



Gemeinde Wehrheim

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kappengraben 2008“

Ortsteil Wehrheim

B E G R Ü N D U N G

Vorentwurf

04. November 2025

**Bearbeitung: B. Sc. Alina Gundlach
Dipl.-Ing. Sibylle Oberheidt**



PlanungsbüroKoch

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

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.....	5
4.3 Informelle Planungen	5
4.4 Schutzgebiete	6
4.5 Denkmalschutz	6
4.6 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz	6
5. Planverfahren	7
5.1 Verfahrensstand	8
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	8
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
6.8 Festsetzungen nach Landesrecht (HBO)	10
7. Erschließung	11
7.1 Verkehr.....	11
7.2 Ver- und Entsorgung	12
8. Immissionsschutz.....	12
9. Gewässer, Natur und Landschaft.....	12
10. Flächenbilanz und Bodenordnung	13

Teil B: Umweltbericht

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Wehrheim. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wehrheim in der Flur 75 das Flurstück 28/5 mit einer gesamten Flächengröße von 5.197 m².

2. Bestand

Der nördliche Teil der Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der südliche Teil der Fläche wurde auf Grundlage des Bebauungsplans „Kappengraben – 2008“ zu dem Wertstoffhof der Gemeinde Wehrheim entwickelt. Die Fläche befindet sich auf etwa 355 m ü NN. Im Süden schließt sich das Vorhaben an die Ortslage in Form des Gewerbegebiets „Wehrheim-Nord“ an. Im Norden wird der Geltungsbereich von einem Feldweg und im Westen von der Straße „Am Kappengraben“ begrenzt. Nördlich und westlich des Bauvorhabens befinden sich landwirtschaftlich geprägte Flächen.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Gemeinde Wehrheim beabsichtigt mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kappengraben 2008“ die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines modernen Bauhofs inklusive Wertstoffhof. Hiermit wird die Fläche, welche bereits als Wertstoffhof dient, effizienter genutzt. Die Nutzungen Bauhof und Wertstoffhof zusammenzulegen ergibt eine funktionale Bündelung kommunaler Einrichtungen, wodurch betriebliche Abläufe effizienter gestaltet werden. Der aktuelle Bauhof liegt im Ortskern Wehrheim. Die Verlagerung des bestehenden Bauhofs aus dem innerörtlichen Bereich in ein ausgewiesenes Gewerbegebiet stellt eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme dar, weil weniger Emissionen die Anwohner um den alten Bauhof belasten und die neue Lage bessere Standortbedingungen für den Bauhof bedeutet. Dies wiederum führt zu einer effizienteren Nutzung kommunaler Flächen.

Der derzeitige Standort des Bauhofs befindet sich sehr beengt inmitten eines überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Umfelds. Die mit dem Betrieb des Bauhofs einhergehenden Verkehrsbewegungen und Lärmemissionen führen dort zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität. Die Freiflächen, welche durch die Verlegung des Bauhofs entstehen, können als Wohnbauflächen im Ortskern eine sinnvolle Anschlussnutzung finden. Das vorgesehene neue Bauhofgrundstück befindet sich in einem bestehenden Gewerbegebiet am Ortsrand, das auf Nutzungen mit höherem Verkehrs- und Geräuschaufkommen ausgerichtet ist. In diesem Umfeld können die betrieblichen Anforderungen des Bauhofs ohne wesentliche Störungen angrenzender Nutzungen erfüllt werden. Zudem befindet sich der Wertstoffhof – als Teilbereich des Bauhofs – bereits an diesem Standort, sodass eine räumliche Zusammenführung und betriebliche Bündelung erreicht werden kann.

Durch die Verlagerung des Bauhofs wird das bislang genutzte Grundstück im Innenbereich für eine wohnbauliche Nachnutzung frei. Eine solche Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbestands ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, da sie zur Innenentwicklung beiträgt, zusätzlichen Wohnraum schafft und sich besser in die bestehende Umgebung einfügt. Insgesamt wird durch die Maßnahme eine bessere funktionale Zuordnung erreicht, Belastungen im Wohngebiet werden reduziert, und gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Die Standortwahl ergibt sich, abgesehen von mangelnden Standortalternativen durch die bereits angesiedelten Gewerbe in diesem Bereich. Eine umfassende Prüfung sämtlicher potenzieller Flächen im Gemeindegebiet hat gezeigt, dass keine weiteren Areale existieren, die den funktionalen Anforderungen eines Bauhofs entsprechen und gleichzeitig die notwendige Erschließung und Infrastruktur bieten. Darüber hinaus stehen auch keine Reserveflächen in der näheren Umgebung der Gemeinde zum Ankauf zur

Verfügung. Viele der umliegenden Flächen sind entweder nicht erwerbbar oder aufgrund ihrer Lage und Nutzungseinschränkungen für ein Bauhofprojekt ungeeignet.

Zusammengefasst stellt der geplante Bauhofstandort nicht nur eine pragmatische und effiziente Lösung dar, sondern eröffnet auch die Möglichkeit, den alten Bauhofstandort als wertvolles Innenentwicklungspotential schnell für Wohnbauprojekte zu aktivieren und damit langfristig zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Bereitstellung von Wohnraum beizutragen.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan/ Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan (Regionalverband FrankfurtRheinMain 2010) wird das Plangebiet teilweise als „Wohnbaufläche geplant“ angegeben.

Zwar ist für benachbarte Flächen ein Gewerbegebiet vorgesehen, jedoch würde die Verlagerung des Bauhofs auf diese Flächen ein aufwendiges Zielabweichungsverfahren erforderlich machen, was den gesamten Planungsprozess verzögern und zusätzliche administrative Hürden aufwerfen würde. Im Gegensatz dazu ist der geplante Standort im Wesentlichen bereits im bestehenden Raumordnungsplan (RPS) und im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) verankert. Der Standort ist zum Teil als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ und zum Teil als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Diese geringe Abweichung von der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 ist als minimal zu bewerten und stellt keine signifikante Abweichung von den übergeordneten Entwicklungszielen dar.

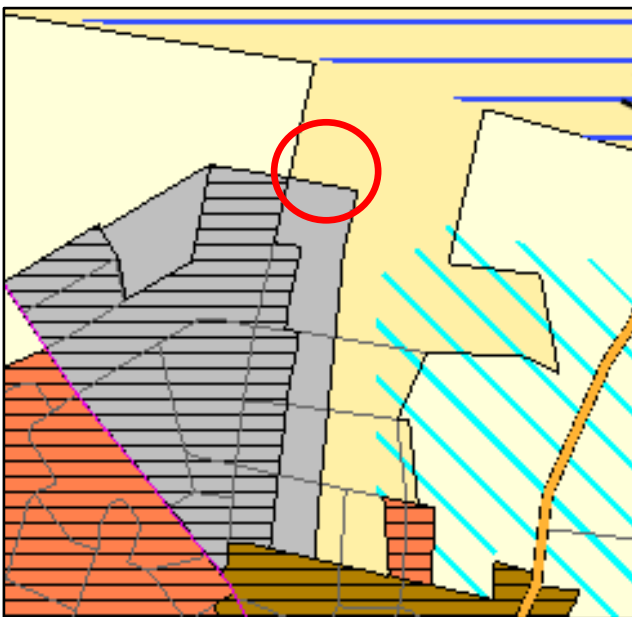


Abb.1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (unmaßstäblich) (Regionalverband FrankfurtRheinMain 2010)

Die Verwirklichung des Bauhofs an dem geplanten Standort und die damit verbundene Vermeidung eines notwendigen Zielabweichungsverfahrens bietet zudem den entscheidenden Vorteil, dass die Fläche des alten Bauhofs schneller als Innenentwicklungspotential genutzt werden kann. Sobald der Bauhof an die neue Stelle verlagert wird, kann das bisherige Bauhofgelände in einer zügigen und effizienten Weise für die Schaffung von Wohnraum umgenutzt werden. Dieser Schritt unterstützt nicht nur die fortlaufende Entwicklung der Gemeinde, sondern trägt auch zur Stärkung der innerörtlichen Entwicklung bei, indem ungenutzte oder untergenutzte Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets aktiviert werden. Hinzu kommt, dass auf dem geplanten Grundstück bereits ein Teil des Bauhofs, der Wertstoffhof, ansässig ist. Diese bestehende Nutzung zeigt, dass das Gelände bereits für bauhofspezifische Zwecke geeignet ist und eine Erweiterung bzw. der Ausbau der Infrastruktur auf diesem Areal sinnvoll erscheint.

Eine Machbarkeitsstudie hat zudem bestätigt, dass der geplante Bauhof auf dem kleinen Grundstück vollständig realisierbar ist und alle funktionalen Anforderungen erfüllt werden können.

Insgesamt lässt sich somit feststellen, dass der ausgewählte Standort für den Bauhof aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit alternativer Flächen sowohl innerhalb der Gemeinde als auch in der Umgebung die am besten geeignete Fläche darstellt. Die geplante Nutzung steht im Einklang mit den bestehenden planerischen Vorgaben, und die Integration des Projekts in das bestehende Gewerbegebiet gewährleistet eine zügige und wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung. Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich, und das Vorhaben kann ohne größere planerische und rechtliche Hindernisse realisiert werden.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert teilweise eine verbindliche Bauleitplanung in Form des Bebauungsplans „Kappengraben – 2008“, beschlossen am 12.12.2008. Diese Planung sieht eine Gewerbefläche im südlichen Teil des neuen Geltungsbereiches vor. Der Bebauungsplan wird geändert und erweitert, um eine Fläche für Gemeinbedarf für einen Bauhof zu schaffen.

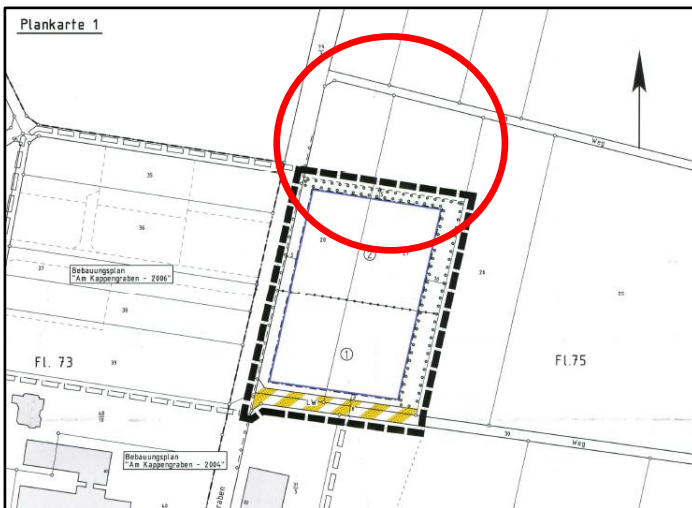


Abb. 2: Ursprünglicher Bebauungsplan „Kappengraben – 2008“, beschl. 2008

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets existiert eine verbindliche Bauleitplanung in Form des Bebauungsplans „Kappengraben – 2006“, beschlossen am 08.12.2006. Diese Planung sieht eine Gewerbefläche vor. Südlich des Bebauungsplans „Kappengraben – 2006“ und des Bebauungsplans „Kappengraben – 2008“, existiert eine weitere verbindliche Bauleitplanung in Form des Bebauungsplans „Kappengraben – 2004“, beschlossen am 06.06.2005. Diese Planung sieht eine Gewerbefläche und eingeschränkte Gewerbefläche vor.

4.3 Informelle Planungen

Eine Machbarkeitsstudie für das Vorhaben wurde von dem apd architektur+ingenieurbüro angefertigt. Die Machbarkeitsstudie untersucht den Neubau eines Bauhofs in Wehrheim. Ein Raumprogramm mit funktionalen Anforderungen wurde definiert und ausgearbeitet. Interne Funktionsabläufe und Anlieferungen von Baustoffen wurden betrachtet und eine Kostenindikation wurde erstellt. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie ist, dass eine Anpassung des Bebauungsplans notwendig ist. Das Maß des Bebauungsplans orientiert sich an dem erstellten Raumprogramm. Außerdem wird für den geplanten Bauhof ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten erstellt. Die Entwässerungsplanung wird im Laufe des Verfahrens in die Unterlagen eingearbeitet.

4.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Hochtaunus“ (HMLU 2024).

Etwa 800 m nördlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet „Röllbachtal bei Usingen“ (1434020) (HMLU 2024), welches aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht beeinträchtigt wird.

Etwa 140 m nördlich des Plangebiets beginnt die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Br. I-V Usatal, Usingen“, das sich weiter nach Norden erstreckt. Das Schutzgebiet wird aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht finden sich in einem Umkreis von 2 km nicht (HMLU 2024, HLNUG 2024-2).

4.5 Denkmalschutz

Im gesamten Umkreis von Wehrheim existieren Bodendenkmäler, so auch nördlich des Ortskernes. Das nächste Bodendenkmal befindet sich in rd. 150 m Entfernung zu dem Geltungsbereich.

Sofern bei Erdarbeiten weitere 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.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde der vorsorgende Bodenschutz gemäß § 1a BauGB berücksichtigt, um den nachhaltigen Umgang mit den Böden zu gewährleisten und die negativen Auswirkungen auf den Boden so weit wie möglich zu minimieren.

Die ausgewählte Grundflächenzahl wurde bewusst so gewählt, dass die Nutzung des Bodens optimal und gleichzeitig sparsam erfolgt. Insbesondere wird die gesamte Fläche des Bauvorhabens auf das notwendige Minimum begrenzt, um die Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen zu reduzieren und die übermäßige Zerstörung von natürlichen Bodenstrukturen zu vermeiden. Der Bauhof als geplanter Standort weist aufgrund der vorgesehenen Nutzung einen hohen Versiegelungsgrad auf, was in Anbetracht der Platzoptimierung und der notwendigen multifunktionalen Nutzung unvermeidlich ist. Dies ist jedoch ein notwendiger Schritt, um den Betrieb effizient zu gestalten.

Die Wahl des Standorts für dieses Bauvorhaben basiert auf einer Prüfung der Standortalternativen, die im Kapitel 3 dieser Begründung näher erläutert wird. Die Notwendigkeit, alle relevanten Nutzungen an einem zentralen Ort zu bündeln, hat zu der Entscheidung geführt, den Bauhof an diesem Standort zu errichten. Durch diese Planung wird nicht nur eine effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche sichergestellt, sondern auch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Boden erfüllt.

Obwohl die Flächengröße klein gewählt wurde, um sparsam mit dem Boden umzugehen, sind bestimmte ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. So wird auf den Dächern des Bauwerks eine verbindliche Begrünung mit einer Mindestfläche festgesetzt. Diese Dachbegrünung dient nicht nur der optischen Aufwertung des Bauwerks, sondern auch der Verbesserung des Mikroklimas und der Förderung der Biodiversität. Darüber hinaus wird eine Fassadenbegrünung eingeführt, die eine sanfte Eingliederung des Bauwerks in das bestehende Landschaftsbild gewährleistet.

In Übereinstimmung mit den Prinzipien des vorsorgenden Bodenschutzes wird der Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen, wenn betriebstechnisch möglich, Vorrang gegeben. Damit wird die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht und eine nachhaltige Regenwassernutzung gefördert. Diese Maßnahme trägt zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushalts bei und vermeidet eine unnötige Belastung des Abwassersystems.

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 1a BauGB und stellt sicher, dass der Boden im Rahmen des Bauvorhabens verantwortungsbewusst genutzt wird. Durch gezielte Maßnahmen wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme sowie die Einführung von Begrünungsmaßnahmen wird der Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen gewahrt und gleichzeitig eine harmonische Integration in das Landschaftsbild erreicht.

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: 24.03.2023 Bekanntgemacht am XX.XX.XXXX.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:
XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX, Bekanntgemacht: XX.XX.XXXX.

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

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 Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dient der planungsrechtlichen Sicherung einer kommunalen Infrastrukturfläche zur Umsetzung eines Bauhofs. Der vorgesehene Bauhofstandort erfüllt insbesondere betriebliche, logistische und administrative Funktionen für den kommunalen Betriebshof wie beispielsweise Straßenunterhaltung, Winterdienst, Grünpflege oder Bauunterhaltung. Für diese Funktionen werden bauliche Anlagen wie Büro- und Lagerräume, Wasch- und Tankplätze, Werkstätten, zugehörige Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten benötigt. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bauhof sind somit bauliche Anlagen, die dem Betrieb des Bauhofs zuzuordnen sind zulässig.

Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung über dem Bezugspunkt maßgebend. Der Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die natürliche Geländeoberfläche. Das festgesetzte Maximalmaß darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden. Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind in Gewerbegebieten bei untergeordneten Gebäudeteilen und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich. Darüber hinaus dürfen technische Anlagen wie z. B. Salzlagersilos, Schornsteine, Antennen, auf dem Dach installierte Klima- und Heizgeräte sowie vergleichbare Einrichtungen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

Über die Festsetzung der Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass sich die Baukörper in das gewerblich geprägt Umfeld einfügt. Gleichzeitig werden über die Definition der Gebäudehöhe für unterschiedliche Dachformen klare Bezugspunkte für die planungsrechtliche Prüfung geschaffen. Eine moderate Überschreitung der Gebäudehöhe durch aufgeständerte Solaranlagen oder technische Einrichtungen (z. B. Lüftung, Silos) ist als funktional notwendige Ausnahme zulässig. Die Gebäudehöhe orientiert sich an dem ursprünglichen Bebauungsplan „Kappengraben -2008“ so wie anderen umliegenden Bebauungsplänen.

Zur Begrenzung der Versiegelung und zum Schutz des Bodens wird im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Befestigung von nicht überdachten Flächen auf wasserdurchlässige Bauweisen beschränkt. Dies dient dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Förderung der Grundwasserneubildung. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die betrieblich bedingt mit schweren Fahrzeugen befahren werden müssen.

Zur ökologischen Aufwertung der Betriebsflächen und als Beitrag zur Klimaanpassung ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindestfläche von 350 m² festgesetzt. Diese Maßnahme trägt zur Regenwasserrückhaltung, Temperaturregulierung sowie zur Förderung der Biodiversität bei. Die gewählte Mindestsubstrathöhe von 15 cm erlaubt eine dauerhafte und leistungsfähige Vegetation aus trockenresistenten Pflanzen. Insbesondere im Hinblick auf die Sichtbarkeit des Bauhofs als öffentliche Einrichtung erfüllt die Begrünung auch eine Vorbildfunktion für eine klimaangepasste und ressourcenschonende Bauweise.

Die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dient der Umsetzung städtebaulicher Ziele im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Anpassung an den Klimawandel, der Förderung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der Erfüllung ökologischer Ausgleichsbedarfe.

Dachbegrünungen tragen wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Förderung der Biodiversität bei. Gerade im verdichteten Siedlungsraum des Hochtaunuskreises, in dem auch Flächen des Gemeinbedarfs zunehmend versiegelt werden, bieten begrünte Dächer ein wichtiges Potenzial zur ökologischen Aufwertung technischer Infrastrukturen.

Zudem steht die Festsetzung im Einklang mit den Grundsätzen der Hessischen Nachhaltigkeitsstrategie sowie mit kommunalen Klimaschutzkonzepten und den Zielen der Hessischen Bauordnung, wonach bauliche Anlagen nachhaltig, energie- und ressourcenschonend zu errichten sind (§ 1 HBO).

Diverse Festsetzungen dienen dem Schutz von Boden, Natur und Landschaft: Die Vorgabe insektenfreundlicher Außenbeleuchtung dient dem Schutz nachtaktiver Insektenarten und reduziert die Lichtverschmutzung. Die Pflicht zur bodenkundlichen Baubegleitung stellt sicher, dass während der Bauausführung schützenswerte Böden erkannt und angemessen behandelt werden. Die Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an Gebäuden trägt zur Schaffung von Sekundärlebensräumen bei und unterstützt den Artenschutz im bebauten Raum.

Im Rahmen einer Faunistischen Untersuchung wurden Exemplare des Hausrotschwanz im Geltungsbereich verzeichnet. Im direkten Umfeld befand sich ein Brutpaar der Feldlerche in einer Entfernung von ca. 25 m, drei weitere Brutpaare in einer Entfernung von 100 m bzw. 150 m zum Plangebiet. 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 Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen, um eine Ansiedlung von Feldvögeln, insbesondere der Feldlerche, im Baufeld zu vermeiden. Die Vergrämnung 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.

Die Gemeinde Wehrheim sieht vor, eine CEF Maßnahmenfläche zu Gunsten der Feldlerche auszuweisen. Diese Maßnahme wird noch in den Unterlagen ergänzt.

Zum Schutz gebäudebrütender Vogelarten, insbesondere des Hausrotschwanzes, ist der Abriss bestehender Gebäude ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März, zulässig. Diese Regelung dient der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz, die das Stören oder Töten geschützter Arten sowie die Zerstörung ihrer Fortpflanzungsstätten untersagen. Sollte ein Abriss in diesem Zeitraum nicht möglich sein, ist im Vorfeld eine fachgerechte Untersuchung durch eine qualifizierte Person auf das Vorkommen von Gebäudebrütern durchzuführen. Ziel dieser Maßnahme ist es, potenzielle Beeinträchtigungen geschützter Arten frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Die Festsetzung leistet damit einen Beitrag zum Artenschutz im Sinne einer ökologisch verantwortungsvollen Bauleitplanung.

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.

6.8 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.

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.

Ergänzende gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen, Fassadenmaterialien und Grundstückseinfriedungen dienen der Vermeidung störender Lichtreflexionen, dem Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit Glasflächen sowie der Einbindung des Baukörpers in das umgebende Landschaftsbild. Die Begrünung von mindestens 25 % der Fassaden mit heimischen Kletterpflanzen sowie die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen fördern zusätzlich die Durchgrünung des Bauhofareals, verbessern das lokale Kleinklima und unterstützen die Einbindung in das Landschaftsbild.

Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen. Nicht angewachsene oder abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Empfohlene Arten sind der folgenden Liste zu entnehmen:

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)

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)

Sträucher:

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

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

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>

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

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

7. Erschließung**7.1 Verkehr**Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist bereits über die Straße „Am Kappengraben“ gegeben. Der Kundenverkehr, die Anlieferungen und der Mitarbeiterverkehr des Bauhofs läuft über die Straße „Am Kappengraben“. Diese Straße wird schon zur Anlieferung für die benachbarten Unternehmen genutzt und ist somit auch für die größeren Bauhofsfahrzeuge ausgelegt. Die Machbarkeitsstudie sieht eine Zufahrt und eine Ausfahrt auf dem Gelände vor. Bürger sowie Mitarbeiter können somit reibungslos den Bauhof anfahren und wieder verlassen. Somit sollte ein optimaler Verkehrsfluss gegeben sein.

ÖPNV

Eine Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist für Nutzung als Bauhof und Wertstoffhof nicht zwingend notwendig. Die eventuelle Anfahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln, von beispielsweise Mitarbeitern ist über die ca. 500 m entfernt liegende Bushaltestelle „Philipp-Reis-Straße“ möglich. Die Buslinie 63 verkehrt stündlich in Richtung „Anspach Bahnhof“, Neu-Anspach und „Bahnhof“, Usingen. In Richtung „Bahnhof“, Usingen wird ebenfalls der Wehrheimer Bahnhof angefahren.

Fußgänger

Das Gebiet wird fußläufig über die Straße „Am Kappengraben“ zu erreichen sein. Ein einseitiger Fußweg besteht bereits.

7.2 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein Fachbeitrag der wasserwirtschaftlichen Belange erstellt. Die Ergebnisse des Fachbeitrags liegen aktuell noch nicht vor. Sie werden nach Fertigstellung des Fachbeitrags in den Unterlagen ergänzt.

Bei dem bestehenden Kanalnetz der Gemeinde Wehrheim handelt es sich um ein Mischsystem.

In der Straße „Am Kappengraben“ 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.

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.

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.

8. Immissionsschutz

Der Bauhof befindet sich aktuell im historischen Ortskern der Gemeinde Wehrheim. Bei dem alten Bauhof umgeben von historischen Häusern und kleinen Gassen gestaltet sich die Anfahrt mit großen Fahrzeugen schwierig und belästigt die Anwohner ebenso wie die Emissionen welche mit dem Betrieb eines Bauhofs einhergehen. Die aktuelle Immissionsbelastung für die Anwohner ist nicht weiterhin zumutbar. Mit der Umsiedlung des Bauhofs an den Ortsrand sind keine Anwohner mehr von den Emissionen des Bauhofbetriebs betroffen. Der gewählte Standort in einem Gewerbegebiet garantiert zusätzlich, dass am neuen Standort keine sensiblen Nutzungen betroffen sind.

Zum Schutz der Natur und Landschaft auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Bezug auf die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf Insekten ist ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtung mit einer warmweißen Lichtfarbe (max. 3.000 K) zulässig, wobei Lichtemissionen nach oben und unnötige Lichtstreuung zu vermeiden sind. Somit wird die Lichtemission auf das notwendige Minimum beschränkt.

9. Gewässer, Natur und Landschaft

Mit der Bebauungsplanänderung 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.

Zur Minderung der Bodenversiegelung und zur Förderung der Grundwasserneubildung dürfen Wege, Stellplätze und Platzflächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, ausgenommen sind Flächen mit schwerer Fahrzeugbelastung.

Zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Regenrückhaltung und zur Förderung der Biodiversität ist auf mindestens 350 m² Dachfläche eine extensive Begrünung mit einer Substratdicke von mindestens 15 cm vorgesehen.

Zum Schutz von Feldvögeln wie der Feldlerche sind Baufeldräumungen im Offenland ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01.10.–01.03.) zulässig. Sofern anschließend nicht unmittelbar mit dem Bau begonnen wird, sind geeignete Vergrämnungsmaßnahmen wie Flutterbänder zur Vermeidung einer Neuansiedlung durchzuführen.

Der Schutz von Gebäudebrütern wie dem Hausrotschwanz erfordert, dass Gebäudeabrisse ebenfalls nur außerhalb der Brutzeit erfolgen oder andernfalls vorab fachlich untersucht werden. Zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets sind zudem an bestehenden und neu entstehenden Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse anzubringen.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf Insekten ist ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtung mit einer warmweißen Lichtfarbe (max. 3.000 K) zulässig, wobei Lichtemissionen nach oben und unnötige Lichtstreuung zu vermeiden sind.

Der Einsatz erfolgt nur auf das notwendige Maß begrenzt. Während der gesamten Bauphase stellt eine bodenkundliche Baubegleitung die fachgerechte Umsetzung aller bodenschutzbezogenen Maßnahmen sicher.

Die Festsetzungen dienen einer Eingriffsminderung bzw. dem Erhalt oder der qualitativen Verbesserung vorhandener Bereiche und der vorhandenen Landschaftsstrukturen.

Weitere Ausführungen zu Gewässer, Natur und Landschaft sind Teil B der Begründung, dem Umweltbericht zu entnehmen.

10. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rund 5.179 m². Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m ²)	Gesamtfläche (in m ²)
Gemeinbedarf Zweckbestimmung Bauhof davon überbaubar mit Hauptanlagen	4.143	5.179
Gesamtfläche		5.197

Rundungsdifferenzen sind möglich

Wehrheim/Aßlar, 04.11.2025

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft: