

Gemeinde Wehrheim

**Bebauungsplan
„Seniorenwohnanlage“**

Ortsteil Wehrheim

- Entwurf -

**BISHER VORLIEGENDE
UMWELTBEOZUGENE STELLUNGNAHMEN**

- *Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, FB: Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, Schreiben vom 24.07.2024*
- *Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, FB: Wasser- und Bodenschutz, Schreiben vom 24.07.2024*
- *Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 08.08.2024*

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ- UND BAULEITPLANUNG
-UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE-



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Planungsbüro Koch
Frau Alina Gundlach
Alte Chaussee 4
35614 Aßlar

Vorab per e-mail!

Herr Dietrich Rössel

Haus 5, Etage 4, Zimmer 5-406

Tel.: 06172 999-6008
Fax: 06172 999-76-6008

dietrich.roessel@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.08/511

24. Juli 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Wehrheim
Bebauungsplan: Seniorenwohnanlage
(Beteiligung der Behörden gem. §4 (1) BauGB)
Ihr Schreiben vom 26.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Anlass und Ziel der Planung

Mit dem oben genannten Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage zur Deckung des Pflegebedarfes einer alternden Gesellschaft geschaffen werden. Darüber hinaus sollen untergeordnete Dienstleistungen ergänzt werden. Die gesamte Flächengröße beträgt 9.776 m² und grenzt südwestlich an den Ortsrand Wehrheims.

Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Auf Basis der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der südliche Geltungsbereich wurde durch den Bebauungsplan „Mühlberg I“ überplant, dieser wurde auf Grund der vom südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Immissionsbelastungen nicht beschlossen.

Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Aus Sicht der Landwirtschaft ist zu bemerken, dass durch die städtebauliche Entwicklung ein Verlust von hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsfläche verzeichnet wird, der nicht ortsnah auszugleichen ist. Die Fläche des Plangebietes wird in Form von Grünland bewirtschaftet. Die Ertragsfähigkeit des Bodens wird in diesem Bereich als besonders hoch bewertet. Die Acker- bzw. Grünlandzahl bewertet im Rahmen der Bodenschätzung die Wertigkeit des Bodens von 0 – 100 und für das

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

Plangebiet liegt dieser Wert bei einem überdurchschnittlich hohen Wert zwischen 65 und 70, die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl für die Gemarkung Wehrheim liegt bei einem Wert von 47. In der direkten Umgebung liegt die Ertragsfähigkeit überwiegend darunter und östlich des Ortsrandes Wehrheim liegt die Ertragsfähigkeit deutlich niedriger mit Werten zwischen 20 und 50. Der Agrarplan Hessen weist das Plangebiet mit der höchsten Kategorie, 1a, aus.

Des Weiteren ist anzumerken, dass die existierenden landwirtschaftlichen Betriebe in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Baugebietes sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht zum Baugebungsplan bereits Erwähnung finden und damit im Nachgang nicht als störend empfunden werden sollten, insbesondere der 130 m südlich befindliche landwirtschaftliche Betrieb. Hier ist anzumerken, dass wir ein weiteres Bestehen der Betriebe als äußerst notwendig für die landwirtschaftliche Struktur der Gemarkung und darüber hinaus erachten. Daher ist genau zu prüfen, ob eine problemfreie Koexistenz möglich ist. Aus diesem Grund bitten wir das Immissionsgutachten zu überprüfen, dieses wurde bezogen auf den Baugebungsplan „Mühlberg I“ erstellt und bezieht nicht die komplette Plangebietsfläche mit ein. In Bezug auf den Immissionsschutz wird in der Begründung des Baugebungsplanes erwähnt, dass „keine Räume mit Schlaffunktion in südlicher Richtung auf SO II oder SO III errichtet werden“ sollen. Dies ist aus unserer Sicht bezogen auf die auskömmliche Koexistenz mit dem südlich befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb eine gute Maßnahme. Daher bitten wir in die Festsetzungen einen derartigen Immissionsschutz aufzunehmen (bspw. passiver Schallschutz etc.).

Außerdem ist der Alternativstandortprüfung, beziehungsweise Erarbeitung des Innenpotenzials für den Standort einer Seniorenwohnanlage, aus unserer Sicht nur unzureichend Genüge getan, so dass der Vorschrift des sparsamen und schonenden Umgangs von Grund und Boden gemäß § 1a BauGB nicht entsprochen wird. Wir sehen hier die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht hinreichend begründet.

Trotz der Baulandausweisung durch die vorbereitende Bauleitplanung ist aus unserer Sicht die Lage nicht geeignet, da hierdurch hochwertigste Fläche für die Urproduktion verloren geht und die mögliche Koexistenz zusammen mit landwirtschaftlichen Betrieben nicht hinreichend dargelegt ist. Eine Nutzung des Innenbereiches ist daher die beste Lösung, mit welcher auch den Vorgaben der guten (fußläufigen) Erreichbarkeit besser entsprochen werden kann. Alternativ ist eine Ansiedlung am östlichen Ortsrand mit weniger Beeinträchtigung der Landwirtschaft bei einer gleichzeitig gleichbleibenden zentralen Anbindung verbunden.

Innerhalb der im RegFNP geplanten Baufläche ist für eine konfliktfreie Koexistenz mit dem landwirtschaftlichen Betrieb eine möglichst nördliche Verortung des Baugebungsplanes am besten, so dass wir eine Verschiebung nach Norden anregen, falls keine Alternativstandorte vorhanden sind.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz liegt noch nicht abschließend vor, da noch keine Ausgleichsfläche festgelegt wurde.

Die Notwendigkeit des Baus einer Seniorenwohnanlage ist grundsätzlich nachvollziehbar, der geplante Standort wird aus unserer Sicht als kritisch bewertet.

Durch den oben genannten Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist die Betroffenheit der Landwirtschaft zu konstatieren. Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden beeinträchtigt

Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken
Öffentliche Belange des Forstes werden **nicht berührt**.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Vorentwurf des Baugebungsplans „Seniorenwohnanlage“ der Gemeinde Wehrheim. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung eines rund 1 ha großen Sonderbaugebietes mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnanlage inklusive der verkehrstechnischen Anbindung auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche sowie einer planungsrechtlichen Sicherung eines bestehenden

Grabens. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet bzw. nachgereicht werden.

Textliche Festsetzungen und Eingriffsregelung

Bestand

Die Zusatzbewertung der Bodenfunktion gemäß Anlagen 2 Ziffern 2.25 und 2.3 Kompensationsverordnung ist bei einer Eingriffsfläche von weniger als 10.000 m² und einer Ertragsmesszahl von 61 bis 69 mit einem Zuschlag von 3 Wertpunkten pro m² zu berücksichtigen (vgl. anhängender Vermerk vom 03.02.2023, Regierungspräsidium Darmstadt, Frau Ohl). Der Bodenverbrauch wird an dieser Stelle (Ertragsmesszahl von 66) und unter Berücksichtigung des hohen Versiegelungsgrades der Planung äußerst kritisch gesehen.

Planung

Für die Neuanpflanzung von Hecken und Gebüsch im Innenbereich kann nur mit dem Typ-Nr. 2.500 und 20 BWP bilanziert werden. Auch hier wird um Korrektur in der Bilanz gebeten.

Die Bilanzierung der Grünfläche im Sondergebiet III mit dem Nutzungstyp 11.223 „Neuanlage strukturreicher Hausgärten“ kann nicht nachvollzogen werden. Um einen Hausgarten als strukturreich zu bilanzieren, müssen die Gärten aus mindestens 7 verschiedenen - für Flora und Fauna nutzbaren - Strukturen mit einem ausreichenden Flächenumfang festgesetzt werden. Dies können z. B. Totholz, Steinriegel, Gewässer, alte Bäume, Sträucher, Beete, Nisthilfen, Höhlen- und/oder Spaltenquartiere, Streuobst, Ruderalflächen, Nasswiesen, Röhrichte, Heideflächen, Trockenrasen, Sandflächen, offene Komposthaufen, Insektenhotels, Fassaden- und/oder Dachbegrünung etc. sein. Für eine Anerkennung als arten- und strukturreicher Hausgarten wurden aus unserer Sicht nicht genügend Festsetzungen getroffen (Sträucher, Fassadenbegrünung). Diese Strukturen könnten dann allerdings nicht zusätzlich einzeln bilanziert werden, sondern würden in den Nutzungstyp „Neuanlage strukturreicher Hausgärten“ einfließen. Auch die Aussage auf S. 28 des Umweltberichtes, dass aufgrund der hohen Durchgrünung dieser Fläche, der höherwertige Nutzungstyp herangezogen werden soll, ist nicht plausibel. Der Grünflächenanteil liegt ebenso wie bei den anderen beiden Sondergebieten bei 20 %, der Gehölzanteil ist mit rd. 8 % sogar geringer als in den Sondergebieten I und II, wo er bei 10 % liegt. Unter Berücksichtigung der aktuellen Festsetzungen kann lediglich ein arten- und strukturarmer Hausgarten mit der Typ-Nr. 11.221 mit 14 BWP für die Bilanz herangezogen werden. Es wird um eine entsprechende Korrektur gebeten.

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme F1 kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht geprüft werden, da keine konkrete Fläche für diese Ausgleichsmaßnahme benannt wurde. Die Fläche ist mittels Text und Karte in den Festsetzungen zu verankern. Gegebenenfalls ist auch eine alternative Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme in Anlehnung an eine 3-Felder-Wirtschaft nach dem Prinzip der „Feldflurarche Hochtaunus“ anzudenken und sollte vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Die Inanspruchnahme von gemeindeeigenen Ökokontomaßnahmen wird ausdrücklich begrüßt. Das durch die Korrekturen entstehende Punktedefizit ist bei der Planung des Ausgleichs entsprechend zu berücksichtigen. Die für den Ausgleich zu verwendende Ökokontomaßnahme ist dann vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass sich der regionale Bodenwertanteil im Hochtaunuskreis aktuell auf 0,33 € pro Wertpunkt beläuft.

Artenschutz

Der Zusatz bei der Festsetzung Nr. 3.2 „Rodungen“, dass bei Rodungen von Bäumen und Gehölzen innerhalb der Brut- und Setzzeit eine ökologische Baubegleitung vorzusehen ist, ist nicht hinreichend formuliert. Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde kein Ausnahmetatbestand von den Verboten des § 39 vorgesehen, so dass nur unter bestimmten Voraussetzungen und nur im Einzelfall eine kostenpflichtige Befreiung dieser gesetzlichen Regelung von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt werden kann.

Dem Artenschutzbericht (Plan Ö, 27.10.2023) ist nicht zu entnehmen, weshalb bestimmte Arten(-gruppen) nicht untersucht wurden. Ein Vorkommen von Amphibien erscheint aufgrund der vorhandenen Strukturen im Plangebiet mit Grünland und Graben nicht per se unwahrscheinlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Artenschutzbericht nicht die aktuellste Fassung der Roten Liste der Brutvögel (veröffentlicht im Dezember 2023) verwendet wurde. Mit der neuen Roten Liste wurden auch die Erhaltungszustände der Brutvögel in Hessen neu bewertet. Im Vergleich zur verwendeten Roten Liste von 2014, haben sich die Erhaltungszustände von Elster (*Pica pica* von grün nach gelb), Feldlerche (*Alauda arvensis* von gelb nach rot) und Star (*Sturnus vulgaris* von grün nach gelb) verschlechtert. Die Erhaltungszustände von Dohle (*Coloeus monedula*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Weißstorch (*Ciconia ciconia*) haben sich hingegen von gelb nach grün verbessert.

Die Abarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange ist nicht vollständig erfolgt. Für einige Arten ist eine artspezifische Prüfung und ggf. auch eine Maßnahmengestaltung erforderlich.

Umweltbelange

Im Hinblick auf das Landschaftsbild ist eine Eingrünung mittels Hecken und/oder Bäumen auch auf der Nord-, Süd- und Westseite des Plangebietes wünschenswert. Insbesondere von der Nord- und Westseite her, ist das Plangebiet weithin sichtbar und es würde ohne Minimierungsmaßnahme zu einer größeren negativen Beeinträchtigung kommen, die durch eine entsprechende Eingrünung abgeschwächt werden könnte.

Sowohl für die Fassadenbegrünung als auch für Gehölzflächen innerhalb der Grundstücksfreiflächen sollten Angaben hinsichtlich der Pflanzqualitäten geregelt werden. Hierbei sollte darüber hinaus die Pflanzdichte innerhalb der Gehölzfläche bestimmt werden. Es sollte gelten, 1 Kletter- / Rankpflanze / 1 m², 1 Strauch / 5 m², 1 Baum 3. Ordnung / 10 m², 1 Baum 2. Ordnung / 50 m² und 1 Baum 1. Ordnung / 100 m².

Es wäre wünschenswert, den bestehenden Graben mit seiner Ufervegetation in seiner Gänze auf 2 bis 3 m Breite festzusetzen. Eventuell könnte durch eine Verbreiterung, die Einbringung von Grabentaschen sowie Initialpflanzungen auch eine Aufwertung des Grabens stattfinden, die zur Kompensation herangezogen werden könnte.

Im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen im Plangebiet, insbesondere der hier beabsichtigten Nutzung durch Senioren und Kinder, sind in der Planung optimale Fuß- und Radwegeverbindungen zu bemessen.

Bei Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sollten auch die folgenden Punkte, die durch die digitale Umweltprüfung auf der Internetseite des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (abgerufen am 15.07.2024) aufgezeigt wurden, berücksichtigt werden. Die gesamte Fläche dient als Verbindungsfläche des Biotopverbunds, die Feldgemarkung zwischen Wehrheim und Neu-Anspach ist Teil eines Vogelzugrastplatzes, das gesamte Plangebiet weist ein mäßiges Kaltluftströmungssystem auf und wird als relevantes Kaltlufteinzugsgebiet dargestellt, die gesamte Planfläche unterliegt einer erhöhten Starkregengefährdung. Diesbezüglich wird gebeten, entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu treffen.

Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen

Der vorhandene gesunde Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt insbesondere auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass auch die Pflanzgruben auf der Tiefgaragenfläche ausreichend groß dimensioniert werden müssen, so dass die angepflanzten Bäume die zunehmende klimatische Trockenheit und Hitze bewältigen

können. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies / Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Hinsichtlich der Grundstückseinfriedung wäre eine Festsetzung wünschenswert, die festlegt, dass die zulässigen Zäune über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen müssen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Die Nahrungsgäste Mauersegler und Star weisen aktuell ungünstige Erhaltungszustände in Hessen auf. Die geplanten Gebäudestrukturen werden an ihrer Fassade gute Anbringungsorte für zusätzliche Nisthilfen für die vorkommenden Vogelarten darstellen. Aus artenschutzfachlicher Sicht ist es wünschenswert, zusätzliche Nisthilfen für diese Arten sowie Fledermausarten vorzusehen. Bei der Wahl geeigneter Nisthilfen ist die Untere Naturschutzbehörde gerne behilflich.

Die **untere Bauaufsichtsbehörde** nimmt wie folgt Stellung:

Maß der baulichen Nutzung „GRZ“ Der Zusatz „*“ verwirrt eher, da eine Erläuterung im Textteil unter Punkt 2 bereits beschrieben ist. Gegebenenfalls kann hier der Text durch „Ermittlung der Grundflächenzahl **nach § 19 Abs. 1 BauNVO**“ ergänzt werden oder das „*“ komplett entfallen.

Für eine konkrete Verortung empfehlen wir die Vermaßung der drei Geltungsbereiche SO I+II+III sowie der Fläche für die Tiefgarage untereinander.

Des Weiteren wäre die Erläuterung zum Höhenbegriff zu detaillieren in Bezug auf den Höhenabschluss (Dachaufbauten, PV-Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Antennen, etc.). Dürfen die absoluten Höhen durch vorgenannte Anlagen überschritten werden?

Begründung

6.1 Art der baulichen Nutzung: Hier ist der Punkt „Verwertungsanlagen für ortstypische Materialien“ zu streichen. Dieser hat keine Berechtigung im Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“.

6.2 Es sollte hier nochmals darauf hingewiesen werden, dass durch die eingetragenen Höhenlinien in der Planurkunde eine Höhenfestlegung des natürlichen Geländes stattfindet.

6.3 Der letzte Satz ist durch die Angabe „gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO“ zu ergänzen, da ansonsten eine Überschreitung der GRZ I bis 0,6 stattfinden kann.

Der **Fachbereich Ordnungs- und Straßenangelegenheiten – Kreisstraßen** – äußert sich wie folgt:

In der Begründung zum Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage“ Ortsteil Wehrheim wird im Abschnitt 7 „Verkehr“ von einer Erschließung über die im Norden gelegene Landstraße gesprochen. Das ist zu korrigieren. Es handelt sich um die Kreisstraße K 728, die Wehrheim mit der Bundesstraße B456 verbindet.

Kunden- und Lieferverkehr soll über die bestehende Bebauung in der Martin-Niemöller-Straße abgewickelt werden, der Bau- und spätere Lieferverkehr allerdings über die K728. Es ist nicht beschrieben, wie diese Verkehrstrennung gewährleistet wird.

Im Kapitel 3 „Ziel und Zweck“ wird auch die Errichtung einer Kindertagesstätte erwähnt. Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, wo diese Tagesstätte angeordnet wird. Es fehlen jegliche Aussagen zur geplanten Größe der Tagesstätte und zum Verkehr, der von dieser Tagesstätte erzeugt wird. Hier sollte nicht nur der Kfz-Verkehr, sondern auch die anderen Verkehrsarten erwähnt werden.

Die **untere Immissionsschutzbehörde** nimmt wie folgt Stellung:

Zu Begründung, 8. Immissionsschutz

Die Aussagen in der Begründung sind nicht substantiiert dargelegt.

Die Einbeziehung der Gutachten zu den Geruchs- und Staubimmissionen aus den Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes sowie die der Schalltechnischen Untersuchung vom TÜV Hessen für den Bebauungsplan „Mühlberg I“ aus dem Jahr 2019 für das Plangebiet sind zulässig.

Jedoch ist das schalltechnische Gutachten aus den Unterlagen des Bebauungsplans nicht vorzufinden, so dass es nicht möglich ist, die Immissionseinwirkung durch den landwirtschaftlichen Betrieb und die Schienen auf das Plangebiet seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde zu bewerten. Lediglich einen Auszug der Anhänge der Geräuschbelastung aus dem schalltechnischen Gutachten in das Gutachten der Geruchs- und Staubimmissionen anzufügen, um dann eine pauschale Aussage dahingehend zu treffen, dass auf Grund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte keine Räume mit Schlaf Funktion im südlichen Teilbereich auf SO II oder SO III des Plangebietes zu errichten sind, ist nicht ausreichend.

Gesunde Wohnverhältnisse sind durch die Bauleitplanung zu gewährleisten und nachzuweisen. Dem Bebauungsplan (Festsetzungen und Begründungen) sind keine Grundlagen zur Bemessung der an die geplante Nutzung gestellten Anforderungen beigelegt.

Sind die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, sollten geeignete Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB durch den Planer abgewogen und ggfs. festgesetzt werden.

I.d.R. werden bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Lärmpegelbereiche für die vom Geltungsbereich betroffenen Abschnitte festgelegt. Aufgrund der dann im Bebauungsplan übernommenen Lärmpegelbereiche können für jedes Vorhaben adäquate Maßnahmen hinsichtlich des passiven Schallschutzes gewählt werden.

Für die Maßnahmen des passiven Schallschutzes muss die Qualität der zu schützenden Vorkehrung aus der Festsetzung selbst ablesbar sein. Dies ist durch Dämmwerte der Außenbauteile gegeben. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann die Anforderungen an die Bauteile definieren.

Nur durch eine erneute Prüfung der von uns dargestellten Anregungen können die Bedenken der Unteren Immissionsschutzbehörde bezüglich der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes ausgeräumt werden.

Der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** nimmt zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Das gesammelte Niederschlagswasser soll in den nördlich gelegenen Graben eingeleitet werden, welcher kein Gewässer von wasserwirtschaftlicher Bedeutung ist. Demnach ist für die Einleitung keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Da der Graben in die Ortslage und dort in eine Verrohrung fließt, hat die geplante Einleitung eine wasserwirtschaftliche Bedeutung.

Für die Einleitung ist zu beachten, dass das Regierungspräsidium Darmstadt in seinem Zuständigkeitsgebiet die Vorgabe zur Drosselung von Einleitungen auf eine Drosselabflussspende von 3 l/s*ha festgelegt hat. Die vorgestellten Berechnungen sind demnach für die Umsetzung zu überarbeiten (angenommen wurde eine Drosselabflussspende von 10 l/s*ha).

Seitens des Fachbereich Wasser- und Bodenschutz bestehen zum o.g. Vorhaben unter Beachtung des Hinweises zur Einleitung keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'i.v. Schorr'.

Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per Email: info@pbkoch.de

Gemeinde Wehrheim
Dorfborngasse 1
61273 Wehrheim

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/14-2024/1**
Dokument-Nr.: **2024/1005338**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechperson: Alisa Huskic
Zimmernummer: 3.005
Telefon: +49 (6151) 12 8937
E-Mail: alisa.huskic@rpda.hessen.de
Datum: 08. August 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Wehrheim im Hochtaunuskreis
Bebauungsplanvorentwurf „Seniorenwohnanlage“ im Ortsteil Wehrheim
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Koch vom 26. Juni 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine korrigierte koordinierte Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung einer Senioreneinrichtung mit ergänzenden untergeordneten Dienstleistungen. So sollen wichtige Pflegeplätze, Wohnplätze mit Service, Kindergartenplätze, Arbeitsplätze und Third Spaces (öffentlich gemeinschaftliche Orte zur Begegnung) ermöglicht werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,98 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten „Wohnbaufläche, Planung“. Dies entspricht einem „Vorranggebiet Siedlung, Planung“

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten. Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Zum Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes, Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 A+B, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

a. Vorsorgender Bodenschutz:

Der erstellte Umweltbericht geht auf die Belange des Bodenschutzes ein. Es wurden offensichtlich die definierten Aufgaben nach BauGB §1 herausgearbeitet, die Bodenschutz-

klausel aufgezeigt sowie die Anlage 1 der BauGB verwendet. Aus Sicht des Vorsorgenden Bodenschutzes habe ich keine weiteren Anmerkungen.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Aus Sicht der von mir zu vertretenden wasserwirtschaftlichen Belange nehme ich wie folgt Stellung:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu dem vorliegenden Bebauungsplan.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die genannten Maßnahmen umgesetzt werden. Die Dachbegrünung sollte festgesetzt werden. Weitere Maßnahmen zur dezentralen Versickerung und zur Verringerung der Menge an einzuleitendem Niederschlagswasser sollten geprüft werden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Entsprechend der landesrechtlichen Regelung nach § 37 Abs. 4 des hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Niederschlagswasser am Anfallsort verwertet werden.

Es sollte zudem das Ziel verfolgt werden, die Veränderung des lokalen, natürlichen Wasserhaushalts in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering wie möglich zu halten (§ 5 WHG). Die Grundwasserneubildung darf daher durch eine Versiegelung des Bodens nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Grundsätzlich sind in dem erforderlichen Erläuterungsbericht für eine Einleiteerlaubnis ebenso wie im Entwässerungskonzept Maßnahmen zum Niederschlagswasserrückhalt bzw. der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu beschreiben.

Hier sind aufgrund der rechtlichen Vorgaben des WHG und HWG bei der Entwässerungsplanung folgende Prioritätsstufen zu berücksichtigen:

1. Abflussreduzierung durch wasserdurchlässige Befestigungen und Dachbegrünung
2. Regenwassernutzung
3. Dezentrale Versickerung
4. Semizentrale bzw. Zentrale Versickerung von Niederschlagswasser
5. Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (ISiE)“ wird verwiesen.

Auf den aktuellen Leitfaden zur wassersensiblen Stadtentwicklung des HMLU wird verwiesen.

a. Hinweis

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer (hier: Langwiesengraben) ist im Vorfeld eine Erlaubnis beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Bauen und Umwelt (Untere Wasserbehörde) einzuholen. Das gleiche gilt für eine Anlage zur gezielten Versickerung.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Zum Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bestehen keine Einwände.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Der vorgelegte Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Das schalltechnische Gutachten vom 17.01.2020 (Nr.: T0001706) der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde auf Plausibilität geprüft.

Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanvorentwurf bestehen.

Die Immissionsrichtwerte der TA Luft für Gerüche sind nachweislich überschritten. Schädliche Umwelteinwirkungen und erhebliche Nachteile sind aufgrund der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes zur Planfläche zu erwarten.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen

des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de .

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Alisa Huskic

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)