



**Gemeinde Wehrheim**

**Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage“**

**Ortsteil Wehrheim**

## **B E G R Ü N D U N G**

Vorentwurf

24. Juni 2024

**Bearbeitung: B. Sc. Alina Gundlach  
M.Sc. Lisa Paliga**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

**Teil A****Inhaltsverzeichnis**

Seite

1. Geltungsbereich.....	3
2. Bestand .....	3
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	3
4. Planungsrechtliche Grundlagen .....	4
4.1 Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan .....	4
4.2 Verbindliche Bauleitplanung .....	4
4.3 Informelle Planungen .....	5
4.4 Schutzgebiete .....	5
4.5 Denkmalschutz .....	5
4.6 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz .....	5
5. Planverfahren .....	6
5.1 Verfahrensstand .....	6
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	7
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	8
6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich .....	9
6.6 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	9
6.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	10
6.8 Festsetzungen nach Landesrecht (HBO) .....	11
6.9 Festsetzungen nach Hessischem Wassergesetz .....	11
7. Erschließung .....	11
7.1 Verkehr.....	11
7.2 Ver- und Entsorgung .....	12
8. Immissionsschutz.....	13
9. Gewässer, Natur und Landschaft.....	16
10. Flächenbilanz und Bodenordnung .....	17

**Teil B: Umweltbericht**

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Wehrheim. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wehrheim in der Flur 101 die Flurstücke 37 (teilweise) 40, 41 (teilweise), 52/1 (teilweise), 53/1 (teilweise) und in der Flur 59 das Flurstück 142 mit einer gesamten Flächengröße von 9.776 m<sup>2</sup>.

## 2. Bestand

Die Fläche wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Grünland bzw. Grasacker genutzt. Das Gebiet ist im Vergleich zur umgebenden Landschaft eher eben, fällt jedoch in Richtung Nord-Osten ab. Die Fläche befindet sich auf 318 – 323 m ü NN. Im Osten schließt sich das Vorhaben an die Ortslage mit offener Wohnbebauung an. Im Süden wie im Osten wird der Geltungsbereich von Feldwegen und im Norden von einem Graben begrenzt. Nördlich, westlich und südlich des Bauvorhabens befinden sich landwirtschaftlich geprägte Flächen.

## 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Gemeinde Wehrheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenwohnanlage“ die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung einer Senioreneinrichtung mit ergänzenden untergeordneten Dienstleistungen. Hiermit kann der Neugewinn von wichtigen Pflegeplätzen, Wohnplätzen mit Service, Kindergartenplätzen, Arbeitsplätzen sowie sogenannten Third Spaces, öffentlichen gemeinschaftlichen Orten zur Begegnung und vielem mehr ermöglicht werden.

Durch die geplante Einrichtung kann der Pflegebedarf einer alternden Gesellschaft vor Ort gedeckt werden und die Integration von Pflegebedürftigen sowie Bürgerinnen und Bürgern mit Betreuungsbedarf gewährleistet werden. Die geplante Seniorenwohnanlage wird neben den klassischen Pflegedienstleistungen auch ergänzende Dienstleistungen wie beispielsweise ein Café, Beratungszentrum, Fußpflege, Friseur und ähnliches anbieten. Somit soll eine Öffnung des Hauses auch im Sinne einer Begegnungsstätte stattfinden können und so auch den Ort für seine Bewohner stärken.

Die Standortwahl ergibt sich durch die gute Anschlussmöglichkeit an die bereits vorhandene Infrastruktur in diesem Bereich. Es wurde eine Fläche gewählt, die zukünftig besonders die Integration pflegebedürftiger Menschen und älterer Bürger und Bürgerinnen fördert und zusätzlich Begegnungsmöglichkeiten schafft. Die Anwohner des bestehenden Wohngebietes profitieren von den zusätzlichen Nutzungen der Seniorenwohnanlage besonders, da das Angebot in direkter Nähe liegt.

Alternativstandorte existieren im Ortsteil nicht; Das Ausmaß der geeigneten Größe und das passende Relief sind Kriterien welche die Auswahl der Flächen enorm eingrenzt. Die Fläche ist bereits im Besitz der Kirche, welche das Vorhaben des Seniorenwohnheims in Zusammenarbeit mit unter anderem der Inneren Mission und der Gemeinde Wehrheim durchführt. Dem Investor wird von Seiten der Kirche aus ein 99 Jahre langer Pachtvertrag in Aussicht gestellt. Die Fläche ist aufgrund ihrer relativen Ebenmäßigkeit, Verbindung zu der Ortsbebauung der Gemeinde Wehrheim und den geklärten Eigentumsverhältnissen am geeignetsten für dieses Vorhaben.

Die Schaffung von Wohnraum für ältere Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde würde den zentralen Herausforderungen des demographischen Wandels Rechnung tragen, in denen sich gerade die ländlichen Regionen befinden. Die Planung entspricht dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Planungsziel ist ein diverseres Versorgungsangebot in der Gemeinde zu erstellen, welches das öffentliche Leben der Gemeinde Wehrheim intrigiert.

Innerhalb des Plangebiets soll auch eine Kindertagesstätte errichtet werden. Damit soll dem Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen Rechnung getragen werden. Außerdem unterstützt diese Kinderbetreuungseinrichtung die Gemeinde bei der Vorbereitung auf Hessens Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung ab 2026. In diesem Sinne hat die Kinderbetreuungseinrichtungen höchste Priorität, da sie an anderer Stelle den Ausbau von schulischen Ganztagsangeboten ermöglicht. Es soll aber auch durch das gezielte Nebeneinander dieser Einrichtungen auch das Zusammenleben von Alt und Jung gefördert werden. Zudem können sich Synergieeffekte z.B. durch die gemeinsame Nutzung der Küche oder von Veranstaltungsräumen ergeben.

## 4. Planungsrechtliche Grundlagen

### 4.1 Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan (RP Darmstadt 2010) wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche geplant“ angegeben. Das geplante Vorhaben ist kein klassisches Wohnhaus, jedoch bietet es spezialisierte Wohnangebote für Gesellschaftsmitglieder welchen es oft nicht mehr möglich ist in einem klassischen Wohnhaus zu leben. Aus Wohnbauflächen können auch Nutzungsarten entwickelt werden, die in Wohngebieten regelmäßig zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine Seniorenwohnanlage, welches eine Einrichtung der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen ist, ist somit aus einer Wohnbaufläche entwickelbar.

Der ebenfalls im Geltungsbereich aufzufindende Graben ist im Regionalplan als solcher, aber ohne weitere Überlagerungen angegeben.

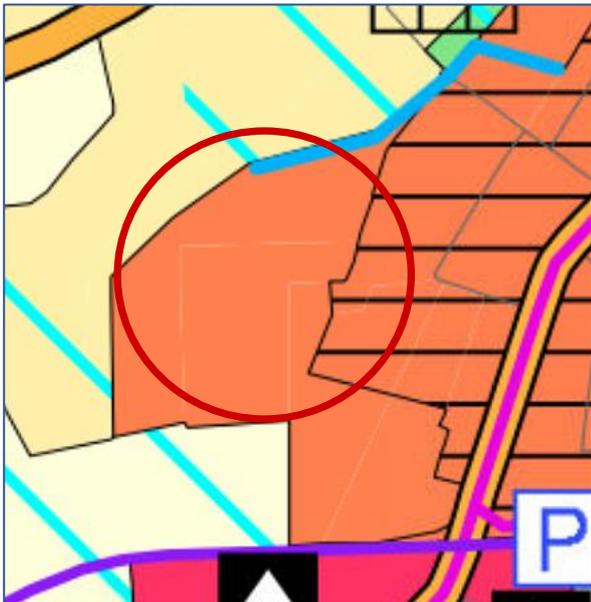


Abb.1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (unmaßstäblich) (RP Darmstadt 2010)

### 4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert keine verbindliche Bauleitplanung. Der Geltungsbereich wurde bereits teilweise von einem Bebauungsplan überplant, welcher Wohnraum schaffen sollte (Bebauungsplan „Mühlberg I“). Dieser konnte nicht beschlossen werden, auf Grund der Immissionsbelastung, welche von dem landwirtschaftlichen Betrieb im Süden herrührt. Das vorliegende Vorhaben ist nicht von dieser Immissionsbelastung betroffen da es sich weiter nördlich befindet und es sich um ein weniger von den Immissionen beeinflusstes Vorhaben handelt.

### 4.3 Informelle Planungen

Informelle Planungen für das Plangebiet durch das Architekturbüro Wohnbau + befinden sich in der Ausarbeitung. Die Entwässerungsplanung wird von der Ingenieurgesellschaft Müller durchgeführt und befindet sich ebenfalls in der Ausarbeitung.

### 4.4 Schutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb von naturschutz- bzw. wasserrechtlich festgesetzten Gebieten, wie Landschafts-, Naturschutz- oder Natura-2000-Gebieten bzw. offiziell festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (HMUKLV 2023).

Südlich in rund 600 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ (DE 5717-305). Aufgrund der Entfernung zwischen Plan- und Schutzgebiet können negative Beeinträchtigungen durch die Planung ausgeschlossen werden.

Innerhalb eines Umkreises von 1,5 km befinden sich keine weiteren relevanten Schutzgebiete oder Schutzobjekte.

### 4.5 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet.

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG HE). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### 4.6 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz

#### Nachsorgender Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

### Vorsorgender Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB der vorsorgende Bodenschutz gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen:

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Standortalternativen für die vorliegende Planung bestehen nicht (siehe Kapitel 3 dieser Begründung). Die Grundflächenzahl wurde so gewählt, um die Planung zu realisieren, jedoch wurde in einer Festsetzung geregelt, dass eine Überschreitung nicht zulässig ist. Zudem wurde eine dem Umfeld verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt, indem die Aufnahme einer Festsetzung zur maximalen Geschossigkeit der baulichen Anlagen geregelt wird. Außerdem stellen Festsetzungen zu den Beschränkungen der Bodenversiegelung sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sicher, dass die Inanspruchnahme der Böden minimiert wird.

## **5. Planverfahren**

Die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder §13a BauGB liegen nicht vor. Insofern wird die Planung im sogenannten „Normalverfahren“, also mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt und eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

### **5.1 Verfahrensstand**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht am 21.06.2024.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:  
01.07.2024 bis 08.07.2024, Bekanntgemacht: 21.06.2024.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB:  
01.07.2024 bis 29.07.2024.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3(2) BauGB: XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX, Bekanntgemacht: XX.XX.XXXX.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB:  
XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: XX.XX.XXXX

## 6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als sonstiges Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um gezielt die für die Errichtung der Seniorenwohnanlage so wie denen ihr dienenden Anlagen und Einrichtungen erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Die Entwicklung von Angeboten für die Pflege und das betreute Wohnen in Wehrheim ermöglicht, dass Bewohner der Ortschaft ihre vertraute Umgebung nicht verlassen müssen. Es werden somit Möglichkeiten der sozialen Integration von älteren Mitbürgern ermöglicht. Ein entsprechender Nutzungskatalog wird festgesetzt. Bausteine der wohnortbezogenen Senioreneinrichtung mit ergänzenden Service-Dienstleistungseinrichtungen sind:

- Senioren- und Pflegeeinrichtung,
- Teilstationäre Tagespflege,
- Betreutes Wohnen (mit Service) für ältere Menschen,
- Kindertagesstätte,
- Flächen der Begegnung,
- Einrichtungen für Senioren,
- Veranstaltungsräume,
- Verwertungsanlagen für ortstypische Materialien (bspw. Grünschnitt)
- Ergänzende Dienstleistungseinrichtungen (Arzt, Therapeut, Café...) sowie sonstige Dienstleistungen, die in Zusammenhang mit der Zweckbestimmung gesehen werden können.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Bauvorhaben soll sich in den Siedlungsbestand einfügen. Um das zu ermöglichen wurde das Sonstige Sondergebiet in drei Flächen aufgeteilt, welche das Maß der Bebauung staffeln und somit vermeiden, dass eine dichte Bebauung direkt im Anschluss an den Siedlungsbestand entsteht. Die GRZ wurde folgendermaßen gewählt, um dem Vorhaben dennoch einen Spielraum bei der Ausführung zu ermöglichen. SO III liegt im Osten der Fläche und grenzt an die bestehende Bebauung an. Hier ist die GRZ mit nur 0,5 am niedrigsten gehalten. Die Höhe der Bebauung ist auf 334 m ü. NHN festgesetzt um das Einfügen in den Siedlungsraum zu garantieren. Die Flächen SO I und SO II liegen auf der ortsabgewandten Seite. In der Fläche SO I beträgt die festgesetzte GRZ 0,8 und die Höhe der Bebauung wird mit 342 m ü. NHN festgesetzt. Auf der Fläche SO II liegt die festgesetzte GRZ bei 0,6. Die Höhe der Bebauung beträgt maximal 343 m ü. NHN. Da die Flächen nicht in direkter Nähe zu bestehender Bebauung liegen, werden die festgesetzte GRZ und die absolute Höhe etwas höher angesetzt, damit die effiziente Bodennutzung unterstützt wird.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Diese hält nach Norden, Süden und Westen einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze, während im Osten ein Abstand von 10 m gewählt wurde, um die Privatsphäre in den Gärten der vorhandenen Bebauung zu wahren.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO werden auf der Fläche SO I nicht zugelassen, da Überschreitungen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig sind (§19 Abs. 4 BauNVO). Die zulässige GRZ beträgt bereits 0,8, somit sind keine Überschreitungen zulässig. Auf der Fläche SO II ist eine Überschreitung der GRZ gem. §19 Abs. 4 BauNVO, ausschließlich für Stellplätze und unterirdische Garagen mit ihren Zufahrten, welche die GRZ von 0,8 nicht überschreiten zulässig. Garagenaufbauten sind nicht erlaubt. Auf der Fläche SO III wird eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,6 zugelassen, um eine durchgrünte Bebauung zu ermöglichen.

### 6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Eine Befestigung von Wegen und PKW-Stellplätzen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden und die Fahrgassen der Stellplatzanlagen.

Die Baufeldräumung sowie Rückschnitte oder Rodungen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar, durchgeführt werden. Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb des genannten Zeitraumes durchgeführt werden, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Im Rahmen einer Faunistischen Untersuchung wurden Exemplare der Feldlerche und anderen Vögeln im Geltungsbereich und im direkten Umfeld verzeichnet. Zur Vermeidung von Störungen und Tötung von Individuen der Feldlerche und anderer Feldvögel (Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG) ist die Baufeldräumung im Offenland außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also nur zwischen dem 01. Oktober und 01. März, durchzuführen. Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb des genannten Zeitraumes durchgeführt werden, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Sollte im Anschluss an die Räumung nicht umgehend mit der Bautätigkeit begonnen werden, sind bis zum Beginn der Bautätigkeit folgende Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, um eine Ansiedlung von Feldvögeln, insbesondere der Feldlerche, im Baufeld zu vermeiden. Die Vergrämung erfolgt über das Aufstellen von Pfosten mit Flutterband. Der Reihenabstand der Pfosten ist ca. 10 m, der Abstand der Pfosten innerhalb einer Reihe ca. 6-7 m. Flutterband wird locker entlang der Pfosten gespannt. Zusätzlich werden 3-5 m lange Abschnitte Flutterband an den Pfosten angebracht, um eine größtmögliche Geräusch- und Bewegungskulisse zu erzeugen.

In der Zeit von Baubeginn bis Bauende ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine fachlich dafür geeignete Person vorzunehmen. Die fachgerechte Durchführung sämtlicher bodenfachlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen ist durch die Bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung nimmt hierbei eine beratende so wie eine Funktion für die Einhaltung der bodenfachlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Bauleitung ein. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der bodenkundlichen Baubegleitung werden dokumentiert.

## 6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Der Erhaltungszustand der Feldlerche wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend bewertet. Ein Brutpaar der Feldlerche befindet sich ca. in einer Entfernung von 80 m zum Plangebiet. Die restlichen nachgewiesenen Vogelarten sind ubiquitär vorhanden und in einem günstigen Erhaltungszustand. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt eine lebensraumverbessernde Maßnahme in Form einer Maßnahmenfläche für die Feldlerche zu schaffen. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Blüh-/Brachestreifen anzulegen. In den Maßnahmenflächen F1 ist ein Blüh-/Brachestreifen von mindestens 10 x 100 m anzulegen. Die Blüh-/Brachestreifen werden parallel zur Bewirtschaftungsrichtung angelegt. Die Einsaat der Streifen erfolgt auf 8 m Breite mit einer Regio-Saatgutmischung „Schmetterlings- und Wildbienenraum“, ein angrenzender 2 m breiter Streifen bleibt als Schwarzbrache unbestellt und wird der Krautsukzession überlassen. Die Streifen müssen alle 2-3 Jahre abschnittsweise im Herbst gemäht werden. Im Vier-Jahres-Rhythmus werden die Flächen umgebrochen, wobei immer nur 50 % der Brachestreifen wechselseitig umgebrochen werden. Ein Einsatz von Pestiziden, Dünger o.Ä. darf auf den Streifen nicht erfolgen.

Auch wenn die Brutplätze der Feldlerche nicht im Geltungsbereich liegen, so wird sie durch die heranrückenden Vertikalstrukturen in ihrem aktuellen Revier gestört. Somit ist mit einer Aufgabe des Reviers zu rechnen. Damit die Ausgleichsfläche angenommen wird und auf langfristige Zeit von der Feldlerche genutzt werden kann müssen die folgenden Abstände zu der Fläche eingehalten und erhalten werden.

Art der Vertikalstruktur	Mindestabstand (in m)
Einzelbäume	50
Gebüsche und Hecken	100
Masten	100
Hochspannungsfreileitungen	100
Baumreihen	120
Streuobstwiesen	120
Feldgehölze	120
Siedlungsränder	120
Wälder	160

Eine Maßnahmenfläche für die Feldlerche wird im Laufe des Bauleitverfahrens bestimmt

## 6.6 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Eine Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung ist möglich.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

## 6.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> sind 1 Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 14-16 cm, 2 Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150-175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60-80, 80-100 oder 100-150 cm zu pflanzen. Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen. Empfohlene Arten sind:

### Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommerlinde)

### Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)

### Kletterpflanzen:

<i>Aristolochia macrophylla</i>
<i>Clematis spec.</i>
<i>Hedera helix</i>
<i>Rosa spec.</i>
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
<i>Polygonum aubertii</i>
<i>Vitis vinifera</i>

### Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Ulmus carpinifolia</i>	(Feldulme)

<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)

(Pfeifenwinde)
(Waldrebe)
(Efeu)
(Kletterrosen)
(Dreiblättrige Jungfernebe)
(Kletterknöterich)
(Weinrebe)

## 6.8 Festsetzungen nach Landesrecht (HBO)

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und Grundstücksfreiflächen notwendig. Diese Festsetzungen werden gemäß § 91 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch die beschränkende Festsetzung der Staffelgeschosse, der Grundstücksgestaltung und dem Ausschluss einer Fassadengestaltung in grellen Farben und aus glänzenden Oberflächen soll ein geordnetes, in sich stimmiges städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden.

Laut den Grundsätzen des regionaltypischen Bauens in der Dorf- und Regionalentwicklung soll sowohl bei Sanierung als auch bei Neu- und Erweiterungsbauten grundsätzlich eine Orientierung an den hinsichtlich Energieeffizienz bzw. Energiestandards bestmöglichen Lösungen erfolgen, hierzu zählen ausdrücklich die optimale Nutzung von Erneuerbaren Energien, aber auch beispielsweise Möglichkeiten einer Gebäudebegrünung. Fassadenbegrünung ist zulässig und in Sinne der Einfügung in die angrenzende Landschaft gewünscht.

Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch und in insektenfreundlicher Art anzulegen. Im SO I und SO II sind die Grundstücksfreiflächen zu mindestens 50 % mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Im SO III sind die Grundstücksfreiflächen zu mindestens 40 % mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist in diesem Falle nicht als Grundstücksfreifläche anzurechnen. Die Grundstücksfreiflächen sind in SO III zu mindestens 40%, exklusive der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die festgesetzte Bepflanzung der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zählt nicht zu dem vorgegebenen Mindestmaß an heimischer Laubbaumbepflanzung. Somit soll eine durchgrünte Bebauung mit parkähnlichen Strukturen ermöglicht werden. Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Empfohlene Arten sind der Liste in A) 6. zu entnehmen.

Flächenabdeckungen mit Kies/Schotter/Steinschüttungen (Kies-/Schotter-/Steingärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

## 6.9 Festsetzungen nach Hessischem Wassergesetz

Die Brauchwassernutzung auf dem Grundstück wird wie folgt geregelt: Das anfallende Oberflächenwasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück aufzufangen und auf dem Grundstück mindestens teilweise zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Denkbare Nutzungen des Brauchwassers wären die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehr

#### Straßenverkehr

Das Plangebiet wird im Rahmen des Bauvorhabens verkehrstechnisch über die Martin-Niemöller-Straße und die im Norden gelegene Landstraße erschlossen. Der Besucher- und der Kundenverkehr soll über die bestehende Bebauung in der Martin-Niemöller-Straße geleitet werden. Der zunächst anfallende

Bauverkehr und der spätere Lieferverkehr werden jedoch nicht durch das Wohngebiet geleitet, sondern über die nördlich gelegene Landstraße. Zudem ist die Gemeinde an die Bundesstraße 456 angeschlossen, sodass die Erreichbarkeit auch von auswärts relativ gut gegeben ist. Im Geltungsbereich werden Kurzzeitparkplätze für die Nutzer der zusätzlichen Dienstleistungen des Seniorenwohnheims, Besucherparkplätze für die Besucher des Seniorenwohnheims und Tiefgaragenstellplätze geschaffen, welche zusätzlich zu den bereits genannten Nutzungen auch die Mitarbeiterparkplätze beherbergen werden.

### ÖPNV

Der Regionalbahnhof Wehrheim liegt in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet. Es besteht eine Verbindung in Richtung Bad Homburg v.d.H., Grävenwiesbach, Waldsolms-Brandobberndorf so wie Frankfurt a. M..

### Fußgänger

Das Gebiet wird fußläufig aus Richtung der Martin-Niemöller-Straße zu erreichen sein.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein Fachbeitrag der wasserwirtschaftlichen Belange von der Ingenieurgesellschaft Müller erstellt. Hierbei werden die Rahmenbedingungen des geplanten Vorhabens aus wasserwirtschaftlicher Sicht überprüft, insbesondere die Entwässerungssituation des Plangebietes.

Bei dem bestehenden Kanalnetz der Gemeinde Wehrheim handelt es sich um ein Mischsystem. Zur Ermittlung der Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagswassers wurde eine Bewertung nach DWA-M 153 durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass eine Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht erforderlich ist. Somit kann im Plangebiet ein Trennsystem, welches die Kläranlage entlastet, angewandt werden. Da das Niederschlagswasser nicht behandelt werden muss, kann es direkt ohne Umweg über die Kläranlage direkt in den Entwässerungsgraben eingeleitet werden. Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll in gedrosselter Weise direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in den Entwässerungsgraben eingeleitet werden. Sonstiges Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden. Das erforderliche Retentionsvolumen für eine Einleitung in den Entwässerungsgraben beträgt  $V_{\text{erf}} = 95 \text{ m}^3$ .

In der Geschwister-Scholl-Straße befinden sich Anlagen und Leitungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Frisch-, Misch-, und Schmutzwasser. Durch die baulichen Änderungen können Veränderungen bestehender Leitungen und Anschlüsse nötig werden. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben frühzeitig abzustimmen. Generell sollten Betrieb und Bestand vorhandener Leitungen, sofern möglich, nicht beeinträchtigt werden. Die Abwasserreinigung ist durch einen Anschluss an die Kläranlage Wehrheim gegeben.

Öffentlich-rechtliche und private Verkehrswege sollen so ausgebildet bzw. erhalten werden, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblatt W 405 DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sicherzustellen und, die Deckung durch die bestehenden baulichen Anlagen ist zu überprüfen. Zur Löschwasserversorgung im Plangebiet muss eine Wassermenge von min. 1.600 l/min. ( $96 \text{ m}^3/\text{h}$ ) über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Wehrheim hat in eigener Verantwortung dafür zu sorgen, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme einzubeziehen. Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind u.a. so

auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen.

## 8. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich wurde bereits teilweise von dem Bebauungsplan „Mühlberg I“ überplant, welcher Wohnraum schaffen sollte. Dieser konnte nicht beschlossen werden, auf Grund der Immissionsbelastung, welche von dem landwirtschaftlichen Betrieb und den Schienen im Süden herrührt. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Mühlberg I“ wurde 2019 eine Schalltechnische Untersuchung vom TÜV Hessen durchgeführt. Die Belastung für das geplante Wohngebiet wurde als zu hoch eingestuft. Der Geltungsbereich der Seniorenwohnanlage liegt hauptsächlich nördlich von dem damals mit Wohnflächen überplanten Gebiets. Ein kleiner Teil ragt jedoch in das damals überplante Gebiet (s. Abb. 2 & 4).

### Landwirtschaftlicher Betrieb

In der näheren Umgebung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Rinderhaltung. Wohnhäuser schließen sich in direkter Nachbarschaft nordöstlich an den landwirtschaftlichen Betrieb an. Der bestehende Siedlungsbereich des Ortsteils, befindet sich in ca. 75 m Entfernung zum landwirtschaftlichen Betrieb.

Die Prüfung der Schalltechnischen Untersuchung ergab, dass tagsüber der Immissionsrichtwert laut 6.1 g) (TA Lärm) von 45 dB(A) in Kurzebenen, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten nicht überschritten wird.

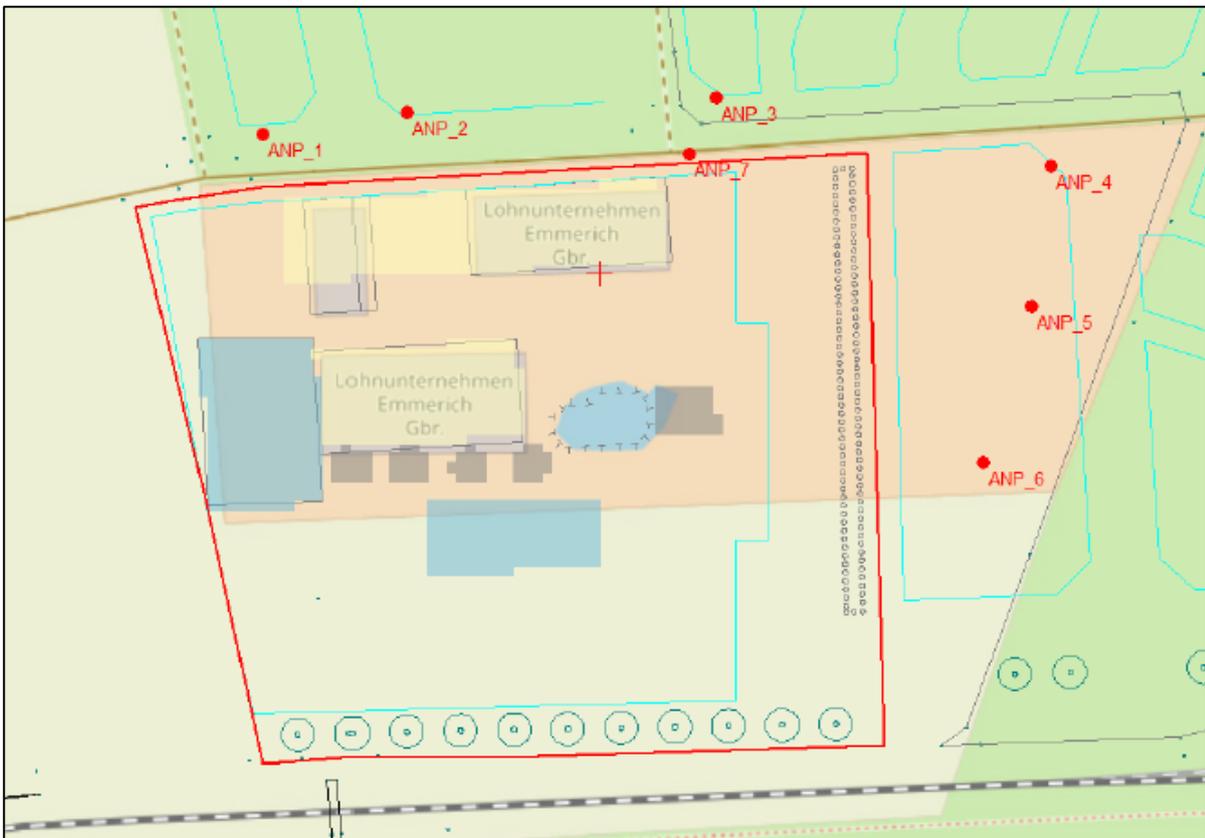


Abb. 2: Geräuschbelastung im Nachtzeitraum durch den landwirtschaftlichen Betrieb (unmaßstäblich) (TÜV Hessen, 2019)

Der nächtliche Immissionsrichtwert laut 6.1 g) (TA Lärm) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten liegt bei 35 dB(A). In der schalltechnischen Untersuchung vom TÜV Hessen wurde errechnet, dass wenige südliche Teile des Geltungsbereichs der Seniorenwohnanlage ca. 35 - 40 dB(A) (hellgrün) Geräuschbelastung ausgesetzt sind. Laut dieser Berechnung könnte der nächtliche Immissionsrichtwert überschritten werden. Planungsansätze des Architekturbüro Wohnbau + sehen im südlichen Teil des Geltungsbereichs Räume für ergänzende Dienstleistungseinrichtungen (SO II) sowie betreutes Wohnen mit Service (SO III) vor. Diese Nutzungsarten haben laut TA Lärm nächtliche Immissionsrichtwerte zwischen 40 und 45 dB(A). Diese Richtwerte werden eingehalten. Hinzu kommt, dass Seniorenwohnanlagen weniger von den Auswirkungen der Geräuschbelastung beeinträchtigt sind. Des Weiteren besteht der Gemeinde Wehrheim eine hohe Akzeptanz von landwirtschaftlichen Gerüchen und Geräuschen bei der Bevölkerung, da sich die Gemeinde im ländlichen Raum befindet und die Immissionen als ortsüblich wahrgenommen werden. Es sollen keine Räume mit Schlaffunktion in südlicher Richtung auf SO II oder SO III errichtet werden. Somit wird einer eventuellen Störung durch Geräuschbelastung vorgebeugt, da weiter nördlich von der Einhaltung des Immissionsrichtwerts in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten von 35 dB(A) ausgegangen werden kann.

Zusätzlich wurde im Rahmen der Bauleitplanung „Mühlberg I“ ein Gutachten zu den Geruchs- und Staubimmissionen aus den Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes erstellt. Die Schwebstaubgesamtbelastung unterschreitet den Immissionsjahreswert der TA Luft von  $40 \mu\text{m}/\text{m}^3$  sowie den Immissionsstageswert der TA Luft von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  an den betrachteten Beurteilungspunkten. Unter Annahme einer konservativer Gesamtbelastung wird der Immissionsjahreswert aus der 39. BImSchV von  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  an den zu betrachteten Beurteilungspunkten dennoch unterschritten.

Die Geruchsemissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb verursachen an den Beurteilungspunkten ANP\_3, ANP\_4, ANP\_5 und ANP\_6 Zusatzbelastungen von 15,1 %, 16,8%, 17,1% und 18,4 %. Der Richtwert für „Wohn-/Mischgebiete“ liegt bei 10 %. Daher überschreiten die Geruchsemissionen den Richtwert bei den oben genannten Beurteilungspunkten. Diese Überschreitung ist jedoch zu erwarten, da die betrachteten Beurteilungspunkte im direkten Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebs liegen (s. Abb. 3). Somit liegen alle Beurteilungspunkte (ANP\_1-7) mindestens 150 m entfernt von dem geplanten Vorhaben. Daher ist nicht davon auszugehen das die eventuelle Belastung bis an den Geltungsbereich reicht.



**Abb. 3: Lage der Beurteilungspunkte (unmaßstäblich) (TÜV Hessen, 2020)**

Der Arbeitslärm von Maschinen und Fahrzeugen, die üblichen Gerüche aus Ställen, Dungstätten, Güllegruben und Silage sind unter diesen Umständen als typische Begleiterscheinungen landwirtschaftlicher Betriebe in einer ländlichen Region nicht als unzulässige Störungen anzusehen.

#### Schienenverkehr

Rund 260 m südlich des geplanten Geltungsbereichs verlaufen Bahnschienen. Es handelt sich um eine eingleisige Strecke. Die Gleise teilen sich in Richtung Osten mehrfach, da sich dort der Bahnhof befindet welcher den überregionalen Anschluss der Seniorenwohnanlage an das öffentliche Verkehrsnetz sichert.

Die Prüfung der Schalltechnischen Untersuchung ergab, dass tagsüber der Immissionsrichtwert laut 6.1 g) (TA Lärm) von 45 dB(A) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten nicht überschritten wird.



**Abb. 4: Geräuschbelastung im Nachtzeitraum durch den Schienenverkehr (unmaßstäblich) (TÜV Hessen, 2019)**

Die Belastung durch den Schienenverkehr wurde vom TÜV Hessen 2019 berechnet. Wenige südliche Teile des Geltungsbereichs der Seniorenwohnanlage sind von ca. 35 - 40 dB(A) (hellgrün) Geräuschbelastung betroffen (Abb. 4). Die Berechnungen des TÜV Hessen deuten also an, dass der nächtliche Immissionsrichtwert laut 6.1 g (TA Lärm) von 35 dB(A) theoretisch überschritten werden könnte. Planungsansätze des Architekturbüro Wohnbau + sehen im südlichen Teil des Geltungsbereichs Räume für ergänzende Dienstleistungseinrichtungen (SO II) sowie betreutes Wohnen mit Service (SO III) vor. Diese Nutzungsarten haben laut TA Lärm nächtliche Immissionsrichtwerte zwischen 40 und 45 dB(A). Diese Richtwerte werden eingehalten. Da Seniorenwohnanlagen weniger von den Auswirkungen der Geräuschbelastung beeinträchtigt sind, sollte es genügen, keine Räume mit Schlaffunktion in südlicher Richtung auf SO II oder SO III zu errichten. Somit wird einer eventuellen Störung durch Geräuschbelastung vorgebeugt, da weiter nördlich von der Einhaltung des Immissionsrichtwerts in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten von 35 dB(A) ausgegangen werden kann.

Das vorliegende Vorhaben ist nicht von den oben genannten Immissionsbelastungen betroffen, da es sich weiter nördlich befindet als der angestrebte Bebauungsplan „Mühlberg I“ und es sich um ein weniger von den Immissionen beeinflusstes Vorhaben handelt. Von negativen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf das Planvorhaben wird nicht ausgegangen.

## 9. Gewässer, Natur und Landschaft

Nördlich des Plangebietes verläuft ein verkrauteter Entwässerungsgraben. Dieser dient zur Entwässerung der westlich gelegenen Siedlungsflächen von Wehrheim und stellt kein eigenständiges Gewässer dar. Der

Graben verläuft in Richtung Osten und wird im Bereich der Hilde-Coppi-Straße, verrohrt und in Richtung Ortsmitte geführt, wo eine Verbindung in die Bachverrohrung des Langwiesengrabens besteht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Hiermit hat sich der Umweltbericht, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt.

Die zentralen Aussagen und Erfordernisse des Umweltberichts wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege werden im Folgenden kurz dargestellt und erläutert. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 10. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rund 9.776 m<sup>2</sup>. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m <sup>2</sup> )	Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )
<b>SO I</b> davon überbaubar mit Hauptanlagen	2.026	2.533
<b>SO II</b> davon überbaubar mit Hauptanlagen inkl. Überschreitung der GRZ (0,8)	941 1.254	1.568
<b>SO III</b> davon überbaubar mit Hauptanlagen inkl. Überschreitung der GRZ (0,6) davon zu Bepflanzen	2.087 2.504 820	4.174
<b>Verkehrsflächen</b>		1.232
<b>Entwässerungsfläche „Graben“</b>		269
<b>Gesamtfläche</b>		9.776

Rundungsdifferenzen sind möglich

Wehrheim/Aßlar, 24.06.2024

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft: