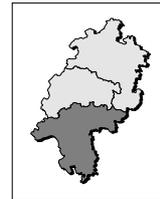


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 104.2  
09.04.2021

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 30.04.2021 (HPA)	Anlagen: -1-
---------------------------	----------------------------------	-----------------

**Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) 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:

**Der Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die beiliegende Planung (Beschluss Nr. IV-252 i.V. mit Drucksachen-Nr. IV-2021-7) wird zur Kenntnis genommen.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

**Lindscheid**

Regierungspräsidentin



Regierungspräsidium Darmstadt  
Herr Hennig  
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu  
BPlänen  
Telefon: +49 69 2577-1541  
Telefax: +49 69 2577-1547  
bauer@region-frankfurt.de

25. März 2021

## **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 25. März 2021 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Homburg v. d. Höhe**, Stadtteil Ober-Eschbach

Gebiet: "Gewerbegebiet Massenheimer Weg"

**Drucksache Nr. IV-2021-14**

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Münzenberg**, Stadtteile Trais und Münzenberg

Gebiet A: "Wetterstraße"

Gebiet B: "Münzenberg Ost"

**Drucksache Nr. IV-2021-17**

Nach Zustimmung des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und den Beschlüssen der Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger für das Land Hessen durch den Regionalverband.

Des Weiteren wurde über die Aufstellung der **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden, Gebiet: "Sinai II und III" zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain entschieden. Der Beschluss erfolgte vorbehaltlich der Zulassung der Zielabweichung vom RPS/RegFNP 2010 für den Bereich des Änderungsverfahrens durch die Regionalversammlung Südhessen.

Zudem hat die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in ihrer Sitzung am 03. März 2021 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim  
Gebiet: "Klinik an der Usa"

**Beschluss Nr. IV-251 mit Drucksache Nr. IV-2021-6**

**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 Nr. IV-252 mit Drucksache Nr. IV-2021-7**

Wir bitten diese Beschlüsse dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis über die Abschlüsse der Planänderungen vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Arnd Bauer

Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Seite 3 zum Schreiben vom 25. März 2021  
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Anlagen:

DS Nr. IV-2021-14

DS Nr. IV-2021-17

Beschluss Nr. IV-251 mit DS Nr. IV-2021-6

Beschluss Nr. IV-252 mit DS Nr. IV-2021-7



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

## Beschluss Nr. IV-252

---

**Verbandskammer**

Sitzungsdatum: 03.03.2021

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: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-180 des Regionalvorstandes vom 19.09.2019  
Beschluss Nr. IV-173 der Verbandskammer vom 06.11.2019 zu DS IV-2019-53  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-230 des Regionalvorstandes vom 20.08.2020  
Beschluss Nr. IV-218 der Verbandskammer vom 16.09.2020 zu DS IV-2020-44  
(Auslegungsbeschluss)  
Vorlage des Regionalvorstandes vom 28.01.2021, Drucksache Nr. IV-2021-7

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 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" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann  
Schriftführerin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. IV-2021-7**

---

**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: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-180 des Regionalvorstandes vom 19.09.2019  
Beschluss Nr. IV-173 der Verbandskammer vom 06.11.2019 zu DS IV-2019-53  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-230 des Regionalvorstandes vom 20.08.2020  
Beschluss Nr. IV-218 der Verbandskammer vom 16.09.2020 zu DS IV-2020-44  
(Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 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" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 28.09.2020 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 40/20 bekannt gemacht. Sie fand vom 06.10.2020 bis 04.11.2020 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2020 beteiligt.

- 1) Die betroffene Gemeinde Weilrod hat sich nicht geäußert.

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Grävenwiesbach  
Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten  
Gemeindevorstand der Gemeinde Selters (Taunus)  
Gemeindevorstand der Gemeinde Weilmünster  
Magistrat der Stadt Bad Camberg, Stadtbauamt / Verwaltungsgebäude III  
Magistrat der Stadt Usingen, Bauamt

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Waldems

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Oberes Usatal, An der Kläranlage  
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst, Referat Liegenschaftsmanagement  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Forstamt Weilrod, Hessen-Forst  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handelsverband Hessen e.V.  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Hessenenergie GmbH  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn

Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Hochtaunuskreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13  
Polizeipräsidium Westhessen, Polizeidirektion Main-Taunus  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH  
Syna GmbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verkehrsverband Hochtaunus, Zweckverband  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserverband Kinzig

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

Amprion GmbH  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
IHK Frankfurt am Main, Geschäftsstelle Hochtaunus / Main-Taunus  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung  
TenneT TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
Zweckverband Naturpark Taunus

3) 5 private Einzelpersonen haben eine Stellungnahme abgegeben.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

# 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

### Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	06.11.2019
Frühzeitige Beteiligung:	26.11.2019 bis 08.01.2020
Auslegungsbeschluss:	16.09.2020
Öffentliche Auslegung:	06.10.2020 bis 04.11.2020
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

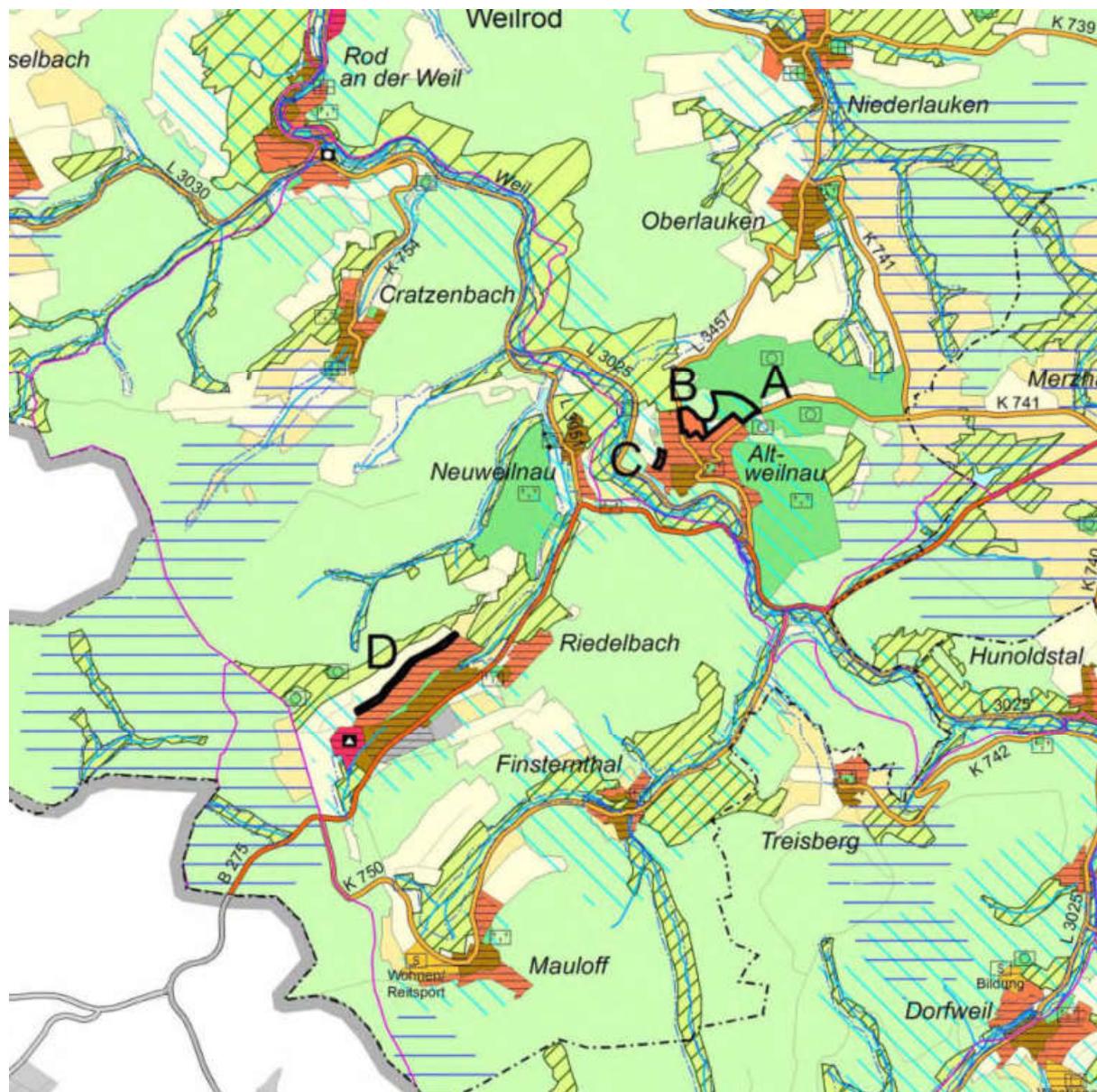


## Fakten im Überblick

<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 Boden Verkehr

---

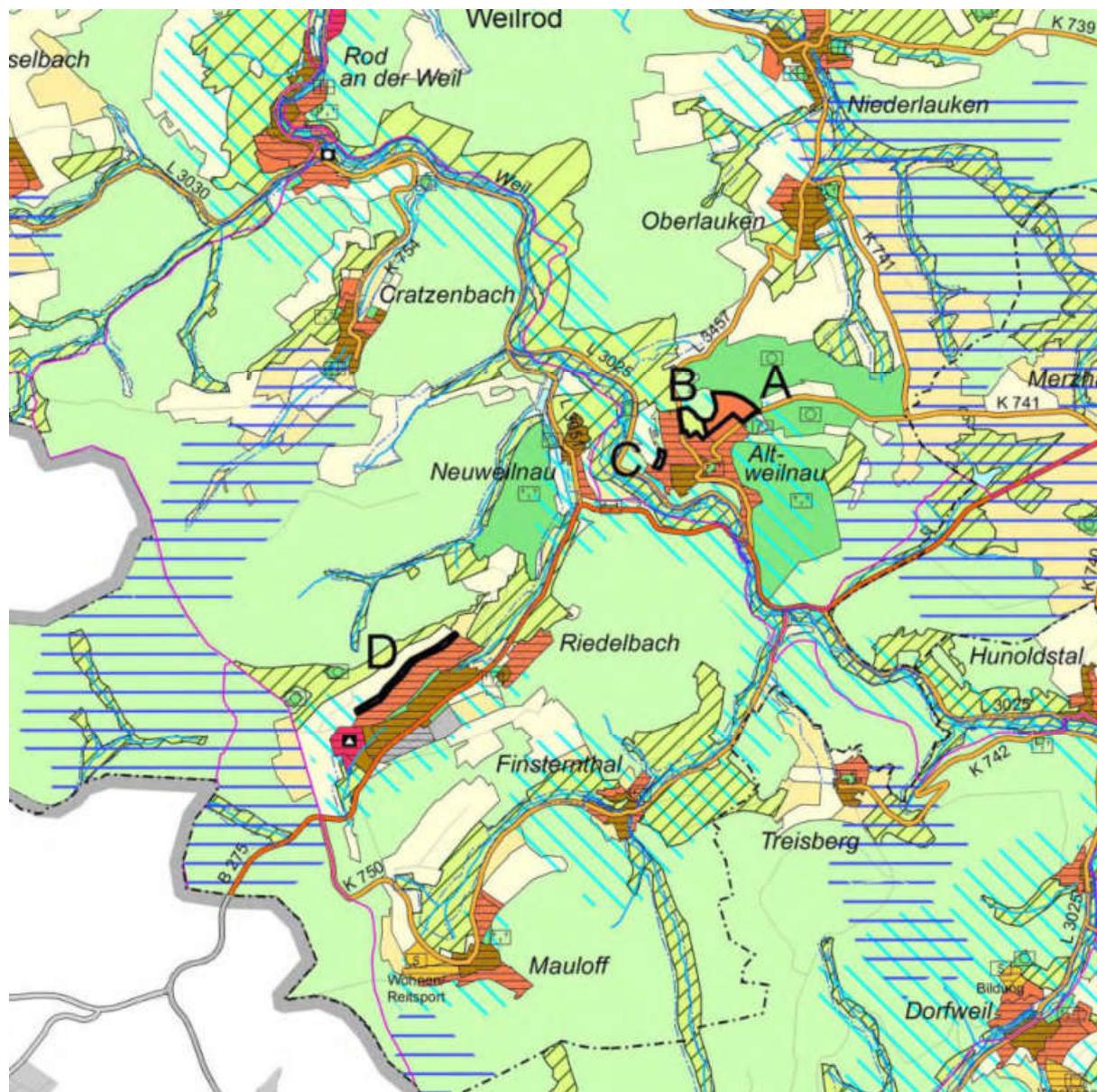
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 50 000**

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

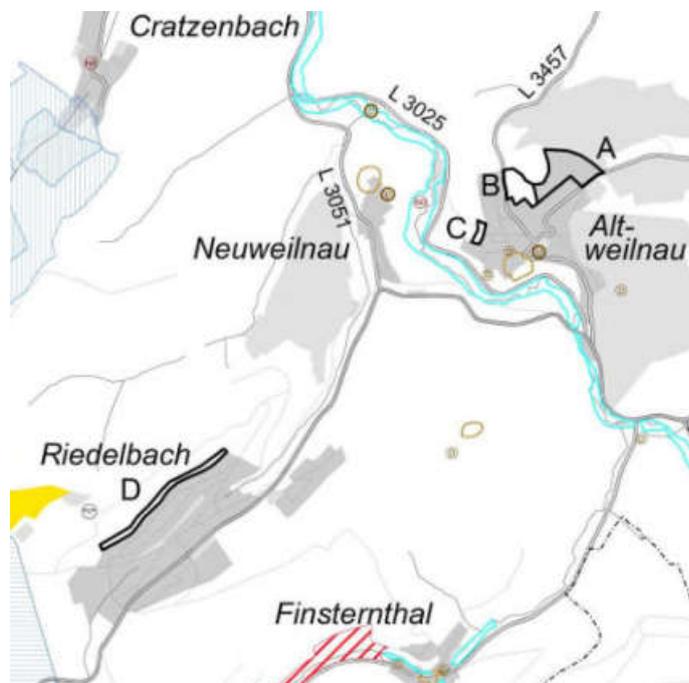
**Maßstab: 1 : 50 000**

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:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

### Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

## Luftbild (Stand 2017)



Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**

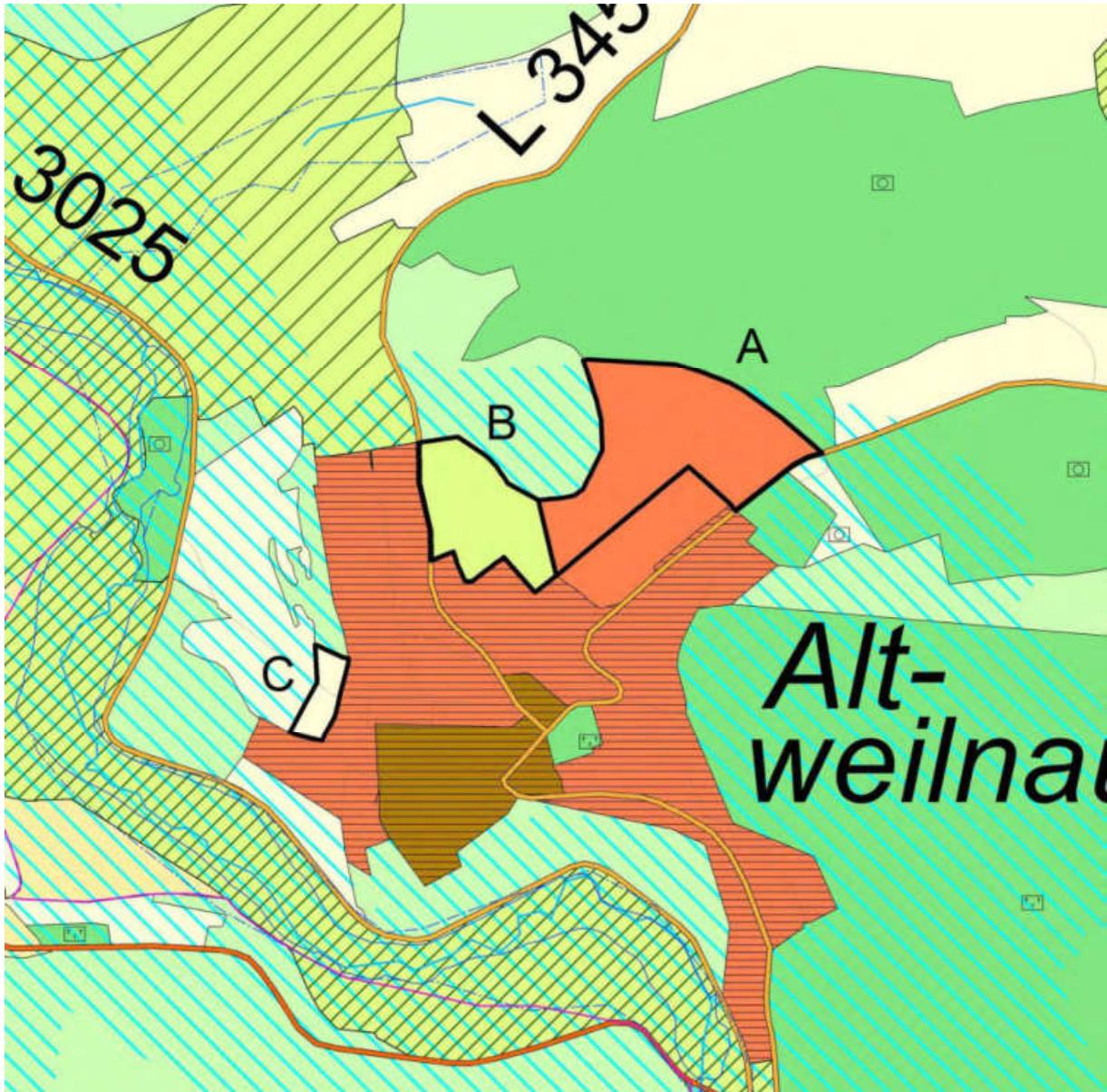
## Luftbild (Stand 2017) - Flächenausgleich



Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**

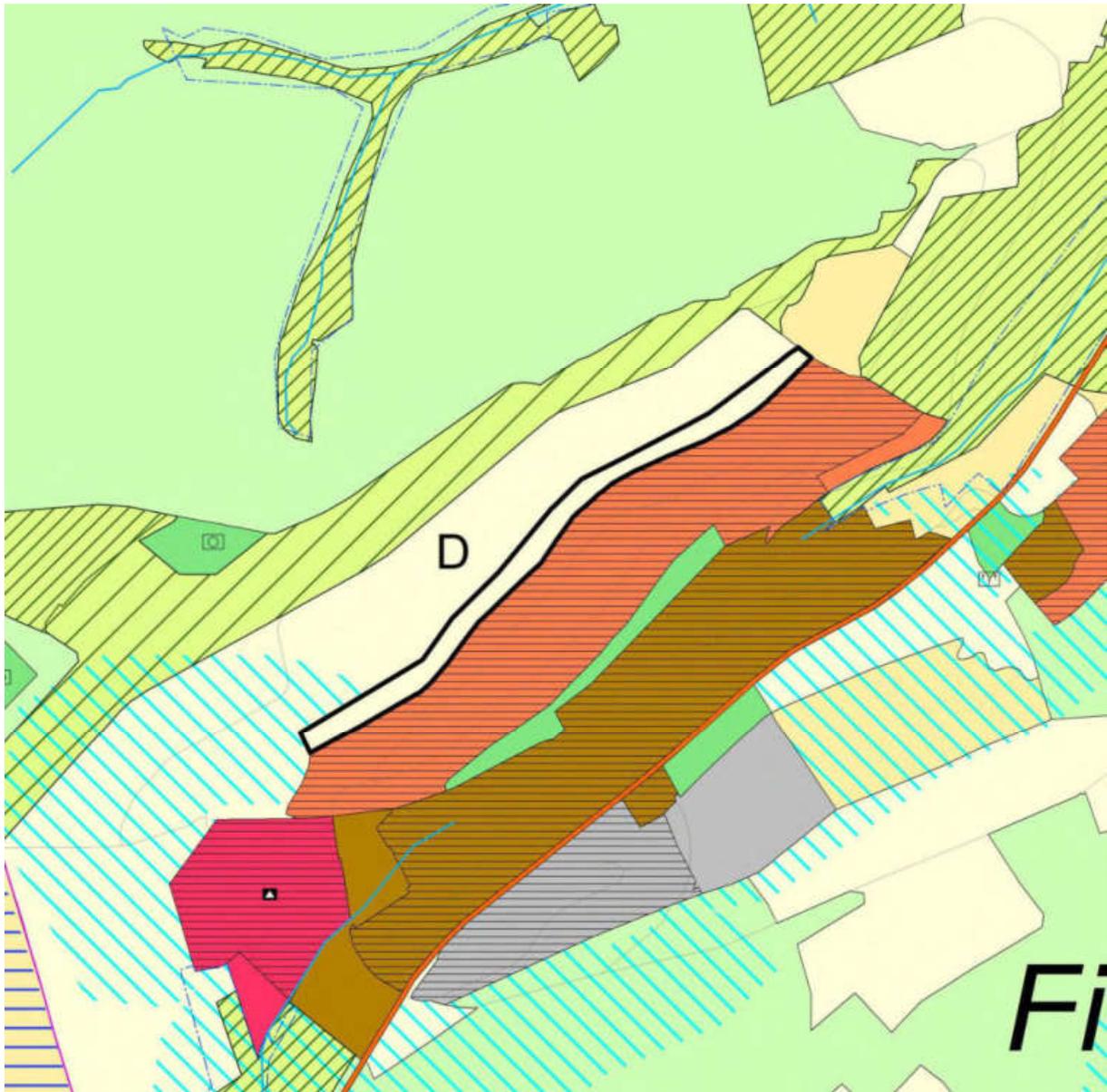
## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



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, Jugendzweckplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienenanfahrstrecke 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 Produktleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	s.o.

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.5 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

### Kennzeichnung 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

	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	Rechtsgrundlage § 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	MetropoG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPQ § 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  
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fachsenheim; Hafeneisenbahngleise Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafeneisenbahngleise der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okriftel  
 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 (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG 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 Altweilnaus 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 Altweilnaus 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 Altweilnaus 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). Das gesamte Wohngebiet "Neuerborn" setzt sich aus dem Änderungsgebiet A ein-

schließlich der bereits im RPS/RegFNP 2010 angrenzenden geplanten Wohnbaufläche zusammen. Die Entwicklung des Wohngebietes "Neuerborn" soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Für den ersten Bauabschnitt (Westteil) wird derzeit parallel zu diesem RegFNP-Änderungsverfahren ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten "Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der geplanten Wohnbebauung "Neuerborn" an das öffentliche Straßennetz", Prof. Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, Stand: November 2019, erstellt. In diesem Gutachten sind die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz für das Gesamtgebiet "Neuerborn" überprüft worden. Zudem erfolgte für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zeigen auf, dass die geplanten Flächenentwicklungen leistungsfähig an das vorhandene Straßennetz angeschlossen werden können. Die Anbindung des Westteils der Planfläche wird in Form einer Einmündung an die K753 erfolgen. Zusätzlich ist im Ostteil der Wohnbebauung ggfs. ein weiterer Anschlussknotenpunkt möglich.

Die Anbindung an die "Taunusbahn" und somit per ÖPNV in Richtung Bad Homburg - Frankfurt ist grundsätzlich über die Bahnhöfe Usingen-Wilhelmsdorf und Usingen-Bahnhof (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 Usingen, Neu-Anspach, Rod an der Weil und Riedelbach anfahren. Eine Verbesserung des ÖPNV-Angebotes für den Bereich des Änderungsgebietes ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

## **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.

Die Auswirkungen auf den Denkmalschutz wurden durch Ortsbegehungen und eingehende Untersuchungen durch das beauftragte Planungsbüro geprüft. Untersucht wurden die Sichtbeziehungen und Auswirkungen der Planung auf das historische Ortsbild. Eine Beeinträchtigung der Wahrnehmung des historischen Ortskerns kann danach ausgeschlossen werden. Auch der Charakter der Kulturlandschaft und der Landschaftsbilder wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **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.

## **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 Naturhaushaltes, 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)

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

### **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 Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

## **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 Bornwiesenberg mittig geteilt. Im Bereich des südlichen Teilgebietes liegt 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

#### Abschließender Beschluss

---

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 (Vorwarnstufe Rote Liste Hessen)

#### Abschließender Beschluss

---

- Vorkommen magerer, artenreicher Glatthaferwiesen mit Übergängen zu Halbtrockenrasen und Borstgrasrasen (Lebensraumtypen 6510, 6230, 6210 nach FFH-Richtlinie)
- Vorkommen potenzieller Habitatbäume mit Stamm- und Fäulnishöhlen
- artenreiches Bruthabitat für europäische Brutvögel - Vorkommen von 33 Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (alle besonders geschützt)
- 12 Brutvogelarten, 9 Arten mit Brutverdacht, 12 Arten als Nahrungsgäste
- davon streng geschützt: Grünspecht, Mäusebussard
- Nachweise für Gebüschbrüter (Amsel, Singdrossel, Grasmücken, Heckenbraunelle, Zaunkönig) sowie Bodenbrüter (Feldlerche, Goldammer, Rotkehlchen, Zilpzalp)
- ausführliche tabellarische Prüfung für 7 Vogelarten (Feldlerche, Feldsperling, Goldammer, Grünspecht, Haussperling, Klappergrasmücke, Star)
- Brutvögel in ungünstigem Erhaltungszustand: Feldlerche, Goldammer, Klappergrasmücke
- Fledermäuse: Plangebiet dient als Jagdrevier, ggfs. Tagesverstecke in alten Obstbäumen, potenzielle Quartiere in Höhlenbäumen
- Reptilien: Nachweise von Waldeidechse, Blindschleiche
- Nachweise von Bilchen (Haselmäuse, Siebenschläfer)
- Vorkommen der Wildkatze in den umgebenden Waldbereichen
- **Gebiet B**
- Aufgrund der waldartigen Strukturen mit Grünlandbereichen ist mit einem Vorkommen von verschiedenen Vogelarten (Hecken- und Gebüschbrüter, Bodenbrüter), Fledermäusen, Kleinsäugetieren 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 C**
- Lage in der Nähe des Baudenkmals historische Siedlung Altweilnau, nach § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) eingetragene Gesamtanlage, innerhalb der sich verschiedene, nach § 2 (1) des HDSchG eingetragene Einzelkulturdenkmal mit z.T. raumbildenden Charakter befinden: ehem. Rathaus und Backstube (Am Rathaus 4), Torturm (Am Stadttor o.Nr.) und Burgruine mit dem hochaufragenden Bergfried (Burgweg o.Nr.). Die wichtigsten Sichtbezüge sind aus nördlichen und südöstlichen Richtungen zu verzeichnen.
- Evangelische Kirche (Merzhäuser Straße 12), Baudenkmal mit Fernwirkung außerhalb der Gesamtanlage
- **Gebiete A bis D**
- keine Hinweise auf Bodendenkmäler
- kulturhistorische Landschaftselemente sind nicht vorhanden
- keine überörtlich bedeutsamen Trinkwasser-, Gas- oder sonstigen Produktenleitungen

### **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.

##### **Gebiete B und C**

Durch die bisherige Planung sind durch Wohnbebauung Veränderungen der Sichtbezüge zum Baudenkmal "historische Siedlung Altweilnau" und "Evangelische Kirche" möglich.

#### **Auswirkungen der Planänderung**

##### **Gebiet A**

Abschließender Beschluss

---

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, da die Ortslage großflächig von Wald und anderen Kaltluft produzierenden Flächen umgeben ist

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

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere (insbesondere Vögel, Bilche und Reptilien) sowie 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)  
Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten inkl. Baumhöhlen für Vögel, Bilche, Blindschleiche, Waldeidechse, Fledermäuse.

Erhebliche Auswirkungen auf die lokale oder regionale Population der Wildkatze werden gutachterlich ausgeschlossen.

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

- 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.

- Rathaus mit Backstube und Torturm sowie evangelische Pfarrkirche liegen im Ortskern, sind umbaut und besitzen keine Sichtbeziehungen zum Plangebiet

- Veränderung der Sichtbeziehungen vom/zum Baudenkmal "historische Siedlung Altweilnau", insbesondere zu den Einzelkulturdenkmälern "Burgruine mit dem hochaufragenden Bergfried" und "Turm Altweilnau".

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

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen und Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang und daraus möglicherweise resultierenden Belästigungen sowie aussa-

gefähige Regelungen zum ordnungsgemäße Umgang und zu Vermeidungsmaßnahmen sind erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigungen möglich.

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 für verschiedene Vogelarten sowie Bilche und Reptilien

Der Ausgleich auf Ebene des Bebauungsplans (2 Bauabschnitte) erfolgt vollständig. Innerhalb des Eingriffsgebietes können Teile des Kompensationsdefizit ausgeglichen werden, der Rest erfolgt über das Ökopunktekonto der Gemeinde Weilrod.

Durch die Umsetzung verschiedener Artenschutzmaßnahmen kann voraussichtlich das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.

Auf der nachfolgenden Planungsebene sind artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen für die betroffenen Arten erforderlich. Diese werden gemäß Bebauungsplan u.a. in Form von Blühstreifen, Bereitstellung von Nistkästen, Habitatoptimierung sowie Mahdgut- und Sodenübertragung geschützter Pflanzen umgesetzt.

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

### **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 Vogelenschutzrichtlinie 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 zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen, Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- 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*)
- Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und Verwertung auf dem jeweiligen Grundstück
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Verweis auf Regelungen zu 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 und von sonstigen Vegetationsflächen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen sowie Fassaden und Dächer
- Schaffung eines Korridors entlang des Waldrandes zum Erhalt des Jagdhabitats für Vögel, Fledermäuse und der Durchgängigkeit für Libellen und Kleinsäuger
- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen wie spezielle Einsaaten (Brutrevier für Feldlerche), Anbringen bzw. Erhalt von geeigneten Nistkästen, Mahdgut- und Sodenüber-

tragung von Wiesenhafer und Heidenelke, Heckenpflanzung und Habitatoptimierung für Bilche

- 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, d.h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar des Folgejahres
- Baumfällarbeiten nur bei frostfreier Witterung
- Prüfung von Baumhöhlen und Gebäuden auf Besatz durch Arten vor Beginn von Abriss- oder Änderungsmaßnahmen
- Erhalt bzw. Schaffung von Durchgängigkeit für Kleintiere
- Maßnahmen in den angrenzenden Waldbeständen (stufenweiser Waldrandaufbau)
- ökologische Baubegleitung wird empfohlen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- 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 und einzelner Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Bauwerken) 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 7 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: 06.11.2019
  
- [4] Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung  
zum Bebauungsplan "Neuerborn" der Gemeinde Weilrod  
IBU Dr. Jochen Karl GmbH, Staufenberg  
Stand: 13.07.2020
  
- [5] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
zum Bebauungsplan "Neuerborn" der Gemeinde Weilrod  
Dipl.Biologen V. Erdelen und M. Fehlow, Kelkheim  
Dr. Theresa Rühl, IBU Dr. Jochen Karl, Staufenberg  
Stand: 06.07.2020
  
- [6] Boden- und Baugrundgutachten  
zum Bebauungsplan "Neuerborn" der Gemeinde Weilrod  
Büro bwu Heinz&Partner, Wiesbaden  
Stand: 17.12.2018
  
- [7] Verkehrsuntersuchung  
zum Anschluss der geplanten Wohnbebauung "Neuerborn" an das öffentliche  
Straßennetz  
Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf  
Stand: 05.11.2019



**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 über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**WEIL\_002\_B-02465**

**Dokument vom: 19.10.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06478**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Stellungnehmer 1:**

beigefügt sende ich Ihnen die von mir vorgetragenen Bedenken gegen ein Neubaugebiet dieser Dimension. Zusammengefasst sind es folgende Faktoren/Argumente, die gegen dieses Baugebiet sprechen:

- Artenvielfalt (Naturzerstörung)
  - Flächenfraß (Naturzerstörung)
  - Flächenfraß (Naturzerstörung)
  - Naturtaunuslage
  - Taunuswandergebiet, touristisch
  - Allgemeine Wasserknappheit, Taunus insbesondere (Notstand)
  - Größe des Ortes (ca.640 Einwohner)
  - Verkehrsanbindung (kleine Landstraße, kein Bahnanschluss)
  - Infrastruktur (keine Kitas, keine Ärzte, keine Schule, keine Geschäfte im Ort)
  - Leerstände (große Anzahl von Häusern in ganz Weilrod (13 Ortsteile), etliche Baulücken, kleine Baugebiete, die zuerst ausgewiesen werden sollten und ausreichend sind
  - Überalterung der Bevölkerung, Generationenwechsel, große Anzahl zu verkaufender Häuser in den nächsten Jahren
  - Baugebiete sollten auf mehrere Ortschaften verteilt werden und bedarfsgerechter ausgewiesen werden, zur Zeit kein Mangel
  - Große Baugebiete in den Nachbarstädten Usingen, Wehrheim, Neu-Anspach, dort Bahnanschluss und Infrastruktur und schone jede Menge Flächenfraß durch Baumaßnahmen
  - Die vielen Gegenstimmen bleiben unerhört, viele Bürger/innen trauen sich nicht, sind nicht ausreichend informiert, die Gegenargumente werden nicht kommuniziert
- Insgesamt entspricht dieses überdimensionierte Baugebiet nicht dem gesellschaftlichen Zukunftsdenken und den gesetzlichen Umsetzungen der Klimaverordnungen. Das Gegenteil ist der Fall.

Hiermit lege ich wiederholt Widerspruch ein gegen das geplante Baugebiet ‚Neuerborn‘ und bitte, das Vorhaben angesichts der inzwischen von vielen anderen geteilten Bedenken und Einwände nochmals zu hinterfragen und zu überprüfen sowie als Gemeinde die Innenentwicklung zu berücksichtigen und kleinere Baumöglichkeiten anzubieten.

Die im Folgenden zusammengefassten Faktoren/Aspekte sind im Verlauf der bisherigen Auseinandersetzung um das Baugebiet Neuerborn bekannt und immer wieder benannt bzw. vorgebracht worden.

- 1. Bodenversiegelung
- 2. ‚Flächenfraß‘
- 3. Artenvielfalt, Naturerhaltung, Luftqualität, ehemals ‚Kurort‘!
- 4. Erholungsgebiet Taunus
- 5. fehlende Infrastruktur
- 6. Verkehrsanbindung
- 7. Verkehrsaufkommen
- 8. potentiell unzureichende Wasserversorgung bei Trockenheit
- 9. immense Erschließungskosten
- 10. Leerstände in Dorfgebieten, Baulückenfüllung, ‚Anschlussbauen‘ (an erschlossene Dorfteile), Wertminderung älterer Wohnobjekte im alten Ortskern durch Neubauten
- 11. Ungerechte Aufteilung von Wohnraumangeboten in den einzelnen Ortsteilen
- 12. wenig Sozialwohnungen, große Grundstücke in dem geplanten Entwurf (entsprechende Käuferschichten)

Einige Punkte möchte ich noch einmal aufgreifen, die während der Diskussionsphase als Argumente immer wieder

genannt werden:

Weltweite Reaktionen auf die Bedrohung einer Erdzerstörung und des Klimawandels, viele Maßnahmen zum Klimaschutz auf höchster Regierungsebene, Ernstnehmen der Friday for Future-Bewegung von vielen geachteten Politikern, Appelle an ‚Umdenken‘, ‚endlich Handeln‘ von Umweltschützern und kritischen Bürgern, ebenso von verantwortungsbewussten Politikern - da wirkt ein Riesenneubaugebiet in bewaldeter, ländlicher Umgebung wie aus der Zeit gefallen - ignorant gegenüber Mensch und Natur - ein Zuwiderhandeln nach Gesichtspunkten der Erhaltung unserer Erde. Im Fall ‚Neuerborn‘ scheint mir ein Aktionismus wider besseres Wissen statt zu finden. Die Wertigkeit von Bewahren und Zerstören unserer Umwelt scheint aus meiner Sicht nicht im richtigen Blickwinkel betrachtet zu werden.

In unseren Nachbargemeinden existieren und entstehen bereits riesige Baugebiete mit wesentlich besserer Infrastruktur. Auch das ist bei einer Planung in Weilrod zu berücksichtigen, wenn nicht allein Kirchturmpolitik betrieben wird.

Im Baugebiet Neuerborn müssten nahezu alle Bewohner jedes Brötchen und jeden Liter Milch mit ihrem Auto holen. Die wenigen, die per Bus zum Einkaufen fahren, abgerechnet. Zu einer Arbeitsstätte müssten, die meisten die ersten acht Kilometer zur Taunusbahn, ebenso fast alle fahren. Bekanntermaßen ist die Saalburg jetzt schon völlig verkehrsverdichtet, wobei die in absehbarer Zeit neuen Bewohner von Usingen und Wehrheim im Moment noch lange nicht alle in den Taunusgemeinden wohnen.

Die schmale Straße nach Merzhausen ist schon heute eine Gefahren-Straße, die Begegnung von Bussen oder LKWs ist nur mit deutlich reduzierter Geschwindigkeit möglich. Fahrradwege fehlen völlig.

Weitere ungeklärte kritische Punkte zu den zusätzlichen Infrastrukturanpassungskosten des geplanten Baugebietes: es wird nur das Thema der Frischwasserversorgung angesprochen, allerdings ohne Aussage zu den Kosten für die Einwohner.

Was ist mit dem Abwasser / den Abwassergebühren?

Müssten Abwasserkanäle im alten Dorfbereich neu gebaut werden?

Gleiche Frage zum Thema Regenrückhaltebecken bzw. „Überlaufbauwerke“.

Mit welchen zusätzlichen Kosten müssten da die Dorfbewohner rechnen?

Noch einmal möchte ich ausdrücklich die Leerstände in Altweilnau und anderen Ortsteilen erwähnen. Durch den Generationenwechsel bei Weilrods Einwohnern ist ein Verkauf bestehender Häuser in Altweilnau und anderen Orten in vollem Gange und wird in den nächsten Jahren zu und nicht abnehmen.

Die Resonanz in mündlicher und schriftlicher Form auf meinen Offenen Brief und viele Gespräche mit Weilroder Bürgern zeigen, dass nicht wenige Bürger/innen Weilrods meine Position teilen.

Einwände und kritische Haltung innezuhaben ist eine Sache, sie auch öffentlich zu machen und nach außen zu vertreten eine andere.

Es wurde nach Offenlegung und Thematisierung des Bauprojektes zweierlei deutlich:

Dass die Gegenstimmen zum Bauvorhaben wesentlich zahlreicher sind als öffentlich ersichtlich. Viele Bürger/innen sind in Gesprächen eindeutig der Meinung, dass das Baugebiet wesentlich zu groß sei. Viele wollen sich leider dazu nicht laut äußern, schütteln aber innerlich den Kopf.

Dass viele Altweilnauer Bürger nicht einverstanden sind mit einem derartig überdimensionierten Eingriff in die Natur und auch deshalb ihr im Baugebiet liegendes Grundstück nicht verkaufen möchten, kommt in den Stellungnahmen und öffentlichen Bekanntmachungen der Gemeindevertreter in keiner Weise zum Ausdruck.

Leider kennen viele Bürger die politischen Wege und Möglichkeiten einer Gegendarstellung nicht bzw. sind ihrer nicht mächtig, sie schriftlich und in geforderter Form zu äußern.

Dadurch entsteht meines Erachtens ein falsches Bild der Weilroder Bevölkerung, von der sehr viele Bewohner entschieden gegen das Baugebiet sind, sich aber nicht öffentlich artikulieren.

Die Öffentlichkeit war so gut wie nicht eingebunden in den Entwicklungsprozess des geplanten Baugebietes. Das wurde deutlich, wenn in Gesprächen die konkrete Anzahl der geplanten Wohneinheiten (Häuser) erwähnt wurde. Dann gab es ungläubiges Staunen. Viele werden nicht laut, sind aber gegen das neue Baugebiet in seiner Größe.

Zu dem Antwortschreiben auf meine erste Stellungnahme zwei Fragen: Die wiederholte Aussage: ‚Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen‘ erschließt sich mir nicht. Was bedeutet die Aussage? Gibt es eine Reaktion auf ‚die Kenntnis‘?

‚Der Gemeinde liegen über 80 Anfragen für das Neubaugebiet vor.‘ Wo kann man die Aussage selbst nachlesen, bestätigt sehen? Und wie konkret wird eine ‚Anfrage‘ gestellt?

Abschließend meine Meinung zu dem Artikel im UA ‚Einige Baustellen/ Weilrod hat in diesem Jahr viele Bau- oder Sanierungsprojekte vor sich: im Zusammenhang mit der Bauplanung des ‚Neuerborn‘ von einem ‚Ökodorf‘ zu sprechen, halte ich für unlauter und eine Informations-Irreführung. Da wird meines Erachtens bewusst ein Glaube an

ökologische Bauweisen erzeugt, die in keiner Weise der Realität entsprechen. Vielmehr werden meines Wissens in der Bauplanung moderne Standards zugrunde gelegt, die bei heutiger Sachkenntnis von Bauweisen selbstverständlich sind. Schon allein die Ein-Zweifamilienhaus-Planung widerspricht ökologischem Bauen, das neben Baumaterial und Energieeinsparung auch die verdichtete Bauweise von Mehrfamilienhäusern (und Sozialwohnungen!) berücksichtigen muss. Ein Schlagwort ‚Ökodorf‘ in diesem Artikel zu benutzen, bedürfte schon einer Erläuterung, was damit gemeint sei. Worauf bezieht sich die Aussage, dass dort ein „Ökodorf“ entstehen soll?

Das geplante Baugebiet in der ersten Ausbaustufe und in der zweiten Ausbaustufe berücksichtigt in der aktuellen Planung keine verdichtete Bebauung wie sie z.B. der BUND und auch andere Naturschutzverbände erwarten, um den Flächenverbrauch zu reduzieren. Die aktuelle Planung ist sehr weit von der Forderung der Naturschutzverbände, eine verdichtete Bebauung zu realisieren, entfernt, das Gegenteil ist der Fall!

Die Dringlichkeit eines Umdenkens auch in der Lokalpolitik hat vorletzte Woche eindrücklich der Vortragsabend mit dem Thema ‚Boden Wert schätzen‘ im Altweilnauer Gemeindehaus gezeigt.

Einen Taunushang natürlich zu belassen oder ihn anstatt mit Häusern mit vielfältiger Bepflanzung und Tierhaltung zu beleben, hätte Vorbildcharakter und wäre ein Wegweiser in eine Zukunft, die Rücksicht auf unsere Erde und die kommenden Generationen in sich trägt.

### **Stellungnehmer 2:**

Mit der im Betreff genannten 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" bin ich nicht einverstanden.

Die Gemeinde Weilrod hat die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt, um auf dieser Fläche ein Neubaugebiet realisieren zu können, das aus meiner Sicht mit 8,8 ha und 84 Baugrundstücken deutlich überdimensioniert ist. Aktuell hat die Gemeinde Altweilnau 872 Einwohner und rechnerisch werden nach Abschluss des 2. Bauabschnitts weitere 400 hinzukommen, daraus ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs von ca. 50 %. Ich möchte darauf hinweisen, dass es im Ortsteil Altweilnau weder einen Kindergarten oder eine Schule, noch einen Arzt oder einen Lebensmittelhändler gibt. Einkaufsmöglichkeiten gibt es erst in Rod a. d. Weil (ca. 5 km Entfernung), Merzhausen (ca. 4 km Entfernung) oder Usingen (ca. 10 km Entfernung). Das Angebot des ÖPNV ist vor allem außerhalb der Schulzeiten und am Wochenende äußerst mangelhaft.

Folglich ergibt sich aus dem dem Bebauungsplan angefügten Verkehrsgutachten ein Zuwachs von geschätzten täglich 600 bis 900 Fahrten durch den Ort bzw. die nur wenig ausgebaute und stark sanierungsbedürftige K 753 Richtung Merzhausen.

Nach: § 2 Abs. 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22.12.2008

*„Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, ist zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten; dies gilt auch in dünn besiedelten Regionen. .... Es sind die räumlichen Voraussetzungen für nachhaltige Mobilität und ein integriertes Verkehrssystem zu schaffen. Auf eine gute und verkehrssichere Erreichbarkeit der Teilräume untereinander durch schnellen und reibungslosen Personen- und Güterverkehr ist hinzuwirken.“*

Im regionalen Entwicklungskonzept Südhessen 2019 werden Flächen und Räume definiert, die sich mehr oder weniger gut für eine Siedlungsentwicklung eignen. Hier wird unterschieden zwischen sogenannten „Impulsräumen“ also Flächen, die bei der Flächenausweisung im Vordergrund stehen sollen und dem sogenannten „peripheren Raum“. Bei letzterem handelt es sich um Kommunen, die wesentlich zur Stärkung und Stabilisierung des Raumes beitragen können. In beiden Fällen verfügen die Räume über schienengebundene ÖPNV-Anbindungen oder konkrete Planungen zu einer solchen Anbindung.

Dieser Flächenpool wurde in einem weiteren Schritt noch nach „prioritären“ und „weiteren“ Flächen differenziert: Flächen, die nicht als prioritär eingestuft würden, sollten nach den im Regionalen Entwicklungskonzept aufgeführten Kriterien zwar langfristig gesichert, allerdings wenn überhaupt erst zu einem späteren Zeitpunkt für eine Entwicklung in Anspruch genommen werden.

Wie man der veröffentlichten Karte entnehmen kann, zählt Weilrod weder zu den Impulsräumen noch hat es prioritäre Flächen, die es zu entwickeln gilt.

Abbildung: Skizzenausschnitt aus dem REK mit Grävenwiesbach, Weilrod, Usingen, Neu-Anspach und Wehrheim

Der BUND Hessen hat das vom Regierungspräsidium Darmstadt veröffentlichte Regionale Entwicklungskonzept zwar nachdrücklich kritisiert und abgelehnt mit der Begründung *„regionale Entwicklung muss sich an den Nachhaltigkeitszielen der Agenda 2030 orientieren und darf geschützte Lebensräume und Freiflächen sowie Klimabelange nicht einfach ignorieren.“* Unabhängig davon wäre es jedoch wünschenswert, wenn sich der Regionalverband an die vom Regierungspräsidium definierten Vorgaben hielte und bei Änderungen des Flächennutzungsplans auch beachten würde.

Aus den vorgenannten Gründen liegt Altweilnau nicht in dem von der hessischen Landesregierung definierten „großen Frankfurter Bogen“.

Per Definitionem umfasst dieser Frankfurter Bogen Gemeinden, die einen Schienenhaltepunkt mit weniger als 30 Minuten Fahrtzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof haben und im Ein-Kilometer- Umkreis um den Schienenhalt liegen.

Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben.

Die zur Disposition stehende Fläche ist lt. RegFNP als Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion ausgewiesen. Diese Flächen wurden aus klimaschützerischen Aspekten ausgewiesen und dienen insbesondere auch zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses.

Dazu findet man auf der Internetseite des Umweltbundesamtes die folgenden Informationen:

*„In Hessen geht es in den verschiedenen Regionalplänen um eine nachhaltige Sicherung von Gebieten als klimatische Ausgleichsräume bzw. als Luftleitbahnen. In den Regionalplänen für Mittelhessen und Südhessen werden im Detail Flächen der Kalt- und Frischluftentstehung sowie des Kalt- und Frischluftabflusses benannt, die gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden sollen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Entstehung und den Transport von frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sind in diesen Gebieten zu vermeiden. Sie dürfen nur realisiert werden, wenn nachgewiesenermaßen keine erheblichen nachteiligen klimatischen Auswirkungen entstehen“*

Bitte berücksichtigen Sie bei Ihren Überlegungen, dass es sich bei der Region Südhessen bereits um eine der am stärksten baulich verdichteten Regionen Deutschlands handelt. Die daraus resultierende hohe Naturbelastung, die globale Klimaerwärmung und das unverminderte Zerstören von Boden und Natur, führt uns unvermeidlich in einen ökologischen Kollaps. So ist es aus meiner Sicht völlig inakzeptabel, die Bebauung weiterer Flächen zu planen, insbesondere dann, wenn es sich um Flächen mit ausgewiesener besonderer Klimafunktion handelt.

Es kann außerdem nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch die Bebauung auf dieser Hangfläche das Mikroklima in Altweilnau ändert. So lesen wir im Umweltbericht: *„Durch eine Bebauung im Plangebiet kann es jedoch zu klein-klimatischen Veränderungen als Folge der rascheren Verdunstung nach Regenfällen und eine verstärkte Aufheizung im Sommer kommen.“* Die Folgen der Bebauung sind nicht abzusehen und gefährden möglicherweise den Status von Altweilnau als "staatlich anerkanntem Erholungsort".

In der Stellungnahme des Landratsamtes zum B-Plan wird als Kompensationsmaßnahme für die Zerstörung des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktion ein „großzügig“ durchgrüntes Wohngebiet angeregt: Hier werden Maßnahmen wie z. B. Flachdächer mit Dachbegrünung und Fassadenbegrünungen vorgeschlagen. Dies bildet sich aber in der neuen Version des Bebauungsplanes nicht ab. Im Gegenteil sofern ein Bauherr die Vorgaben des B-Plans konsequent ausnutzt, ergibt sich folgendes Bild:

Abbildung: Beispiel Grundstück Neuerborn

Der von der Gemeinde Weilrod so gerne und oft behauptete Siedlungsdruck wurde bisher nicht weiter belegt. Nach den vom Hochtaunuskreis im Jahr 2014 veröffentlichten Prognosen ist die Bevölkerungsentwicklung in Weilrod rückläufig und der Altersdurchschnitt steigt. Daraus können wir erstens schließen, dass kein Siedlungsdruck besteht und die Nachfrage nach Wohnflächen langfristig durch Leerstände im bereits bestehenden Baubestand bedient werden könnte. Und zweitens damit auch bewiesen ist, dass dieses Bauvorhaben sehr wohl in Konkurrenz zur Innenentwicklung steht.

Abbildung: Bevölkerungsentwicklung in Weilrod 2000 bis 2035

Abbildung: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2000 bis 2035

Im Zusammenhang mit dem Dorfentwicklungsprogramm ist die Gemeinde Weilrod 2015 eine Selbstverpflichtung eingegangen, im Förderzeitraum bis zum Jahr 2022 keine Baugebiete zu planen oder auszuweisen, die in Konkurrenz zur Innenentwicklung stehen. Die Gemeinde hat beim Land Hessen eine Ausnahmegenehmigung beantragt. Vom Referat Dorf- und Regionalentwicklung im hessischen Umweltministerium ist hierzu zu erfahren, dass im November 2019 der Abstimmungsprozess mit der Gemeinde Weilrod ab welcher Größe das Neubaugebiet als konkurrierend einzuschätzen ist, noch nicht abgeschlossen war und dass eine Bebauung von 6,5 ha mit 55 Bauplätzen ausdrücklich nicht genehmigt ist. Folglich dann also auch keine 8,8 ha mit 84 Bauplätzen. Alternativ dazu könnte die Gemeinde Weilrod auf die ausgewiesenen Reserveflächen zurückgreifen.

Abbildung: Regionale Flächennutzungsplanung - Reserveflächen für Wohnen und Gewerbe (Stand 31.12.2017)

Gemäß den im Textteil des regionalen Flächennutzungsplan 2010 veröffentlichten Angaben (s. o), stehen in der Gemeinde Weilrod 27 ha unbebautes Land zur Verfügung. Zudem wäre es aus ökologischer und sozialer Sicht sensibler, wenn man den behaupteten Siedlungsbedarf decken würde indem man die geplante Neubausiedlung auf alle 13 Ortsteile verteilt. Das entspräche etwa 6 - 7 Baugrundstücken pro Ortsteil. Hier könnten Flächen bebaut werden, die bereits erschlossen sind, es würde viel weniger zusammenhängendes Grünland zerstört und der Eingriff wäre nicht so dramatisch für Fauna und Flora.

Lt. Bebauungsplan sind insgesamt ca. 84 Grundstücke für Einzel- und Doppelhaushälften, sowie 3 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser geplant. Nach Aussage von Herrn Filges vom Bauamt Weilrod gibt es jedoch keine Investoren für Mehrfamilienhäuser, so dass davon ausgegangen werden kann, dass hier auch kein sozialverträglicher Wohnraum geschaffen wird.

Weiterhin möchte ich darauf hinweisen, dass die zukünftige Besiedelung dieses Hanges zwei Waldgebiete voneinander trennt und damit im Sinne der Biotopvernetzung die Wanderung und der Austausch zwischen diesen beiden Waldgebieten erschwert, wenn nicht sogar unterbunden wird. In der Begründung zum B-Plan Neuerborn wird daher ausgeführt, dass der „sensible Waldrandbereich“ als Lebensraum und Korridor erhalten bleiben soll, um als Jagdhabitat und Lebensraum für zahlreiche Vögel, Kleinsäuger, Fledermäuse und Insekten zu dienen. Dieser Waldrandbereich wird jedoch planerisch den privaten Grundstücken zugeordnet und nimmt eine Fläche von jeweils

rund 50% der Grundstücke ein. Hier sind Probleme mit den zukünftigen Eigentümern zu erwarten und ich bezweifle, dass die Erhaltung der typischen Waldrandvegetation auf Dauer sichergestellt werden kann. Der Waldrandbereich muss unbedingt eine öffentliche Fläche sein, die fachgerecht bepflanzt wird.  
Ergänzend möchte ich noch hinzufügen, dass die Offenlegung der zweiten Version des Bebauungsplans ab dem 13.01.2020 stattfindet. Ich habe bis heute keine Antwort der Gemeinde Weilrod auf meine Stellungnahme im Rahmen der ersten Offenlegung vergangenes Jahr erhalten, ebenso hat zu keinem Zeitpunkt eine Bürgerversammlung oder öffentliche Anhörung stattgefunden. Ich bitte darum, die vorgebrachten Argumente zu überdenken und bei der Entscheidung zur Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Bitte denken Sie auch an die Botschaft unserer Kinder freitags auf den Straßen und was wir Ihnen schuldig sind.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

##### **Stellungnehmer 1:**

##### **Zum Umweltschutz:**

Im Verfahrensverlauf des Bebauungsplans wurden die Auswirkungen der Planung auf Mensch und Natur durch umfangreiche Gutachten und Beratungen eingehend geprüft. Im Zuge dessen finden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst sowie auf zusätzlichen Ausgleichsflächen statt. Außerdem werden im RegFNP drei andere geplante Wohnbauflächen zurückgenommen, sodass lediglich eine Umverteilung stattfindet bzw. in Summe sogar 0,7 ha weniger geplante Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

##### **Zum Verkehr:**

Laut der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten Verkehrsuntersuchung sind die Verkehrszahlen für die unmittelbar anschließenden Straßen gering und auch die Umsetzung des Plangebiets wird sich ebenfalls nicht relevant auf die überörtlichen Verkehrswege auswirken. Die Anbindung des Fuß- und Radverkehrs an die Altweilnauer Ortslage soll verbessert werden.

##### **Zur Wasserversorgung:**

Die Hinweise betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und die Gemeinde Weilrod. Laut dem beauftragten Fachbüro wurde die Ver- und Entsorgung geprüft und geplant. Die Bestandskanäle der Ortslage bedürfen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keiner Anpassung. Dafür sorgt u.a. das geplante Regenrückhaltebecken, dass das Niederschlagswasser nur gedrosselt in den Kanal abgibt. Die Kosten werden im Rahmen der Baugebietsentwicklung einkalkuliert und fließen in die Verkaufspreise der Grundstücke ein.

##### **Zum Leerstandsmanagement:**

Die Hinweise betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und die Gemeinde Weilrod. Diese setzt sich dennoch für die Innenentwicklung ein, z.B. durch aktive Vermarktung von Leerständen oder durch Förderung des Generationenwechsels in Bestandgebäuden durch ein Angebot von seniorengerechten Wohneinheiten in den Ortskernen.

##### **Zu Bürgerbeteiligung:**

Es steht jedem Bürger frei, sich über die verschiedensten Möglichkeiten einer Stellungnahme o.Ä. zu laufenden Verfahren zu informieren und diese zu nutzen. Der Gesetzgeber hat dazu für die Bauleitplanung das Mittel der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 3 Absätze 1 und 2 des Baugesetzbuches geschaffen. Diese Beteiligung der Öffentlichkeit fand statt und wurde ordnungsgemäß bekanntgemacht. Jeder Bürger kann sich z.B. beim Regionalverband FrankfurtRheinMain oder im Internet über die Bauleitplanung informieren und beraten lassen. Wenn dies nicht genutzt wird, muss davon ausgegangen werden, dass keine Anregungen bestehen. Der Regionalverband als Plangeber ist damit seiner Verantwortung und Verpflichtung gemäß BauGB nachgekommen.

##### **"Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen":**

Diese Aussage bedeutet, dass der vorgebrachte Hinweis oder das Argument entweder nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung betrifft oder nicht zu einer Plan- oder Textänderung bzw. einer Ablehnung einer gewünschten Änderung führt.

##### **Zum zitierten Artikel aus dem UA:**

Dieser Artikel ist kein Bestandteil der vorliegenden RegFNP-Änderung. Auch wird der Begriff "Ökodorf" nicht verwendet. Wir bitten Sie, sich diesbezüglich an den Usinger Anzeiger zu wenden.

### **Zur Dichte:**

Im Allgemeinen Teil des RPS/RegFNP 2010 wird unter Ziel Z3.4.1-9 die Dichtevorgaben bezogen auf Bruttowohnbauland beschrieben. Dort wird aufgeführt, dass im ländlichen Siedlungstyp, zu dem die Gemeinde Weilrod zählt, eine Dichte von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar einzuhalten ist. Im Bebauungsplan „Neuerborn“, der parallel von der Gemeinde aufgestellt wird, hat die Gemeinde nachgewiesen, dass in dem Neubaugebiet eine Dichte von 26 Wohneinheiten je Hektar erreicht wird. Das zuständige Regierungspräsidium in Darmstadt hat diese Berechnung geprüft und akzeptiert, genauso wie verschiedene Naturschutzverbände, welche ebenfalls am Verfahren beteiligt wurden.

### **Zum Vorschlag, Taunushang als Naturschutzraum auszuweisen:**

Für die Naturschutzgebietsausweisung ist das Regierungspräsidium Darmstadt als Obere Naturschutzbehörde zuständig. Eine solche Ausweisung ist für das Änderungsgebiet aber nicht vorgesehen, da die dafür erforderlichen Kriterien nicht erfüllt sind.

### **Stellungnehmer 2:**

#### **Zu Bevölkerungszuwachs/ Infrastruktur:**

Laut Angaben der Gemeinde Weilrod stehen zur Zeit im Gemeindegebiet nur 18 Bauplätze zur Verfügung. Im Juni 2020 standen dem gegenüber 140 Interessenten für einen Bauplatz im Neubaugebiet Neuerborn. Diese Interessenten sind sowohl aus Weilrod stammend als auch von außerhalb. Ein Bedarf an Bauplätzen in der Gemeinde Weilrod ist offensichtlich gegeben.

In ihrem parallel aufgestellten Bebauungsplan plant die Gemeinde Weilrod Verbesserungen der Infrastruktur im Ortsteil Altweilnau und der Anbindung an die Altortslage: im Bereich des nahegelegenen ehemaligen Sportplatzes (nicht Teil dieses Änderungsverfahrens) ist eine neue Kindertagesstätte vorgesehen. Die Anzahl der Plätze wird von der Kommune ermittelt, sobald der Bedarf durch das Neubaugebiet bekannt ist. Um die Einkaufsmöglichkeiten in Altweilnau zu verbessern, findet einmal wöchentlich ein kleiner Markt in der Ortsmitte statt. Desweiteren wird die Infrastruktur u.a. mit einem neuen Kreisverkehr, einer Anbindung des Fuß- und Radverkehrs an die Altweilnauer Ortslage und neuen barrierefreien Bushaltestellen verbessert.

Laut Verkehrsuntersuchung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Neuerborn“ wird der tägliche Kraftfahrzeugverkehr, der durch die neue Wohnbebauung erzeugt wird und durch Altweilnau fließt, ca. 300 PKW und maximal 10 LKW in 24 Stunden betragen. Die vom Stellungnehmer aufgeführte Anzahl der Verkehre ist nicht nachvollziehbar.

#### **Zum zitierten „Regionalen Entwicklungskonzept“:**

Bei dem „Regionalen Entwicklungskonzept“ des Regierungspräsidiums Darmstadt handelt es sich um ein informelles Fachkonzept, welches im Hinblick auf die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen erarbeitet wurde. Es wurde nicht von der Regionalversammlung Südhessen beschlossen und dient daher nicht als planerische Beurteilungsgrundlage.

Ebenso verhält es sich mit dem "Frankfurter Bogen". Auch dieses ist ein Fachkonzept, welches vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zwar begrüßt wird, aber nicht als Planungsgrundlage dient.

#### **Zu klimatischen Aspekten:**

Die Kategorie „Fläche für besondere Klimafunktionen“ ergibt sich aus den kleinräumigen Beziehungen zwischen bestehenden Siedlungsflächen und angrenzenden Offenlandbereichen oder Waldgebieten.

Aufgrund der Lage von Altweilnau in einer dünn besiedelten, von Wald geprägten und weder durch Industrie noch durch überörtliche Verkehrsströme belasteten Mittelgebirgslandschaft sind keine bedeutsamen Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse in der Ortslage zu befürchten. Die einem Wohngebiet eigene offene Bauweise mit hohem Garten- und Freiflächenanteil stellt in Verbindung mit den parallel zur Merzhäuser Straße verlaufenden Erschließungsachsen sicher, dass die von den Hochflächen nordöstlich der Ortslage abfließenden Frischluftmassen auch künftig durch Altweilnau Richtung Weital abfließen können. Auch lufthygienisch bedenkliche Emittenten sind im Umfeld des Vorhabens weder vorhanden noch durch die Planung zu erwarten. Eines Klimagutachtens bedarf es deshalb nicht.

Auch die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, hier der Fachbereich Immissionsschutz, des Regierungspräsidiums Darmstadt hat den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan-Entwurf der Gemeinde Weilrod geprüft und in der Stellungnahme vom 28.02.2020 sowie vom 2.11.2020 erneut mitgeteilt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

#### **Zu Bevölkerungsentwicklung/Innenentwicklung:**

Bei der Aufstellung des derzeit gültigen RPS/RegFNP 2010 wurden dem Ortsteil Altweilnau schon Wohnbau-Entwicklungsflächen zugesprochen. Diese werden in der vorliegenden Änderungen nur umverteilt. Die Entwicklung der Flächen wird vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsmangels in der Rhein-Main-Region begrüßt. Laut Auskunft der Kommune gab es in den letzten Jahren eine deutliche Zunahme der Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. Häusern. Alle verfügbaren Grundstücke seien veräußert. Nach Aussage der Kommune ist die Interessentenliste für die Bauplätze im Baugebiet „Neuerborn“ mittlerweile länger als Baugrundstücke in beiden Bauabschnitten zur Verfügung stehen. Außerdem führt Weilrod ein Baulückenkataster, um die Innenentwicklung -

auch zukünftig - voranzutreiben. Wie bereits beschrieben erarbeitet die Kommune Weilrod nach Auskunft des Planungsbüros schon Überlegungen und Planungen, um die soziale Infrastruktur sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu erweitern.

#### **Zum Dorfentwicklungsprogramm:**

Nach Aussage der Gemeinde erfolgte Ende Februar 2020 eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Im Ergebnis verbleibt die Gemeinde Weilrod bis Ende 2022 im Förderprogramm Dorfentwicklung, die Ausweisung des Neubaugebietes Neuerborn mit 56 Bauplätzen im ersten Bauabschnitt kann sofort weiterverfolgt werden. Die Vorbereitung des 2. BA (32 Bauplätze) kann frühestens nach dem abgeschlossenen Verkauf von 80 % der Bauplätze des 1. BA beginnen, eine Umsetzung des 2. BA ist frühestens ab dem 3. Quartal 2022 möglich. Dabei gelten weiterhin Rahmenbedingungen für ein starkes Vorantreiben der Innenentwicklung.

#### **Zur Verteilung der Siedlungsentwicklung:**

Aus regionaler Sicht erscheint es als ein sinnvolles Konzept, die Siedlungsentwicklung in Weilrod auf die drei Kernorte Rod an der Weil, Riedelbach und Altweilnau zu konzentrieren und den restliche Ortsteilen nur noch kleinere Flächen für die Eigenentwicklung zu belassen.

#### **Zur Biotopvernetzung:**

Bei der angesprochenen Fläche zwischen den Waldgebieten handelt es sich nicht um eine Biotopverbundfläche (ökologisch bedeutsamen Flächennutzung) im Sinne des RegFNP. Das Gebiet ist durch den nördlich gelegenen Golfplatz, die bestehende Wohnbebauung und die Merzhäuser Straße südlich der Planung vorbelastet, welche bereits eine trennende Wirkung auf die beiden Waldbereiche ausüben und zu zahlreichen Störungen im Gebiet führen.

Potentielle Waldverbundachsen für Arten sind südlich von der Ortslage Altweilnau und dem geplanten Wohngebiet entlang der Weil vorhanden. Vögel und Fledermäuse können als flugfähige Arten weiterhin zwischen den Waldlebensräumen wechseln. Hauptkorridore der Wildkatze werden durch die Planung nicht berührt oder zerschnitten. Für Kleinsäuger ist eine Verbindung zwischen den Waldgebieten über die offene Feldflur aufgrund der Distanz von 200m und den vorhandenen Störungen bereits jetzt nicht anzunehmen.

Die planerische Sicherung des sensiblen Waldbereiches obliegt der verbindlichen Bauleitplanung über entsprechende textliche Festsetzung für die privaten Grundstücke. Der Bebauungsplanentwurf setzt im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Garten oder Grünfläche fest, welche zu 25% mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten sind. Die Auswahl der zu pflanzenden Arten unterliegt dabei einer textlichen Festsetzung in Form einer Gehölzartenliste. Innerhalb der privaten Grünfläche, die als „Waldrand“ im Plan gekennzeichnet ist, ist auf das Anpflanzen von Bäumen zu verzichten (9.4 textliche Festsetzungen). Damit wird ein halboffener Korridor geschaffen, welcher als lineares Jagdhabitat für Vögel, Fledermäuse, Libellen und Kleinsäuger dient. Die Kontrolle der Umsetzung innerhalb der privaten Grünflächen liegt bei der zuständigen Kreisbauaufsicht.

#### **Zum Bebauungsplanverfahren:**

In Bauleitplanverfahren werden private Stellungnehmer i.d.R. erst nach Abschluss der Verfahren über die Behandlung ihrer im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen informiert. Die Art der Information der Bürger\*innen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens liegt in der Hoheit der Gemeinde Weilrod.

**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 über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Zweckverband Naturpark Taunus**  
**Gruppe: TöB**

**WEIL\_002\_B-02466**

**Dokument vom: 07.10.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06423**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Naturpark Taunus wird durch die Planungen für das Gebiet C wie folgt tangiert:  
- Hier verläuft die Etappe 5 unseres Taunus Schinderhannes Pfades. Sollten während der Bebauung Beeinträchtigungen des Weges entstehen, sodass dieser nicht mehr uneingeschränkt genutzt werden kann, bitten wir um Benachrichtigung, sodass wir den Weg umleiten können.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Dieser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.  
Die geplante Wohnbaufläche im Gebiet C wird entsprechend der Richtlinie zum Flächenausgleich zurückgenommen und zukünftig als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Das heißt, dass in diesem Gebiet keine Bebauung erfolgt, sondern die derzeitigen Nutzung erhalten bleibt.

## 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 über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Gruppe: TöB

WEIL\_002\_B-02467

Dokument vom: 23.10.2020  
Dokument-Nr.: S-06490

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Die HGON hat sich mit Schreiben vom 23. Februar 2020 ausführlich zum geplanten Bebauungsplan "Neuerborn" geäußert. Die Stellungnahme liegt der Gemeinde Weilrod vor und kann dort gern angefordert werden.

In der Stellungnahme vom 23.02.2020 an die Gemeinde heißt es:  
"1.2 Räumlicher Geltungsbereich und 1.3 Übergeordnete Planung

*Per 1. Januar 2020 weist die Gemeinde Weilrod für Altweilnau eine Einwohnerzahl von 804 aus, im Januar 2017 lag diese bei 895. Innerhalb von drei Jahren reduzierte sich damit die Zahl der Bürgerinnen und Bürger um 91, ein Rückgang von 10,2%. In der im Begründungsentwurf unter 9.2 (Wasserversorgung) dargestellten Kalkulation zum erwarteten Einwohnerzuwachs geht die Gemeinde Weilrod von 372 Neubürgern aus, was einem Anstieg von mehr als 46% gegenüber dem aktuellen Stand entsprechen würde.*

*Vor dem Hintergrund des in den letzten Jahren zu verzeichnenden Bevölkerungsschwundes sowie der Bedeutung des PLangebiets aus Klimagesichtspunkten (1.3.1) ist weiterhin nicht nachvollziehbar, warum die Gemeinde Weilrod an einer derart drastischen räumlichen Expansion Altweilnaus festhält. Der unter 1.2 genannte räumliche Geltungsbereich des B Bebauungsplans (1. Bauabschnitt) bleibt mit seinen 56.542 m<sup>2</sup> deutlich überdimensioniert. Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans hätte darüber hinaus eine signifikante Ortsbild-Veränderung des staatlich anerkannten Erholungsortes Altweilnau zur Folge. Mit der jetzt geplanten Bebauung ginge das Areal als Naherholungsgebiet für die Bürgerinnen und Bürger Altweilnaus komplett verloren. Die HGON fordert daher die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf maximal 15.000 m<sup>2</sup> (1. + 2. Bauabschnitt: in Summe max. 20.000 m<sup>2</sup>).*

1.3.2 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung und 2 Städtebauliche und planerische Konzeption

*Der Regionalplan Südhessen 2010 sieht für den ländlichen Siedlungstyp eine Dichtevorgabe von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttobauland vor. Die im vorliegenden Bebauungsplan prognostizierte maximale Baudichte - bezogen auf die Bruttobaufläche - liegt mit 26 Wohneinheiten je ha zwar knapp innerhalb dieser Spanne, vor dem Hintergrund der in der Gemeinde Weilrod nur eingeschränkt vorhandenen Möglichkeiten zur Innenentwicklung sowie der gleichzeitig landesweit angestrebten Verlangsamung des Flächenverbrauchs ist jedoch weiterhin nicht nachvollziehbar, warum die Gemeinde die Grundstücke derart großzügig plant. In aktuellen Bebauungsplänen sollte stets sichtbar sein, dass Städte und Gemeinden die Probleme, die mit einer übermäßigen Versiegelung von Flächen sowie dem großräumigen Verlust des Produktionsfaktors Boden einher gehen, erkannt haben. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall. Die HGON schlägt vor, den Bebauungsplan so anzupassen, dass die Zahl der Wohneinheiten je ha Bruttobauland einen Wert von 35 nicht unterschreitet.*

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

*Im vorliegenden Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Warteliste für einen Bauplatz im Plangebiet bereits 80 Interessenten aufweist. Eine solche Information würde ich auf einem Werbeplakat eines Bauträgers vermuten, nicht jedoch in einem Bebauungsplan. Das alleinige Interesse an einem Bauplatz (wie an jedem anderen Gut) gibt noch keinen Aufschluss darüber, ob dieses letztendlich auch per Kaufvertrag erworben wird, nicht einmal, ob es erworben werden kann. Der Verweis auf die 80 Interessenten ist daher irreführend und sollte aus dem Bebauungsplan entfernt werden.*

3.7 Grün- und Freiflächen

*Der Bebauungsplan sieht vor, dass der Waldrandbereich mit einer Breite von rund 20 m am westlichen Rand des Plangebiets als private Grünfläche festgesetzt wird. Die HGON empfiehlt, die derzeitige Textpassage im Bebauungsplan (wie im Umweltbericht auf Seite 10 vorgeschlagen) zu konkretisieren: Es ist ein möglichst offener Korridor zu schaffen, der aus einer angesäten Wildblumenwiese besteht und mit niedrigen Einzelsträuchern*

durchgesetzt ist.

Die derzeit im Eingriffsbereich vorhandenen, dem Wald vorgelagerten Heckenstrukturen sollen weitgehend erhalten bleiben.

#### 7 Immissionsschutz

Leider wird in dem aktuellen Begründungsentwurf das Thema Lichtverschmutzung weiterhin nicht aufgegriffen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Übergangsbereich zwischen dem jetzigen Ortsrand und Wald. Die HGON schlägt vor, dem Beispiel anderer Städte im Hochtaunuskreis zu folgen und in den Bebauungsplan eine im Sinne von Mensch und Natur rücksichtsvolle Beleuchtungsplanung aufzunehmen. Hierzu zählen u.a.:

- 1) Begrenzte und angepasste Beleuchtungszeiten der Außenbeleuchtung (Haus- und Straßenbeleuchtung).
- 2) Verwendung warmweißer Lichtfarben mit einem geringen Blauanteil (LED-basiert; 3000 Kelvin).
- 3) Verbot von Lichtquellen, die den Nachthimmel oder den angrenzenden Wald mit Licht verschmutzen.

Generell sollte darauf geachtet werden, dass Lichtquellen ausreichend abgeschirmt und gezielt ausgerichtet werden. Siehe hierzu ergänzend auch die Veröffentlichung von Held u.a.: "Schutz der Nacht - Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft" sowie die Veröffentlichung der French Agency for Food, Environmental and Occupational Health & Safety "Effects on human health and the environment (fauna and flora) of systems using light-emitting diodes (LEDs)".

#### 8 Klimaschutz

Es ist erfreulich, dass sich die Themen Klimaschutz und Erneuerbare Energien in der Bebauungsplanung wiederfinden. Vor dem Hintergrund des globalen Klimawandels sowie der aktuellen Diskussionen und Aktivitäten rund um die Themen Klima und Artenschutz sind jedoch konkrete Mindestquoten Erneuerbare Energien, bezogen auf den Jahresprimärenergiebedarf, in der Bebauungsplanung festzusetzen. Lediglich auf die allgemeine Gesetzgebung bzw. die zu erwartenden Anpassungen zu verweisen wird den enormen gesellschaftlichen Herausforderungen der Energiewende nicht gerecht. Wir fordern von Städten und Gemeinden mehr Mut bei diesem wichtigen Thema. Die im Plangebiet entstehenden Gebäude sollten eine Quote von mindestens 32% erneuerbare Energien (Zielgröße der Europäischen Union für den Anteil erneuerbarer Energien bis 2030) erreichen.

#### Umweltbericht

##### C 1.4.1 Vegetation und Biotopstruktur

Da es sich bei den im Plangebiet festgestellten Arten Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*) und Echter Wiesenhafer (*Helictotrichon pratense*) um Arten der Roten Liste Hessen handelt, sollte sichergestellt werden, dass die Populationen im Falle einer Bebauung des Plangebiets vorab erfolgreich umgesiedelt werden. Der Erfolg der geplanten Saatgutübertragung (CEF-Maßnahme A3) am Alternativstandort ist auch in den Folgejahren sicherzustellen und zu belegen.

Die im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens erfolgte Kartierung der Kleingärten ist nicht ausreichend. Eine Aussage über die dort vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und damit über den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen ist erst nach einer umfassenden Untersuchung möglich. Die HGON fordert eine entsprechende Nachkartierung dieses Areals.

##### C 1.4.2 Tierwelt und C 2.2 Kompensationsmaßnahmen

Es ist zu begrüßen, dass in dem artenschutzrechtlichen Gutachten Maßnahmen empfohlen werden, die helfen sollen, die Biodiversität zu erhalten und z.B. Alternativstandorte für die bedrohten Brutvogelarten Feldlerche (*Alauda arvensis*), Feldsperling (*Passer montanus*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) und Goldammer (*Emberiza citrinella*) zu fördern. Das Biotopwertdefizit beträgt auch nach Durchführung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen 1.216.688 Punkte. Die HGON schlägt vor, das Defizit durch weitere Maßnahmen im Offenlandbereich zu reduzieren. Aufgrund der dramatischen Bestandseinbrüche der oben genannten Arten in den letzten Jahren ist neben der Kompensationsmaßnahmen A1 und A2 die Einrichtung mind. einer Blühfläche (Größe: 1.000 m<sup>2</sup>, idealerweise mehrjährig, mit nicht zu dichtem Bewuchs, keine Randlage) in die Kompensationsplanung aufzunehmen. Blühflächen bieten den Vorteil, dass diese sowohl für Vögel als auch für Wildbienen und andere Insekten einen wichtigen Lebensraum darstellen.

#### Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

##### 1.1. Anlass, Aufgabenstellung

Laut Begründungsentwurf (1.2) umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (1. Bauabschnitt) insgesamt 5,7 ha. 1. und 2. Bauabschnitt sollen insgesamt 8,8 ha erreichen. Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist nicht zu entnehmen, warum das gewählte Untersuchungsgebiet zur Erfassung der Tier- und Pflanzenwelt lediglich 4 ha umfasst. Die entsprechenden Detailinformationen sind nachzureichen. Sollte die Verkleinerung des Untersuchungsgebiets nicht ausreichend begründet werden können, fordert die HGON eine erneute Kartierung der Gesamtfläche.

Die Bedenken hinsichtlich des Umfangs des Bauvorhabens sowie der Bebauungsdichte bestehen unverändert. Das Projekt ist aus Sicht der HGON weiterhin überdimensioniert. Auch fehlen nach wie vor Informationen, wie der zusätzliche Flächenverbrauch in der Region insgesamt reduziert und wie die Natur besser und gezielter geschützt

werden kann.

Die geplanten Änderungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010, 2. Änderung Gemeinde Weilrod werden demnach weiterhin abgelehnt.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

##### **Zum Umfang des Bauvorhabens:**

Laut Auskunft der Kommune gab es in den letzten Jahren eine deutliche Zunahme der Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. Häusern. Alle verfügbaren Grundstücke seien veräußert. Nach Aussage der Kommune ist die Interessentenliste für die Bauplätze im Baugebiet „Neuerborn“ mittlerweile länger als Baugrundstücke in beiden Bauabschnitten zur Verfügung stehen. Die Interessen sind sowohl aus Weilrod stammend als auch von Außerhalb. Ein Bedarf an Bauplätzen in der Gemeinde Weilrod ist somit offensichtlich gegeben.

##### **Zur Bebauungsdichte:**

Im Allgemeinen Teil des RPS/RegFNP 2010 wird unter Ziel Z3.4.1-9 die Dichtevorgaben bezogen auf Bruttowohnbauland beschrieben. Dort wird aufgeführt, dass im ländlichen Siedlungstyp, zu dem die Gemeinde Weilrod zählt, eine Dichte von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar einzuhalten ist. Im Bebauungsplan „Neuerborn“, der parallel von der Gemeinde aufgestellt wird, hat die Gemeinde nachgewiesen, dass in dem Neubaugebiet eine Dichte von 26 Wohneinheiten je Hektar erreicht wird. Das zuständige Regierungspräsidium in Darmstadt hat diese Berechnung geprüft und akzeptiert. In eben diesem Bebauungsplan sind auch Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Gemeinde möchte nach eigenen Aussagen durch vertragliche Regelungen sicherstellen, dass die Zahl der Wohneinheiten in diesen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

##### **Fehlende Informationen zur Reduzierung des zusätzlichen Flächenverbrauchs in der Region:**

Bei der Aufstellung des derzeit gültigen RPS/RegFNP 2010 wurden dem Ortsteil Altweilnau schon Wohnbau-Entwicklungsflächen zugesprochen. Diese werden in der vorliegenden Änderungen nur umverteilt. Die Entwicklung der Flächen wird vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsmangel in der Rhein-Main-Region begrüßt.

##### **Fehlende Informationen zum besseren und gezielteren Schutz der Natur:**

Der Gesetzgeber hat umfangreiche Gesetze und Verordnungen für die Aufstellung von Bauleitplänen und dabei auch den Umgang mit Natur und Umwelt usw. erlassen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Änderung des RegFNP Berücksichtigung fanden und u.a. im Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich geprüft wurden. Es finden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen, die mit den zuständigen Behörden abgestimmt wurden, im Plangebiet selbst sowie auf drei zusätzlichen Ausgleichsflächen statt.

**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 über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**  
**Gruppe: TöB**

**WEIL\_002\_B-02469**

**Dokument vom: 30.10.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06499**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Bereich: Liegenschaftskataster  
FNP: nein  
B-Plan: Die Flurstücksauflistung unter 1.2 ist fehlerhaft bzw. unvollständig. In der Auflistung fehlt Flurstück 49

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Dieser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

**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 über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik  
Niederlassung Südwest PTI 34  
Gruppe: TöB**

**WEIL\_002\_B-02470**

**Dokument vom: 30.10.2020  
Dokument-Nr.: S-06501**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Randbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Für die zu erwartende Neubebauung ist eine Erweiterung unserer Anlagen erforderlich.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Ginnheimer Stadtweg 88, 60431 Frankfurt am Main in Verbindung setzen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Dieser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

## 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 über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**WEIL\_002\_B-02476**

**Dokument vom: 01.11.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06508**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Ich möchte erneut darauf hinweisen, dass der Beschluss der Gemeindevertretung vom 29. August 2019, für die Vergrößerung des Baugebiets Neuerborn auf 3 andere im RegFNP enthaltene bebaubare Flächen zu verzichten, nur erreicht wurde, weil gleichzeitig beschlossen wurde: "Beim Regionalverband wird bei der nächsten Änderung des RegFNP eine alternative Wohnbaufläche im Ortsteil Riedelbach beantragt." D.h., der Verzicht auf die Fläche Sommerberg in Riedelbach ist kein echter und dauerhafter Verzicht, sondern nur ein vermeintlicher, weil temporärer Verzicht, denn diese Fläche soll baldmöglichst durch eine andere Wohnbaufläche in Riedelbach ersetzt werden. Bei der Gemeindevertreterversammlung wurde deutlich, dass der Ortsteil Riedelbach nicht auf sein Potential an Bauland zugunsten des Baugebiets Neuerborn im Ortsteil Altweilnau verzichten will.

Darüber hinaus gibt es zu bedenken, dass die Gemeinde die Ausweisung von überschaubaren Baugebieten für den Eigenbedarf der einzelnen Ortsteile vernachlässigt, die kostengünstig "z.B. weil Versorgungsleitungen für Wasser und Kanal schon vorhanden sind wie u.a. im Holzweg, der jetzt für die Vergrößerung des Neuerborn aufgegeben wird" bebaubar gemacht werden könnten und konzentriert alle Anstrengungen darauf, in einem riesigen Baugebiet im Nordosten des Ortsteils Altweilnau Neubürger anzusiedeln.

Die Kosten der Baugebietsentwicklung für den Neuerborn wurden bisher nicht offengelegt, sondern bewusst vernebelt. Das Baugebiet wurde ausgewiesen, ohne wenigstens annähernd verlässliche Aussagen zu den Kosten vorzulegen. Die letzte Kostenaufstellung ist mehrere Jahre alt und betrifft ein Baugebiet, das noch deutlich kleiner geplant war.

Ein großer Schwachpunkt des Bebauungsplans ist, dass die geplante Bebauungsdichte unangemessen niedrig angesetzt ist und für einen unnötig großen Naturverbrauch sorgt. Die Gemeindevertretung hat am 27.06.2019 folgenden Beschluss gefasst: "Der Gemeindevorstand möge prüfen - in Zusammenarbeit mit den Fachplanern, dem Bauausschuss, dem Zukunftsausschuss und dem LFU - wie das Neubaugebiet Neuerborn möglichst nachhaltig und naturnah gestaltet werden kann und hierzu ein entsprechendes Konzept entwickeln." Diesen Beschluss der Gemeindevertretung hat der Gemeindevorstand nicht ausgeführt und das Konzept nicht entwickelt. Der am 29.10.2020 beschlossene Bebauungsplan enthält nicht mal annähernd entsprechende Festlegungen.

Im o.a. Beschluss vom 27.06.2019 heißt es, das Neubaugebiet Neuerborn soll möglichst nachhaltig und naturnah gestaltet werden. Nachhaltig und naturnah heißt doch in erster Linie, möglichst wenig Natur für die Bebauung zu verbrauchen und die Versiegelung der Flächen so gering wie möglich zu halten. Die beste Lösung dafür ist, die Bebauungsdichte zu erhöhen und die Grundstücke kleiner zu machen. Das heißt nicht so wie geplant vor allem Einfamilienhäuser, sondern mehr Mehrfamilienhäuser, mehr Doppelhäuser und weniger Einfamilienhäuser. Ich sehe darin einen richtungweisenden Kompromiss zwischen Mensch und Natur. Denn wir müssen uns nicht nur bei der Energiegewinnung und beim Energieverbrauch weiterentwickeln, sondern auch beim Wohnen: Es ist nicht nur wichtig, Windräder statt Kohle- und Atomkraftwerke in Betrieb zu nehmen und Elektroautos statt Benzin- und Dieselaautos auf die Straße zu bringen, sondern auch bei neuer Wohnbebauung mit weniger Naturverbrauch auszukommen. Dem wird der Bebauungsplan für den Neuerborn in keiner Weise gerecht.

Zum Thema Grundwasser / Trinkwasser heißt es im Bebauungsplan, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung grundsätzlich ausreichend sind. Grundsätzlich heißt jedoch nicht nachhaltig. Die Aussagen im Bebauungsplan können nicht als ernsthafte und angemessene Auseinandersetzung mit dem sehr wichtigen Thema zunehmende Wasserknappheit gesehen werden. Denn leider muss man davon ausgehen, dass von dem o.a. Grundsatz (&#8222;dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung grundsätzlich ausreichend&#8220; sind) immer öfter abgewichen werden muss &#8211; so wie in den letzten 3 Sommern (2018 - 2020), in denen Bgm. Esser jeweils mehrfach zum Wassersparen aufgerufen und in diesem Jahr sogar den Trinkwassernotstand ausgerufen hatte.

Die Gemeinde hatte sich im Rahmen ihrer Teilnahme am Dorferneuerungsprogramm verpflichtet, im Förderzeitraum keine zur Innenentwicklung konkurrierenden Baugebietsausweisungen vorzunehmen oder zu planen. Nach längeren Verhandlungen hat das HMUKLV seine Zustimmung zum Baugebiet Neuerborn - "dass eine maßvolle Außenentwicklung bedingt mitgetragen werden kann und der Neuerborn als nicht konkurrierend zur Innenentwicklung eingestuft wird" - an Bedingungen geknüpft:

das starke Vorantreiben der Innenentwicklung durch aktive Vermarktung von Leerständen und potentiellen Leerständen, die Aufwertung des Wohnumfeldes in den Ortskernen, die Förderung des Generationenwechsels in Bestandsgebäuden, ein Angebot von seniorengerechten Wohneinheiten in den Ortskernen, die ständige gezielte Eigentümeransprache von bebaubaren Grundstücken, Beratungs- und Unterstützungsangebote für die Eigentümer von bebaubaren Grundstücken.

Die Vereinbarungen mit dem HMUKLV sind leider nur inhaltsleere Slogans, denn in der Praxis gibt es kaum entsprechende Aktivitäten.

Außerdem bewirkt die Bebauung des Neuerborns, dass das Dorf Altweilnau mit knapp 600 Einwohnern und keinerlei Infrastruktur um zirka 400 Einwohner wachsen wird. Dafür wird u.a. das Gebiet Sommerberg in Riedelbach, einem Ortsteil mit vergleichsweise guter Infrastruktur, aufgegeben.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

##### **Zum "temporären" Verzicht auf eine Wohnbaufläche im Ortsteil Riedelbach:**

Ein Änderungsverfahren mit Anwendung der Richtlinie zum Flächenausgleich des Regionalverbandes von 2015 bezieht sich auf den wirksamen Stand des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) und beruht auf einem aktuellen Planungserfordernis. Allen Mitgliedskommunen des Regionalverbandes ist es unbenommen, bei der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes mit Zielhorizont 2030 neue Potentialflächen für die langfristige Siedlungsentwicklung einzubringen. Aus regionaler Sicht spricht nichts gegen eine Konzentrierung der weiteren Siedlungsentwicklung und Infrastruktur in den drei Kernorten Rod an der Weil, Riedelbach und Altweilnau.

##### **Zu Kosten der Baugebietsentwicklung:**

Die Hinweise zu den möglichen Kosten der Baugebietsentwicklung betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Sie betreffen die Ebene des Bebauungsplans oder die Gemeinde selbst. Diese hat im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Wirtschaftlichkeit vor Beginn der Bauleitplanung überprüft und schreibt die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach eigenen Angaben fort.

##### **Zur Dichte:**

Im Allgemeinen Teil des RPS/RegFNP 2010 wird unter Ziel Z3.4.1-9 die Dichtevorgaben bezogen auf Bruttowohnbau land beschrieben. Dort wird aufgeführt, dass im ländlichen Siedlungstyp, zu dem die Gemeinde Weilrod zählt, eine Dichte von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar einzuhalten ist. Im Bebauungsplan „Neuerborn“, der parallel von der Gemeinde aufgestellt wird, hat die Gemeinde nachgewiesen, dass in dem Neubaugebiet eine Dichte von 26 Wohneinheiten je Hektar erreicht wird. Das zuständige Regierungspräsidium in Darmstadt hat diese Berechnung geprüft und akzeptiert.

Die Planung der Grundstückspartellen wurde an die Nachfrage angepasst, sodass ein Mix an kleineren, mittleren und wenigen größeren Grundstücken entstanden ist. Auch sind Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Gemeinde möchte nach eigenen Aussagen durch vertragliche Regelungen sicherstellen, dass die Zahl der Wohneinheiten in diesen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

##### **Zu Konzept zur nachhaltigen und naturnahen Entwicklung:**

Der Hinweis betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und die Gemeinde Weilrod. Die Gemeindeverwaltung hat laut eigener Aussage bereits eine Präsentation im Gemeindevorstand sowie in den zuständigen Fachausschüssen (Bauausschuss und Ausschuss für Landwirtschaft, Forst und Umwelt) vorgestellt. Viele der dort beschriebenen Maßnahmen wurden bereits in die textliche Fassung und den B-Plan aufgenommen.

##### **Zu Trinkwasser/Wassernotstand:**

Die Hinweise zum Nachweis der gesicherten Wasserversorgung betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und die Gemeinde Weilrod. Laut dem beauftragten Fachbüro wurde die Trinkwasserversorgung geprüft und sichergestellt. Ein Wassermangel bestand laut der Gemeinde Weilrod nie. Sie hat lediglich in den letzten

zwei Jahren die Einwohner zum Wassersparen aufgerufen, weil der Wasserverbrauch, vermutlich aufgrund der hochsommerlichen Temperaturen, teilweise über 50 % über dem normalen Wasserverbrauch lag. Mit dem vorhandenen Trinkwasser sollte generell sparsam umgegangen werden. Für das Rasensprengen und das Füllen von Schwimmbecken u.Ä. sollte kein Trinkwasser verwendet werden.

**Zur Innenentwicklung/Dorferneuerungsprogramm und Einwohnerentwicklung:**

Bei der Aufstellung des derzeit gültigen RPS/RegFNP 2010 wurden dem Ortsteil Altweilnau schon Wohnbau-Entwicklungsflächen zugesprochen. Diese werden in der vorliegenden Änderung nur umverteilt. Die Entwicklung der Flächen wird vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsmangels in der Rhein-Main-Region begrüßt. Laut Auskunft der Kommune gab es in den letzten Jahren eine deutliche Zunahme der Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. Häusern. Alle verfügbaren Grundstücke seien veräußert. Nach Aussage der Kommune ist die Interessentenliste für die Bauplätze im Baugebiet „Neuerborn“ mittlerweile länger als Baugrundstücke in beiden Bauabschnitten zur Verfügung stehen.

Nach Aussage der Gemeinde erfolgte Ende Februar 2020 eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Im Ergebnis verbleibt die Gemeinde Weilrod bis Ende 2022 im Förderprogramm Dorfentwicklung, die Ausweisung des Neubaugebietes Neuerborn mit 56 Bauplätzen im ersten Bauabschnitt kann sofort weiterverfolgt werden. Die Vorbereitung des 2. BA (32 Bauplätze) kann frühestens nach dem abgeschlossenen Verkauf von 80 % der Bauplätze des 1. BA beginnen, eine Umsetzung des 2. BA ist frühestens ab dem 3. Quartal 2022 möglich. Dabei gelten weiterhin Rahmenbedingungen für ein starkes Vorantreiben der Innenentwicklung. Hierzu führt Weilrod u.a. ein Baulückenkataster.

**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 über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**WEIL\_002\_B-02477**

**Dokument vom: 02.11.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06507**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Abfallwirtschaft:

Zum o. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 — Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Dieser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

**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 über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**WEIL\_002\_B-02478**

**Dokument vom: 02.11.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06514**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Bezüglich des Änderung des Regionalplans im Bereich Altweilnau/Gemeinde Weilrod habe ich nachfolgend aufgeführte Bedenken und bitte Sie, diese bei Ihren Erwägungen zu berücksichtigen.

Hier sollen aufgeteilt in zwei Bauabschnitten auf einer Fläche von 8,8 ha 84 Baugrundstücke ausgewiesen werden, vorausgesetzt Sie stimmen einer Änderung des Regionalplanes zu.

Aktuell hat die Gemeinde Altweilnau 872 Einwohner und rechnerisch werden nach Abschluss des 1. und 2. Bauabschnitts weitere 400 hinzukommen, daraus ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs von ca. 50 %.

Lt. Ihrer im Jahr 2019 veröffentlichten Wohnungsbedarfsprognose ist für die Gemeinde Weilrod ein zusätzlicher Bedarf in Höhe von 9,3 % zu erwarten. Das wäre für die Gesamtgemeinde Weilrod in absoluten Zahlen ein zusätzlicher Bedarf von Wohnraum für weitere 610 Einwohner. Aus meiner Sicht ist nicht einzusehen, wieso in einer Gemeinde mit 13 Ortsteilen zwei Drittel des Gesamtbedarfs an einer Stelle realisiert werden müssen.

Allzumal ein Unterfangen in dieser Dimension mit beträchtlichen Auswirkungen auf

- Flora und Fauna
- Klima
- Umwelt
- Verkehr

verbunden sein wird.

1. Hier werden im ersten und zweiten Bauabschnitt 8,8 ha Acker- und Grünland irreversibel zerstört.

In Hessen sind seit dem Jahr 1970 100.000 ha Ackerland vernichtet worden. Die seit dem Jahr 1950 pro Kopf zur Verfügung stehende landwirtschaftliche Fläche hat sich halbiert und liegt in Hessen nur noch bei 750 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Für die Sicherung einer nachhaltigen Ernährung werden jedoch 2000 m<sup>2</sup> pro Einwohner benötigt. Vor diesem Hintergrund kommt dem Erhalt von Ackerflächen eine überaus gewichtige Bedeutung zu.

Des Weiteren ist eine Zerstörung natürlicher Flächen unter Berücksichtigung der aktuellen ökologischen und klimatischen Probleme vollkommen unakzeptabel. Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur: Sie bieten Nahrung und Lebensraum für Bodenlebewesen wie Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven und bodenbewohnende Säuger, des Weiteren sind sie Standort für die natürliche Vegetation und für Kulturpflanzen und sie erfüllen eine wichtige Funktion für den Wasserkreislauf und den Grundwasserschutz. Vor allem aber speichern Böden in großem Umfang CO<sub>2</sub> und sind daher ein wichtiger Faktor die CO<sub>2</sub> Emissionen zu reduzieren. Bodenschutz ist also ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz.

In der Stellungnahme des Kreis Ausschusses Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung des Hochtaunuskreises wird moniert, dass „eine Erhöhung der Einwohnerdichte pro Hektar wünschenswert wäre, um den Belangen des Bodenschutzes gerecht zu werden. Mit einer Erhöhung der Einwohnerdichte ließe sich das Neubaugebiet auf einer kleineren Fläche umsetzen und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wäre gegeben. Auf Seite 11 der Begründung wird ersichtlich, dass mit der Planung die Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Einwohnerdichte nur gerade so eingehalten werden.“

Und schlimmer noch, es darf bezweifelt werden, dass diese Vorgaben auch tatsächlich eingehalten werden, denn in den Ausführungen zum B-Plan wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksgrößen nach Wunsch der Bauinteressenten zugeschnitten werden sollen. Wenn nun aber auch nur ein geringer Anteil der Kaufinteressenten große Grundstücke erwerben möchte, kann der vorgegebenen Mindestdichte von 25 WE pro Hektar überhaupt nicht

eingehalten werden.

2. Die zur Disposition stehende Fläche ist lt. RegFNP als Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion ausgewiesen. Diese Flächen wurden aus klimaschützerischen Aspekten ausgewiesen und dienen insbesondere auch zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses.

Dazu findet man auf der Internetseite des Umweltbundesamtes die folgenden Informationen:

*„In Hessen geht es in den verschiedenen Regionalplänen um eine nachhaltige Sicherung von Gebieten als klimatische Ausgleichsräume bzw. als Luftleitbahnen. In den Regionalplänen für Mittelhessen und Südhessen werden im Detail Flächen der Kalt- und Frischluftentstehung sowie des Kalt- und Frischluftabflusses benannt, die gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden sollen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Entstehung und den Transport von frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sind in diesen Gebieten zu vermeiden.“*

So lesen wir im Umweltbericht: *„Durch eine Bebauung im Plangebiet kann es jedoch zu kleinklimatischen Veränderungen als Folge der rascheren Verdunstung nach Regenfällen und eine verstärkte Aufheizung im Sommer kommen.“*

In der Stellungnahme des Kreisausschusses Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung des Hochtaunuskreises wird dazu mitgeteilt, dass: *„durch die Versiegelung der Fläche von einem nahezu vollständigen Flächen und Funktionsverlust für den Klimaschutz (Kaltlufthaushalt) auszugehen ist“* und weiter: *„die vorliegende Planung hat nur minimale Maßnahmen vorgesehen, diesen Verlusten entgegenzuwirken. So ist bspw. eine Dachbegrünung für Flachdächer geregelt worden. Allerdings besteht keine Verpflichtung zur Errichtung von Flachdächern, so dass es schlimmstenfalls dazu kommen kann, dass alle Bauten mittels z. B. Satteldach ausgeführt werden und im gesamten Plangebiet gar keine Dachbegrünung erfolgt.“*

In einer kleinen Anfrage der Fraktion die Linke an den hessischen Landtag vom 17.12.2019 wird ebenfalls dieses Thema aufgegriffen. So wird hier ausgeführt: *„die aktuellen Zahlen zum Flächenverbrauch in Deutschland sind alarmierend. Im 4-Jahres-Mittelwert von 2014 bis 2017 wurden 58 ha pro Tag für Siedlungs- und Verkehrsflächen verbraucht. Ganz selbstverständlich wird Wald-, Wiesen-, Garten oder Ackerland in Baugebiete verwandelt. In Hessen sieht die Nachhaltigkeitsstrategie der Landesregierung bis 2020 das Ziel von 2,5 ha pro Tag vor.“*

In seiner Erwiderung hierauf stellt der Minister für Energie, Wirtschaft, Verkehr und Wohnen Tarik Al-Wazir klar, dass zu Siedlungs- und Verkehrsflächen auf Freiflächen zu zählen sind. *„Dabei ist anzumerken, dass zur Siedlungs- und Verkehrsfläche u.a. auch Freiflächen um Gebäude, sowie Erholungs- und Friedhofsflächen zählen. Daher ist Siedlungs- und Verkehrsfläche nicht gleichzusetzen mit versiegelter Fläche. Das Umweltbundesamt geht davon aus, dass bundesweit etwa 46 % der Siedlungs- und Verkehrsflächen versiegelt, das heißt bebaut, betoniert, asphaltiert, gepflastert oder anderweitig befestigt sind (2018).“*

Die Bauplanung Neuerborn sieht jedoch anderes vor:

Abbildung: Strukturdaten des 1. Bauabschnitts

Abbildung: Strukturdaten des 2. Bauabschnitts

D. h. hier sind faktisch weniger als 10 % der Siedlungsfläche als Freiflächen geplant und damit ist eine Kompensation des Verlustes der klimaregulierenden Fläche auszuschließen.

3. In einem Monitoring des BUND konnte das Vorkommen des Wildkatze nunmehr zweifelsfrei nachgewiesen werden. Möglicherweise dient dieses Gelände auch nur als Korridor zum Erreichen benachbarter Waldflächen. In jedem Fall wird jedoch durch die Riegelwirkung des Neubaugebietes die Passage unterbrochen und wird neben der unvermeidlichen Unruhe und Beeinträchtigungen in dem angrenzenden Waldgebiet, dauerhaft verhindern, dass Wildtiere aus dem Waldgebiet westliche des Neubaugebietes in das Waldgebiet östlich wechseln. Damit wird der Freiraum der Tiere, deren benötigte Reviergröße und der genetischen Austausch erheblich eingeschränkt. Auch die örtliche Jagdgenossenschaft hat darauf hingewiesen dass diese Fläche sich durch ein hohes Aufkommen und die Querung von Wildtieren auszeichnet.

4. Schlechte Anbindung an den ÖPNV: Im § 2 Abs. 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22.12.2008 heißt es:

*„Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, ist zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten; dies gilt auch in dünn besiedelten Regionen. .... Es sind die räumlichen Voraussetzungen für nachhaltige Mobilität und ein integriertes Verkehrssystem zu schaffen. Auf eine gute und verkehrssichere Erreichbarkeit der Teilräume untereinander durch schnellen und reibungslosen Personen- und Güterverkehr ist hinzuwirken.“*

Des Weiteren soll an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben, dass Altweilnau über keinerlei Infrastruktur verfügt und es weder über Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, oder eine eigene Schule und Kindergärten verfügt. Daraus folgt, dass eine beträchtliche Steigerung des täglichen Individualverkehrs zu erwarten ist.

Das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen wird auch beträchtlich die Amphibienpopulation am Meerpfuhl an der B 275 beeinträchtigen. Da ein nicht geringer Teil der Amphibien die K741 quert, ist damit zu rechnen, dass durch das zusätzliche KFZ-Aufkommen eine große Anzahl an Amphibien überfahren werden. Da diese Strasse jedoch nicht zu Weilroder Gemeindegebiet gehört, sondern der Stadt Usingen zuzurechnen ist, sieht sich Weilrod hier nicht in der Pflicht eine Amphibienleitanlage einzurichten, die dieses Massensterben verhindern könnte.

Abschließend möchte ich noch einen Punkt anmerken, der bisher in keinem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wurde bzw. werden konnte. Zu Beginn der Bauplanung konnte keiner wissen, dass eine Pandemie auf uns zukommen würde, die jedes vorstellbare Maß übertrifft, und auch jetzt kann noch keiner wirklich abschätzen, welche Folgen diese Pandemie für unsere wirtschaftliche Situation haben wird. Bedingt durch die angespannte wirtschaftliche Lage und damit einhergehende Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit wird nach Prognosen von Wirtschaftsinstituten mittelfristig einerseits auch die Baubranche empfindliche Einbußen haben und andererseits werden sicherlich vermehrt Häuser und Eigentumswohnungen auf dem Markt angeboten werden, da deren Eigentümer in Schwierigkeiten geraten sind. Daher sind die Wohnraumprognosen, wie sie uns vorliegen, sicherlich revisionsbedürftig.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

##### **Zur Verteilung der Siedlungsentwicklung:**

Aus regionaler Sicht erscheint es als ein sinnvolles Konzept, die Siedlungsentwicklung in Weilrod auf die drei Kernorte Rod an der Weil, Riedelbach und Altweilnau zu konzentrieren und den restliche Ortsteilen nur noch kleinere Flächen für die Eigenentwicklung zu belassen.

##### **Zum Flächenverbrauch:**

In dem vorliegenden RPS/RegFNP-Änderungsverfahren wird ein Flächenausgleich durchgeführt, d.h. die Kommune Weilrod erhält mit der Fläche A eine über die bestehende Wohnbaufläche hinausgehende Wohnbaufläche und dafür werden die Flächen B, C und D in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" und "Fläche für die Landwirtschaft" umgewandelt. In Summe werden sogar 0,7 ha weniger Wohnbaufläche in Anspruch genommen.

##### **Zur Dichte:**

Im Allgemeinen Teil des RPS/RegFNP 2010 wird unter Ziel Z3.4.1-9 die Dichtevorgaben bezogen auf Bruttowohnbauland beschrieben. Dort wird aufgeführt, dass im ländlichen Siedlungstyp, zu dem die Gemeinde Weilrod zählt, eine Dichte von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar einzuhalten ist. Im Bebauungsplan „Neuerborn“, der parallel von der Gemeinde aufgestellt wird, hat die Gemeinde nachgewiesen, dass in dem Neubaugebiet eine Dichte von 26 Wohneinheiten je Hektar erreicht wird. Das zuständige Regierungspräsidium in Darmstadt hat diese Berechnung geprüft und akzeptiert.

Die Planung der Grundstückspartellen wurde an die Nachfrage angepasst, sodass ein Mix an kleineren, mittleren und wenigen größeren Grundstücken entstanden ist. Auch sind Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Gemeinde möchte nach eigenen Aussagen durch vertragliche Regelungen sicherstellen, dass die Zahl der Wohneinheiten in diesen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

##### **Zu Kleinklimatische Auswirkungen:**

Die Kategorie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ergibt sich aus den kleinräumigen Beziehungen zwischen bestehenden Siedlungsflächen und angrenzenden Offenlandbereichen oder Waldgebieten.

Aufgrund der Lage von Altweilnau in einer dünn besiedelten, von Wald geprägten und weder durch Industrie noch durch überörtliche Verkehrsströme belasteten Mittelgebirgslandschaft sind keine bedeutsamen Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse in der Ortslage zu befürchten. Die einem Wohngebiet eigene offene Bauweise mit hohem Garten- und Freiflächenanteil stellt in Verbindung mit den parallel zur Merzhäuser Straße verlaufenden Erschließungsachsen sicher, dass die von den Hochflächen nordöstlich der Ortslage abfließenden Frischluftmassen auch künftig durch Altweilnau Richtung Weiltal abfließen können. Auch lufthygienisch bedenkliche Emittenten sind im Umfeld des Vorhabens weder vorhanden noch durch die Planung zu erwarten.

Auch die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, hier der Fachbereich Immissionsschutz, des Regierungspräsidiums Darmstadt hat den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan-Entwurf

der Gemeinde Weilrod geprüft und in der Stellungnahme vom 28.02.2020 sowie vom 2.11.2020 erneut mitgeteilt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

#### **Zu Freiflächen:**

Dieser Hinweis betrifft die verbindliche Bauleitplanung und somit die Ebene der Kommune Weilrod. Durch die gemachten Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben Berechnungen, dass mindestens 32 % der Gesamtgrundstücksfläche, also ca. ein Drittel, zu begrünen sind. Das Gesamtplangebiet weist großzügige Grünflächen im Nordosten (Waldrandzone), sowie Pflanzflächen entlang der Merzhäuser Straße aus. Der Bebauungsplan enthält umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen, zu Dachbegrünungen und zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien.

#### **Zur Biotopvernetzung:**

Der Gesetzgeber hat umfangreiche Gesetze und Verordnungen für die Aufstellung von Bauleitplänen und dabei auch den Umgang mit Natur und Umwelt usw. erlassen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Änderung des RegFNP Berücksichtigung fanden und u.a. im Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich geprüft wurden. Es finden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen, die mit den zuständigen Behörden abgestimmt wurden, im Plangebiet selbst sowie auf drei zusätzlichen Ausgleichsflächen statt. Bei der angesprochenen Fläche zwischen den Waldgebieten handelt es sich nicht um eine Biotopverbundfläche (ökologisch bedeutsamen Flächennutzung) im Sinne des RegFNP. Das Gebiet ist durch den nördlich gelegenen Golfplatz, die bestehende Wohnbebauung und die Merzhäuser Straße südlich der Planung vorbelastet, welche bereits eine trennende Wirkung auf die beiden Waldbereiche ausüben und zu zahlreichen Störungen im Gebiet führen.

Potentielle Waldverbundachsen für Arten sind südlich von der Ortslage Altweilnau und dem geplanten Wohngebiet entlang der Weil vorhanden. Vögel und Fledermäuse können als flugfähige Arten weiterhin zwischen den Waldlebensräumen wechseln. Hauptkorridore der Wildkatze werden durch die Planung nicht berührt oder zerschnitten. Für Kleinsäuger ist eine Verbindung zwischen den Waldgebieten über die offene Feldflur aufgrund der Distanz von 200m und den vorhandenen Störungen bereits jetzt nicht anzunehmen.

#### **Zu verkehrlichen Aspekten:**

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. In diesem wurden die zu erwartenden Neuverkehre aus dem gesamten Wohngebiet „Neuerborn“ ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft. Die Ergebnisse zeigen, dass die geplante Flächenentwicklung mit einem Neuanschluss an die Kreisstraße 753 leistungsfähig an das vorhandene Straßennetz angeschlossen werden können. Somit ist die Verkehrserschließung auf der Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung gewährleistet. Die Buslinien 62 und 69 verkehren als Zubringer zu den Schienenhaltepunkten Usingen Bahnhof bzw. Neu-Anspach Bahnhof der Taunusbahn.

Desweiteren wird die Infrastruktur u.a. mit einem neuen Kreisverkehr, einer Anbindung des Fuß- und Radverkehrs an die Altweilnauer Ortslage und neuen barrierefreien Bushaltestellen verbessert.

#### **Zur sozialen Infrastruktur:**

Die Kommune Weilrod hat nach Auskunft des Planungsbüros schon Überlegungen und Planungen erarbeitet, um die soziale Infrastruktur in Weilrod zu erweitern: im Bereich des nahegelegenen ehemaligen Sportplatzes (nicht Teil dieses Änderungsverfahrens) ist eine neue Kindertagesstätte vorgesehen. Die Anzahl der Plätze wird von der Kommune ermittelt, sobald der Bedarf durch das Neubaugebiet bekannt ist.

Um die Einkaufsmöglichkeiten in Altweilnau zu verbessern, findet einmal wöchentlich ein kleiner Markt in der Ortsmitte statt,

#### **Zur Amphibienleitanlage:**

Der Hinweis ist kein Bestandteil der vorliegenden Änderung und betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung, sondern die der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **Zu Auswirkungen der Corona-Pandemie:**

Eine ggf. durch die aktuelle Situation verzögerte Veräußerung der Baugrundstücke ist nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung einer möglichen Bebauung.

Nach Aussage der Gemeinde erfolgte Ende Februar 2020 eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Demnach kann die Ausweisung des Neubaugebietes Neuerborn mit 56 Bauplätzen im ersten Bauabschnitt sofort erfolgen. Die Vorbereitung des zweiten Bauabschnitts (32 Bauplätze) kann frühestens nach dem abgeschlossenen Verkauf von 80 % der Bauplätze des ersten Bauabschnitts beginnen, eine Umsetzung des zweiten Bauabschnitts ist frühestens ab dem 3. Quartal 2022 möglich. Damit kann aufgrund einer ggf. rückläufigen oder fehlenden Nachfrage reagiert und der zweite Bauabschnitt teilweise, gar nicht oder erst langfristig umgesetzt werden.

**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 über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**WEIL\_002\_B-02479**

**Dokument vom: 04.11.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06518**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wie bereits zum Vorentwurf angemerkt, stellt sich die Frage der Realisierung der notwendigen Rückbaumaßnahmen im Zusammenhang mit einer angedachten Umnutzung bereits bebauter Bereiche in den aktuell als „VWohnbaufläche, geplant“ dargestellten Gebieten B, C und D.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Der Hinweis ist unverständlich. In den Flächen B, C und D ist außer ein paar Stellplätzen und vermutlich landwirtschaftlich genutzten kleinen Gebäuden keine Bebauung vorhanden. Die geplante Änderung in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (Fläche B) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (Flächen C und D) stellt keine Umnutzung dar, sondern entspricht der derzeitigen Realnutzung.  
Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht zudem keine Möglichkeit, Rückbaumaßnahmen darzustellen. Dies muss auf Ebene des Bebauungsplans passieren. Hier besteht allerdings keine städtebauliche Notwendigkeit einen Bebauungsplan für die Gebiete B, C und D aufzustellen.

**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 über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**

**WEIL\_002\_B-02480**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**Dokument vom: 04.11.2020**

**Dokument-Nr.: S-06519**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Gemeinde Weilrod und insbesondere Altweilnau hat die letzten 3 Jahre mit Wasserknappheit zu kämpfen. Dieses Jahr wurde sogar der Wassernotstand ausgerufen. Aus dem Bayerhofer Brunnen im Wald kam dieses Jahr kein Wasser mehr, was wohl in früheren Jahren nicht vorkam. Viele Bäume sind wegen der Trockenheit gestorben. 50% Neubürger in Altweilnau und die zu erwartenden immer trockener werdenden Sommer werden dieses Problem noch verschärfen. Deswegen bitte ich Sie, das Baugebiet in der derzeit geplanten Größe nicht zu genehmigen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und die Gemeinde Weilrod. Die Wasserversorgung ist gesichert. Ein Wassermangel bestand laut der Gemeinde Weilrod nie. Sie hat lediglich in den letzten Jahren die Einwohner zum Wassersparen aufgerufen, weil der Wasserverbrauch, vermutlich aufgrund der hochsommerlichen Temperaturen, teilweise über 50 % über dem normalen Wasserverbrauch lag. Mit dem vorhandenen Trinkwasser sollte generell sparsam umgegangen werden. Für das Rasensprengen und das Füllen von Schwimmbecken u.Ä. sollte kein Trinkwasser verwendet werden.

**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 über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**WEIL\_002\_B-02481**

**Dokument vom: 04.11.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06520**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Im Interesse der Weilroder Bürger\*innen sollten die Gebiete "Am Holzweg" und "Sommerberg" nicht zugunsten der Vergrößerung des Gebietes "Neuerborn" erweitert werden.

Im Zuge der weiteren B-Planentwürfe und insbesondere der Forderungen, die aus den Stellungnahmen des Hochtaunuskreises hierin nachträglich eingearbeitet wurden, hat sich ergeben, dass die Folgekosten immens sind. Bereits aus den ersten Entwürfen war ersichtlich, dass im Verhältnis zur Wohnbebauung eine überdurchschnittlich große Fläche für Erschließung, Stellplatzflächen und öffentlichen Grünflächen vorgesehen ist. Auch die Errichtung eines zusätzlichen Kinderspielplatzes wäre nicht nötig, wenn es bei der derzeit festgesetzten Größe des Gebietes "Neuerborn" bleibt.

In der Weiterentwicklung des B-Planes hat sich herausgestellt, dass die Erweiterungsfläche sowohl bezüglich der Fauna als auch der Flora, artenreicher ist als ursprünglich angenommen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind daher so umfangreich, dass sie auf sowohl bei der Herstellung als auch bei der auf Dauer angelegten Pflegemaßnahmen, sehr kostenintensiv sind. Zudem ist die Fläche des B-Plans noch einmal auf nunmehr 8,8 ha erweitert worden, weil man festgestellt hat, dass ein Regenrückhaltebecken gebaut werden muss. In diesem Zusammenhang möchte ich auch darauf hinweisen, dass der hier vorliegende Antrag auf Flächentausch nicht die tatsächlich benötigte Größe für das Neubaugebiet umfasst. Formal müsste m.E. ein neuer Änderungsantrag von der Gemeinde Weilrod gestellt werden.

Auch das Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz weist in einem Schreiben an die Gemeinde darauf hin, dass bei der Kalkulation von Neubaugebieten oft die in den nächsten 25 Jahren anfallenden Folgekosten in Höhe von ca. 20.000 € je ausgewiesenem Baugrundstück unberücksichtigt bleiben. Ebenso weist das Ministerium daraufhin, dass für Weilrod ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird. Durch die hohe Zahl von Baugrundstücken im Ortsteil Altweilnau -50%iger Anstieg der Einwohnerzahl!- wird auch ein neuer Kindergarten gebaut werden müssen. Auch diese Kosten sind von der Gemeinde Weilrod bisher nicht berücksichtigt worden. Bei ausgewogener Verteilung von Baugebieten auf alle 13 Ortsteile könnten diese Zusatzkosten vermieden werden.

Am Beispiel der Stadt Neu-Anspach kann leicht nachvollzogen werden, dass durch zu viele oder zu große Neubaugebiete keine Einnahmen generiert werden können. Obwohl Neu-Anspach in den letzten Jahren viele Neubaugebiete realisiert hat, steht die Stadt kurz vor dem Ruin.

Hinzu kommt, dass durch den Klimawandel und des damit verbundenen Waldsterbens, ein massiver Einnahmerückgang im Holzverkauf -eines der finanziellen Standbeine der Gemeinde Weilrod- zu verzeichnen ist. Nicht zu vernachlässigen sind auch die zusätzlichen Kosten, die die Corona-Pandemie verursacht. Ob die Baugrundstücke sich wegen den Auswirkungen der Pandemie so veräußern lassen, wie es die Liste der Interessenten erwarten lässt, muss ebenfalls bezweifelt werden.

Die im B-Plan vorgenommene Berechnung zur Siedlungsdichte ergibt eine Zahl von 26 WE je ha Wohnbaufläche. Der B-Plan sieht dabei insgesamt 84 Baugrundstücke vor. Die Gemeinde Weilrod wirbt aber damit, dass jeder Interessent seine Grundstücksgröße nach Wunsch bestimmen kann. Somit entspricht die vorgenommene Berechnung nicht der tatsächlichen Planung. Außerdem wurde bei der Berechnung der Bruttobaufläche die Fläche der K753 nicht in Abzug gebracht. Meines Erachtens ist das nicht korrekt. Ich bitte um Überprüfung der Berechnung

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

##### **Zu Flächentausch:**

In dem vorliegenden RPS/RegFNP-Änderungsverfahren wird ein Flächenausgleich durchgeführt, d.h. die Kommune Weilrod erhält mit der Fläche A eine über die bestehende, geplante Wohnbaufläche hinausgehende Wohnbaufläche und dafür werden die Flächen B, C und D in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" und "Fläche für die Landwirtschaft" umgewandelt. In Summe werden sogar 0,7 ha weniger Wohnbaufläche in Anspruch genommen.

##### **Zu möglichen Folgekosten für die Einwohner von Weilrod:**

Die Hinweise zu den möglichen Kosten der Baugebietsentwicklung betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Sie betreffen die Ebene des Bebauungsplans oder die Gemeinde selbst. Diese hat im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Wirtschaftlichkeit vor Beginn der Bauleitplanung überprüft und schreibt die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach eigenen Angaben fort.

##### **Zur Größe des Bebauungsplans:**

Der uns zur Stellungnahme vorgelegte Bebauungsplan "Neuerborn" vom 15. Juli 2020 ist aus den Darstellungen der Änderung entwickelt. Dies wurde dem Planungsbüro sowie der Gemeinde mit Stellungnahme vom 30. September 2020 mitgeteilt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vorentwurf wurde im Entwurf auf 8,8 ha vergrößert, da die östlich anschließende Fläche der Kreisstraße, eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken sowie die Planung einer Bushaltestelle dazu kamen. Diese Flächen betreffen aber nicht die RegFNP-Änderung.

##### **Zur Einwohnerentwicklung:**

Ein Sinken der Einwohnerzahl kann auch durch ein Nichtvorhandensein von Grundstücken hervorgerufen werden, da erwachsene Kinder von Einwohnern keine Möglichkeit finden, in Weilrod zu bauen. Aktuellere Prognosen gehen von einem überdurchschnittlichem Wachstum aus. Laut Angaben der Gemeinde Weilrod stehen zur Zeit im Gemeindegebiet nur 18 Bauplätze zur Verfügung. Im Juni 2020 standen dem gegenüber 140 Interessenten für einen Bauplatz im Neubaugebiet Neuerborn. Diese Interessenten sind sowohl aus Weilrod stammend als auch von Außerhalb. Ein Bedarf an Bauplätzen in der Gemeinde Weilrod ist offensichtlich gegeben und somit auch ein zukünftiger Anstieg der Einwohnerzahl.

##### **Zu Auswirkungen der Corona-Pandemie:**

Eine ggf. durch die aktuelle Situation verzögerte Veräußerung der Baugrundstücke ist nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung einer möglichen Bebauung.

Nach Aussage der Gemeinde erfolgte Ende Februar 2020 eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Demnach kann die Ausweisung des Neubaugebietes Neuerborn mit 56 Bauplätzen im ersten Bauabschnitt sofort erfolgen. Die Vorbereitung des zweiten Bauabschnitts (32 Bauplätze) kann frühestens nach dem abgeschlossenen Verkauf von 80 % der Bauplätze des ersten Bauabschnitts beginnen, eine Umsetzung des zweiten Bauabschnitts ist frühestens ab dem 3. Quartal 2022 möglich. Damit kann aufgrund einer ggf. rückläufigen oder fehlenden Nachfrage reagiert und der zweite Bauabschnitt teilweise, gar nicht oder erst langfristig umgesetzt werden.

##### **Zu Grundstücksgrößen:**

Der Hinweis betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und die Gemeinde Weilrod. Die Planung der Grundstückspartellen wurde an die Nachfrage angepasst, sodass ein Mix an kleineren, mittleren und wenigen größeren Grundstücken entstanden ist. Auch sind Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

##### **Zur Bruttobaufläche:**

Im Allgemeinen Teil des RPS/RegFNP 2010 wird unter Ziel Z3.4.1-9 die Dichtevorgaben bezogen auf Bruttowohnbauland beschrieben. Dort wird aufgeführt, dass im ländlichen Siedlungstyp, zu dem die Gemeinde Weilrod zählt, eine Dichte von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar einzuhalten ist. Im Bebauungsplan „Neuerborn“, der parallel von der Gemeinde aufgestellt wird, hat die Gemeinde nachgewiesen, dass in dem Neubaugebiet eine Dichte von 26 Wohneinheiten je Hektar erreicht wird. Das zuständige Regierungspräsidium in Darmstadt hat diese Berechnung geprüft und akzeptiert.

**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 über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege**  
**Gruppe: TöB**

**WEIL\_002\_B-02495**

**Dokument vom: 09.11.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06527**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir hatten darum gebeten, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erweitern und zu vertiefen. Es sollte geklärt werden:

- ob der bedeutsame Altort in seinem historischen Umgriff, den historischen Verkehrsstrukturen (Straßen- und Wegenetz) und Nutzungsformen (Äcker, Grünland etc.) durch die Planung beeinträchtigt wird
- ob dessen besondere Funktionseinheiten (wie z.B. Altstadtturm oder Burguine) durch die Planung in ihrer Wirkung als bedeutende Landmarken beeinträchtigt werden
- ob der Charakter der historisch gewachsenen Kulturlandschaft von der Planung beeinträchtigt wird
- ob die bedeutsamen Sichtbeziehungen zwischen denkmalwerten Objekten, die historisch überlieferten Sichträume der Baudenkmäler in ihrem Wirkungsraum und die Sichträume auf Ortsansichten und Ortssilhouetten von der Planung beeinträchtigt werden
- ob historisch wertvolle Landschaftsbilder und –silhouetten von der Planung beeinträchtigt werden

Negative Auswirkungen auf die Baudenkmäler sind unter "B.2.2. Prognose und Bewertung der Auswirkungen" nur kurz benannt, aber nicht belegt. Eine nähere Untersuchung hat augenscheinlich nicht stattgefunden. Daher ist das Vorhaben allein auf Grundlage dieser Unterlagen nicht prüfbar.

Wir haben jedoch am 29.09.2020 im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde Weilrode, Ortsteil Altweilnau, den 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans „Neuerborn“ bereits zur denkmalfachlichen Prüfung übersandt bekommen. Hier sind uns im Zuge des Umweltberichts, durch zusätzlich vom Bauamt der Stadt Weilrod übersendete Fotos sowie der Karte der Sichtachsenbezüge zumindest prüffähige Unterlagen übersandt worden. Diese Stellungnahme gebe ich Ihnen hiermit zur Kenntnis:

"Die optischen Auswirkungen auf die von uns am 27.02.2020 genannten Kulturdenkmäler und Gesamtanlagen durch die Planung scheinen gering zu sein. Die Sichtbezüge aus westlichen Richtungen von Neuweilnau aus geben den Blick auf das neue Baugebiet kaum frei, der historische Sichtbezug auf den Ortskern mit seinen Kulturdenkmälern wird kaum beeinträchtigt werden. Auch vom Ort selbst aus ist das neue Baugebiet nur sehr eingeschränkt sichtbar. Von der Burg aus wird zumindest ein Teil des Baugebiets reduziert sichtbar sein, die bislang bestehende Horizontlinie aus Wald und Feld/Wiesen, die den natürlichen Rahmen für die Ortslage bildet, wird unterbrochen werden. Erhebliche optische Auswirkungen auf die Kulturdenkmäler können dadurch jedoch nicht festgestellt werden.

Vom geplanten Neubaugebiet aus ist bislang höchstens ein Teil des Bergfrieds wahrnehmbar. Dieser eingeschränkte Blickbezug aus nordöstlichen Richtungen wird zukünftig nicht mehr wahrnehmbar sein. Insgesamt ist daher festzustellen, dass bedeutsame Sichtbeziehungen zwischen Kulturdenkmälern, überlieferte Sichträume der Kulturdenkmäler in ihrem Wirkungsraum und die Sichträume auf die Ortsansicht- bzw. silhouette von der Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf werden daher nicht mehr geltend gemacht.

Der Abteilung hessen-Archäologie im Landesamt für Denkmalpflege Hessen bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten."

Wie bereits beschrieben, werden wir trotz der unseres Erachtens unzureichenden Belege für Ihre Ausführungen (in Ihrer E-Mail vom 10.11.20 noch einmal zusammenfasst) Bedenken gegen die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen, Gemeinde Weilrod-Altweilnau zurückstellen.

Durch die im Zuge der Bauleitplanung der Gemeinde Weilrod zugesandten Visualisierungen wurde es uns möglich, die oben zitierte Prüfung vorzunehmen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Laut Aussage des für den Bebauungsplan beauftragten Planungsbüros wurde eine Untersuchung der Sichtbeziehungen und Auswirkungen der Planung auf das historische Ortsbild durchgeführt. Hierbei kam es zum Ergebnis, dass die Wahrnehmung des historischen Ortskerns sowie der Charakter der Kulturlandschaft und der Landschaftsbilder nicht beeinträchtigt werden. Dies ist in den RegFNP-Änderungsunterlagen unter "A7. Planerische Abwägung" bereits zusammengefasst aufgenommen worden.