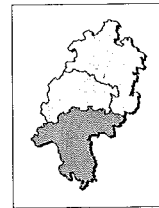


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII/74.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 13.09.2013 (HPA)	Tagesordnungspunkt : - 4 -	Anlagen : - 1 -
---------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	--------------------

**Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch für die Gemeinde Weilrod**

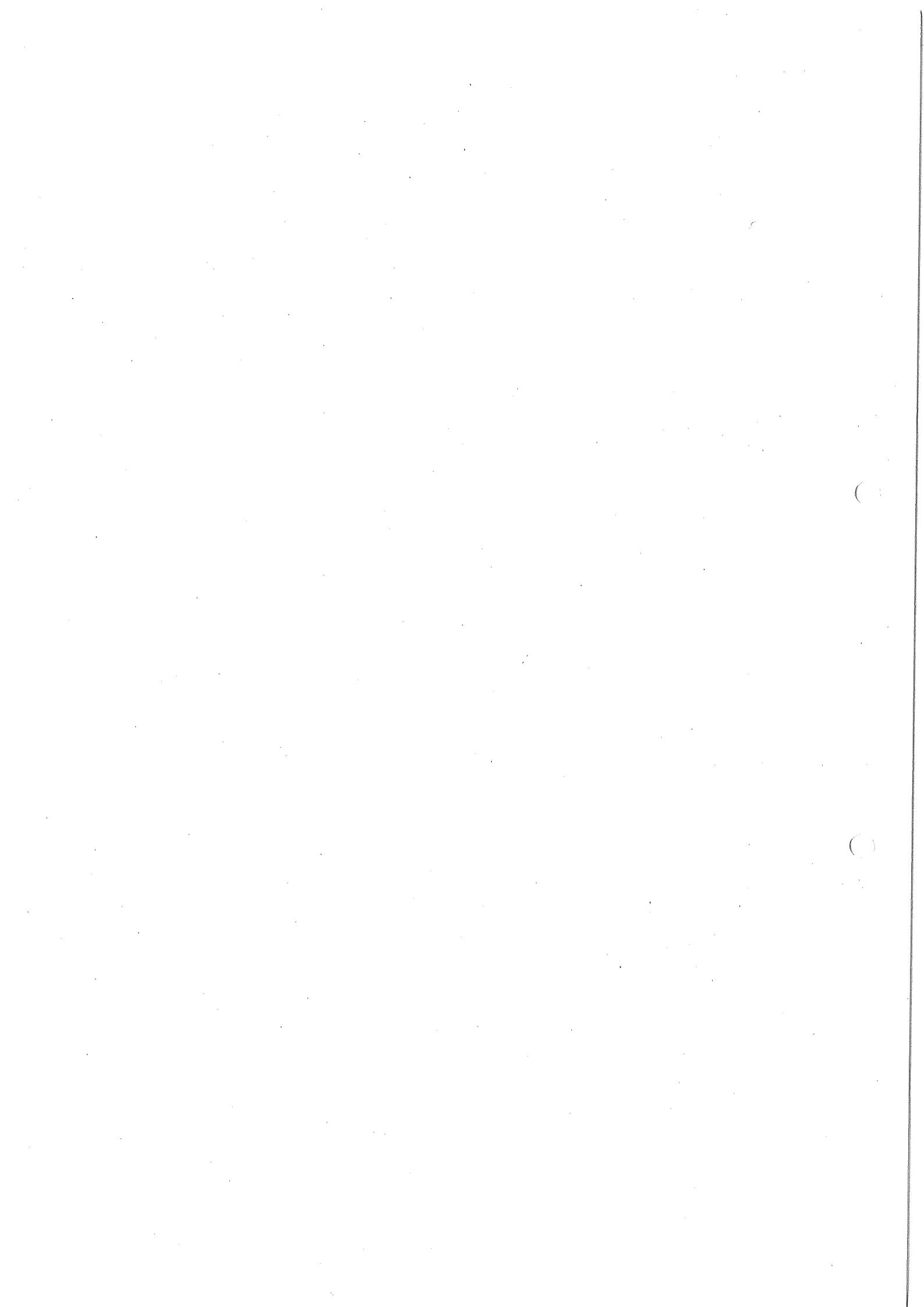
Sehr geehrte Damen und Herren,

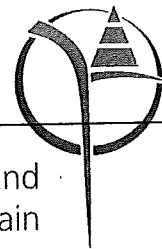
den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksache Nr.: III-138 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Mit freundlichen Grüßen

  
Johannes Baron  
Regierungspräsident

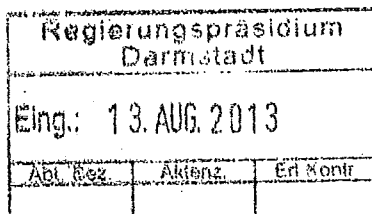




Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Geschäftsstelle der  
Regionalversammlung Südhessen  
Herrn Rainer Ortmüller  
Wilhelminenstraße 1-3  
64283 Darmstadt



Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:  
Ansprechpartner: Thomschke, Andreas  
Abteilung Planung  
Telefon: +49 69 2577-1560  
Telefax: +49 69 2577-1528  
thomschke@region-frankfurt.de

12.08.2013

**Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**  
hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie in der Telefonrunde mit Frau Güss, Herrn Ortmüller, Herrn Simmler und mir am 30.07.2013 vereinbart, gehen Ihnen die Änderungsunterlagen (Karten, Begründung, Umweltbericht) zu den folgenden Aufstellungen von Planänderungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorab zu, damit sie für die Behandlung in der Sitzung des HPA im September rechtzeitig vorliegen:

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteile Niederursel und Kalbach, Gebiet: "Riedberg - Niederurseler Hang"  
hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, für die **Stadt Friedberg (Hessen)**, Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"  
hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, für die **Stadt Kelsterbach**, Gebiet A: "Ehemaliges Ticono-Gelände", Gebiet B: "Mainvorland am Mönchhof"  
hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)




**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteile Oberursel, Oberstedten und Stierstadt, Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße", Gebiet E: "Plus-Energie-Quartier" und "Park+Ride-Platz Stierstadt"  
hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod**, Ortsteil Oberlauken, Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"  
hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

Bitte beachten Sie, dass der Versand/die Verteilung der Unterlagen erst nach der Beschlussfassung des Regionalvorstands am 22.08.2013 erfolgen kann. Die zugehörigen Beschlussvorlagen/Drucksachen mit den Drucksachenummern erhalten Sie nach dem Beschluss des Regionalvorstandes.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

  
Andreas Thomschke  
Abteilungsleiter Planung

Anlage:

Änderungsunterlagen der Aufstellungsverfahren  
als PDF (auf CD-ROM) und Ausdruck



Regionalverband  
Frankfurt/Rhein/Main

Drucksache Nr. III-138

Verbandskammer

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod**, Ortsteil Oberlauken  
Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

Vorg.:

### I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Weilrod, Ortsteil Oberlauken, Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27" zur Ergänzung der Darstellung im Bereich der 2 Teilflächen der Weißfläche Nr. 27 eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

nördlicher Ortsrand, Teilfläche 1:

Weißfläche in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,8 ha)

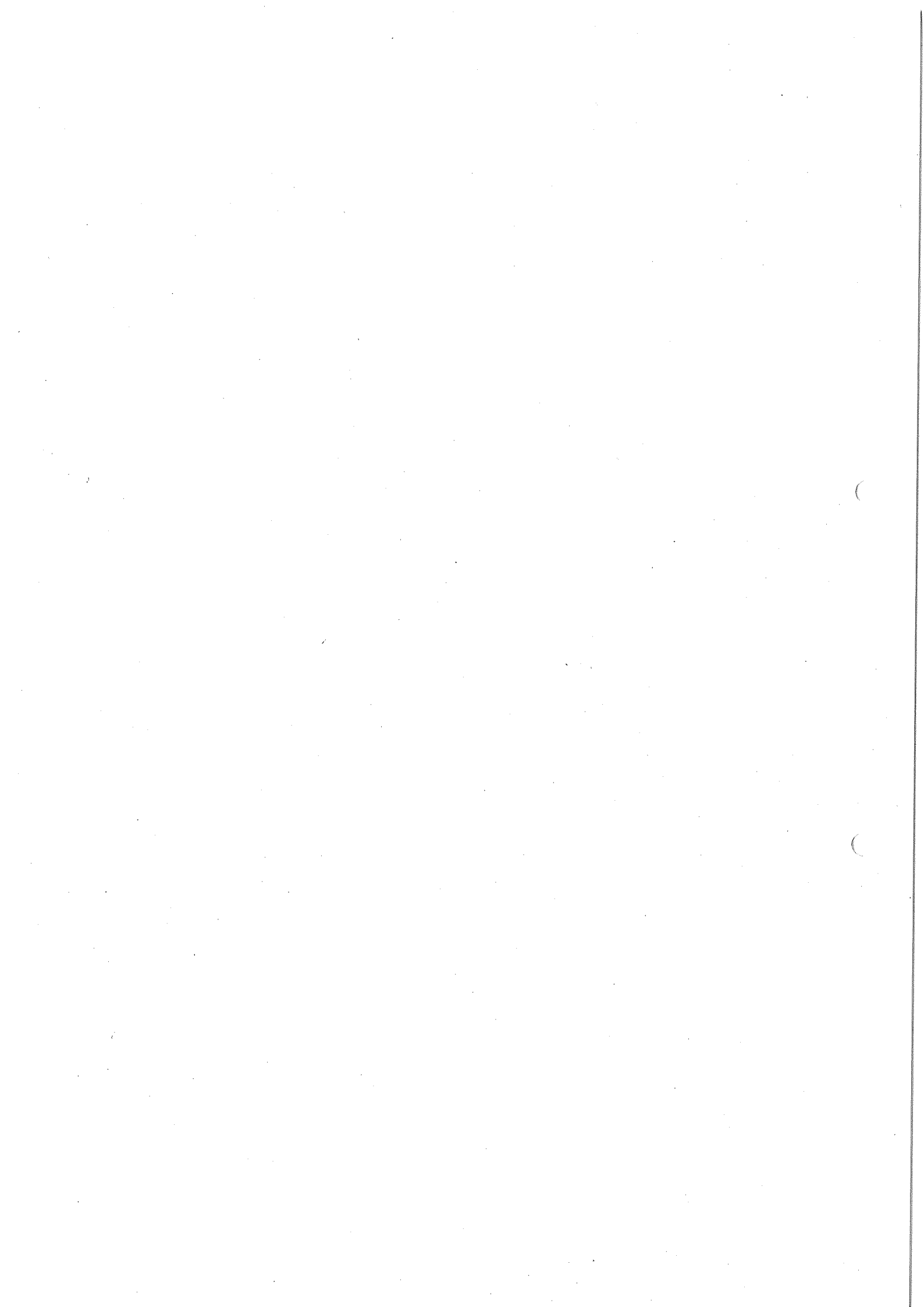
südöstlicher Ortsrand, Teilfläche 2:

Weißfläche in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,8 ha)

2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

DER REGIONALVORSTAND  
Frankfurt am Main, 22.08.2013  
Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann  
Schriftführerin

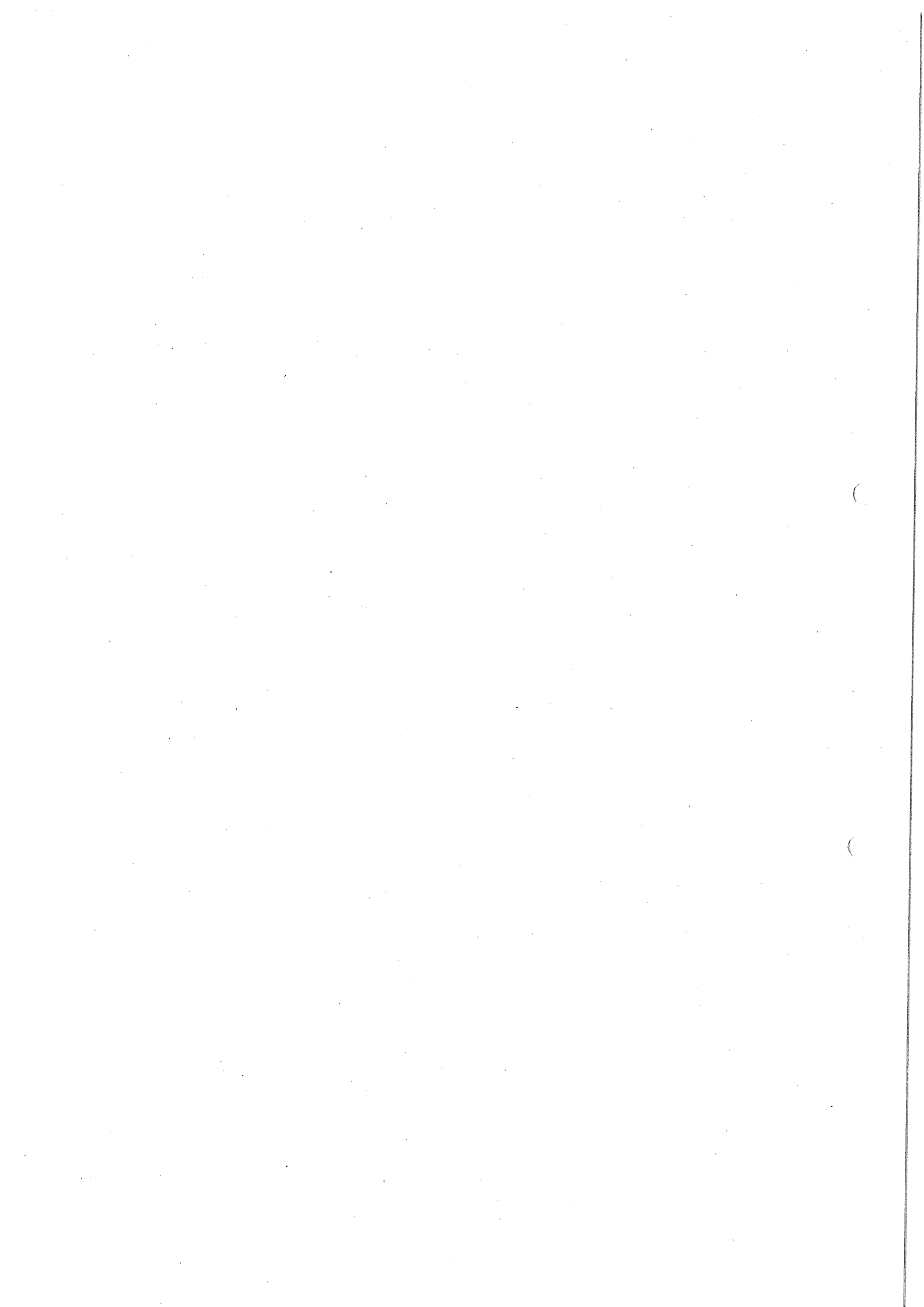


## II. Erläuterung der Planung

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

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist von der Landesregierung im Sommer 2011 genehmigt worden und mit seiner Bekanntmachung im Staatsanzeiger am 17. Oktober 2011 in Kraft getreten. Die Landesregierung hat allerdings aus rein formalen Gründen Flächen von der Genehmigung ausgenommen, für die nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen hätte erfolgen müssen, da sie nach der letzten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (Herbst 2009) geändert oder ergänzt worden waren. Sie blieben somit unbeplant (sogenannte Weißflächen). Mittlerweile wurde für einen Großteil dieser Flächen ein Sammel-Ergänzungsverfahren durchgeführt und vom Regierungspräsidium Darmstadt am 29.05.2013 genehmigt. Ausgenommen waren Flächen, für die die betroffenen Kommunen die bisherige Planungsvorstellung, wie sie in dem von Regionalversammlung (RVS) und Verbandskammer (VK) im Dezember 2010 beschlossenen und zur Genehmigung vorgelegten Plan ihren Niederschlag gefunden hat, nicht bestätigt haben, sowie Flächen, für die Mitglieder der Verbandskammer eine erneute Abwägung für erforderlich hielten. Letzteres betraf auch die Weißfläche Nr. 27 in Weilrod, Ortsteil Oberlauken, bei der es sich um die geplante Verlagerung einer Zuwachsfläche vom nördlichen an den südöstlichen Ortsrand handelt (Begründung Abwägungserfordernis: Lage am Rand von "Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz").

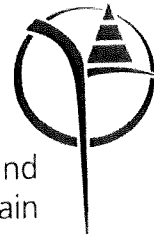
Für diese Weißfläche Nr. 27 hat die Gemeinde Weilrod mit Schreiben vom 20.08.2012 die nun vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 beantragt.





# Änderungsunterlagen

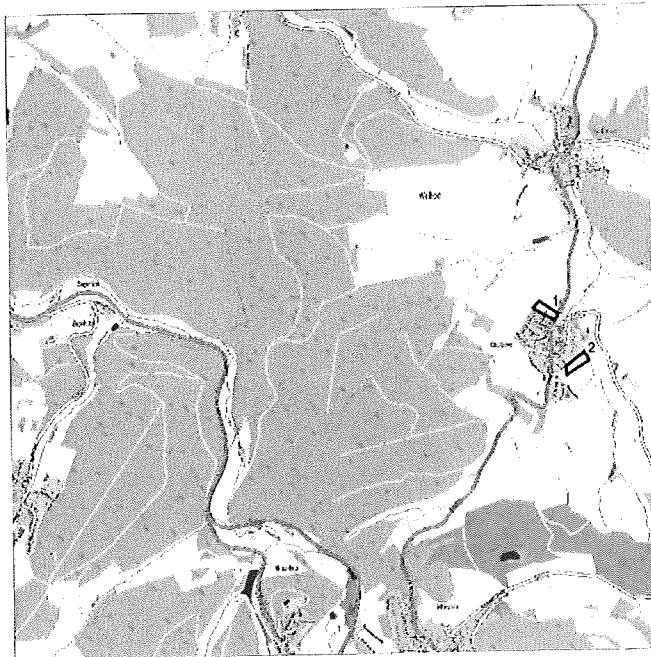
Regionalverband  
FrankfurtRheinMain



---

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod**, Ortsteil Oberlauken  
Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

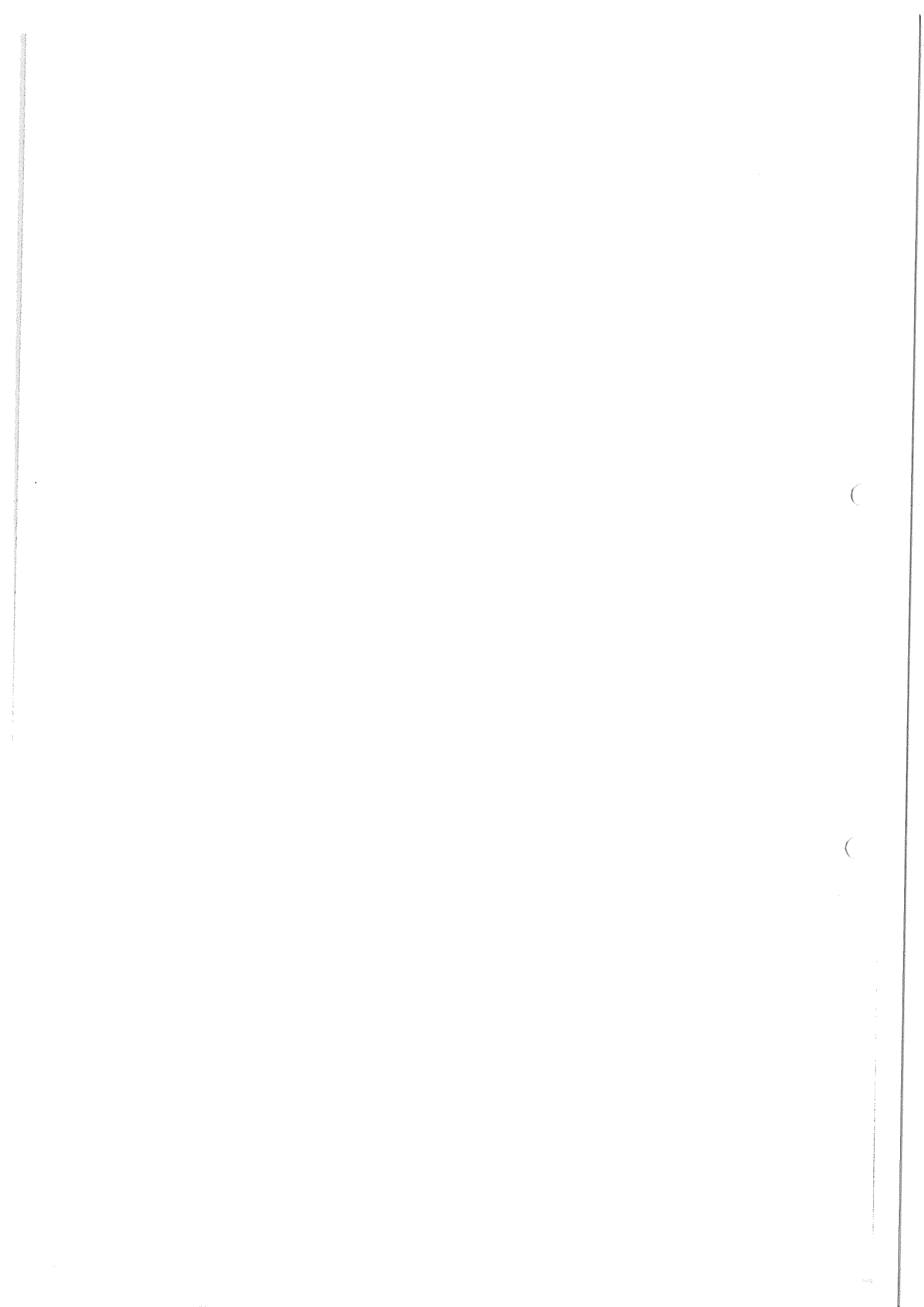
---



---

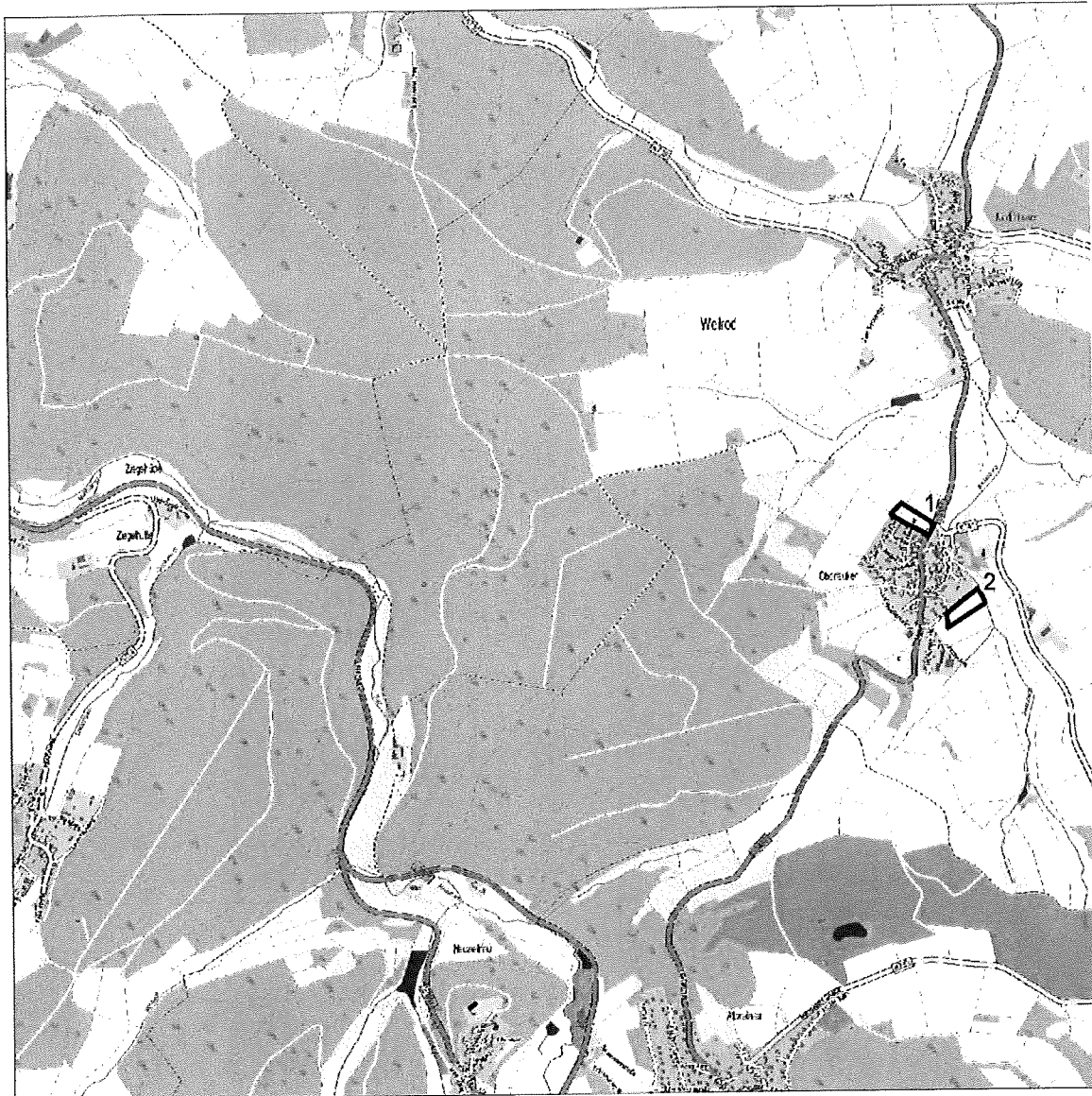
## INHALTSVERZEICHNIS

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

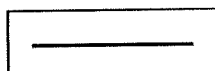


**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod**, Ortsteil Oberlauken  
Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

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



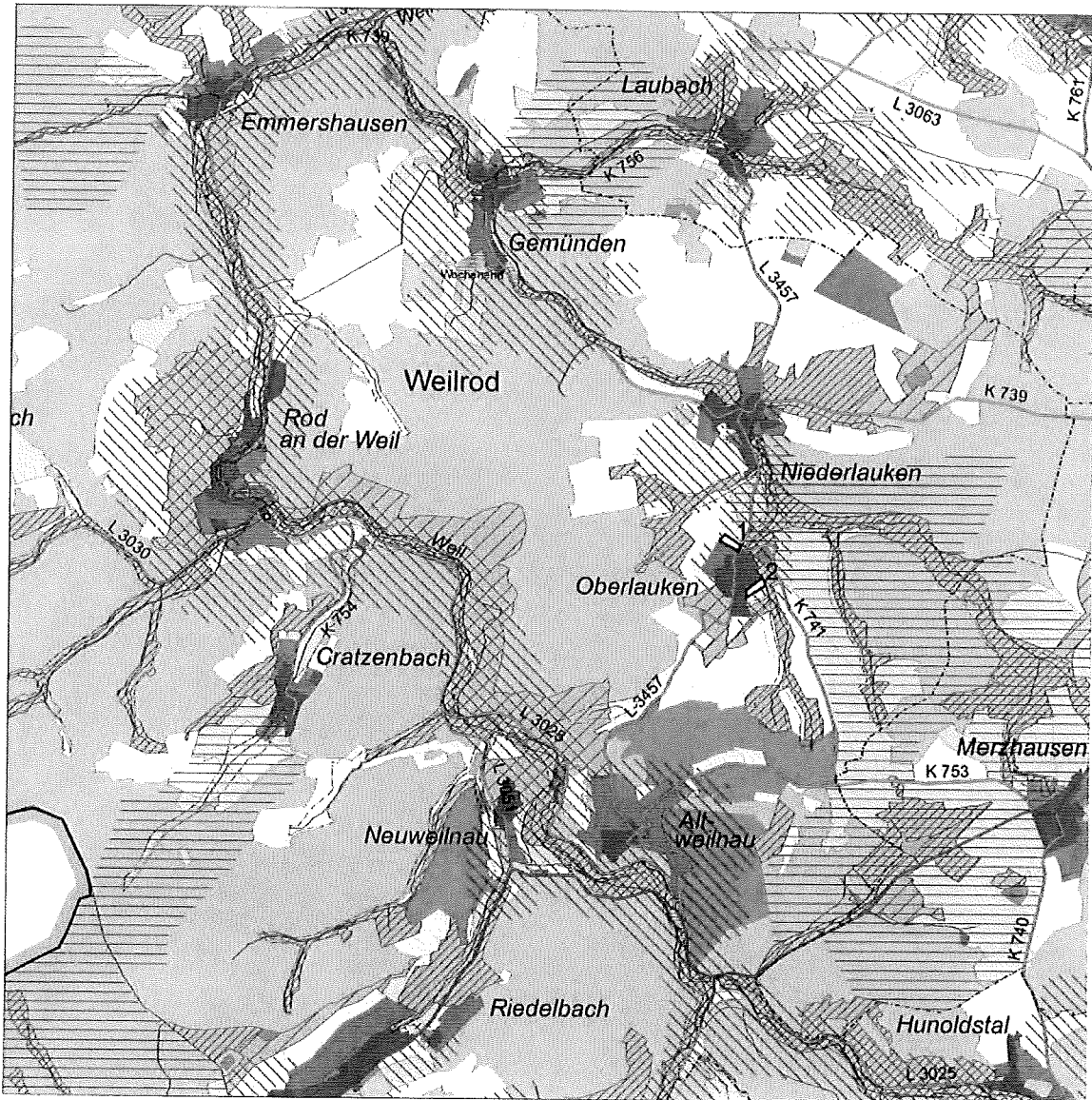
Ohne Maßstab



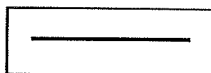
Grenze des Änderungsbereiches

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod**, Ortsteil Oberlauken  
Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010  
in der am 17.10.2011 rechtswirksam gewordenen Fassung



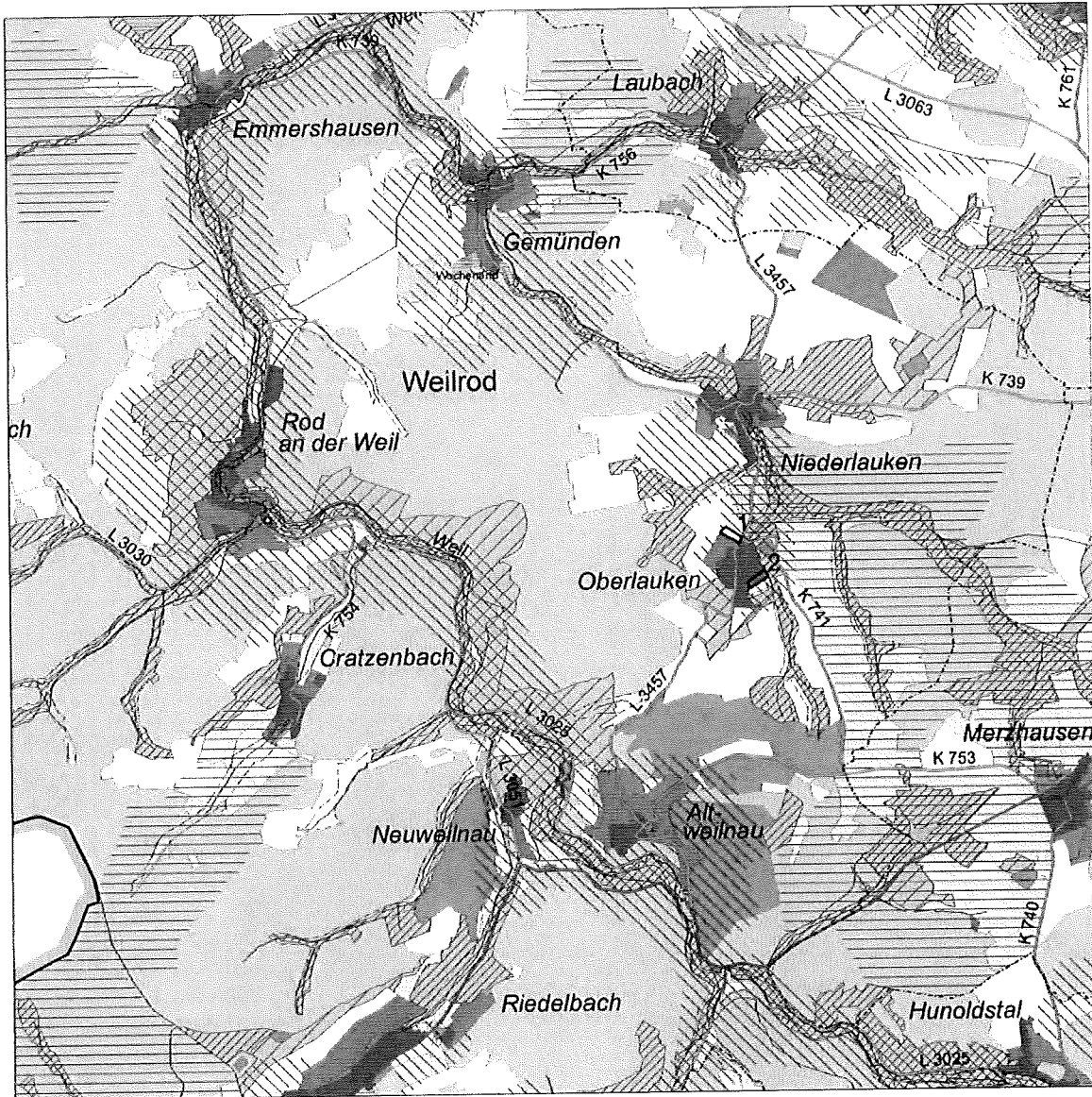
M. 1 : 50 000



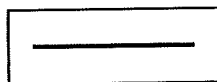
Grenze des Änderungsbereiches

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod, Ortsteil Oberlauken**  
Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



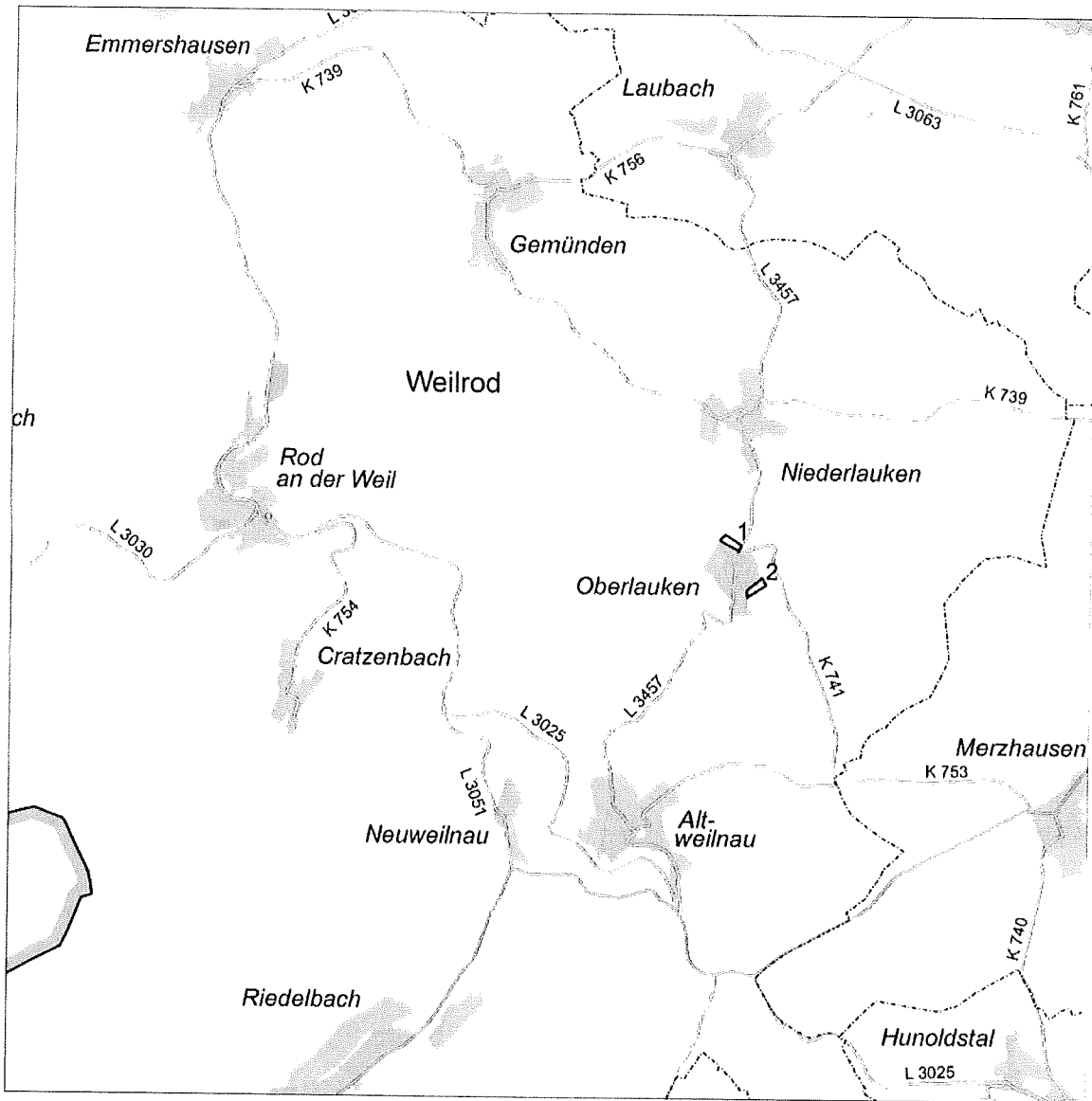
Grenze des Änderungsbereiches

nördlicher Ortsrand, Teilfläche 1:  
Weißfläche in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 0,8 ha)

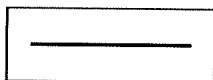
südöstlicher Ortsrand, Teilfläche 2:  
Weißfläche in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,8 ha)

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod**, Ortsteil Oberlauken  
Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

Anpassung der Beikarte 1



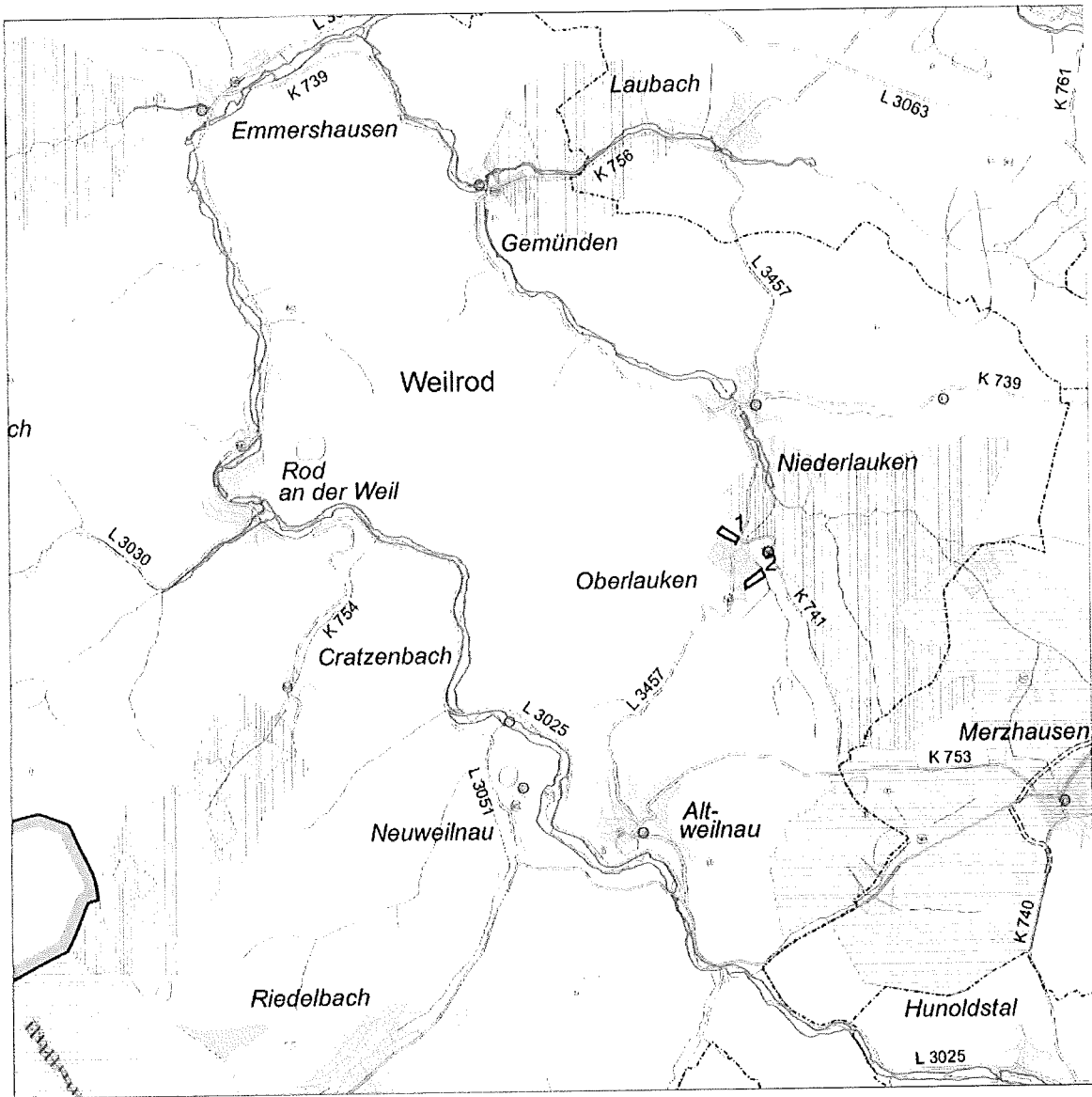
M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod**, Ortsteil Oberlauken  
Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

Anpassung der Beikarte 2



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches







# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
	§ 5 Abs. 4 BauGB
	§ 0
	§ 0
	§ 0
	§ 0
	MetropoG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel (siehe auch Hauptkarte)

	§ 9 Abs. 4 Nr. 2 (IL) PG § 5 Abs. 2 BauGB
	§ 0
	§ 0
	§ 0 Genehmigungsscheid (27.09.2011)

### \* 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, Drogeriewaren, Baumarkt, 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: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselsstraße  
 Oberfhausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberfhausen und dem Rembrucker Weg  
 Obarursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampe von der B 43 zur Flörheimer 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: Güterzuganschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erlensee)  
 Frankfurt am Main: Hafenbahnleise im Bereich Osthafen - Fechenheim: Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Güterhafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuganschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuganschluss Staudinger  
 Hanau: Hafenbahnleise der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuganschluss Okriftel  
 Kelsterbach: Güterzuganschluss 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 Weilrod**, Ortsteil Oberlauken  
Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

### **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 "nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27, in der Gemeinde Weilrod, Ortsteil Oberlauken zu überarbeiten.

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

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 2 Teilflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 1,6 ha.

Die Teilfläche am nördlichen Ortsrand wird im Westen und Norden von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten von der Hessenstraße und im Süden von Wohnbebauung begrenzt. Die Teilfläche am südlichen Ortsrand wird im Westen und Norden von gemischter Bebauung und Gärten und im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist von der Landesregierung im Sommer 2011 genehmigt worden und mit seiner Bekanntmachung im Staatsanzeiger am 17. Oktober 2011 in Kraft getreten. Die Landesregierung hat allerdings aus rein formalen Gründen Flächen von der Genehmigung ausgenommen, für die nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen hätte erfolgen müssen, da sie nach der letzten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (Herbst 2009) geändert oder ergänzt worden waren. Sie blieben somit unbeplant (sogenannte Weißflächen). Mittlerweile wurde für einen Großteil dieser Flächen ein Sammel-Ergänzungsverfahren durchgeführt und vom Regierungspräsidium Darmstadt am 29.05.2013 genehmigt. Ausgenommen waren Flächen, für die die betroffenen Kommunen die bisherige Planungsvorstellung, wie sie in dem von Regionalversammlung (RVS) und Verbandskammer (VK) im Dezember 2010 beschlossenen und zur Genehmigung vorgelegten Plan ihren Niederschlag gefunden hat, nicht bestätigt haben, sowie Flächen, für die Mitglieder der Verbandskammer eine erneute Abwägung für erforderlich hielten. Letzteres betraf auch die Weißfläche Nr. 27 in Weilrod, Ortsteil Oberlauken, bei der es sich um die geplante Verlagerung einer Zuwachsfläche vom nördlichen an den südöstlichen Ortsrand handelt (Begründung Abwägungserfordernis: Lage am Rand von "Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz"). Für diese Weißfläche hat die Gemeinde Weilrod mit Schreiben vom 20.08.2012 die Änderung des RPS/RegFNP 2010 beantragt.

Die Änderung dient der Ergänzung der Darstellung im Bereich der Weißfläche Nr. 27:

nördlicher Ortsrand, Teilfläche 1:

Weißfläche in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 0,8 ha)

südöstlicher Ortsrand, Teilfläche 2:

Weißfläche in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,8 ha)

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

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

Die Darstellung von je ca. 0,8 ha "Gemischte Baufläche, geplant" und "Fläche für die Landwirtschaft" ist aufgrund der geringen Größe regionalplanerisch nicht relevant.

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

Die geplante Gemischte Baufläche (Teilfläche 2) kann über die noch bis zum Ende auszubauende Straße "Am Starksborn" an die L 3457 angebunden werden.

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

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist die Teilfläche 1 als geplante Siedlungsfläche dargestellt und die Teilfläche 2 als "Fläche für die Landwirtschaft". Beide Flächen liegen am Ortsrand und werden derzeit ackerbaulich genutzt.

Teilfläche 1 grenzt an Wohnbebauung und die L 3457 und ist ansonsten von Äckern umgeben.

Teilfläche 2 liegt zwischen alter Ortsbebauung, einem Neubaugebiet und einer Ackerfläche. Im Osten wird sie hangabwärts durch einen Feldweg und einen Gehölzstreifen begrenzt, an den eine Grünlandmulde mit dem Breitenbach anschließt.

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

Im vorliegenden Fall sollten die Maßnahmen aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten am östlich Rand der geplanten Wohnbaufläche und in dem angrenzenden Vorranggebiet für Natur und Landschaft im Bereich der Breitenbachaue vorgesehen 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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen so weit wie möglich entgegen wirken, wie Begrünung der Grundstücksfreiflächen und der Erschließungsstraße, Festsetzung von Maßnahmenflächen und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu beachten, dass östlich außerhalb der Baufläche ein "Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" angrenzt, das der Sicherung des Hochwasserabflusses und der Retentionsräume dient. Dem ist durch entsprechende Abstände der Bebauung Rechnung zu tragen.

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

Dem vorgesehenen Flächentausch liegt ein intensiver Abstimmungsprozess in der Gemeinde Weilrod im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des RPS/RegFNP 2010 zugrunde. Die bisher vorgesehene "Gemischte Baufläche" am nördlichen Ortsrand war bereits seit Langem im Flächennutzungsplan des früheren Umlandverbandes als Eigenentwicklungsmöglichkeit vorgesehen. Der seitens der Gemeinde Weilrod beantragte Flächentausch wird damit begründet, dass die nunmehr vorgesehene Fläche am südöstlichen Ortsrand von Oberlauken ein in den letzten Jahren entstandenes Neubaugebiet ergänzt und bereits erschlossen ist. Aus Sicht der Gemeinde ist sie deshalb die einzige Erweiterungsfläche in Oberlauken, die unter wirtschaftlichem Aspekt umsetzbar ist. Beide Flächen sind derzeit Ackerland auf ähnlichen Bodenverhältnissen und somit ökologisch gleichwertig. Da beide Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, wird durch den Flächentausch keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vorbereitet. Das angrenzende "Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" wird durch die vorgesehene Baufläche nicht berührt. Ein entsprechender Abstand zur Talmulde und zum Retentionsraum des Breitenbachs ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen zu sichern. Die Darstellung der früher vorgesehenen Zuwachsfläche als "Fläche für die Landbewirtschaftung" am nördlichen Ortsrand entspricht der Realnutzung und dient dem Erhalt zusammenhängender landwirtschaftlicher Nutzflächen.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Für die aus 2 Teilflächen bestehende Weißfläche Nr. 27 (je ca. 0,8 ha) wird die Darstellung ergänzt.

Eine bisher am nördlichen Ortsrand geplante "Gemischte Baufläche" wird wegen günstigerer Erschließungsvoraussetzungen nun am südöstlichen Ortsrand vorgesehen. Die bisher geplante Fläche wird entsprechend der Realnutzung als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt.

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:  
**BBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5**

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.

**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.

**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 landschafts-

gerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

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

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Beide Teilflächen werden derzeit als Acker genutzt, dienen der Kaltluftproduktion und liegen am Ortsrand in einem Raum mit hochwertigem, vielfältigen Landschaftsbild.

Teilfläche 1 weist aufgrund der Hangneigung und Bodenbeschaffenheit (toniger Schluff) hohe Erosionsgefährdung auf, Teilfläche 2 Böden mit hohem Ertragspotential und im östlichen Teil mit hoher Lebensraumfunktion (grundnasser Boden).

Am östlichen Rand der Teilfläche 2 schließt sich ein "Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" an, das der Sicherung des Hochwasserabflusses des Breitenbachs und seiner Retentionsräume dient. Zwischen Bach und Teilfläche 2 befinden sich ein Feldweg und ein Gehölzstreifen.

### **B 2.2 Prognose und Bewertung**

#### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Bei der bisherigen Planung ist im Bereich der Teilfläche 1 ist durch Versiegelung zugunsten der Entwicklung von Wohnbaufläche mit dem Verlust von Bodenfunktionen (Ertrags-, Speicher- und Regulationsfunktion), einer Reduzierung der Versickerung und Erhöhung des Abflusses von Niederschlagswasser, der Verringerung der Kaltluftproduktion sowie der Veränderung von Lebensräumen und dem Landschaftsbild zu rechnen.

Im Bereich der Teilfläche 2 sind keine Auswirkungen zu erwarten, da hier die Planung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung entspricht.

#### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind die o.g. Auswirkungen im Bereich der Teilfläche 2 zu erwarten, während im Bereich der Teilfläche 1 die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt.

#### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

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 Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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

Die genannten Auswirkungen im Bereich der Teilfläche 2 können durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende Maßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden. Hierzu zählen u.a.:

- möglichst geringe Flächenversiegelung durch Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen

- Begrünung der Grundstücksfreiflächen, der Erschließungsstraße und des Ortsrandes
- Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf am Ort der Entstehung (Sammlung des Oberflächenwassers und Nutzung als Brauch- und Beregnungswasser)
- Festsetzung von Maßnahmenflächen insbesondere am östlichen Rand zur Freihaltung und entsprechender Bewirtschaftung einer Abstandsfläche zur Talmulde des Breitenbachs

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da die Planung einen Flächentausch für ein seit Langem für die Eigenentwicklung des Orts teils vorgesehenes Bauflächenpotential beinhaltet, wodurch eine Arrondierung der baulichen Entwicklung der letzten Jahre und eine günstigere Erschließung möglich ist, kommen keine Alternativstandorte in Frage.

## **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.

