

# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 152.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 24.06.2016 (HPA) 01.07.2016 (RVS)	Tagesordnungspunkt : -8- -7-	Anlagen : -1- -1-
---------------------------	---	------------------------------------	-------------------------

**Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Wehrheim**

**Gebiet : „Wehrheim Süd“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung stimmt dem Abschluss des Planänderungsverfahrens für die beiliegenden Planungen (Beschluss Nr. III-299 i.V. mit Drucksache Nr. III-2016-29 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Von der RegFNP-Änderung sind regionalplanerische Belange nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**

Regierungspräsidentin

Regierungspräsidium Darmstadt  
Camillo Huber-Braun  
Dezernatsleiter  
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und  
Bauleitplanung  
Wilhelminenstraße 1-3  
64283 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:  
Ansprechpartner: Antje Herbst  
Abteilungsleiterin Planung  
Telefon: +49 69 2577-1560  
Telefax: +49 69 2577-1528  
herbst@region-frankfurt.de

02. Juni 2016

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

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Huber-Braun,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 27. April 2016 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

### **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Kelsterbach**

Gebiet A: "Ehemaliges Ticona-Gelände"

Gebiet B: "Gewerbestreifen zwischen B 43 und Bahnstrecke"

Gebiet C: "Einrichtung zur Abfallentsorgung"

**Beschluss III-297 i.V. mit Drucksache Nr. III-2016-27**

### **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langen**

Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"

Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

**Beschluss III-298 i.V. mit Drucksache Nr. III-2016-28**

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

Gebiet: "Gewerbegebiet Wehrheim Süd"

**Beschluss III-299 i.V. mit Drucksache Nr. III-2016-29**

Wir bitten diesen Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung wird dieses Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Des weiteren hat der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in seiner Sitzung am 02. Juni 2016 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des

Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim  
Gebiet: "Bad Nauheim Süd"  
**Drucksachen-Nr. III-2016-39**

Für den Bereich der **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel, Gebiet A: "Nördlich der Ostumgehung", Gebiet B: "Am Industriegebiet Nord", Gebiet C: "An der Schorbachstraße - Nord" hat die RVS am 11.12.2015 eine Zielabweichung beschlossen, so dass keine Unterlagen zum Beschluss durch die RVS beigefügt sind.

Nach Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderung nach Baugesetzbuch (BauGB) und dem Beschluss der Verbandsversammlung erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger Hessen durch den Regionalverband.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

Antje Herbst  
Abteilungsleiterin Planung

Anlage: Vorgenannte Unterlagen als PDF (auf CD-ROM) und Ausdruck



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Beschluss Nr. III-299**

---

**Verbandskammer**

Sitzungsdatum: 27.04.2016

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

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-268 des Regionalvorstandes vom 19.03.2015  
Beschluss Nr. III-228 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zu DS III-2015-21  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. III-325 des Regionalvorstandes vom 12.11.2015  
Beschluss Nr. III-269 der Verbandskammer vom 16.12.2015 zu DS III-2015-79 (Of-  
fenlegungsbeschluss)  
Vorlage des Regionalvorstandes vom 17.03.2016, Drucksache III-2016-29

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wehrheim, Ortsteil Wehrheim, Gebiet: "Gewerbegebiet Wehrheim Süd" 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 beigelegt.
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 mit der Bitte um Zustimmung 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

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

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-268 des Regionalvorstandes vom 19.03.2015  
Beschluss Nr. III-228 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zu DS III-2015-21  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. III-325 des Regionalvorstandes vom 12.11.2015  
Beschluss Nr. III-269 der Verbandskammer vom 16.12.2015 zu DS III-2015-79 (Of-  
fenlegungsbeschluss)

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wehrheim, Ortsteil Wehrheim, Gebiet: "Gewerbegebiet Wehrheim Süd" 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 beigelegt.
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 mit der Bitte um Zustimmung 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.

DER REGIONALVORSTAND  
Frankfurt am Main, 17.03.2016  
Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann  
Schriftführerin

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 04.01.2016 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 01/16 bekannt gemacht. Sie fand vom 12.01.2016 bis 11.02.2016 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.2016 beteiligt.

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

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Ober-Mörlen  
Magistrat der Stadt Bad Homburg  
Magistrat der Stadt Neu-Anspach  
Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe  
Magistrat der Stadt Usingen

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

Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)  
Magistrat der Stadt Friedrichsdorf

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Oberes Erlenbachtal  
Abwasserverband Oberes Usatal  
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 34, Fertigungssteuerung  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Forstamt Weilrod, Hessen-Forst  
Freilichtmuseum Hessenpark GmbH  
Hessenenergie GmbH  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Mitte  
Hessisches Immobilienmanagement

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Hochtaunuskreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatlich technische Überwachung Hessen  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
Verkehrsverband Hochtaunus, Zweckverband  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Zweckverband Naturpark Taunus

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

Amprion GmbH  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Rhein-Main  
IHK Frankfurt am Main  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen  
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro GasUnion  
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Syna GmbH  
Tennet TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereiche Ländlicher Raum und Umwelt,  
Naturschutz und Bauleitplanung  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

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

### **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.

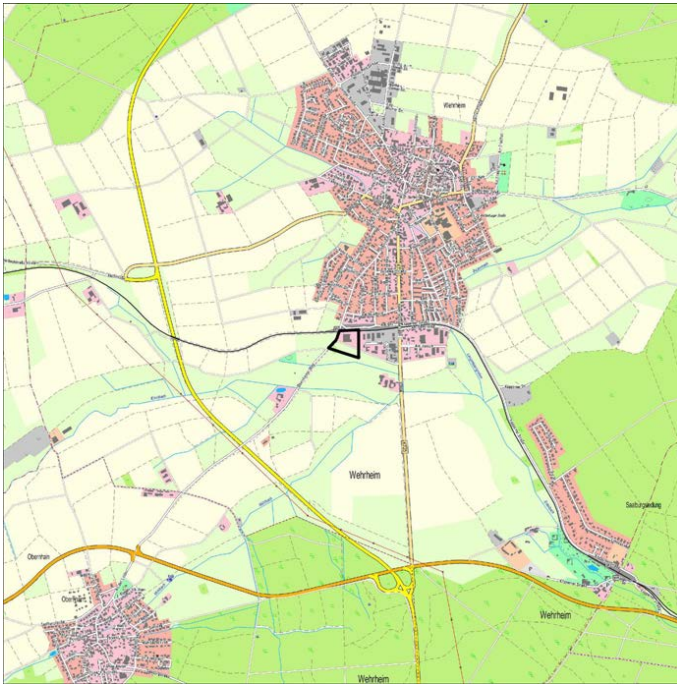


# Änderungsunterlagen

---

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

---



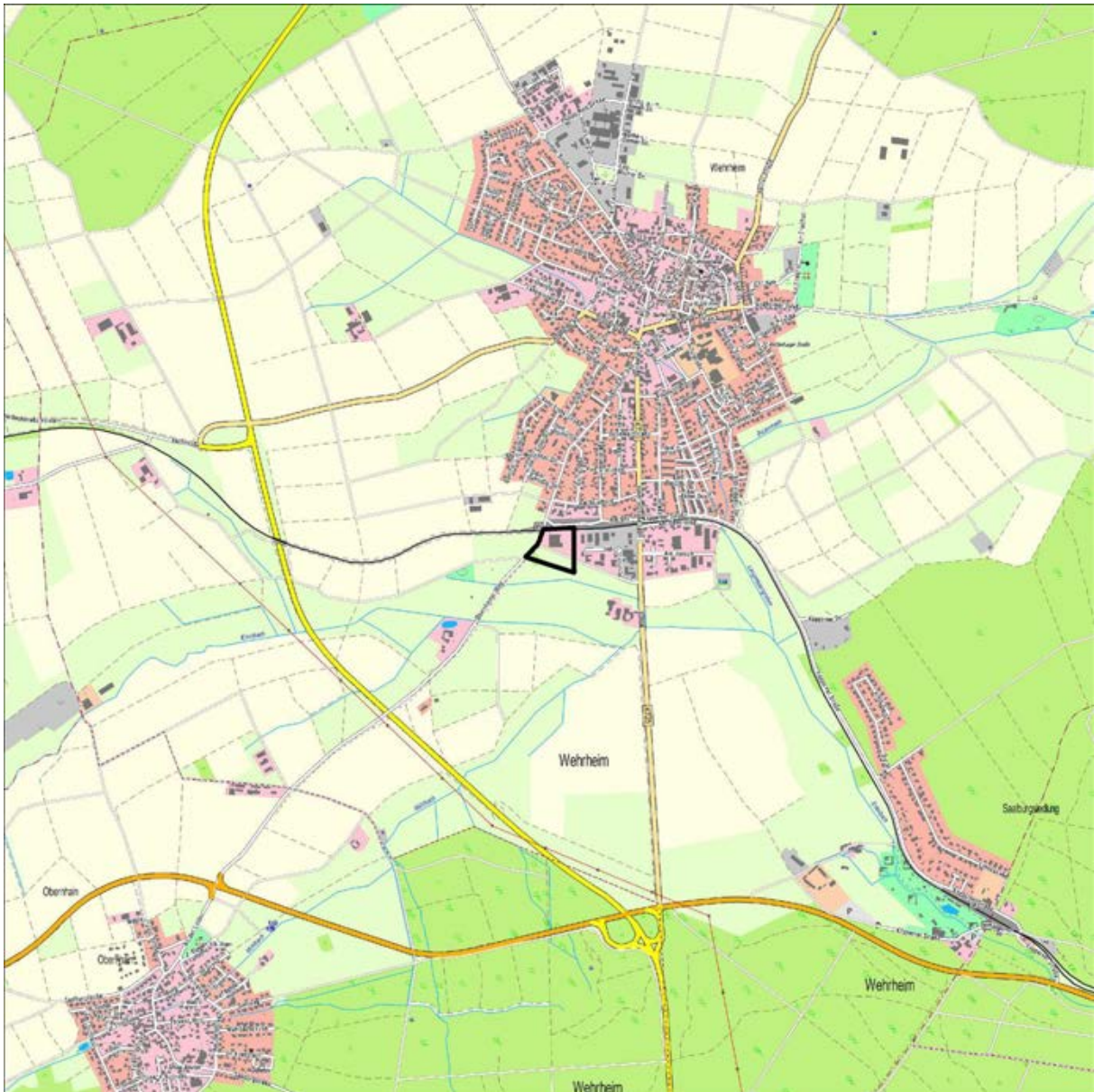
---

## INHALTSVERZEICHNIS

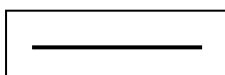
1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht



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

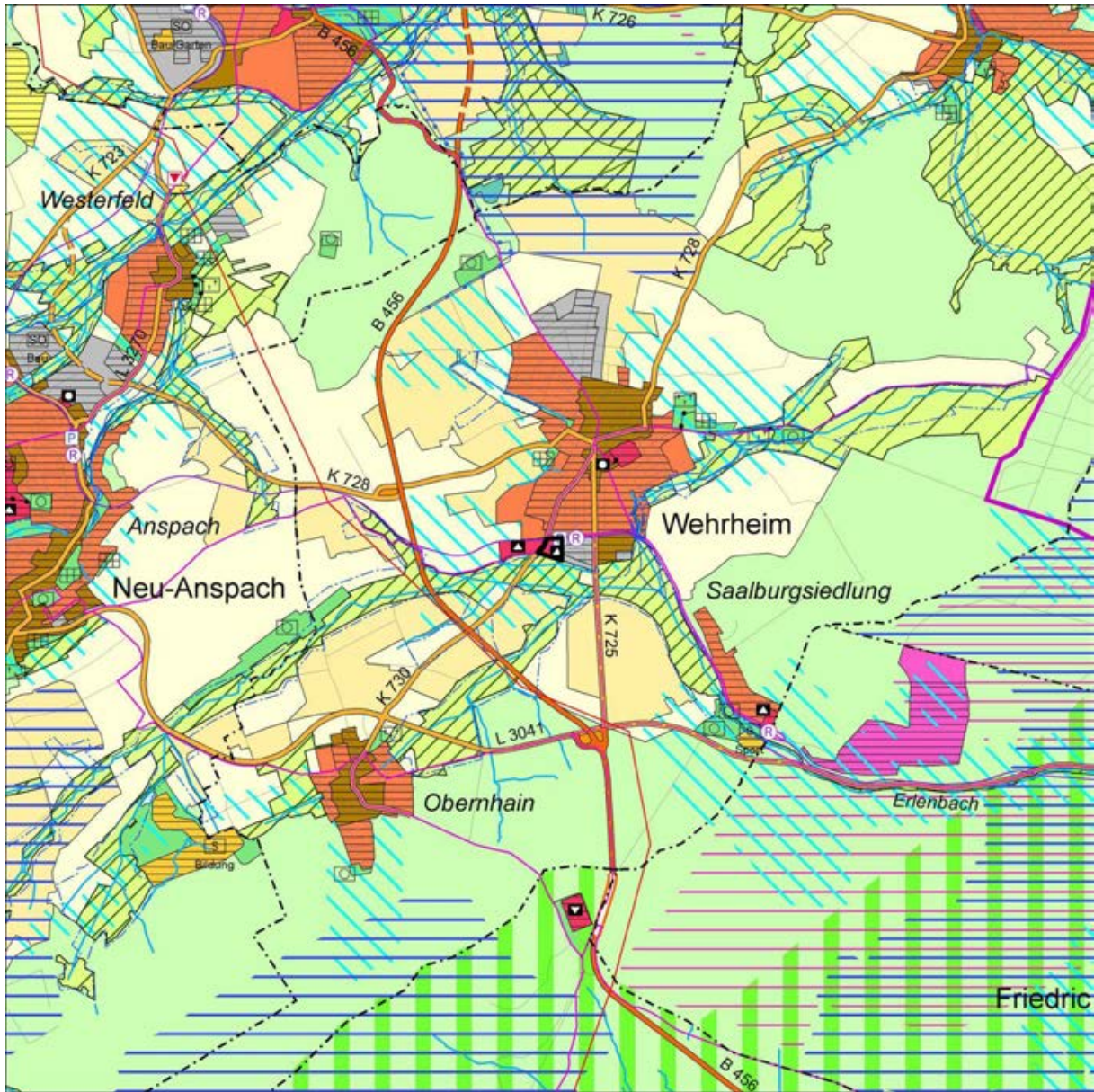


**Ohne Maßstab**

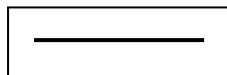


Grenze des Änderungsbereiches

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

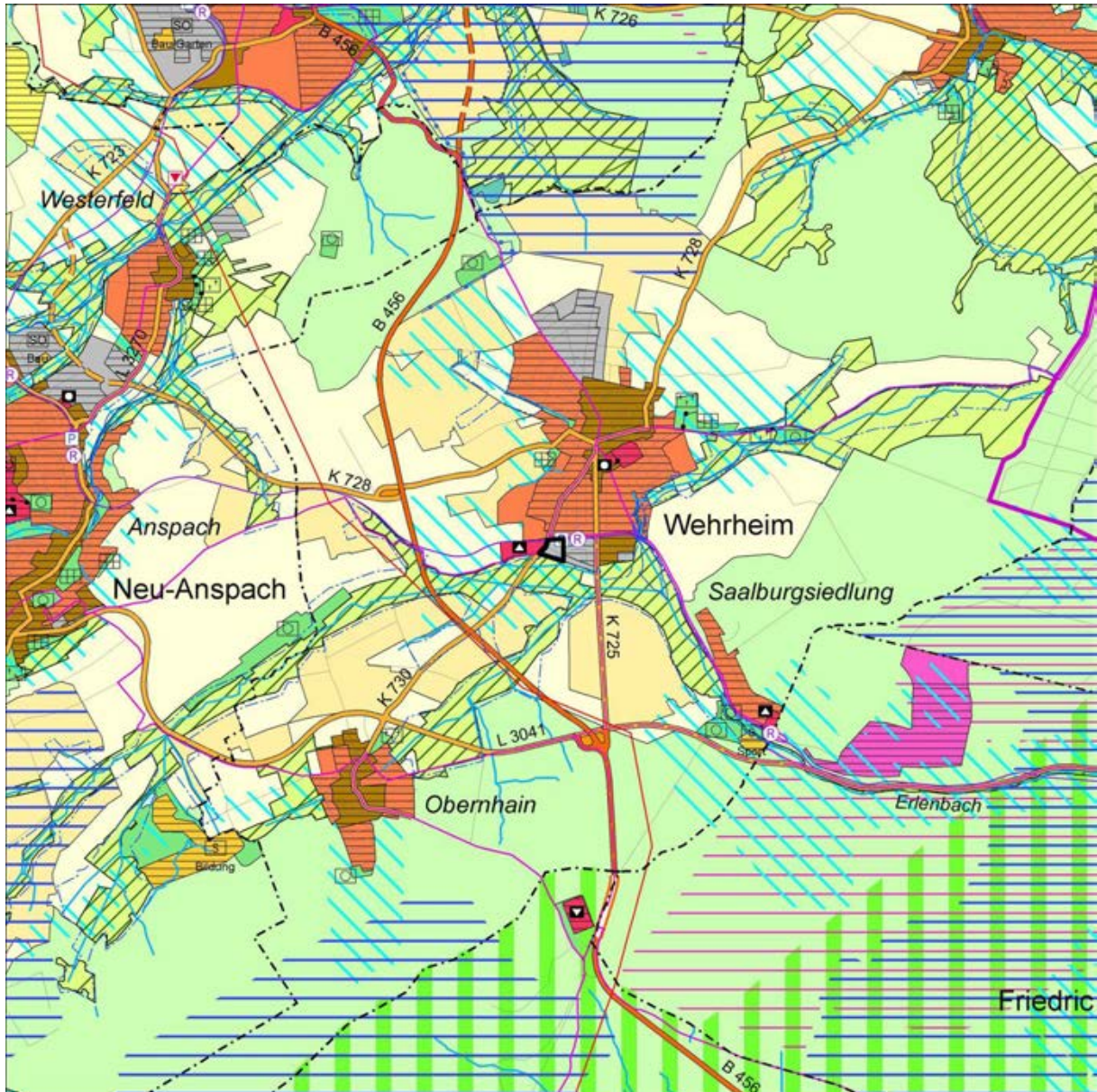


M. 1 : 50 000

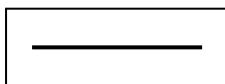


Grenze des Änderungsbereiches

## Vorgesehene Änderung



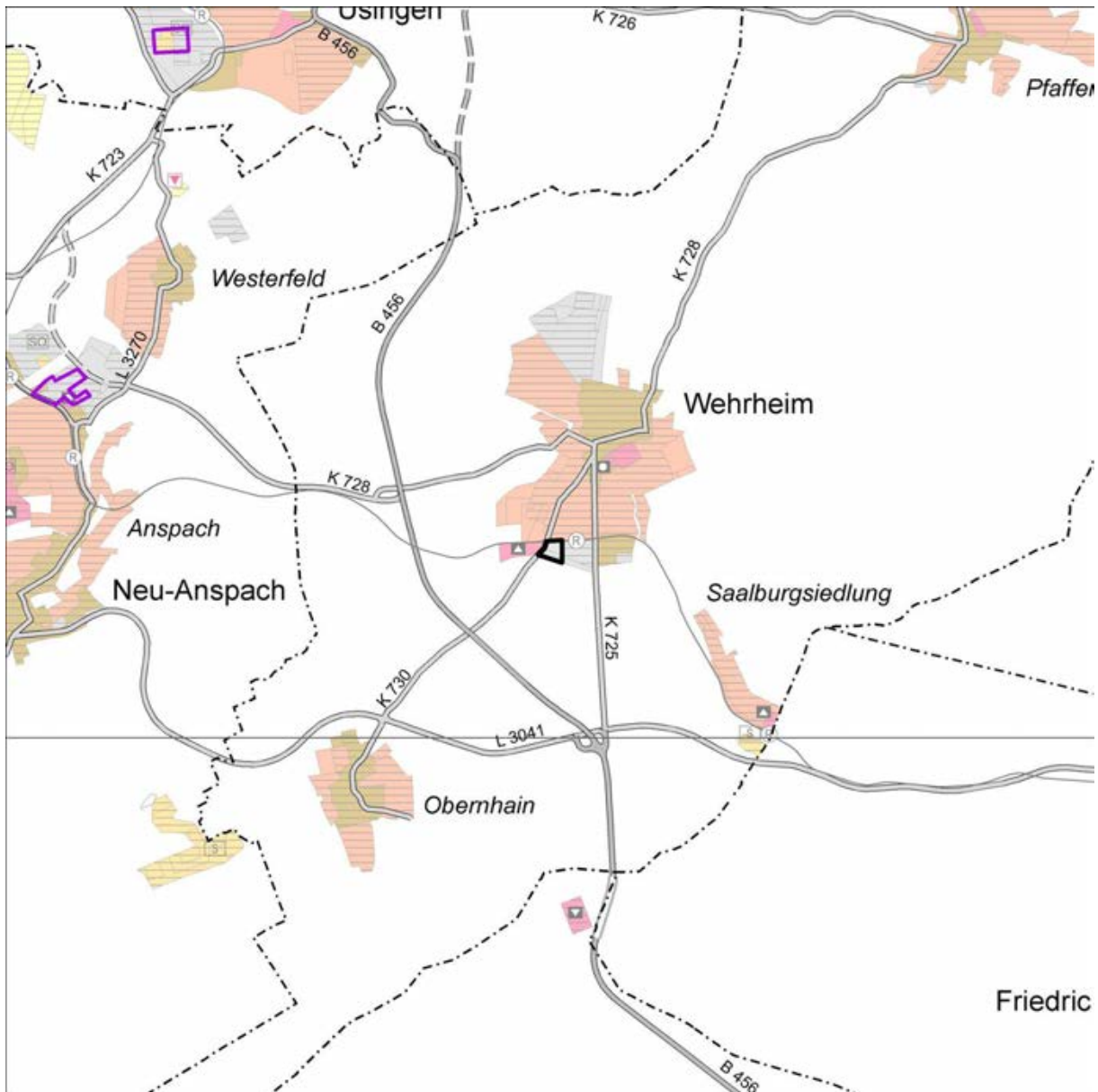
M. 1 : 50 000



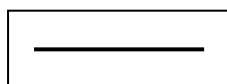
Grenze des Änderungsbereiches

"Fläche für den Gemeinbedarf, geplant - Weiterführende Schule" (ca. 1,7 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 0,2 ha) mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,9 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

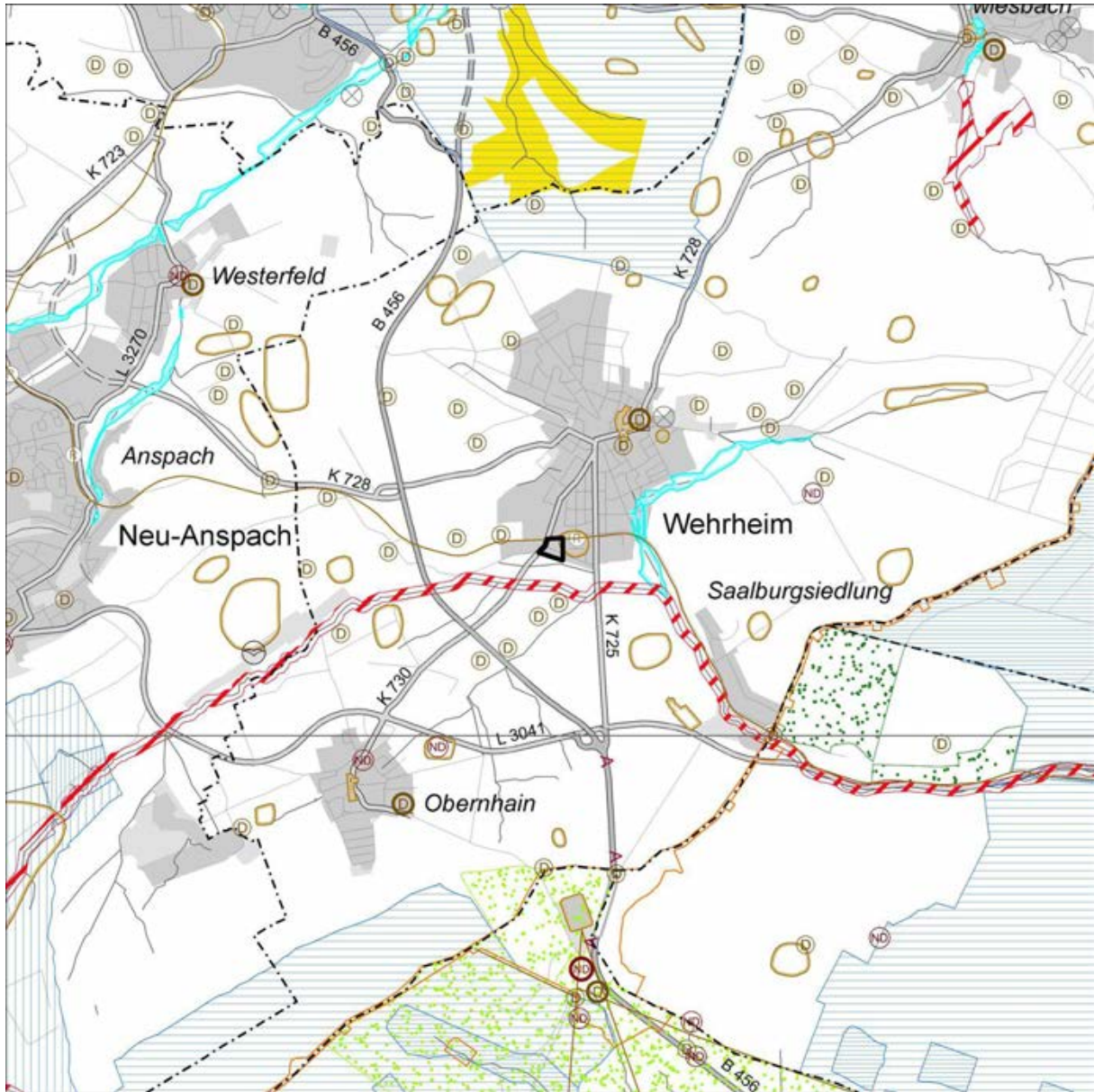


M. 1 : 50 000

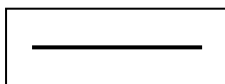


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches





# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HLPG
	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 Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs 2 Nr. 3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs 2 Nr. 3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs 2 Nr. 3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs 2 Nr. 4 BauGB
	Sonstige Produktenleitung (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 § 5 Abs 2 Nr. 7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs 4 Nr. 7 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr. 2 HLPG

### Rohstoffsicherung

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.08.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.08.2011)

### 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/mehrere(r) Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs 3 Nr. 3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs 4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **Begründung**

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

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

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

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Gewerbegebiet Wehrheim Süd" in der Gemeinde Wehrheim, Ortsteil Wehrheim zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.  
Er liegt am südlichen Ortsrand von Wehrheim und wird im Norden begrenzt durch die Schienentrasse der Taunusbahn, im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch den Obernhainer Weg.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

Die Gemeinde Wehrheim beabsichtigt aufgrund der Nachfrage nach Gewerbeflächen die Erweiterung des Gewerbegebiets Süd auf einer bereits als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellten Fläche sowie auf einer überwiegend als "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" dargestellten Fläche. Da im Norden der Ortslage vorgesehene Gewerbezuwachsflächen aufgrund von Eigentümerinteressen derzeit nicht aktivierbar sind, ist beabsichtigt, die ehemals als Grundschulstandort vorgesehene Fläche westlich angrenzend an das Gewerbegebiet in die gewerbliche Nutzung einzubeziehen. Der Beschluss zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans "Wehrheim Süd" im Parallelverfahren wurde seitens der Kommune am 12.12.2014 gefasst.

Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Fläche für den Gemeinbedarf, geplant - Weiterführende Schule" (ca. 1,7 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 0,2 ha) mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,9 ha)

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

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

Das bisher überwiegend als "Fläche für den Gemeinbedarf - Weiterführende Schule" dargestellte Änderungsgebiet liegt innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, das gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Eine kleine Teilfläche (ca. 0,2 ha) stellt einen Lückenschluss zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und der östlich davon bereits dargestellten Gewerblichen Baufläche dar. Sie liegt im Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz.

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

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

Das vorhandene Gewerbegebiet ist über die am südlichen Rand und im Gebiet verlaufende Industriestraße von der Kastellstraße (K725) aus erschlossen und über diese an die B 456 und die L 3041 angebunden. Zur Erschließung der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist die Industriestraße nach Westen zu verlängern und auszubauen.

Das Gebiet liegt südlich des Bahnhofs und ist somit direkt an den öffentlichen Personennahverkehr (Taunusbahn) angebunden.

Es liegt außerdem an überörtlichen Fahrradrouen (Obernhainer Weg und Bahnhofstraße: Bestand, Kastellstraße: Planung).

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

#### **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist das Änderungsgebiet überwiegend als "Siedlungsfläche" mit der Maßnahmenempfehlung "Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen" dargestellt sowie südlich der Industriestraße als "Ökologisch bedeutsames Grünland" mit "Biotopverbund mit Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen" und "Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Vorschläge des Planungsträgers und Übernahmen aus Planentwürfen".

Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Wehrheim. Südlich schließen Grünlandflächen, ein Grabenzug und die Bachau des Erlenbachs an.

Die Flächen werden derzeit als Grünland genutzt und weisen einzelne Gehölzbestände und zwei Gärten auf. Außerdem befindet sich im Gebiet eine Reithalle.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Lage im Übergangsbereich zwischen dem nördlich liegenden Bahngelände mit anschließender Wohnbebauung, dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet mit größeren Gebäudekomplexen und westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie durch die im westlichen Gebietsteil liegende Reithalle.

Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Nutzung des überörtlichen Radweges am Obernhainer Weg am westlichen Gebietsrand.

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten wie Bodenversiegelung, Verlust an Vegetationsbeständen und Lebensräumen für Flora und Fauna sowie Veränderung des Landschaftsbildes.

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

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

### **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

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

Für das im Änderungsgebiet vorhandene gesetzlich geschütztes Feuchtbiotop wurde gemäß Mitteilung des Hochtaunuskreises vom 10.02.2016 die erforderliche Ausnahme für die Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotopes von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt. Ein funktionaler Ausgleich kann im Bereich der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend ausgewiesenen Ausgleichsfläche erbracht werden.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und z.T. eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (z.T. hohes Biotopentwicklungspotenzial bzw. hohe Produktionsfunktion), von Lebensräumen für Flora und Fauna, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen.

Im RPS/RegFNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhaltende Flächen, die dem Bodenschutz und anderen Umweltbelangen dienen, dargestellt. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich überwiegend um eine Umwidmung einer bereits als Baufläche vorgesehenen Fläche. Der Verlust und die Einschränkung von Bodenfunktionen sowie die Beeinträchtigung weiterer Umweltbelange durch Überbauung ist im vorliegenden Fall aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und entsprechender Flächennachfrage nicht vermeidbar, wird aber durch Nutzung einer teilweise bereits bebauten Fläche (Reithalle) reduziert.

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Punkt B 2.3) zu minimieren oder auszugleichen, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung zu erwarten sind.

### **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

Die im Änderungsgebiet ehemals vorgesehene Nutzung als Grundschulstandort wird seitens des Hochtaunuskreises nicht mehr weiterverfolgt. Die Grundschulversorgung ist in Wehrheim durch die vorhandene Schule bereits gesichert. Der auf dem Gelände gelegene ehemalige Reitbetrieb wurde eingestellt, die Reithalle wird derzeit anderweitig genutzt und soll entfernt werden.

Das im RPS/RegFNP 2010 bereits überwiegend als Baufläche dargestellte Gebiet soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, da hierfür ein Flächenbedarf besteht und die im

Norden von Wehrheim dargestellten Reserveflächen derzeit aufgrund von Eigentümerinteressen nicht aktivierbar sind. Die Fläche ist aufgrund der günstigen Erschließung und Verkehrsanbindung als Ergänzung des bestehenden Gewerbestandortes geeignet und stellt eine Arrondierung des südlichen Ortsrandes auf einer teilweise bereits baulich genutzten Fläche (Reithalle) dar. Die Neuinanspruchnahme von ca. 0,2 ha "Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung..." zwischen der bisherigen Gewerbezuwachsfläche und der beabsichtigten Bauflächenumwidmung stellt einen Lückenschluss zugunsten einer sinnvollen Ortsrandgestaltung dar und ist aufgrund der geringen Größe hinsichtlich der Funktion des südlich großflächig angrenzenden Vorranggebietes für Natur und Landschaft nicht relevant.

Ein Flächenausgleich durch Rücknahme einer geplanten Baufläche an anderer Stelle ist nicht erforderlich, da es sich überwiegend um die Umwidmung einer im RPS/RegFNP 2010 bereits als Baufläche dargestellten und z.T. bebauten Fläche handelt und die Flächenneuanspruchnahme mit 0,2 ha unterhalb der Darstellungsuntergrenze des RPS/RegFNP 2010 von 0,5 ha liegt.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die Gemeinde Wehrheim beabsichtigt aufgrund der Nachfrage nach Gewerbeflächen eine als "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" dargestellte Fläche westlich angrenzend an das Gewerbegebiet in die gewerbliche Nutzung einzubeziehen.

Damit der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Fläche für den Gemeinbedarf, geplant - Weiterführende Schule" (ca. 1,7 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 0,2 ha) mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,9 ha)

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BBodSchG § 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6, HDSchG § 1**

Sie lauten:

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

##### **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

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

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
  2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inan-

sprachnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

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

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

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

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch die Reithalle, einen mit z. T. mit Gehölzen bestandenen Freizeergarten und Grünlandnutzung.

Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

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

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

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

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



- hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers am südlichen Rand des Änderungsgebietes (Porenleiter unter Auenlehm, Flurabstand  $\leq 2$  m)
- potenzieller Überflutungsbereich des Erlenbachs (vom RP Darmstadt als "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" ausgewiesener Bereich, in dem Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen nicht auszuschließen sind),
- klimawirksame Fläche (Kaltluftproduktion)
- Bodendenkmal (vorgeschichtliches Grab/Gräberfeld) am nordöstlichen Rand des Änderungsgebietes und überwiegend im Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung (überwiegend Fläche für den Gemeinbedarf) sind durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- teilweise Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, natürliche Ertragsfunktion) sowie von Vegetationsbeständen, Lebensräumen und kaltluftproduzierenden Flächen
- Veränderung des Landschafts- und Ortsrandbildes sowie teilweise Aufwertung durch Beseitigung der Reithalle und bauliche ansprechendere Gestaltung und Eingrünung des Ortsrandes

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Bebauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop (Feuchtwiesen)  
Gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde die naturschutzrechtliche Genehmigung beantragt und in Aussicht gestellt, da ein funktionaler Ausgleich im Bereich der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend ausgewiesenen Ausgleichsfläche erbracht werden kann.
- Eingriff in stark setzungsgefährdete Böden und Standorte mit geringem Grundwasserflurabstand
- dauerhafter Verlust von natürlichem Boden und seinen Funktionen (Lebensraumfunktion, natürliche Ertragsfunktion). Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren anhand konkreter Festsetzungen getroffen.
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen. Dieser ist aufgrund der geringen Flächengröße und der angrenzenden großflächigen Grünlandbereiche für das Klima nicht relevant.
- Verlust von Grünland (Fettwiese, Fettweide, Feuchtgrünland) und Lebensräumen für Flora und Fauna
- Durch die Beseitigung der Reithalle und die geplante gewerbliche Neubebauung verändert sich das Orts- und Landschaftsbild. Im Rahmen der Bebauungsplanung für die gesamte Gewerbegebietserweiterung sind daher am südlichen Rand Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, wodurch der südliche Ortsrand insgesamt neu gestaltet und im Übergangsbereich zur freien Landschaft aufgewertet werden kann.
- ggf. Bodendenkmalfunde bei Erdarbeiten

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 BNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer

FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die FFH-Prognose zur vorliegenden Planung hat ergeben, dass auf Grund der Entfernung von ca. 200 m zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet "Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach" durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile dieses Schutzgebietes ausgeschlossen werden können.

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

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung sollten Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken, vorgesehen werden, wie:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- funktionaler Ausgleich im Bereich der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend ausgewiesenen Ausgleichsflächen für die Inanspruchnahme eines gesetzlich geschützten Feuchtbiotops
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bereich der "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung..." südlich des Änderungsbereiches und der östlich angrenzenden bereits dargestellten geplanten Gewerbezuwachsfläche
- Der Ausgleich des in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Biotopwertdefizits wird zu einem überwiegenden Anteil im Umfeld des Bizzenbachs östlich von Wehrheim durch Maßnahmen bspw. der Nutzungsextensivierung erbracht.
- objektbezogene Baugrunduntersuchungen sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (zu Untergrundaufbau, Bodenkennwerten, Grundwasserverhältnissen etc.)
- ggf. Festlegung von Höhenniveaus bis zu denen ein Bauwerk wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen ist
- Versickerungsversuche sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt sein sollte wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und Grundwassers bei den Bauausführungen
- Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung". Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung

ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen)

- Im südlichen Randbereich ("Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz") sollte dem Hochwasserschutz durch entsprechende Bauvorsorge Rechnung getragen werden.

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

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da eine Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes auf einer bereits als Baufläche vorgesehenen und zum Teil baulich genutzten Fläche angestrebt wird. Alternativflächen liegen im Gewerbegebiet Nord. Diese sind hinsichtlich der betroffenen Umweltbelange ähnlich zu bewerten, stehen jedoch derzeit aufgrund von Eigentümerinteressen nicht für eine Gewerbeentwicklung zur Verfügung.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen

Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

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

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Aufgrund des überschaubaren Verfahrens ist eine Zusammenfassung entbehrlich.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Natura 2000-Gebiet nach der FFH-Richtlinie	
Nr.: 5717-305	Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach

### 1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

### 2. Beschreibung der Planung

Art der Planung:	Gewerbliche Baufläche, geplant	Nr:	WEHR01
Kommune(n):	Wehrheim	Fläche [ha]/ Länge [km]:	1,9

#### 2.1 Wirkfaktoren die von der Planung ausgehen können

1-1 Überbauung / Versiegelung
2-1 Direkte Veränderung von Vegetations- / Biotopstrukturen
3-1 Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Bewegung / Optische Reizauslöser (Sichtbarkeit, ohne Licht)
5-3 Licht (auch: Anlockung)
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebst. u. Sedimente)

### 3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr / Art der Planung:	
-----------------------	--

### 4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen/Verordnung		
Fläche [ha]:	62,3	Anzahl der Teilflächen	1
Kurzcharakteristik:	naturnaher Fließgewässerabschnitt des Erlenbaches, zu dem Gewässer zählt ein beidseitiger Randstreifen von 10 Metern		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL:	und deren Erhaltungsziele		
91E0* Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> )	Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen; Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik; Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auentypischen Kontaktlebensräumen		
Arten nach Anhang II FFH-RL:	und deren Erhaltungsziele		
<i>Cottus gobio</i> Gruppe	Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit steiniger Sohle (im Tiefland auch mit sandig-kiesiger Sohle) und gehölzreichen Ufern; Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden		

### 5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele

#### 5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	-	kleinster Abstand:	ca. 200 m
-----------------------	---	--------------------	-----------

## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Natura 2000-Gebiet nach der FFH-Richtlinie	
Nr.: 5717-305	Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach

### 5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach" sind die lebensraumtypische Gewässerstruktur und -dynamik sowie die Gewässerqualität und die gewässerspezifische (Begleit-) Vegetation. Flächeninanspruchnahmen und Vegetationsveränderungen werden durch die Planung nicht verursacht. Eine Verschlechterung der Gewässerqualität ist nicht zu erwarten, somit können erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

### 6. Ergebnis RV:

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

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

**Beschluss über die 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.  
Archäologie und Paläontologie  
Gruppe: TöB**

**WEHR\_001\_B-01247**

**Dokument vom: 18.01.2016  
Dokument-Nr.: S-02993**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Verweis auf die Stellungnahme vom 28.05.2015, zu der sich keine Änderungen ergeben haben, die in den Änderungsunterlagen vom 08.01.2016 nicht berücksichtigt wurde:

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

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die geforderte vorbereitende Untersuchung (Geophysikalische Prospektion) betraf die Zuständigkeit der Gemeinde Wehrheim und wurde gemäß Mitteilung an den Regionalverband im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse erfolgte folgende Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE, Landesamt für Denkmalpflege Hessen an die Gemeinde Wehrheim vom 30. Juli 2015:

Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten geophysikalischen Prospektion ändern wir unsere denkmalrechtliche Stellungnahme wie folgt ab:

Gegen das vorgesehene Bebauungskonzept werden von Seiten unseres Amtes keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in Text und Karte zur Zustimmung aufzunehmen:

"Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 HDSchG)."

In den Änderungsunterlagen zur Offenlage der vorliegenden RegFNP-Änderung wurde dementsprechend im Umweltbericht unter Punkt B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich folgender Hinweis ergänzt:

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

Damit wurde die Stellungnahme vom 28.05.2015 bereits zur Offenlage der vorliegenden RegFNP-Änderung berücksichtigt.



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

**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**

**WEHR\_001\_B-01279**

**Dokument vom: 04.02.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03083**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege:  
Die in der Stellungnahme vom 15. Juni 2015 ausgeführten Bedenken bzw. Vorbehalte in Bezug auf die kleinflächige Betroffenheit eines „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ mit „Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung“ gemäß RPS/RegFNP sowie die dort vermuteten biotop- und artenschutzrechtlichen Tatbestände können zurückgestellt werden. Der mit dem Bebauungsplanentwurf („Wehrheim Süd“) vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag ermöglicht eine Beurteilung der Betroffenheit von nach § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) relevanten Arten. Nicht ausräumbare artenschutzrechtliche Hindernisse stehen den Darstellungen der RPS/RegFNP-Änderung demnach offensichtlich nicht entgegen.  
Eine biotopschutzrechtliche Betroffenheit i. S. d. § 30 Abs. 2 BNatSchG ist zwar gegeben, das im Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf („Wehrheim Süd“) beschriebene Ausgleichskonzept bildet jedoch eine Grundlage für ein Ausnahmeverfahren gemäß § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG. Nach Auskunft der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis wurde die Erteilung einer biotopschutzrechtlichen Ausnahme in Aussicht gestellt. Zu Details der Eingriffsfolgenbewältigung sowie der arten- und biotopschutzrechtlichen Belange verweise ich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis (Bebauungsplan „Wehrheim Süd“).

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Stellungnahme bestätigt die diesbezüglichen Darlegungen in der Begründung und im Umweltbericht der vorliegenden Änderung des RPS/RegFNP 2010 sowie die Behandlung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.  
Für das im Änderungsgebiet vorhandene gesetzlich geschütztes Feuchtbiotop wurde gemäß Mitteilung des Hochtaunuskreises vom 10.02.2016 die erforderliche Ausnahme für die Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotopes von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt.

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

**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**

**WEHR\_001\_B-01315**

**Dokument vom: 10.02.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03109**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Fachbereich Ländlicher Raum:

Real unterliegt der Änderungsbereich einer überwiegenden Nutzung als Dauergrünland, hier als hofnahe Weidefläche durch einen direkt südöstlich des Änderungsbereichs gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Mutterkuhhaltung. Die planerische Änderung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung führt in letztendlicher Konsequenz zu einem Verlust von ca. 2 ha landwirtschaftlicher Produktionsfläche. Insoweit ist eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft als auch eine einzelbetriebliche Betroffenheit zu konstatieren. Eine mögliche Existenzgefährdung des durch die Planung betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes wird durch den Flächenverlust allerdings nicht verursacht. Da die Fläche planerisch bereits als Bauerweiterungsfläche dargestellt ist und auch von Seiten des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes — nach hiesigem Kenntnisstand - keine Bedenken zu der Planung vorgetragen wurden, wird dem RegFNP Änderungsverfahren nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft zugestimmt.

Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung:

Wir teilen mit, dass die erforderliche Ausnahme für die Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotopes von der UNB genehmigt wurde.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Aussage zur Ausnahmeregelung für die Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotopes wird unter Punkt A 7 Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange entsprechend aktualisiert.