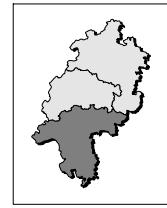


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 104.0  
08.10.2019

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag 25.10.2019 (HPA)	Anlagen -1-
---------------------------	---------------------------------	----------------

**Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Weilrod, Ortsteile Altweilnau und Riedelbach, Gebiet A: „Neuerborn“, Gebiet B: „Nussköpfchen“, Gebiet C: „Am Holzweg“, Gebiet D: „Sommerberg“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksachen Nr. IV-2019-53 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**

Regierungspräsidentin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. IV-2019-53**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod**, Ortsteile Altweilnau und Riedelbach  
Gebiet A: "Neuerborn", Gebiet B: "Nussköpfchen", Gebiet C: "Am Holzweg", Gebiet D: "Sommerberg"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Weilrod, Ortsteile Altweilnau und Riedelbach, Gebiet A: "Neuerborn", Gebiet B: "Nussköpfchen", Gebiet C: "Am Holzweg"; Gebiet D: "Sommerberg" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A: "Grünfläche-Sportanlagen" (ca. 4,8 ha) und "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 1,0 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 5,8 ha).

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 2,8 ha).

Gebiete C und D: "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landwirtschaft" (C: ca. 0,6 ha, D: ca. 3,1 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich vorgenommen wird.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Weilrod, Ortsteile Altweilnau und Riedelbach

Gebiet A: "Neuerborn", Gebiet B: "Nussköpfchen", Gebiet C: "Am Holzweg", Gebiet D: "Sommerberg"

Beschluss

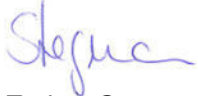
---

5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

DER REGIONALVORSTAND

Frankfurt am Main, 19.09.2019

Für die Richtigkeit:



Esther Stegmann  
Schriftführerin

## II. Erläuterung der Planung

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

Die Gemeinde Weilrod möchte im Nordosten des Ortsteils Altweilnau ein neues Wohngebiet entwickeln. Die Fläche ist zum Teil bereits im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als "Wohnbaufläche, geplant" dargestellt. Um einen besseren städtebaulichen Zuschnitt sowie eine möglichst unkomplizierte Erschließung und Ver- und Entsorgung zu erzielen, wird die bisherige "Wohnbaufläche, geplant" im Norden, zum bestehenden Golfplatz hin, erweitert.

Damit ein entsprechender Bebauungsplan (BP Neuerborn) als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

### **Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein **Flächenausgleich** durch die Rücknahme von geplanten Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 6,5 ha in den Gebieten B und C in Altweilnau und Gebiet D in Riedelbach.

# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010



## 2. Änderung Gemeinde Weilrod

Ortsteil Altweilnau, Ortsteil Riedelbach

Gebiet A: Neuerborn

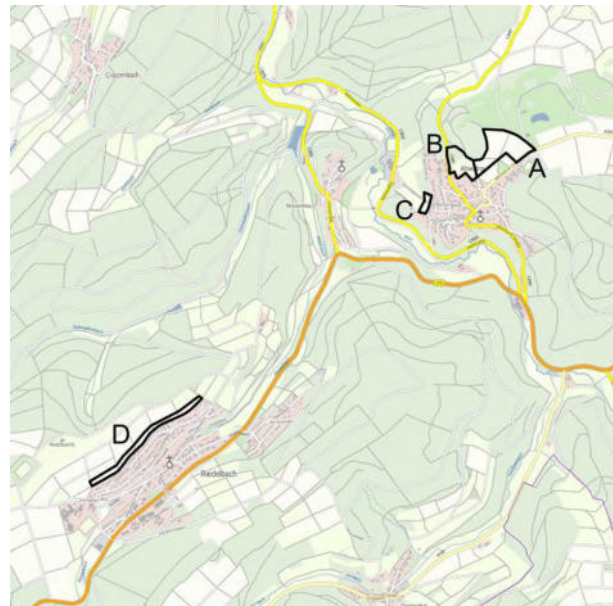
Gebiet B: Nussköpfchen

Gebiet C: Am Holzweg

Gebiet D: Sommerberg

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



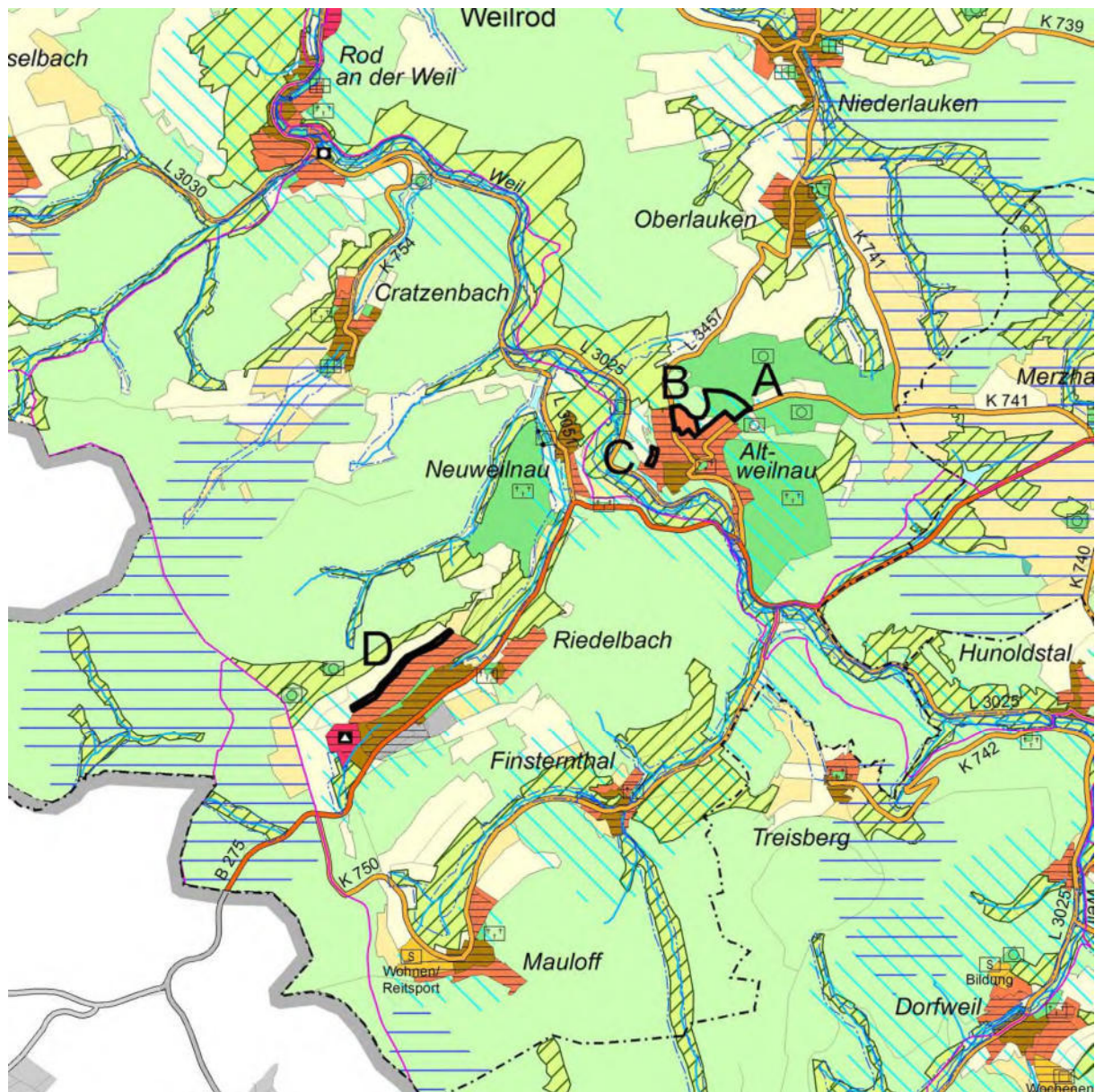
## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes im Osten des Ortsteils Altweilnau zwischen bestehender Ortslage und Golfplatz. Als Flächenausgleich stehen zwei geplante Wohnbauflächen in Altweilnau und eine in Riedelbach zur Verfügung.
<b>Flächenausgleich</b>	erbracht
<b>Gebietsgröße</b>	ca. 5,8 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	29.08.2019
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan "Neuerborn"
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Artenschutz

---



## Derzeitige RegFNP-Darstellung

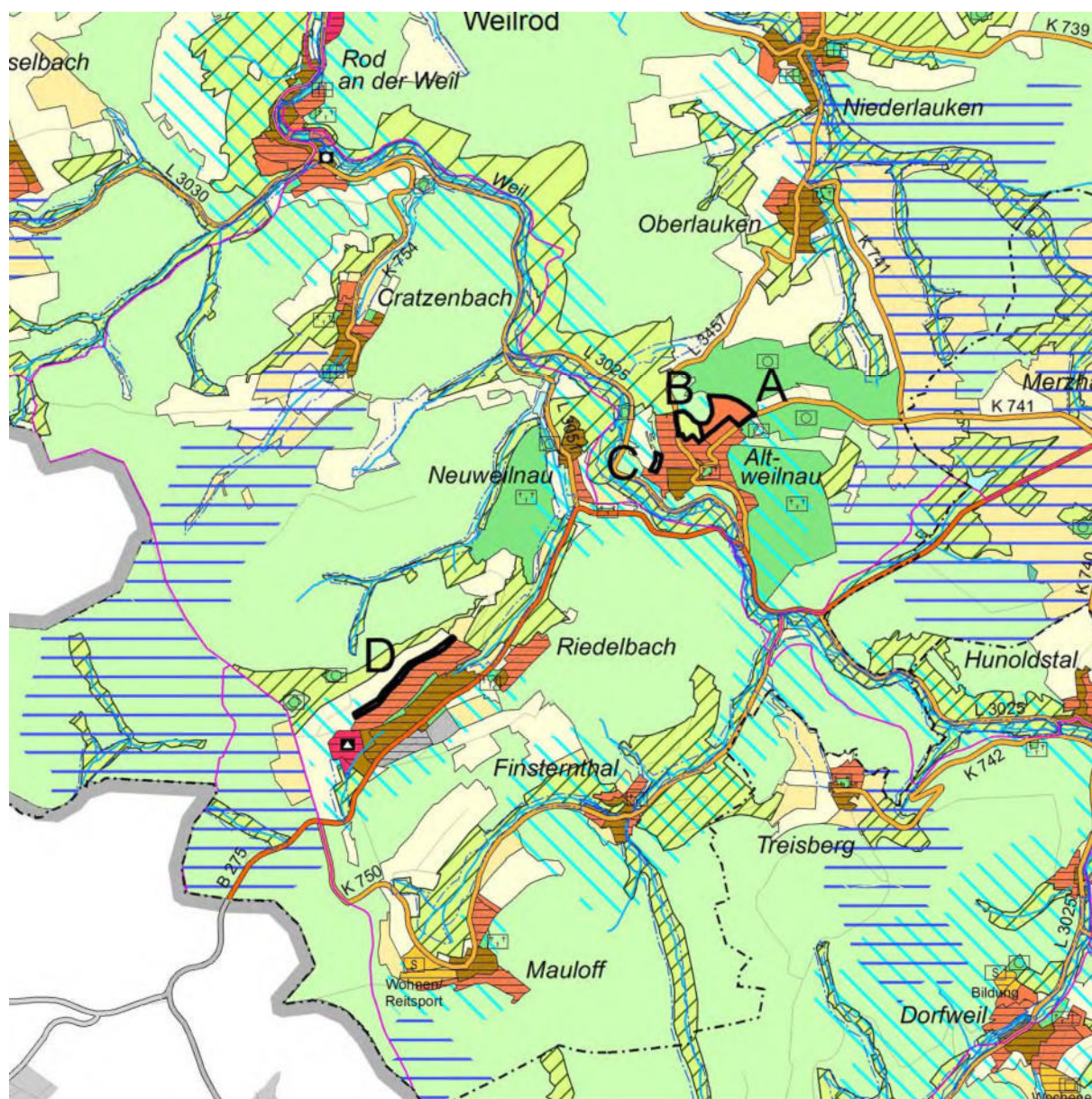


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

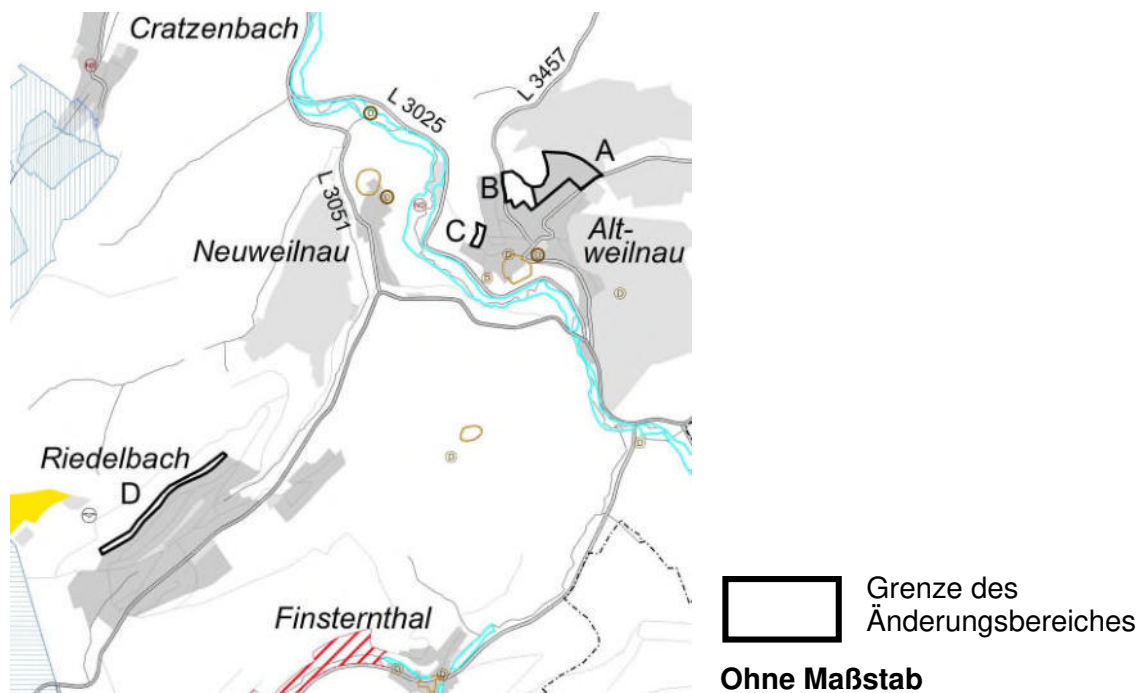
**Maßstab: 1 : 50 000**

Gebiet A: "Grünfläche-Sportanlagen" (ca. 4,8 ha) und "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 1,0 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 5,8 ha).

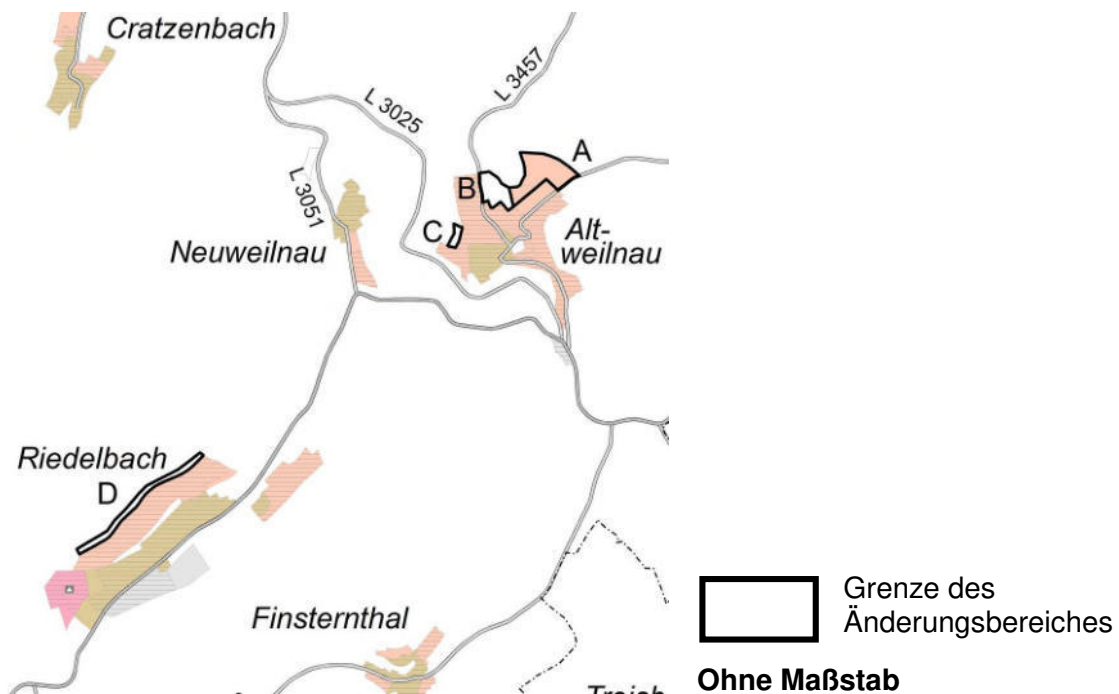
Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 2,8 ha).

Gebiete C und D: "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landwirtschaft" (C: ca. 0,6 ha, D: ca. 3,1 ha)

### Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



### Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:





## Luftbild (Stand 2017)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000



## Luftbild (Stand 2017) - Flächenausgleich

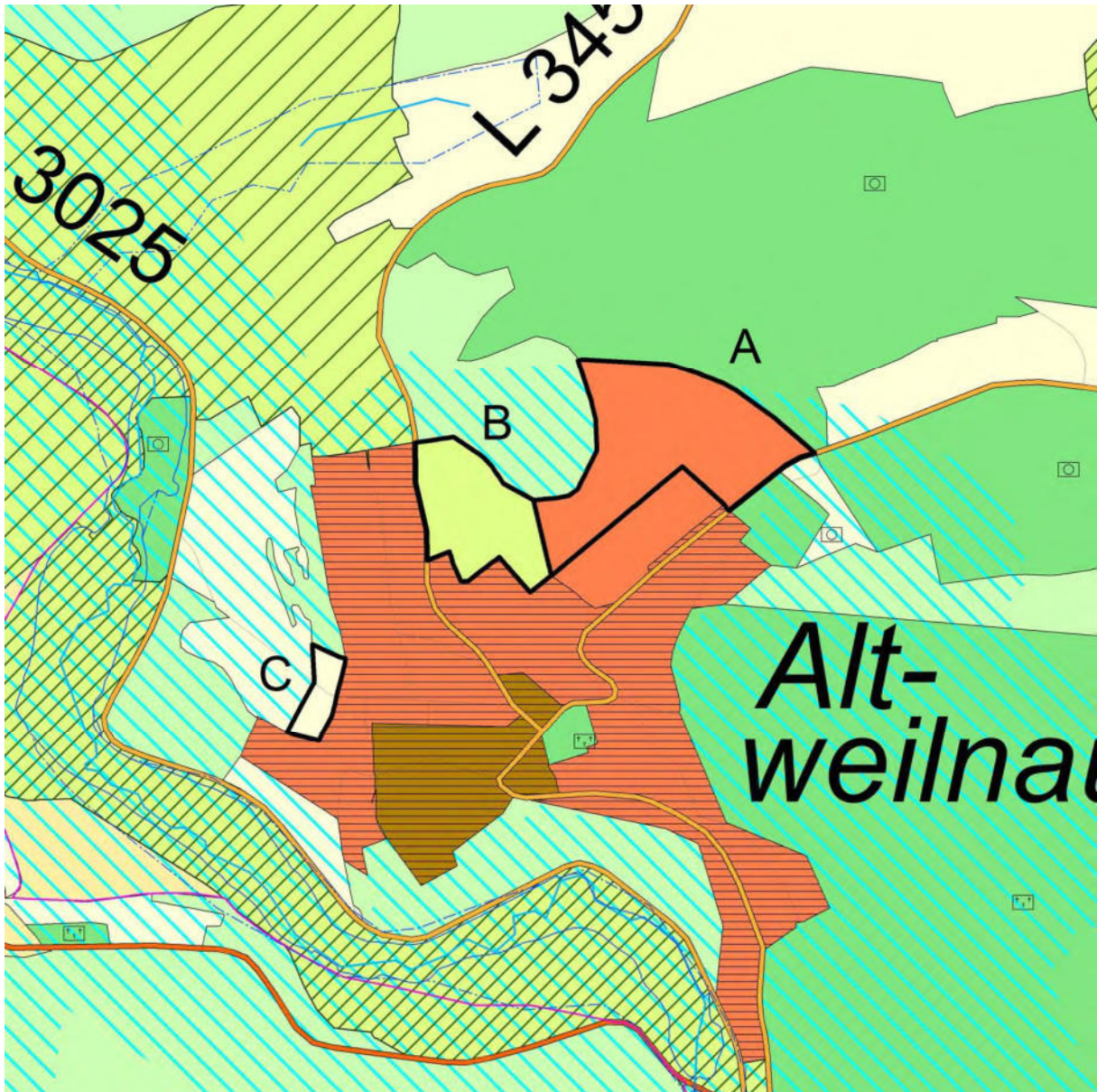


Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**



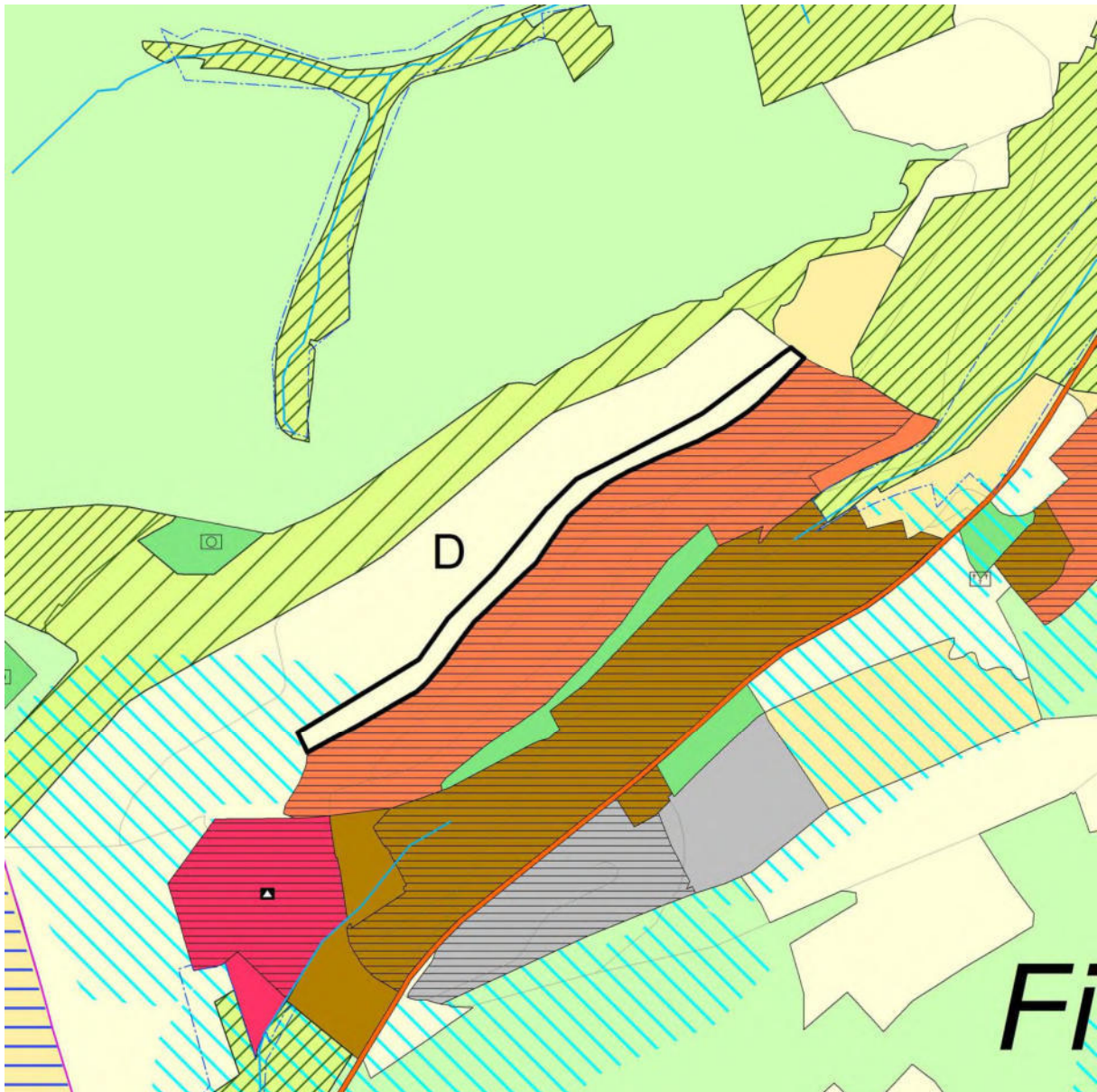
## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung - Flächenausgleich



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Sonstige Produktleitungen (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	s.o.

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **Begründung**

### **A: Erläuterung der Planänderung**

#### **A 1. Rechtliche Grundlagen**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropoIG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropoIG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

#### **A 2. Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich Gebiet A (ca. 5,8 ha) liegt im Nordosten des Ortsteils Altweilnau und schließt im Norden direkt an den bestehenden Golfplatz an. Im Süden grenzt der Bereich an die K753 (Merzhäuser Straße) und an die bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Wohnbaufläche, geplant". Im Westen grenzt der Bereich an eine Waldfläche und an die gedachte nördliche Verlängerung der Straße "Auf dem Tripp".

Gebiet B (ca. 2,8 ha) liegt im Norden des Ortsteils Altweilnau und grenzt im Norden an eine Waldfläche. Im Osten grenzt der Bereich an das Gebiet A mit der gedachten nördlichen Verlängerung der Straße "Auf dem Tripp". Im Süden grenzt der Bereich an die bebaute Ortslage und im Westen an die L3457 (Lauker Weg).

Gebiet C (ca. 0,6 ha) liegt im Westen des Ortsteils Altweilnau in Verlängerung der Bornwiesenstraße. Im Norden grenzt der Bereich an eine Waldfläche, die östliche Begrenzung ist der Holzweg, die südliche der Erbismühler Weg und im Westen schließen Wiesenflächen an.

Gebiet D (ca. 3,1 ha) liegt am nordwestlichen Ortsrand von Riedelbach. Die Grenzen im Südwesten, Südosten und Nordosten sind jeweils Wirtschaftswege. Die nordwestliche Begrenzung verläuft entlang einer gedachten Linie zwischen 35 - 40 Meter Abstand zur südöstlichen Begrenzung.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Um der steigenden Nachfrage nach baureifen Grundstücken auch langfristig ein adäquates Angebot zu machen, wurde durch eine Machbarkeitsstudie im Ortsteil Altweilnau die Möglichkeit zur bedarfsorientierten Baulandbereitstellung für die nächsten Jahre untersucht und ein Erschließungskonzept erarbeitet, das sich an den Vorgaben einer bedarfsgerechten Entwicklung in mehreren Bauabschnitten orientiert und der Einbindung in bestehende Planungen, in den Naturraum sowie den Anforderungen an die Ver- und Entsorgung Rechnung trägt. Daraufhin wurde der Bebauungsplan "Neuerborn" entwickelt und ins Verfahren gebracht. Das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet geht über die bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellte geplante Wohnbaufläche hinaus nach Norden, überwiegend in die ehemals als Erweiterung vorgesehene Fläche des bestehenden Golfplatzes. Um den

geänderten Planungsabsichten Rechnung zu tragen, sind Änderungen der derzeitigen Darstellungen des RPS/RegFNP erforderlich.

Die nunmehr zusätzlich für das Baugebiet "Neuerborn" dargestellten Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 5,8 ha werden durch die Zurücknahmen von zwei geplanten Wohnbauflächen in Altweilnau ("Nussköpfchen" ca. 2,8 ha und "Am Holzweg" ca. 0,6 ha) sowie in Riedelbach ("Sommerberg" ca. 3,1 ha) kompensiert.

Gebiet A: "Grünfläche-Sportanlagen" (ca. 4,8 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,0 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 5,8 ha).

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 2,8 ha).

Gebiete C und D: "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (C: ca. 0,6 ha, D: ca. 3,1 ha)

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

#### **Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich - hier in größerem Umfang - durch die Rücknahme von geplanten Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 6,5 ha in den Gebieten B und C in Altweilnau und Gebiet D in Riedelbach.

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

Das Änderungsverfahren für das Gebiet A Neuerborn umfasst eine "Grünfläche, Sportanlagen" (ca. 4,8 ha) und eine "Fläche für Landbewirtschaftung" (ca. 1,0 ha) überlagert mit der regionalplanerischen Festlegung "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen".

Gemäß Kapitel 3.4.1 des RegFNP sind die im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen. Bezüglich der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten "Grünfläche, Sportanlagen" kann die Planung daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst angesehen werden. Die ca. 1 ha große Fläche für Landbewirtschaftung liegt unterhalb der regionalen Bedeutsamkeit.

Aufgrund des hohen Wohnbedarfs im Rhein-Main-Gebiet und der im Baugesetzbuch und im Landesentwicklungsplan Hessen, 3. Änderung verankerten Vorgaben zum Bodenschutz und zur sparsamen Flächeninanspruchnahme sollen alle Möglichkeiten verdichteter Bauweisen geprüft werden. Die im RPS/RegFNP 2010 in Kapitel 3.4.1 als Ziel formulierte Dichtevorgabe von mindestens 25 WE/ha für den ländlichen Raum stellt die unterste Grenze dar, die nur ausnahmsweise unterschritten werden soll (siehe hierzu Stellungnahme des RP Darmstadt vom 1. Juli 2019 zum Bebauungsplan "Neuerborn").

Die mit den neuen Darstellungen zum Ausdruck gebrachten Planungsabsichten können als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst angesehen werden.

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

Im überörtlich bedeutsamen Straßennetz ist der Ortsteil Altweilnau über die L3457 und die K753 (Merzhäuser Straße) an die B257 nach Nordosten über Usingen an die Autobahn A5 (ca. 25 km) angebunden. In die entgegengesetzte Richtung nach Südwesten in Richtung

Idstein und dort an die Autobahn A3 führt die Route ebenfalls über die L3457 und B257 (ca. 21 km).

Die Anbindung des Änderungsgebietes A „Neuerborn“ an das überörtliche Straßenverkehrsnetz soll über einen neuen Anschluss an die K753 (Merzhäuser Straße) erfolgen. Die Einzelheiten der verkehrlichen Erschließung und daraus resultierender Auswirkungen können erst durch ein Verkehrsgutachten präzisiert werden. Dabei sind gegebenenfalls auch ergänzende Maßnahmen zu prüfen, mit denen das ÖPNV-Angebot verbessert werden kann. Die offenen Punkte werden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens geklärt und im weiteren Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 ergänzt.

Die Anbindung an die "Taunusbahn" und somit per ÖPNV in Richtung Bad Homburg - Frankfurt ist grundsätzlich über die Bahnhöfe Usingen-Wilhelmsdorf und Usingen-Stadt (jeweils über die K753 und B257 und gleicher Entfernung von ca. 9 km) möglich.

In direkter Nachbarschaft zum Änderungsgebiet befindet sich die Bushaltestelle "Altweilnau Golfplatz/Friedwald" des Verkehrsverbands Hochtaunus (VHT) mit den drei Buslinien 61, 62 und 69, die unter anderem Rod an der Weil, Riedelbach, Usingen und Neu-Anspach anfahren.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Das Gebiet A "Neuerborn" liegt im Nordosten von Altweilnau zwischen geplanter Wohnbebauung und dem Golfplatzgelände in einer stark nach Südwesten exponierten Hanglage. Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet A als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt. Das gesamte Gebiet liegt innerhalb des damaligen Landschaftsschutzgebietes "Taunus". Das Gebiet B "Nussköpfchen" liegt im Norden und das Gebiet C "Am Holzweg" im Westen von Altweilnau. Beide Gebiete sind im o.a. Landschaftsplan als "Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen" dargestellt. Das Gebiet D "Sommerberg" am nordwestlichen Ortsrand von Riedelbach ist im o.a. Landschaftsplan überwiegend als "Fläche für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes" sowie ein kleiner Bereich im Norden als "Streuobstfläche mit rechtlicher Bindung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 3 (2) Ziff. 9 HENatG), Übernahme der rechtswirksamen Planungen" dargestellt und liegt insgesamt im damaligen Landschaftsschutzgebiet "Taunus".

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

## **A 7. Planerische Abwägung**

Wesentlicher Inhalt der vorliegenden Änderung ist die Erweiterung einer bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Wohnbaufläche im Ortsteil Altweilnau, um dem wachsenden Siedlungsdruck und Wohnflächenbedarf im Ballungsraum Rechnung zu tragen (Gebiet A).

Die Gemeinde Weilrod ist bereits seit 2006 als Testkommune beim Projekt „Nachhaltiges Flächenmanagement“ des Landes Hessen fortlaufend mit der Flächenmanagement-Datenbank, Eigentümeransprache bei Baulücken, geringfügig bebauten Grundstücken und Leerständen sowie Öffentlichkeitsarbeit, sprich, der Förderung der Innenentwicklung, aktiv. Derzeit stehen der Gemeinde keine eigenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung.

Um der steigenden Nachfrage nach baureifen Grundstücken auch langfristig ein adäquates Angebot zu machen, wurde durch eine Machbarkeitsstudie im Ortsteil Altweilnau die Möglichkeiten zur Baulandbereitstellung für die nächsten Jahre untersucht und ein Erschließungskonzept erarbeitet, das sich an den Vorgaben einer bedarfsgerechten Entwicklung in mehreren Bauabschnitten orientiert und der Einbindung in bestehende Planungen und den Naturraum Rechnung trägt.

Um einen besseren städtebaulichen Zuschnitt sowie eine möglichst unkomplizierte Erschließung und Ver- und Entsorgung zu erzielen wurde daraufhin eine Neustrukturierung der Wohnbauflächen in Altweilnau vorgenommen (faktische Alternativenprüfung) und der Bebauungsplan "Neuerborn" entwickelt und ins Verfahren gebracht. Das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet geht über die bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellte geplante Wohnbaufläche hinaus nach Norden, überwiegend in die ehemals als Erweiterung vorgesehene Fläche des bestehenden Golfplatzes (Gebiet A). Die früher geplanten Wohnbauflächen (Gebiete B und C) entfallen somit und werden, ihrer derzeitigen Nutzung entsprechend, zurückgewidmet. Das beinhaltet den positiven Effekt, dass eine ökologisch hochwertige Fläche erhalten bleibt (Gebiet B). Die Rückwidmung in Riedelbach (Gebiet D) dient der Vervollständigung des Flächenausgleichs (rd. 0,7 ha über dem Erfordernis). Der Wirtschaftsweg bildet nunmehr einen sinnvollen Abschluss des nordwestlichen Ortsrandes in Richtung des Segelfluggeländes.

Altweilnau hat bei der Gesamtbetrachtung der Gemeinde Weilrod mit seinen 13 verstreut liegenden Ortsteilen durchaus Standortvorteile als Wohnstandort und für eine weitere Wohngebietsentwicklung. Da ist zum einen die relativ günstige Nähe zur B257, über die in westlicher Richtung Riedelbach (Schwerpunkt Schul- und Gewerbestandort) und in Richtung Osten die Bahnhöfe der Taunusbahn, mithin ein ÖPNV-Anschluss an das Rhein-Main-Gebiet, erreichbar sind. Der Hauptort der Gemeinde, Rod an der Weil, mit dem Schwerpunkt gemeindliche Infrastruktur und Einzelhandel liegt im Nordwesten, über die L3025 in rund 5-6 Kilometer Entfernung. Mit der Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe ist das geplante Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 sind für das bisher als „Grünfläche - Sportanlagen“ und in geringem Umfang als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellte Gebiet A (ca. 5,8 ha) Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft zu erwarten. Durch entsprechende Maßnahmen werden diese Auswirkungen weitestgehend vermieden, verringert oder ausgeglichen.

### **Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein **Flächenausgleich** durch die Rücknahme von geplanten Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 6,5 ha in den Gebieten B und C in Altweilnau und Gebiet D in Riedelbach.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Im Weilroder Ortsteil Altweilnau besteht eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Um diese auch langfristig decken zu können, wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet, das eine bedarfsgerechte Entwicklung in mehreren Bauabschnitten vorsieht. Zu diesem Zweck wurde der Bebauungsplan "Neuerborn" aufgestellt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet geht über die bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellte geplante Wohnbaufläche hinaus nach Norden, überwiegend in das ehemals als Erweiterungsfläche für den Golfplatz vorgesehene Gebiet hinein. Um diese Neuinanspruchnahme von Flächen zu kompensieren, werden im Rahmen des Flächenausgleichs bisher als Wohnbaufläche, geplant dargestellte Gebiete entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung zurückgewidmet.

Um den geänderten Planungsabsichten Rechnung zu tragen, sind folgende Änderungen der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP erforderlich:

Gebiet A: "Grünfläche-Sportanlagen" (ca. 4,8 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,0 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 5,8 ha).

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 2,8 ha).

Gebiete C und D: "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (C: ca. 0,6 ha, D: ca. 3,1 ha).

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

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

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

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

### **BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

### **BWaldG - Bundeswaldgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. (§ 1 BWaldG)

### **HWaldG - Hessisches Waldgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, im Rahmen einer nachhaltigen und multifunktionalen Forstwirtschaft den Wald als Lebens- und Wirtschaftsraum des Menschen, als Lebensgemeinschaft von Tieren und Pflanzen sowie wegen seiner Wirkungen für den Klimaschutz zu schützen, zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und vor schädlichen Einwirkungen zu bewahren. Sowie eine nachhaltige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes zu gewährleisten, die Forstwirtschaft zu fördern und einen Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzerinnen und Waldbesitzer herbeizuführen. (§ 1 HWaldG)

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen 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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

## **Landschaftsplan**

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

## **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss III-2015-26 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zu Drucksache III-2015-26).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

#### **Gebiet A**

Das Änderungsgebiet ist überwiegend von ackerbaulicher Nutzung geprägt. Kleinere Grünlandbereiche befinden sich im Norden und im Westen. Gehölzstreifen erstrecken sich am südlichen Waldrand und entlang eines Wirtschaftsweges. Die südwestlich exponierte Hanglage orientiert sich zur Ortslage hin.

#### **Gebiet B**

Der Norden und Nordwesten des Änderungsgebietes ist mit Wald bestockt, der nach Süden und Südosten auflockert und in einen baumbestandenen Wiesenbereich übergeht.

#### **Gebiet C**

Das Änderungsgebiet besteht überwiegend aus Wiesenflächen. Es wird vom Bornwiesengeweg mittig geteilt. Im Bereich des südlichen Teilgebietes liegen ein mit Gehölzen bestockter Garten und entlang der Straße Am Holzweg ist ein Parkplatz eingerichtet.

#### **Gebiet D**

Das Änderungsgebiet zieht sich als ca. 50 m breiter Streifen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Bebauung an der Heidestraße in Riedelbach entlang. Es wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und von mehreren parallel von Nordwest nach Südost verlaufenden Feldwegen unterteilt. Im von Nordosten aus gesehenen ersten Abschnitt befinden sich eine Gehölzstruktur und eine Streuobstwiese. Auch der zweite Abschnitt besteht überwiegend aus einer Wiesenfläche, die am Rand zur Bebauung hin in eine dreieckige gehölzbestandene Fläche ausläuft. Die folgenden Abschnitte werden als Ackerflächen genutzt, wobei im vierten Abschnitt in einer dreieckigen Fläche ein Freizeitgarten angelegt ist.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:  
Naturpark Hochtaunus

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

### Boden und Fläche



- **Gebiete A bis D**
- Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.
- Die Flächen der Änderungsgebiete bestehen fast vollständig aus naturnahen unversiegelten Böden (Versiegelungsgrad unter 10%)
- **Gebiet A**
- Bodenart Braunerde aus Fließerde über Fließschutt mit schwach metamorph überprägtem Sedimentgestein
- geringe Feldkapazität von 130 bis 260 mm, entsprechend geringes Wasserspeicher- und Nitratrückhaltevermögen
- geringes Ertragspotential
- hohe bis sehr hohe Erosionsgefährdung (Wasser)
- sehr geringe Wertigkeit für die Erfüllung von Bodenfunktionen und für den funktionalen Bodenschutz (BFD 50)
- sehr geringe Hangrutschungsgefährdung
- **Gebiete B, C und D**
- Bodenart Braunerden aus löblehmhaltigen Solifluktuionsdecken über Ton, Tonstein, Schiefer
- sehr geringe Bewertung der Bodenfunktionen (BFD 50)
- geringes Nitratrückhaltevermögen
- geringes Wasserspeichervermögen
- äußerst hohe Erosionsgefährdung (Wasser)
- geringe bis mittlere Hangrutschungsgefährdung
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

#### Wasser

- **Gebiete A bis D**
- Fließ- oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen
- keine Hinweise auf potenziell überflutungsgefährdete Flächen
- **Gebiete A und B**
- hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- hohe potenzielle Grundwasserneubildung

#### Luft und Klima

- **Gebiete A bis D**
- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Klimawirksame Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung bzw. Luftleitbahn mit sehr gutem, reliefunterstützten Kalt- und Frischluftabfluss)

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiet A**
- Vorkommen seltener Pflanzenarten: Echter Wiesenhafer, Heidenelke
- mögliche Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie (LRT 6510, 6230, 6210)
- Artengutachten des Bebauungsplanes beschreibt Vorkommen von 33 Vogelarten, davon 21 Brutvogelarten (überdurchschnittlich hohe Vielfalt), alle besonders geschützt
- Vereinfachte Prüfung für 26 Vogelarten, wobei vorwiegend Gebüschbrüter (Amsel, Singdrossel, Grasmücken, Heckenbraunelle, Zaunkönig), aber auch Bodenbrüter (Feldlerche, Goldammer, Rotkehlchen, Zilpzalp) nachgewiesen wurden
- ausführliche tabellarische Prüfung für 7 Vogelarten (Feldlerche, Feldsperling, Goldammer, Grünspecht, Haussperling, Klappergrasmücke, Star)

- davon streng geschützt: Grünspecht, Mäusebussard
- ungünstiger Erhaltungszustand Brutvögel: Feldlerche, Goldammer, Klappergrasmücke; Gastvögel: Star, Haussperling
- Reptilien: Nachweise von Waldeidechse
- Fledermäuse und Bilche (Haselmäuse) nicht nachgewiesen
- **Gebiet B**
- Aufgrund der waldartigen Strukturen mit Grünlandbereichen ist mit einem Vorkommen von verschiedenen Vogelarten (Hecken- und Gebüschbrüter, Bodenbrüter), Fledermäusen, Kleinsäugetern und Reptilien sowie Käfern, Schmetterlingen und weiteren Insektenarten zu rechnen.
- **Gebiet C**
- In den offenen Grünlandbereichen, die an baumbestandene Gebiete angrenzen, ist mit einem Vorkommen von verschiedenen Vogelarten (insbesondere Nahrungsgäste), Fledermäusen (Jagdrevier), Säugetieren und Reptilien sowie Käfern, Schmetterlingen und weiteren Insektenarten zu rechnen.
- **Gebiet D**
- In den Ackerflächen ist mit einem Vorkommen von Offenland-Vogelarten (z.B. Feldlerche) zu rechnen. Darüber hinaus sind in den baumbestandenen Teilbereichen potenzielle Habitate für Baum- und Heckenbrüter, Fledermäuse, Säugetiere, Reptilien, Käfer, Schmetterlinge und sonstige Insekten vorhanden.

#### Landschaft

- **Gebiete A bis D**
- Lage im Naturraum östlicher Hintertaunus
- überwiegend hochwertiges bis sehr hochwertiges Landschaftsbild
- geringe Einsehbarkeit
- Einrichtungen des Regionalparks oder sonstige Freizeiteinrichtungen von überörtlicher Bedeutung sind nicht vorhanden
- **Gebiete A und B**
- Lage angrenzend an Laubwald bzw. Gebiet selbst mit Laubwald bestockt
- **Gebiete C und D**
- Lage in einem bedeutenden unzerschnittenen Freiraum

#### Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiete A bis D**
- teilweise betroffen von Straßenlärm der vorbeiführenden Land- bzw. Kreisstraßen (L 3457 bzw. K 753)
- keine Hochspannungsleitungen
- **Gebiet A**
- Straßenverkehrslärm im südöstlichen Teilbereich in einer Größenordnung von tagsüber 55-60 dB

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiete A bis D**
- keine Hinweise auf Bodendenkmäler
- kulturhistorische Landschaftselemente sind nicht vorhanden
- keine überörtlich bedeutsamen Trinkwasser-, Gas- oder sonstigen Produktenleitungen
- **Gebiet C**
- Lage in der Nähe des Baudenkmals Gesamtanlage Altweilnau mit Burgruine (potenzielle Sichtbeziehung)

### **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

## **Auswirkungen der bisherigen Planung**

### **Gebiet A**

Durch die bisherige Planung "Grünfläche Sport ..." sind durch Teilversiegelung und Grünflächengestaltung für die Erweiterung des bestehenden Golfplatzes insbesondere folgende Auswirkungen zu erwarten:

Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch teilweise Versiegelung, Umlagerung, Vegetationsänderung

Verlust und Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Für den bisher als Fläche für die Landbewirtschaftung dargestellten Teilbereich des Gebietes A sind durch die bisherige Planung keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Planfläche.

### **Gebiete B, C und D**

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung für Wohnbauflächen insbesondere folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust und Veränderung von Teil-Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.

## **Auswirkungen der Planänderung**

### **Gebiet A**

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Inanspruchnahme für eine geplante Wohnbaufläche folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung
  - Da ein Flächenausgleich erbracht wurde, finden in der Gemeinde Weilrod keine über das bisher vorgesehene Maß hinausgehenden Flächenversiegelungen statt.
  - dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Abtrag, Auftrag, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung
  - Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden anhand eines Bodengutachtens im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren getroffen
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Altweilnau nicht relevant sind

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere (insbesondere Vögel und Reptilien) und Pflanzen (FFH-Lebensraumtypen, Rote-Liste-Pflanzenarten).

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.

- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für folgende naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen: Heidenelke, Echter Wiesenhafer, verschiedene Vogelarten (u.a. Feldlerche, Goldammer, Haussperling, Klappergrasmücke)
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren wurde ein derzeit noch unvollständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Als Ergebnis ist bereits jetzt festzuhalten, dass zum Schutz der streng geschützten Arten (Feldlerche, Klappergrasmücke und weitere Vogelarten) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich sind. Diese sind in ihrer Ausgestaltung und räumlichen Anordnung noch zu konkretisieren.
- Für die seltenen Pflanzenarten Heidenelke und Echter Wiesenhafer sowie die FFH-Lebensraumtypen sind ebenfalls noch Ausgleichskonzepte zu erstellen.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

- Durch die Umsetzung verschiedener Artenschutzmaßnahmen kann voraussichtlich das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.
- Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.

- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Zerschneidung bzw. Verlust eines bedeutenden unzerschnittenen Raumes
- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen, wobei das Rad- und Fußwegenetz erhalten bleibt.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen liegen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vor. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Deren Art und Menge sowie der ordnungsgemäße Umgang mit diesen Stoffen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Aussagefähige Regelungen hierzu sowie ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

### **Gebiete B, C und D**

Durch die Planänderung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplanten Nutzungen entsprechen der jeweiligen derzeitigen Nutzung der Planflächen. In Gebiet B bleiben durch die Änderung zu ökologisch bedeutsamer Flächennutzung die wertvollen Grünland- und Waldstrukturen erhalten. In den Gebieten C und D besteht die landwirtschaftliche Nutzung durch die Änderung zu Fläche für die Landbewirtschaftung weiter.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind in **Gebiet A** folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten:

- Verlust von FFH-Lebensraumtypen 6510, 6230, 6210
- Verlust von Heidenelke, Echtem Wiesenhafer
- Lebensraumverlust insbesondere für verschiedene Vogelarten

Der Ausgleich für den zu erwartenden Biotopwertverlust von 1.130.000 Biotopwertpunkten ist zum Entwurf des Bebauungsplanes noch zu erarbeiten.

Die pflanzensoziologische Untersuchung der Fläche zur Klärung des Lebensraumtyps ist notwendig. Ein funktioneller und struktureller Ausgleich nach USchadG und Kompensationsverordnung steht noch aus.

Maßnahmenplanungen für den Verlust der Heidenelke und des Echten Wiesenhafers (beide: Rote Liste Hessen) stehen noch aus.

Die konkrete Planung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen für die betroffenen Arten (insbesondere Goldammer, Klappergrasmücke, Feldlerche) wie Anlage von Blühstreifen und Bereitstellung von Nistkästen, steht noch aus.

Einige Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan bereits genannt (u.a. Berücksichtigung der Brut- und Setzzeiten, Prüfung vor Abrissarbeiten). Da ein Teil des Eingriffsgebietes und die Kleingärten im Rahmen der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages jedoch nicht kartiert wurden und die oben genannten Ausgleichsmaßnahmen noch nicht konkret erarbeitet wurden, kann die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in diesem Verfahrensschritt noch nicht abschließend behandelt werden.

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 sind in den **Gebieten B, C und D** keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

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

## **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen

- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen, u.a. für Heidenelke und Echten Wiesenhafer, umzusetzen
- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen (Feldlerche, Klappergrasmücke, Goldammer, Haussperling)
- ggfs. funktioneller und struktureller Ausgleich für FFH-Lebensraumtypen 6510, 6230, 6210
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeiten
- Prüfung von Baumhöhlen und Gebäuden auf Besatz durch Arten vor Beginn von Abriss- oder Änderungsmaßnahmen
- Maßnahmen in den angrenzenden Waldbeständen (stufenweiser Waldrandaufbau)
- ökologische Baubegleitung wird empfohlen
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der Hanglage von Altweilnau und der Begrenzung der Ortslage durch Waldflächen und die Aue der Weil bleiben als Siedlungserweiterungsmöglichkeit nur die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden der Ortslage übrig. Bei der Planung handelt es sich um eine bedarfsorientierte Baulandbereitstellung für die nächsten Jahre, die in mehreren Bauabschnitten erfolgen soll. Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Deckung des Bedarfes sind in Altweilnau nicht vorhanden.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen

ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

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

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Im Weilroder Ortsteil Altweilnau besteht eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Um diese auch langfristig decken zu können, wurde ein Konzept erarbeitet, das eine bedarfsgerechte Entwicklung in mehreren Bauabschnitten im Gebiet "Neuerborn" vorsieht. Das im entsprechenden Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet geht über die bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellte geplante Wohnbaufläche hinaus. Um diese Neuinanspruchnahme von Flächen zu kompensieren, werden im Rahmen des Flächenausgleichs bisher als Wohnbaufläche, geplant dargestellte Gebiete entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung zurückgewidmet.



Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 bis 6 verwendet.

## Quellenverzeichnis

- [1] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes Frankfurt  
abgerufen am 20.08.2019
  
- [2] Luftbild 2018
  
- [3] Begründung zum Bebauungsplan "Neuerborn" der Gemeinde Weilrod  
Büro PlanES Elisabeth Schade, Gießen  
Stand 14. März 2019
  
- [4] Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung  
zum Bebauungsplan "Neuerborn" der Gemeinde Weilrod  
IBU Dr. Jochen Karl GmbH, Staufenberg  
Stand: 19. März 2019
  
- [5] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
zum Bebauungsplan "Neuerborn" der Gemeinde Weilrod  
Dipl.Biologen V. Erdelen und M. Fehlow, Kelkheim  
Stand: Januar 2019
  
- [6] Boden- und Baugrundgutachten  
zum Bebauungsplan "Neuerborn" der Gemeinde Weilrod  
Büro bwu Heinz&Partner, Wiesbaden  
Stand 17. Dezember 2018