten bzw. zu überplanenden, bestehenden Nutzungen unter Berücksichtigung vorliegend v.a. verkehrlicher Emissionen umsetzbar sind, da auch bei der Überplanung von Bestandsgebieten bestehende Konflikte (z.B. an stark befahrenen Straßen) zu berücksichtigen und zu bewältigen sind.

Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebiets



Quelle: HLNUG Lärmviewer Hessen

Mit Betrachtung der Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebiets der obenstehenden Abbildung sind keine wesentlichen Lärmbelastungen durch Verkehrsimmissionen zu erwarten. Erhöhte Werte lassen sich lediglich an den Hauptverkehrswegen der westlich verlaufenden „Usinger Straße“ und der östlich verlaufenden „Pfannenbacher Straße“ bzw. K 728. Jedoch sind aufgrund der Bestandssituation hier keine nachträglichen Schallschutzmaßnahmen zu erwarten.

11. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

11.1 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wehrheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

11.2 Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

11.3 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Gemeinde Wehrheim während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13. Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

Planstand: 25.02.2026

Projektnummer: 25-3074

Projektleitung: Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de