



Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Weilrod

Bauleitplanung der Gemeinde Weilrod, Ortsteil Altweilnau
Bebauungsplan „Neuerborn“ 1. Bauabschnitt
Bekanntmachung

der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weilrod hat in ihrer Sitzung am 26.04.2018 den Aufstellungsbeschluss zu dem Bauungsplan „Neuerborn“ gefasst und in der Sitzung am 21.02.2019 die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs beschlossen und den Aufstellungsbeschluss entsprechend aktualisiert.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde am 18.01.2020 ortsüblich im Usinger Anzeiger bekannt gemacht. Sie fand vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.01.2020 beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Während der Entwurfsauftrag wurden Anregungen insbesondere die Themen Arten- und Naturschutz sowie den Denkmalschutz betreffend vorgebracht. Während und nach der formalen Offenlegung fanden zahlreiche Gespräche und Ortstermine insbesondere mit der von der Planung betroffenen Unteren Naturschutzbehörde statt. Die tierökologischen Erhebungen wurden ebenso fortgeführt wie die Ver- und Entsorgungsplanung. Auch die Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden sorgsam betrachtet und angemessen in das Planwerk integriert.

Diese nunmehr breitflächig abgestimmte Planung weicht jedoch sowohl inhaltlich als auch redaktionell in einigen maßgeblichen Aspekten – insbesondere betrifft das die weit fortgeschrittene Konzeption des artenschutz- und naturwissenschaftlichen Ausgleichs – von der Entwurfsfassung ab. Diese Fortschreibungen sollen hiermit formal in das Verfahren integriert werden.

Der 2. Entwurf umfasst im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Integration der Erkenntnisse aus den fortlaufenden tierökologischen Untersuchungen und der Konkretisierung des Kompensationskonzepts in das Planverfahren (Textliche Festsetzungen zum Artenschutz und CEF-Maßnahmen) sowie
Ergänzung von weiteren Ausführungen zum Thema Denkmalschutz und Konkretisierung der Aussagen zur Ver- und Entsorgung in der Begründung
Zudem wurden einzelne Anregungen von Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB eingegangen sind, aufgenommen.

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll nach § 4a Abs. 3 BauGB nunmehr erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Es wird bestimmt, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur in der geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die entsprechenden Passagen sind in den Planunterlagen kenntlich gemacht.

Der 2. Entwurf des Bauungsplans einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht sowie der nach Einschätzung der Gemeinde maßgeblichen umweltrelevanten Stellungnahmen liegt in der Zeit von

Montag, dem 07.09.2020 – einschl. Freitag, dem 09.10.2020

im Rathaus der Gemeinde Weilrod, Am Senner 1, 61276 Weilrod, 2. Obergeschoss, Baumt, Zimmer 306, während der üblichen Dienststunden:

montags 9.00 Uhr – 12.00 Uhr
dienstags 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und 14.00 Uhr – 18.00 Uhr
mittwochs bis freitags 9.00 Uhr – 12.00 Uhr

sowie in Ausnahmefällen nach Vereinbarung öffentlich aus. Die Planunterlagen können zudem auf unserer Homepage www.weilrod.de, unter der Rubrik „Leben & Wohnen -> Bauen -> Bauungspläne -> Bauungspläne und unter www.plan-es.com, Button „Beteiligungsverfahren“, im Aufstellungsverfahren“ im Verfahren eingesehen und heruntergeladen werden. Während der Auslegungstermine können von jedermann Anregungen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauungsplan unberücksichtigt bieten können (§ 4 a Abs. 6 BauGB).

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Neben dem Entwurf des Bauungsplans mit zugehöriger Begründung einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB und den Umweltschutzgütern (Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt-, Stadt- und Landschaftsbild) i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (Stand 08/2020) sind folgende Unterlagen verfügbar, die umweltrelevante Informationen enthalten:

- a) Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB:

- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises (28.02.2020):
1) Vorsorgender Bodenschutz: Hinweis auf laufendes Änderungsverfahren des RPS/RegFNP
2) Innenentwicklung: Hinweis auf erbrachten Nachweis für die Neuausweisung von Bauland auf landwirtschaftlicher Fläche
3) Dorf- und Regionalentwicklung: Hinweise auf Richtlinie des Landes Hessen zur Dorferneuerung und laufende Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem HMUKLV
4) Landwirtschaft: Hinweise auf Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

- Naturschutz: Hinweise und Empfehlungen zur geplanten Kompensation; Hinweis auf fehlende Darstellungen des Landschaftsplanes, Empfehlung zur frühzeitigen Antragsstellung auf Ausnahme vom Biotopschutz für die Streuobstwiese

- Klimaschutz: Hinweis auf die teilweise Lage im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und weitergehendem Festsetzungsbedarf klimaschützender Maßnahmen

- Bodenschutz: Hinweise auf Dichtewerte
8) Umweltschutz: Hinweise auf erforderliche Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Versickerung, Hinweise auf Maßnahmen zur Sicherung des Landschaftsbildes, zu grünordnerischen Festsetzungen, Kompensations- und CEF-Maßnahmen sowie der Bilanzierung und dem Monitoring

- Artenschutz: Hinweis auf Festsetzungen zu Kompensations-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und dem Umsetzungskonzept sowie deren ökologischer Baubegleitung

- Denkmalschutz: Hinweis auf Einfluss des Plangebiets auf die Maßstäblichkeit des Ortes

- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege (27.02.2020):

- 1) Gesamtanlage: Hinweise auf die historische Siedlung als eingetragene regionalbedeutsame denkmalgeschützte Gesamtanlage und die Einzelkulturdenkmäler
2) Hinweise auf erforderliche Prüfung der Sichtbezüge des geplanten Neubaugebietes zu und auf die Kulturdenkmäler sowie den Einfluss auf den Charakter der historisch gewachsenen Kulturlandschaft
Regierungspräsidium Darmstadt (28.02.2020):

- 1) Raumordnung und Landesplanung: Hinweise auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung
2) Naturschutz und Landschaftspflege: Hinweise auf weitergehende Behandlung der arten- und naturschutzrechtlichen Auseinandersetzungen, der CEF-Maßnahmen und der Kompensation
3) Arbeitsschutz und Umwelt: Hinweise auf erforderlichen Rückhalt im Raum im Straßenbereich und auf erforderliche Erlaubnis zur Regenwasserreinigung; Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung hinsichtlich Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima

- Regionalverband Frankfurt Rhein/Main (25.02.2020):

- 1) Hinweis auf laufendes Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010
2) Hinweis auf Anregungen des Landratsamts für Denkmalpflege zu Sichtbezügen zur Gesamtanlage der historischen Siedlung Altweilnau aus (siehe oben)
3) Hinweis auf Planung im Außenbereich

- BUND Hochtaunus (27.02.2020):

- 1) Klimaschutz: Hinweis auf die teilweise Lage im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion
2) Artenschutz: Hinweise auf erforderliche Vertiefung und Konkretisierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, Empfehlungen zu Festsetzungen
3) Raumordnung: Hinweise auf Dichtewerte
4) Grundwasserschutz: Hinweis auf sparsamen Umgang mit Trinkwasser

- HGON (23.02.2020):

- 1) Raumordnung, Bodenschutz und Innenentwicklung: Hinweise zum Flächenverbrauch und den Dichtewerten
2) Immissionsschutz: Hinweise auf Schutzmaßnahmen zu Lichtemissionen
3) Klimaschutz: Hinweise auf Mindestquoten zu Erneuerbaren Energien
4) Artenschutz: Hinweise und Empfehlungen zur Kompensation

- Verband der Jagdgenossenschaften und Eigenjagdbesitzer im Hochtaunuskreis (26.02.2020):

- 1) Revierschutz: Hinweis auf Beeinträchtigung des Wildwechsels
2) Artenschutz: Hinweis auf Heckenpflanzung zur Abgrenzung zwischen Siedlungsraum und offener Landschaft sowie fehlende Berücksichtigung der Wildkatze

b) Weitere umweltrelevante Informationen:

- Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung (Stand 08/2020): Für den Umweltbericht wurden die Flächen des 1. und 2. Bauabschnittes untersucht. Dabei wurde insbesondere die exponierte Hanglage am Waldrand betrachtet und die Umweltauswirkungen des Bauungsplans auf das Gebiet, die Fauna und Flora dargestellt. Der Umsetzung des Bauungsplans vorgeschaltete CEF-Maßnahmen, die u.a. auf drei externen Ausgleichsflächen durchgeführt werden, und weitere umfangreiche Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden dargelegt und erläutert.

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 07/2020): Im Zeitraum April bis Dezember 2018 sowie September 2019 bis Mai 2020 erfolgten systematische Erfassungen des Plangebiets des 1. und 2. Bauabschnittes auf Bülche, Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Pflanzen. Eine weitere Erhebung der im Gebiet vorkommenden Pflanzenarten wurde im Mai 2020 durchgeführt. Hierbei wurden auch die Kleingärten sowie die Ackerflächen und der Bereich der Driving Range im Norden des Geltungsbereichs berücksichtigt. Die Ergebnisse fanden Eingang in den Umweltbericht und führen u.a. zu artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche (Errichtung von Lerchenfenstern) und Brutvögel (Errichtung von Nist- und Höhlenkästen) sowie die Haselmaus (Neuanlage Hecken und Baumhecken).

- Boden- und Baugrundgutachten (Stand 12/2018): Das Bodengutachten gibt Informationen und Empfehlungen über die Baugrund- und Versickerungsverhältnisse für die Planung der Erschließungsanlagen und die Bauausführung. Es wurden Lockergesteinsböden (humoser Oberboden, Hangschutt, Hangtlem) sowie angewitterter Fels festgestellt. Die Flurabstände des Grundwassers betragen wahrscheinlich fast überall mehr als 4 m zur Geländeoberfläche. Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen haben sich keine ergeben. Es werden Empfehlungen für ergänzende Untersuchungen ausgesprochen.

- Verkehrsuntersuchung (11/2019): Mittels einer Verkehrszählung wurden die derzeitigen Verkehrsströme von und nach Altweilnau festgestellt. Diese dienten unter Berücksichtigung der Zahlen der geplanten zukünftigen Bewohner als Grundlage für die Prognose des zu erwartenden Verkehrs bis zum Jahr 2035. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der vorhandene Anschlusspunkt im Bauabschnitt 1 die beste Qualitätsstufe A erreicht und somit ausreichend für die zu erwartenden Verkehrsströme ist. Ein zusätzlicher Anschlussknotenpunkt im Norden im BA 2 ist nicht zwingend erforderlich, wird jedoch vorgesehen.

Neben den öffentlich ausgetragenen Informationen sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Aus der Öffentlichkeit wurden zahlreiche Hinweise insbesondere zu den Themen: Vernichtung wertvollen Bodens, Flächenverbrauch, Dichtewerte, Landschaftsbild, Artenschutz, Verkehrszunahme, Immissionsschutz, Klima, Wasserverbrauch, Nachhaltigkeit, mangelnde Infrastruktur, hessisches Dorferneuerungsprogramm, Infrastrukturkosten, Sozialwohnungen sowie regionales Image vorgebracht.

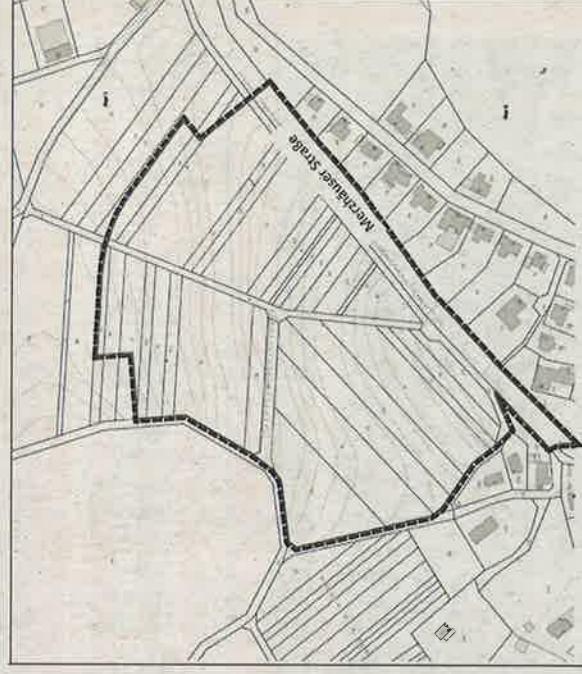
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4b BauGB das Büro PlanES, Elisabeth Schade, 35392 Gießen, mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Weilrod, 29.08.2020

Der Gemeindevorstand
Götz Esser
Bürgermeister

ANLAGE 1

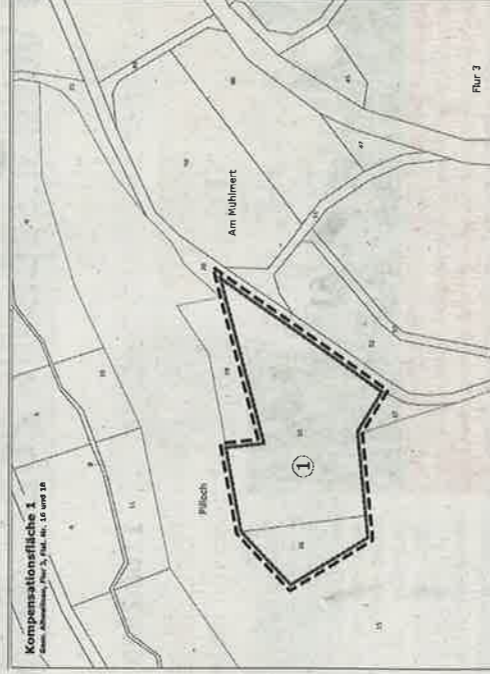
Bauleitplanung der Gemeinde Weilrod, Ortsteil Altweilnau
Bebauungsplan „Neuerborn“ 1. Bauabschnitt
hier: Räumlicher Geltungsbereich des Bauungsplans



genordet, ohne Maßstab

ANLAGE 2

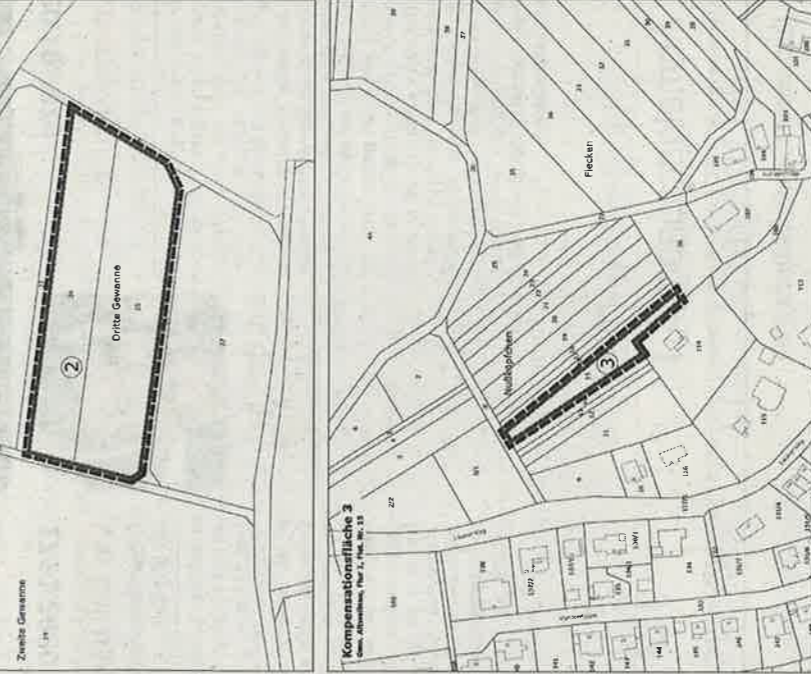
Bauleitplanung der Gemeinde Weilrod, Ortsteil Altweilnau
Bebauungsplan „Neuerborn“ 1. Bauabschnitt
hier: Räumlicher Geltungsbereich des Bauungsplans (Kompensationsflächen)



genordet, ohne Maßstab

ANLAGE 3

Bauleitplanung der Gemeinde Weilrod, Ortsteil Altweilnau
Bebauungsplan „Neuerborn“ 1. Bauabschnitt
hier: Räumliche Geltungsbereiche des Bauungsplans (Lage im Raum)



genordet, ohne Maßstab

ANLAGE 3

Bauleitplanung der Gemeinde Weilrod, Ortsteil Altweilnau
Bebauungsplan „Neuerborn“ 1. Bauabschnitt
hier: Räumliche Geltungsbereiche des Bauungsplans (Lage im Raum)



genordet, ohne Maßstab