Harp, Gisela

Von: beteiligung@region-frankfurt.de
Gesendet: 08. Januar 2020 13:24
An: Beteiligung
Betreff: Formular_Beteiligung_RegFNP

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Verfahren : 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Weilrod, Ortsteile Altweilnau und Riedelbach, Gebiet A: "Neuerborn", Gebiet B: "Nussköpfchen", Gebiet C: "Am Holzweg", Gebiet D: "Sommerberg"

Name : [redacted]
Vorname : [redacted]
Strasse : [redacted]
Plz : [redacted]
Ort : [redacted]
Email : [redacted]
Bemerkung : Als Bürgerin des Hintertaunus und Umwelt- und Klimaschützerin bin ich entsetzt über die Planungen in Weilrod. Selbst wenn ich nicht direkt in Weilrod wohne, besorgt mich der Umgang mit wertvollen Ressourcen (Boden, Wasser, Klimaschutzfunktionen etc.), die gerade in Zeiten des Klimawandels immens wichtig sind, extrem. Zudem würde ich durch den zusätzlichen Autoverkehr und potentiell durch die weitere Auslastung der P&R Parkplätze in Neu-Anspach/Usingen auch direkt betroffen sein. Was spricht dagegen massvoll und in kleinen Schritten die bereits genehmigten Bauflächen B-D zu nutzen?

Meine Kritikpunkte in der Übersicht:

-Die Dimension des Baugebietes und damit einhergehender potentielle Zuzug von neuen Einwohnern liegt bei ca. 46%. Dies ist eine Größenordnung, die selbst die geplante Josefsstadt zwischen Frankfurt und Steinbach übertrifft.
- Wie soll ein Ort mit gut 800 Einwohnern ohne nennenswerte Infrastruktur diesen Zuwachs bewältigen? Die resultierenden finanziellen und sozialen Kosten sind offensichtlich nicht abgewogen oder in der Planung berücksichtigt.Das Neubaugebiet liegt in Konkurrenz zur Innenentwicklung. Die Gemeinde hat kaum Bemühungen gezeigt, die Innenentwicklung zu favorisieren.
-Es wird wertvoller Boden mit herausragender Bedeutung für die Grundwasserneubildung, Klimaschutzfunktionen (Kalt-und Frischluftschneisen) und als Kohlenstoffspeicher unwiederbringlich zugebaut.
-Lebensraum für geschützte Arten, Flora wie Fauna, geht verloren.
-Ein schützenswertes Biotop wird aufgegeben.
-Es gibt keinen nennenswerten ÖPNV. Anbindung an die Taunusbahn besteht nur in Usingen und Neu-Anspach. D.h. es muss mit massiver Zunahme des Autoverkehr gerechnet werden. Dieser wird sich auf die kleine Landstraße zwischen Altweilnau und Merzhausen fokussieren.
- Die P&R Flächen zumindest in Neu-Anspach sind bereits am Limit.
- Der Verkehrsknotenpunkt Saalburg ist bereits überlastet.
-Es existiert kein Fahrradweg zwischen Merzhausen und Altweilnau. Es gibt noch nicht mal, die Möglichkeit Feld- oder Forstwege zu nutzen. Man muss also auf der riskanten Strasse fahren. Zudem gibt es nur Feld- und Forstwege, auf denen man mit grösseren Umwegen dann weiter von Merzhausen nach Usingen oder Neu-Anspach käme. Fahrradpendeln wäre hier also mit extremen Risiken verbunden.
- Damit konterkariert das Neubaugbiet die Ziele einer Verkehrswende.

Daher fordere ich:
-Kostbaren Boden mit für Weilrod wichtigem Grundwasserneubildungspotential und Lebensraum für bedrohte Arten erhalten.
-Wichtige Klimaschutzzone als Frisch- und Kaltluftzone bewahren.

-Ausschöpfen aller Möglichkeiten der Innenentwicklungspotentiale, auch wenn dies einen längeren Zeitraum erfordert. Wenn nötig moderater Ausbau der zum Tausch vorgeschlagenen Flächen.
- Boden als größten CO2 Speicher der Erde schützen und nicht unnötig bebauen.
- Einhaltung wichtiger Bundes- und Landesvorgaben z.B zum Klimaschutz, Bruttobebauung, Konkurrenz von Neubaugebieten zur Innenentwicklung etc.
- Mindestanforderung an Neubauten, die sich mindestens an EU Vorgaben wie z.B. 32% Einsatz von Erneuerbaren Energien halten, Nutzung von Nahwärme mit guter CO2 Bilanz, Photovolatik- und Solarthermieanlangen vorschreiben, ebenso flächensparende Bauweise, extensive Dachbegrünung und Regenwasser als Brauchwasser.
- Trinkwasserversorgung nachhaltig und ökologisch vertretbar sicherstellen.
- Artenschutzuntersuchungen nach Maximalstandard durchführen. Insbesondere Untersuchungen zu unterschiedlichen Jahreszeiten sowie der naturnahen Gärten. Vorkommen von Bilchen und Gartenschläfern untersuchen. Habitatbäume richtig aufführen.
-Sinnvolle und realistische Verkehrsanalyse- und prognose durchführen.

Vielen Dank, [redacted]
Datenschutz : akzeptiert

--
Diese Email wurde vom Security Gateway auf Schadsoftware geprüft.

Mrosek, Annika

Von: beteiligung@region-frankfurt.de
Gesendet: Mittwoch, 8. Januar 2020 22:57
An: Beteiligung
Betreff: Formular_Beteiligung_RegFNP

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Verfahren : 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Weilrod, Ortsteile Altweilnau und Riedelbach, Gebiet A: "Neuerborn", Gebiet B: "Nussköpfchen", Gebiet C: "Am Holzweg", Gebiet D: "Sommerberg"

[redacted]

Bemerkung : Sehr geehrte Damen und Herren, da ich keine Bestätigung über die Einsendung erhalten habe, ist es möglich, dass meine Einwände doppelt bei Ihnen eingehen. Sollte dies der Fall sein, bitte ich um Entschuldigung.
Meine Einwände zu dem geplanten Baugebiet Neuerborn versuche ich auf die vorliegenden Unterlagen zu stützen.
Da ich befürchte, dass das Gebiet auf jeden Fall bebaut wird, so würde ich mir wünschen, dass zumindest die enorme Größe genauestens auf Ihre Notwendigkeit geprüft wird.
Das gebiet A wird ausgewiesen als Sportfläche 4,8 ha und landwirtschaftliche Fläche 1,0 ha. Hier liegt m.E. ein Fehler vor, weil die größere Fläche landwirtschaftlich genutzt wird, während eine kleine Fläche dem Golfplatz dient.
Die Bebauung und damit einhergehende Flächenversiegelung dürfte in den kommenden Jahren großen Einfluß auf den Wasserhaushalt haben. Bereits im letzten heissen Sommer hatten wir Wassermangel, während bei gelegentlichen Starregenfällen Wohnungen und Keller überschwemmt wurden. Der Wasserverbrauch wird bei ca. 300-400 Neubürgern exponentiell ansteigen, dass Regenwasser, welches nicht mehr versickern kann, den Hang hinunter ins Dorf laufen.
Weitere Bedenken:
- Zerstörung des Lebensraumes von geschützten Tieren und Pflanzen, unter anderem auch dem Rotmilan, der dort, wie auch der Mäusebussard, sein Jagdrevier hat.
- Sie geben an, das Gebiet ist ein Vorbehaltgebiet mit besonderer Klimafunktion. Sicher hat dies auch mit der Gesamtgröße zu tun. Wir dieser Verlust durch die viel kleineren, weit verteilten Ausgleichsgebiete tatsächlich ausgeglichen? Außerdem ist es ein beliebtes Gebiet zur Naherholung z.B. zum Spazierengehen. im Winter zum Schlittenfahren/Langlauf. Auch die ansässigen Sportvereine nutzen das Areal für Ihre beliebten Sportveranstaltungen (Läufe, Fahrradtouren). Die Teilnehmer für diese Veranstaltungen kommen teilweise aus ganz Hessen.
-Reduzierung der Grundwasserneubildung
-Verlust von kaltluftprodizierenden Flächen. Was nutzt mir der nicht bebaute Mini-Streifen in Riedelbach, wenn die Sonne in Altweilnau auf die Häuser knallt und die frische Luft nicht mehr frisch ist?
- Wurden die Leerstände im Ort genau überprüft? Unbebaute Grundstücke und leerstehende Häuser?
Zuletzt möchte ich nochmal auf die zu erwartende Menge der Neubürger hinweisen, die bei der geplanten Bebauung [redacted] von 600 Einwohnern zukommt. 300-400 Menschen, die alle Wasser brauchen, mit Autos durchs Dorf fahren. Die gewachsene Dorfgemeinschaft wird nachhaltig verändert.
Bitte prüfen Sie genau, ob das Baugebiet wirklich in der geplanten Form umgesetzt werden muss/kann. Als Laie sehe ich in Ihren Ausführungen viele Gesetzesverstöße, welche m.E. genauestens geprüft werden müssen.
Vielen Dank
[redacted]

Regionalverband
FrankfurtRheinMain
Eingang: 07. Jan. 2020
I II

[redacted]

Abteilung Planung
RV FRM
Eingang: 09. Jan. 2020

AL	BL-Änd.	BL-GIS
Verkehr	Umwelt	

An den
Regionalplanungsverband Frankfurt/Rheinmain
Geschäftsstelle
Poststrasse 16
60329 Frankfurt

05. Januar 2020

Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Weilrod, Ortsteile Altweilnau und Riedelbach, Gebiet A: "Neuerborn", Gebiet B: "Nussköpfchen", Gebiet C: "Am Holzweg", Gebiet D: "Sommerberg"
Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der im Betreff genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Weilrod, Ortsteile Altweilnau und Riedelbach, Gebiet A: "Neuerborn", Gebiet B: "Nussköpfchen", Gebiet C: "Am Holzweg", Gebiet D: "Sommerberg" bin ich nicht einverstanden.

Die Gemeinde Weilrod hat die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt, um auf dieser Fläche ein Neubaugebiet realisieren zu können, das aus meiner Sicht mit 8,8 ha und 84 Baugrundstücken deutlich überdimensioniert ist. Aktuell hat die Gemeinde Altweilnau 872 Einwohner und rechnerisch werden nach Abschluss des 2. Bauabschnitts weitere 400 hinzukommen, daraus ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs von ca. 50 %.

Ich möchte darauf hinweisen, dass es im Ortsteil Altweilnau weder einen Kindergarten oder eine Schule, noch einen Arzt oder einen Lebensmittelhändler gibt. Einkaufmöglichkeiten gibt es erst in Rod a. d. Weil (ca. 5 km Entfernung), Merzhausen (ca. 4 km Entfernung) oder Usingen (ca. 10 km Entfernung). Das Angebot des ÖPNV ist vor allem außerhalb der Schulzeiten und am Wochenende äußerst mangelhaft.

Folglich ergibt sich aus dem dem Bebauungsplan angefügten Verkehrsgutachten ein Zuwachs von geschätzten täglich 600 bis 900 Fahrten durch den Ort bzw. die nur wenig ausgebaute und stark sanierungsbedürftige K 753 Richtung Merzhausen.

Nach. § 2 Abs. 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22.12.2008

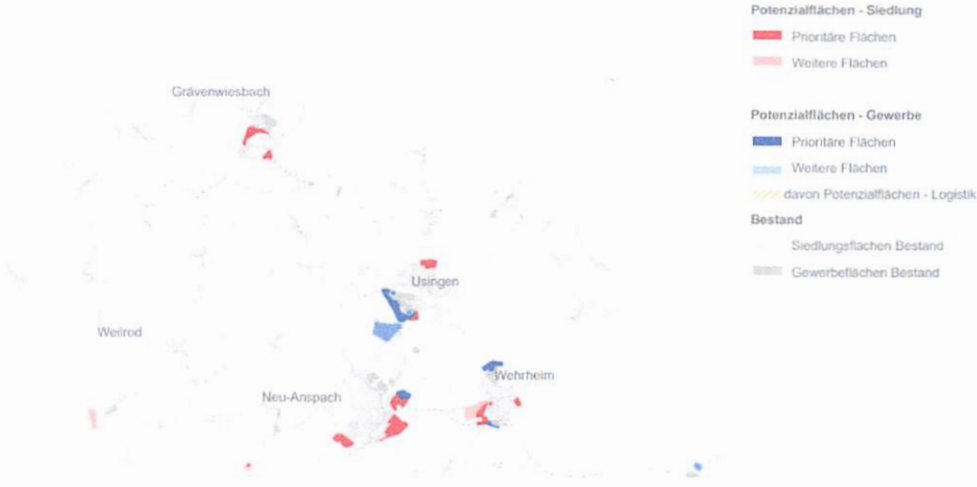
„Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, ist zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten; dies gilt auch in dünn besiedelten Regionen. .... Es sind die räumlichen Voraussetzungen für nachhaltige Mobilität und ein integriertes Verkehrssystem zu schaffen. Auf eine gute und verkehrssichere Erreichbarkeit der Teilräume untereinander durch schnellen und reibungslosen Personen- und Güterverkehr ist hinzuwirken."

Im regionalen Entwicklungskonzept Südhessen 2019 werden Flächen und Räume definiert, die sich mehr oder weniger gut für eine Siedlungsentwicklung eignen. Hier wird unterschieden zwischen sogenannten „Impulsräumen" also Flächen, die bei der Flächenausweisung im Vordergrund stehen sollen und dem sogenannten „peripheren Raum". Bei letzterem handelt es sich um Kommunen, die wesentlich zur Stärkung und Stabilisierung des Raumes beitragen können. In beiden Fällen verfügen die Räume über schienengebundene ÖPNV-Anbindungen oder konkrete Planungen zu einer solchen Anbindung.

Dieser Flächenpool wurde in einem weiteren Schritt noch nach „prioritären" und „weiteren" Flächen: differenziert

Flächen, die nicht als prioritär eingestuft würden, sollten nach den im Regionalen Entwicklungskonzept aufgeführten Kriterien zwar langfristig gesichert, allerdings wenn überhaupt erst zu einem späteren Zeitpunkt für eine Entwicklung in Anspruch genommen werden.

Wie man der veröffentlichten Karte entnehmen kann, zählt Weilrod weder zu den Impulsräumen noch hat es prioritäre Flächen, die es zu entwickeln gilt.



Der BUND Hessen hat das vom Regierungspräsidium Darmstadt veröffentlichte Regionale Entwicklungskonzept zwar nachdrücklich kritisiert und abgelehnt mit der Begründung *„regionale Entwicklung muss sich an den Nachhaltigkeitszielen der Agenda 2030 orientieren und darf geschützte Lebensräume und Freiflächen sowie Klimabelange nicht einfach ignorieren."* Unabhängig davon wäre

es jedoch wünschenswert, wenn sich der Regionalplanungsverband an die vom Regierungspräsidium definierten Vorgaben hielte und bei Änderungen des Flächennutzungsplans auch beachten würde.

Aus den vorgenannten Gründen liegt Altweilnau nicht in dem von der hessischen Landesregierung definierten „großen Frankfurter Bogen".

Per Definitionem umfasst dieser Frankfurter Bogen Gemeinden, die einen Schienenhaltepunkt mit weniger als 30 Minuten Fahrtzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof haben und im Ein-Kilometer-Umkreis um den Schienenhalt liegen. Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben.

Die zur Disposition stehende Fläche ist lt. RegFNP als Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion ausgewiesen. Diese Flächen wurden aus klimaschützerischen Aspekten ausgewiesen und dienen insbesondere auch zur Verminderung des CO2-Ausstosses.

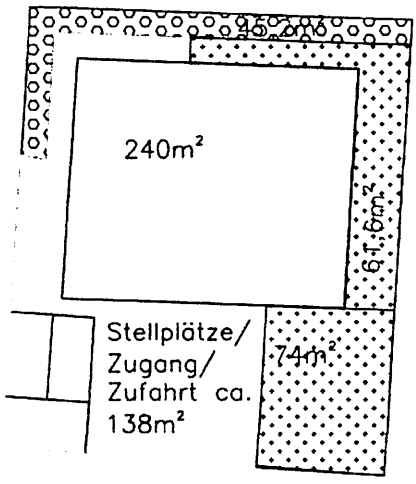
Dazu findet man auf der Internetseite des Umweltbundesamtes die folgenden Informationen:

„In Hessen geht es in den verschiedenen Regionalplänen um eine nachhaltige Sicherung von Gebieten als klimatische Ausgleichsräume bzw. als Luftleitbahnen. In den Regionalplänen für Mittelhessen und Südhessen werden im Detail Flächen der Kalt- und Frischluftentstehung sowie des Kalt- und Frischluftabflusses benannt, die gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden sollen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Entstehung und den Transport von frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sind in diesen Gebieten zu vermeiden. Sie dürfen nur realisiert werden, wenn nachgewiesenermaßen keine erheblichen nachteiligen klimatischen Auswirkungen entstehen"

Bitte berücksichtigen Sie bei Ihren Überlegungen, dass es sich bei der Region Südhessen bereits um eine der am stärksten baulich verdichteten Regionen Deutschlands handelt. Die daraus resultierende hohe Naturbelastung, die globale Klimaerwärmung und das unverminderte Zerstören von Boden und Natur, führt uns unvermeidlich in einen ökologischen Kollaps. So ist es aus meiner Sicht völlig inakzeptabel , die Bebauung weiterer Flächen zu planen, insbesondere dann, wenn es sich um Flächen mit ausgewiesener besonderer Klimafunktion handelt.

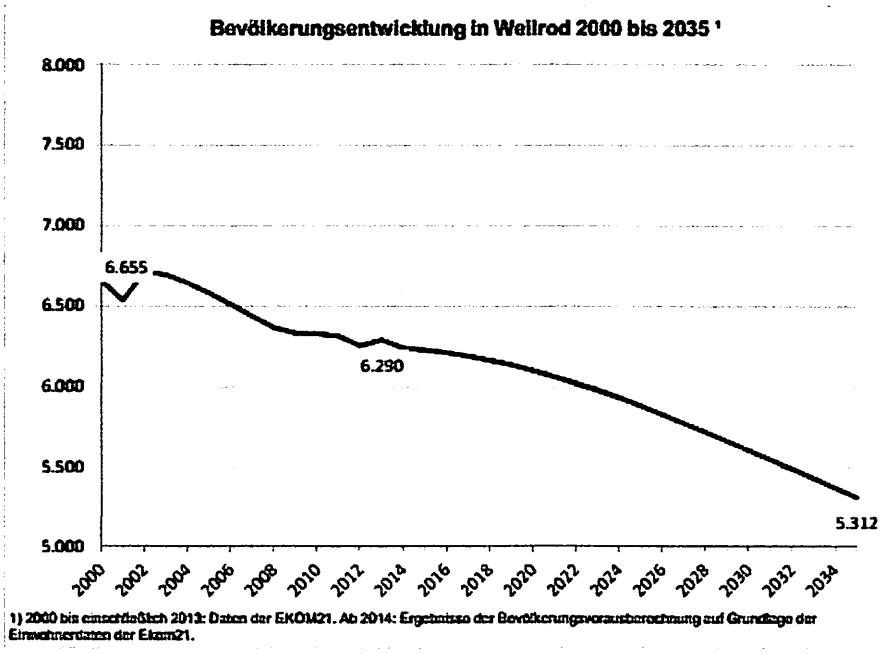
Es kann außerdem nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch die Bebauung auf dieser Hangfläche das Mikroklima in Altweilnau ändert. So lesen wir im Umweltbericht: *"Durch eine Bebauung im Plangebiet kann es jedoch zu kleinklimatischen Veränderungen als Folge der rascheren Verdunstung nach Regenfällen und eine verstärkte Aufheizung im Sommer kommen."* Die Folgen der Bebauung sind nicht abzusehen und gefährden möglicherweise den Status von Altweilnau als "staatlich anerkanntem Erholungsort"

In der Stellungnahme des Landratsamtes zum B-Plan wird als Kompensationsmaßnahme für die Zerstörung des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktion ein „großzügig" durchgrüntes Wohngebiet angeregt: Hier werden Maßnahmen wie z. B. Flachdächer mit Dachbegrünung und Fassadenbegrünungen vorgeschlagen. Dies bildet sich aber in der neuen Version des Bebauungsplanes nicht ab. Im Gegenteil sofern ein Bauherr die Vorgaben des B-Plans konsequent ausnutzt, ergibt sich folgendes Bild:



Beispiel Grundstück
Neuerborn

Der von der Gemeinde Weilrod so gerne und oft behauptete Siedlungsdruck wurde bisher nicht weiter belegt. Nach den vom Hochtaunuskreis im Jahr 2014 veröffentlichten Prognosen ist die Bevölkerungsentwicklung in Weilrod rückläufig und der Altersdurchschnitt steigt. Daraus können wir erstens schließen, dass kein Siedlungsdruck besteht und die Nachfrage nach Wohnflächen langfristig durch Leerstände im bereits bestehenden Baubestand bedient werden könnte. Und zweitens damit auch bewiesen ist, dass dieses Bauvorhaben sehr wohl in Konkurrenz zur Innenentwicklung steht.



Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2000 bis 2035

Altweilnau

Altersgruppe in Jahren	Bevölkerung am 31.12. des Jahres								Zu- bzw. Abnahme (-) gegenüber 2010 in %				
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2015	2020	2025	2030	2035
Unter 3	11	9	6	15	11	9	10	12	155,8%	84,3%	49,9%	63,4%	103,3%
3 bis unter 6	15	9	15	14	15	11	9	11	-8,3%	1,5%	-28,4%	-38,9%	-26,0%
6 bis unter 10	20	11	13	15	25	18	13	13	14,5%	89,3%	38,7%	3,3%	-1,2%
10 bis unter 16	34	36	25	28	25	32	29	21	11,3%	0,4%	28,4%	14,3%	-16,0%
16 bis unter 20	34	29	26	14	19	19	25	19	-46,1%	-26,8%	-28,5%	-3,6%	-27,4%
20 bis unter 30	68	62	55	40	28	36	38	44	-27,9%	-49,6%	-33,8%	-30,5%	-19,4%
30 bis unter 40	100	70	51	57	56	34	30	39	12,5%	9,3%	-32,9%	-40,5%	-22,9%
40 bis unter 50	109	120	106	81	52	64	61	37	-23,8%	-50,8%	-39,2%	-42,8%	-64,8%
50 bis unter 60	107	108	123	117	100	71	50	66	-5,3%	-18,7%	-42,6%	-59,6%	-46,1%
60 bis unter 65	60	51	52	56	58	48	49	24	7,5%	12,1%	-8,3%	-6,4%	-53,6%
65 bis unter 80	85	92	107	125	134	142	138	133	16,6%	25,5%	32,5%	29,4%	24,4%
80 oder älter	24	33	35	38	51	61	68	74	9,3%	44,5%	74,1%	94,5%	110,1%
Insgesamt	657	630	614	599	574	545	520	494	-2,4%	-6,5%	-11,3%	-15,3%	-19,5%

Im Zusammenhang mit dem Dorfentwicklungsprogramm ist die Gemeinde Weilrod 2015 eine Selbstverpflichtung eingegangen, im Förderzeitraum bis zum Jahr 2022 keine Baugebiete zu planen oder auszuweisen, die in Konkurrenz zur Innenentwicklung stehen. Die Gemeinde hat beim Land Hessen eine Ausnahmegenehmigung beantragt. Vom Referat Dorf- und Regionalentwicklung im hessischen Umweltministerium ist hierzu zu erfahren, dass im November 2019 der Abstimmungsprozess mit der Gemeinde Weilrod ab welcher Größe das Neubaugebiet als konkurrierend einzuschätzen ist, noch nicht abgeschlossen war und dass eine Bebauung von 6,5 ha mit 55 Bauplätzen ausdrücklich **nicht** genehmigt ist. Folglich dann also auch keine 8,8 ha mit 84 Bauplätzen.

Alternativ dazu könnte die Gemeinde Weilrod auf die ausgewiesenen Reserveflächen zurückgreifen.

Regionale Flächennutzungsplanung – Reserveflächen für Wohnen und Gewerbe (Stand 31.12.2017)

	Reserve (ha) unbebaut W + M/2	G + M/2		Reserve (ha) unbebaut W + M/2	G + M/2
Frankfurt	**211**	**183**	**Main-Taunus-Kreis**	**276**	**149**
Offenbach	**74**	**48**	Bad Soden	18	6
Kreis Groß-Gerau (teilw.)	**78**	**187**	Eppstein	16	4
Bischofsheim	0	12	Eschborn	13	4
Ginsheim-Gustavsburg	9	5	Flörsheim	21	22
Groß-Gerau	23	31	Hattersheim	39	13
Kelsterbach	10	59	Hochheim	19	21
Mörfelden-Walldorf	8	12	Hofheim	56	31
Nauheim	0	6	Kelkheim	40	12
Raunheim	0	38	Kriftel	15	10
Rüsselsheim	28	24	Liederbach	20	9
Hochtaunuskreis	**303**	**116**	Schwalbach	1	3
Bad Homburg	43	17	Sulzbach	18	14
Friedrichsdorf	24	15	**Kreis Offenbach**	**339**	**285**
Glashütten	11	0	Dietzenbach	12	62
Grävenwiesbach	23	8	Dreieich	31	23
Königstein	13	0	Egelsbach	6	14
Kronberg	19	0	Hainburg	18	3
Neu-Anspach	5	4	Heusenstamm	20	15
Oberursel	54	32	Langen	38	37
Schmitten	12	3	Mainhausen	24	3
Steinbach	20	10	Mühlheim	20	13
Usingen	33	12	Neu-Isenburg	16	8
Wehrheim	19	10	Obertshausen	11	20
Weilrod	27	5	Rodgau	90	49
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

In der Tabelle werden mit Stand 1: serveflächen für Wohnen und Ge es sich um die im RegFNP ausgewi Gewerbe (jeweils inklusive der hälf abzüglich der inzwischen bebaute chen (W+M/2) hat die Stadt Franl Reserven aufzuweisen; es folgen B und Offenbach (74). Auch im Berei hat Frankfurt mit 183 Hektar nel (104) die größten Reserven. Darüb Hektar), Dietzenbach (62) und Kels 60 und 75 Hektar für die gewerblic

Allerdings gibt es auch Städte und ren oder nur noch sehr geringe Po liche Nutzungen verfügen. Bei de insbesondere Bischofsheim, Nauhe Siedlungsbeschränkungsbereichs d bach betroffen. Bei den Gewerbeflä

Gemäß den im Textteil des regionalen Flächennutzungsplan 2010 veröffentlichen Angaben (s. o), stehen in der Gemeinde Weilrod 27 ha unbebautes Land zur Verfügung. Zudem wäre es aus ökologischer und sozialer Sicht sensibler, wenn man den behaupteten Siedlungsbedarf decken würde indem man die geplante Neubausiedlung auf alle 13 Ortsteile verteilt. Das entspräche etwa 6 – 7 Baugrundstücken pro Ortsteil. Hier könnten Flächen bebaut werden, die bereits erschlossen sind, es würde viel weniger zusammenhängendes Grünland zerstört und der Eingriff wäre nicht so dramatisch für Fauna und Flora.

Lt. Bebauungsplan sind insgesamt ca. 84 Grundstücke für Einzel- und Doppelhaushälften, sowie 3 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser geplant. Nach Aussage von Herrn Filges vom Bauamt Weilrod gibt es jedoch keine Investoren für Mehrfamilienhäuser, so dass davon ausgegangen werden kann, dass hier auch kein sozialverträglicher Wohnraum geschaffen wird.

Weiterhin möchte ich darauf hinweisen, dass die zukünftige Besiedelung dieses Hanges zwei Waldgebiete voneinander trennt und damit im Sinne der Biotopvernetzung die Wanderung und der Austausch zwischen diesen beiden Waldgebieten erschwert, wenn nicht sogar unterbunden wird. In der Begründung zum B-Plan Neuerborn wird daher ausgeführt, dass der „sensible Waldrandbereich" als Lebensraum und Korridor erhalten bleiben soll, um als Jagdhabitat und Lebensraum für zahlreiche Vögel, Kleinsäuger, Fledermäuse und Insekten zu dienen. Dieser Waldrandbereich wird jedoch planerisch den privaten Grundstücken zugeordnet und nimmt eine Fläche von jeweils rund 50% der Grundstücke ein. Hier sind Probleme mit den zukünftigen Eigentümern zu erwarten und ich bezweifle, dass die Erhaltung der typischen Waldrandvegetation auf Dauer sichergestellt werden kann. Der Waldrandbereich muss unbedingt eine öffentliche Fläche sein, die fachgerecht bepflanzt wird.

Ergänzend möchte ich noch hinzufügen, dass die Offenlegung der zweiten Version des Bebauungsplans ab dem 13.01.2020 stattfindet. Ich habe bis heute keine Antwort der Gemeinde Weilrod auf meine Stellungnahme im Rahmen der ersten Offenlegung vergangenes Jahr erhalten, ebenso hat zu keinem Zeitpunkt eine Bürgerversammlung oder öffentliche Anhörung stattgefunden.

Ich bitte darum, die vorgebrachten Argumente zu überdenken und bei der Entscheidung zur Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Bitte denken Sie auch an die Botschaft unserer Kinder freitags auf den Straßen und was wir Ihnen schuldig sind. Für Ihr Interesse und Ihr Verständnis bedanke ich mich im Voraus und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Mrosek, Annika

Von: [redacted]
Gesendet: Montag, 6. Januar 2020 18:54
An: Beteiligung
Cc: [redacted]
Betreff: Stellungnahme zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Weilrod, Ortsteile Altweilnau und Riedelbach
Anlagen: stellungnahme regfnp 2020.pdf; stellungnahme vorentwurf mit antwort.pdf

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei sende ich Ihnen meine Stellungnahme zu oben genanntem Aufstellungsbeschluss mit der Bitte um Berücksichtigung.

Außerdem sende ich Ihnen zu Ihrer Information, meine Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Plans, einschließlich der Antworten der Gemeinde Weilrod.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen [redacted]

[redacted]

Stellungnahme zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Weilrod, Ortsteile Altweilnau und Riedelbach

In meiner nachfolgenden Stellungnahme beziehe ich mich auch auf den Entwurf zum B-Plan „Neuerborn“, dessen Offenlage vom 13.01. bis 12.02.2020 stattfindet.

Allgemeines

In der Begründung des Regionalverbandes zur Planänderung wird häufig geschrieben, dass sich der Änderungsbereich A zwischen der vorhandenen Wohnbebauung befindet. Das ist jedoch nicht richtig. Bis auf einen Bereich im Süden, der sich an das bereits ausgewiesene Plangebiet für Wohnbebauung anschließt, ist dort **keinerlei** Wohnbebauung vorhanden!

Entwicklung des B-Plans Neuerborn

Seit November 2015 wird über die Neuausweisung von Wohnbaugebieten in der Weilroder Gemeindevertretung (GV) diskutiert. Im Sommer 2016 wurde ein Beschluss zur Ausweisung neuer Baugebiete gefasst. Es sollten sieben kleine Baugebiete in fünf Weilroder Ortsteilen entstehen. Darunter auch die Flächen „Neuerborn“ und „Am Holzweg“ in Altweilnau sowie „Am Sommerberg“ in Riedelbach. Die letztgenannten Gebiete sollen nun im Zuge der Vergrößerung von „Neuerborn“ als Wohnbaufläche aufgegeben werden. Bei der Flächenausweisung war vorgesehen, dass „Neuerborn“ zunächst nur zur Hälfte als Neubaugebiet ausgewiesen werden soll (ca. 10 Wohnhäuser!).

Der Beschlussfassung zur Auswahl der zukünftigen Weilroder Neubaugebiete, erfolgte nach mehreren Bauausschusssitzungen und Einbeziehung der jeweiligen Ortsbeiräte. Für die Festlegung der zeitlichen Reihenfolge der Planung, die bis 2022 und ab 2022 erfolgen sollte, erhielt jede Fraktion vorab umfangreiche Unterlagen mit Informationen und voraussichtlichen Kosten.

Dieser Beschluss wurde nicht umgesetzt nachdem die FWG in der letzten Kommunalwahl die absolute Mehrheit erzielte und Herr Esser (FWG) im März 2017 zum neuen Bürgermeister gewählt wurde.
Am 26.4.2018 wurde von der GV der Beschluss zum „Neuerborn" mit einer Größe von 5,5 ha gefasst. Die vorliegende Machbarkeitsstudie sowie das Erschließungskonzept beziehen sich auf diesen Vorentwurf und wurden bisher nicht überarbeitet. Genauso wenig wurde der damals präsentierte Überblick über die Kosten aktualisiert. Allerdings enthielt schon diese Übersicht keinen Betrag über die zu erwartenden Kosten für die Infrastruktur (z.B. Erweiterung von Kindergartenplätzen).

Bei der Vorstellung der Pläne zu „Neuerborn" im Ortsbeirat wurde von der Gemeindeverwaltung mitgeteilt, dass es eine Bürgerinformationsveranstaltung geben soll. Diese hat bis zum heutigen Tag nicht stattgefunden. Offenbar wird versucht ohne öffentliche Information und Diskussion die Planung des Baugebiets „durchzudrücken", bevor sich Sorge auftut und sich womöglich Gegenstimmen bilden. Jede Information und Kommunikation scheint bewusst vermieden zu werden.

So gab es auch in der Bauausschusssitzung am 21.11.2019, bei der es um den Beschluss des geänderten B-Plans Entwurfes zur erneuten Offenlage ging, keine Diskussion. Die Ausschussmitglieder erhielten am 14.11.2019 die Einladung zur Sitzung mit insgesamt 344 Seiten Anlagen. In der Sitzung wurde nicht nur das Thema „Neuerborn" behandelt, sondern auch die neue Stellplatzsatzung der Gemeinde. Zu Beginn wurde vom Planungsbüro die Änderungen zum B-Plan kurz vorgestellt. Fragen gab es seitens der Ausschussmitglieder keine und so ergab sich auch keine Diskussion zum Thema.
Somit gelangten auch keine Details des erneuten Entwurfs in die Öffentlichkeit.

Anlass des B-Plans Neuerborn

Am 22.3.2018 wurde erstmalig die Planung zu einem B-Plan „Neuerborn" mit einer Größe von 5,5 ha im Bauauschuss vorgestellt. Die Vorlage wurde von der Verwaltung erstellt, ohne dass vorher darüber in einem der gemeindlichen Gremien diskutiert wurde.

Die Notwendigkeit des Baugebietes wurde mit dem angeblichen Siedlungsdruck begründet, der auch in Weilrod angekommen sei. Diese Einschätzung wird abgeleitet aufgrund einer Interessentenliste für die Baugrundstücke im „Neuerborn". Nach Aussage der Verwaltung stehen auf dieser Liste zum Großteil Bürger*innen Weilrods und auch Bauträger. Eine Einsichtnahme in diese Liste ist einem Mitglied des Gemeindevorstandes ohne Begründung verweigert worden.
Der „Siedlungsdruck" aus dem Großraum Frankfurt ist nicht bewiesen und findet laut den Analysen des Regionalverbandes in Weilrod auch gar nicht statt. Der tatsächliche „Siedlungsdruck" besteht darin, dass kaum noch bezahlbarer Wohnraum in den Ballungsgebieten vorhanden ist. Dieser tatsächliche Bedarf kann aber nicht durch den Bau von Einfamilienhäusern ohne Anbindung an den Schienenverkehr gedeckt werden.

Eine weitere Notwendigkeit zur Ausweisung eines überdimensional großen Baugebiets sieht die Gemeindeverwaltung darin, dass keine Flächen mehr in den Innenbereichen von Weilrod aktivierbar seien. Es wird auf Aktivitäten seitens der Verwaltung verwiesen, die aber nicht ausreichend belegt werden können und auch nicht zielführend sind. So wurden z.B. die Grundstückseigentümer von rund 125 Grundstücken in den Ortslagen, die sofort zur Bebauung aktivierbar wären, bisher nur einmal im Jahr 2014 angeschrieben. Laut GV Beschluss von Dezember 2015 sollten diejenigen, die auf das erste Anschreiben nicht reagiert hatten, erneut angeschrieben werden. Das ist jedoch bis heute nicht erfolgt.

Weilrod nahm im Jahr 2012 an einem Pilotprojekt zur Innenentwicklung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung teil. Damals wurde ein Potential zur Nachverdichtung von 418 Flächen mit einer Gesamtgröße von 37 ha ermittelt. Es ist unwahrscheinlich, dass diese Flächen nun bereits verbraucht sind. Zudem gehört es nicht zur Daseinsfürsorge von Kommunen, Grundstücke oder Häuser zu makeln. In den letzten Jahren gab es immer eine hohe Zahl von Immobilien, die privat den Besitzer gewechselt haben. Das ist bedingt durch die die Altersstruktur in Weilrod. Dies wird sich

auch in naher Zukunft nicht ändern und dadurch wird es immer ein ausreichendes Angebot an Immobilien im Innenbereich geben, die veräußert werden. Die Gemeinde sollte glücklich darüber sein, dass der Innenbereich durch die guten Verkaufszahlen noch keine Leerstände aufweist. Sie sollte durch ein überdimensioniertes Neubaugebiet nicht in Konkurrenz zu den privaten Verkäufern treten!

Auch der Landrat des Hochtaunuskreises bezweifelt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Plans, dass es keine Konkurrenz zur Innenentwicklung geben wird.

In der Begründung zum Entwurf des B-Plans, Stand 6.11.2019, ist zu lesen:

„Die Aufstellung des Bebauungsplanes Neuerborn wurde aufgrund des nachgewiesenen Bedarfs an Wohnbauflächen beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) beantragt und in einer Größe von ca. 6,5 ha und bis zu 55 Bauplätzen im Dezember 2018 genehmigt. Nach abschließender Klärung im Oktober 2019 wurde einer Entwicklung des Gebietes in zwei Bauabschnitten zugestimmt, um den nachgewiesenen Bedarf kurzfristig abdecken zu können, wobei der 1. Bauabschnitt den abgestimmten Obergrenzen entspricht."

Auf Nachfrage beim HMUKLV, warum das geplante Neubaugebiet als nicht konkurrierend zur Innenentwicklung angesehen wird, erhielt ich Ende November 2019 folgende Antwort:

„Die Dorfentwicklungsschwerpunkte in Hessen müssen sich per Gremienbeschluss zur Innenentwicklung bekennen und dürfen daher keine zur Innenentwicklung konkurrierenden Baugebiete ausweisen.

Derzeit stehen wir mit der Gemeinde Weilrod in einem Abstimmungsprozess wie das geplante Neubaugebiet Neuerborn einzuschätzen ist und ab welcher Größe es als konkurrierend von uns eingestuft wird. Dabei berücksichtigen wir natürlich u.a. auch die Lage im Einzugsgebiet der Stadt Frankfurt.

Allerdings ist bisher noch keine Entscheidung gefallen, die auch von der Gemeinde Weilrod akzeptiert wurde. In unserem Schreiben vom Dezember 2018 haben wir die Variante von 6,5 ha und bis zu 55 Bauplätzen nicht genehmigt! Innenentwicklungspotentiale, insbesondere auch sogenannte „Enkelgrundstücke" sind vorhanden und sollten zuerst ausgeschöpft werden. Das erfordert natürlich einen langen Atem seitens der Gemeinde."

Entwurf zum B-Plan „Neuerborn"

Verkehrsgutachten
Die Mehrbelastung an Verkehr für Altweilnau beträgt mindestens 606 und maximal 916 Pkw pro Tag! Die Pkws müssen entweder durch die engen Straßen des Dorfkerns zur B275 oder über die schlecht ausgebaute und sanierungsbedürftige K753 fahren.

Ökologische Bauleitplanung
Im Juni 2019 wurde einem Antrag der Weilroder Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen zur ökologischen Ausrichtung des B-Plans „Neuerborn" mit großer Mehrheit zugestimmt. Dieser Beschluss der Gemeindevertretung wurde jedoch nicht umgesetzt.

Eine Nahwärmeversorgung –einer der Grundsäulen einer ökologischen Wohnbausiedlung- wird es nicht geben. Die Gemeinde antwortete auf meine eingereichte Stellungnahme zu dem Thema:

„Für eine Nahwärmeversorgung wird ein Betreiber benötigt, der nicht zur Verfügung steht, da dies für dieses verhältnismäßig kleine Baugebiet wahrscheinlich nicht wirtschaftlich darstellbar ist. (...) Ggf. wäre hierfür eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Daher und unter Berücksichtigung des mit der Anlage einhergehenden Flächenbedarfs für Betriebs-, Lager- und Verkehrsflächen sowie der ggf. entstehenden Emissionen hat man sich gegen eine Nahwärmeversorgung des Neubaugebietes entschieden."

Insgesamt fehlen Vorgaben zu einer ökologischen Ausrichtung des B-Plans wie z.B.:

- Beruhigtes, kindgerechtes Wohnen; Konzentration der Parkflächen/Carports an den Rand der Siedlung
- Reihen- oder Kettenhäuser als kompakte flächensparende Bauform: Reihenhäuser haben ein kompaktes, günstiges Verhältnis der Außenfläche zum Innenvolumen und zeichnen sich durch flächensparende kleine Grundstücke aus. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass wir uns flächenbeanspruchende Siedlungsformen, wie im vorliegenden B-Plan Entwurf, nicht mehr leisten können!
- Wohngesunde und ressourcenschonende Architektur in Holzrahmenbauweise
- Niedrigenergie-Standard (mind. 25% - 40% unter der aktuellen EnEV)
- Extensive Dachbegrünung
- Nutzung von Nahwärme mit guter CO2-Bilanz (Verwendung von Hackschnitzeln aus Weilroder Wäldern)
- Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
- Regenwassernutzung als Brauchwasser

Im Entwurf zum B-Plan wird darauf verwiesen, dass die Verpflichtungen zum energiesparend Bauen gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) und Bau von Solaranlagen, gemäß dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG), ausreichend seien.

Es ist jedoch nicht jeder Neubau verpflichtet, die Vorschriften des EEWärmeG einzuhalten. Es gibt Ausnahmen, die es ermöglichen, keine erneuerbare Energien einzusetzen. Das EEWärmeG ist seit dem Jahr 2009 in Kraft. Im Neubaugebiet „Im Seifen“ (Weilrod-Emmershausen) sind im gleichen Jahr die ersten Häuser errichtet worden und im Jahr 2019 das letzte. Dort gibt es kein einziges Gebäude, das eine Solaranlage hat!

Die Bestimmungen der EnEV werden bei der Bauausführung von niemandem überprüft. Aus meinen Praxiserfahrungen im Baubereich weiß ich, dass diese oft auch nicht eingehalten werden. Bei Energieeffizienzhäusern dagegen ist eine Baubegleitung, einschließlich detaillierter Dokumentation, durch einen Energieberater vorgeschrieben. Durch die staatliche Förderung sind diese Effizienzhäuser nicht teurer in der Herstellung als Häuser, die nach den Vorschriften der EnEV gebaut werden. Auf ihre Lebensdauer gesehen, sind die Effizienzhäuser durch die eingesparten Heizenergiekosten sogar kostengünstiger. Insofern ist es notwendig, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, um den Klimaschutz möglichst schnell voranzutreiben. Wir sollten alles tun, um einen Klimakollaps abzuwenden!

Waldabstand
Der Waldrandbereich ist mit einer Breite von rund 20 m am westlichen Rand des Plangebietes als private Grünfläche festgesetzt. Durch diese Festsetzung im B-Plan werden die zukünftigen Grundstückbesitzer verpflichtet, eine Fläche von rund 50% ihres Baugrundstückes nach Vorgabe zu bepflanzen! Konflikte mit den zukünftigen Eigentümern sind somit vorprogrammiert! Der Waldrandbereich muss eine öffentliche Fläche sein, die nicht eingezäunt ist, um dessen Funktion sicherzustellen!

Regionalplanerischer Aspekte

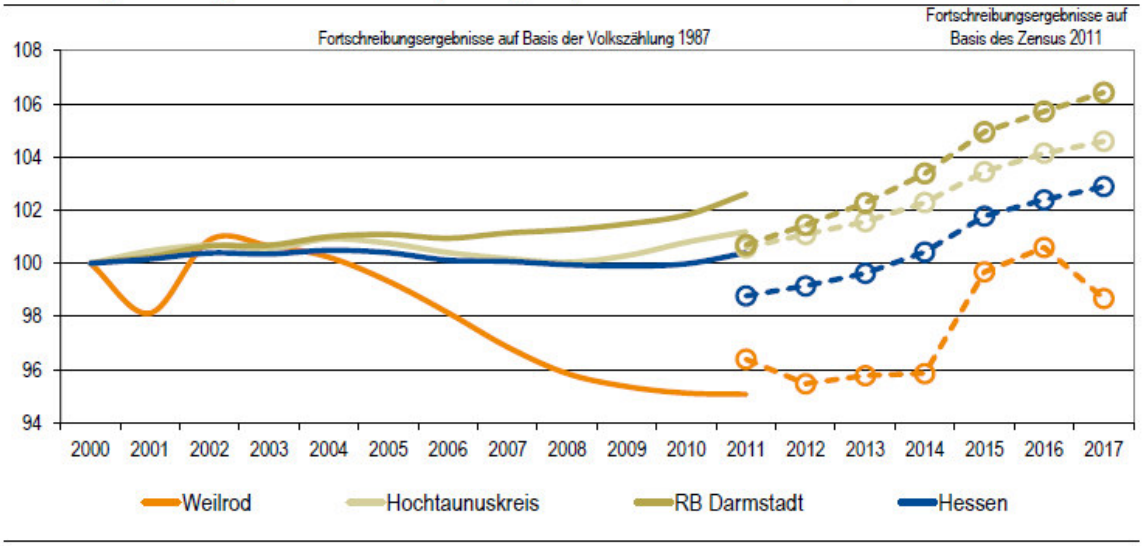
Folgende Grundsätze, die vom Regionalverband festgelegt wurden, werden durch die Planung verletzt:

a) *G3.2.3-7 Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen sollen Kleinzentren sich grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientieren.*
G3.3-6 Die über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll in hierfür geeigneten zentralen Orten im Verlauf der Nahverkehrs- und Siedlungsachsen stattfinden.
G3.4-5 Dem Bedarf aus der Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung und der gewerblichen Betriebe ist Rechnung zu tragen. Die Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus soll mit Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang stehen.

Altweilnau verfügt über keinerlei Infrastruktur. Daher sollte die Größe des Neubaugebietes die bisherige Größe von rd. 2 ha nicht überschreiten. Derzeit hat Altweilnau rund 895 Bürger*innen (davon wohnen ca. 220 ausländische Mitbürger in **einem** gemeinsamen Haus). Ein Neubaugebiet für rd. 400 neue Einwohner (lt. Angabe im B-Plan) ist völlig überdimensioniert.

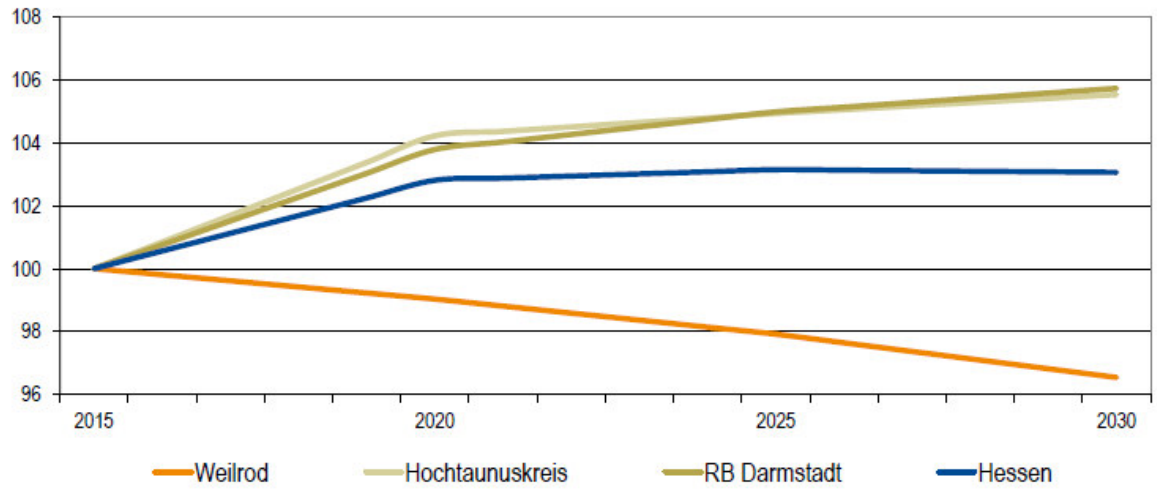
Gemäß den Berechnungen des Statistischen Landesamtes ist die Bevölkerungsentwicklung negativ. Auch aus diesem Grund ist ein Neubaugebiet in der geplanten Größe nicht notwendig.

Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2017 im Regionalvergleich (Jahresendstand im Jahr 2000=100)



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2018), Berechnungen der Hessen Agentur.

Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2030 im Regionalvergleich (Jahresendstand im Jahr 2015=100)



Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2016).

b) *G3.4-4 Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Siedlungsentwicklung ist am Landschafts- und Umweltschutz zu orientieren.*

Die vom Regionalverband vorgeschriebene Wohndichte wird für den B-Plan nur erreicht, weil für jedes Einfamilienwohnhaus eine Einliegerwohnung berechnet wurde. Da dies in der Realität nicht erreicht wird, wird sich eine deutlich geringere Wohndichte ergeben. Es sollten auch Hausgruppen im B-Plan zugelassen werden, um die städtebauliche Dichte zu erhöhen und damit die Kosten für Aufwendungen notwendiger Infrastruktur für den einzelnen Bürger zu reduzieren.

Außerdem wurde bei der Bruttowohnfläche die K753 mit eingerechnet. Wird diese Fläche in Abzug gebracht, ergibt sich nur eine geplante Dichte von 24 WE/ha.

Wenn mehr junge Menschen nach Weilrod kommen sollen, ist es notwendig mehr Fläche für Mehrfamilienhäuser vorzusehen. Junge Menschen können sich keine Einfamilienhäuser leisten, wie folgende Grafik zeigt:

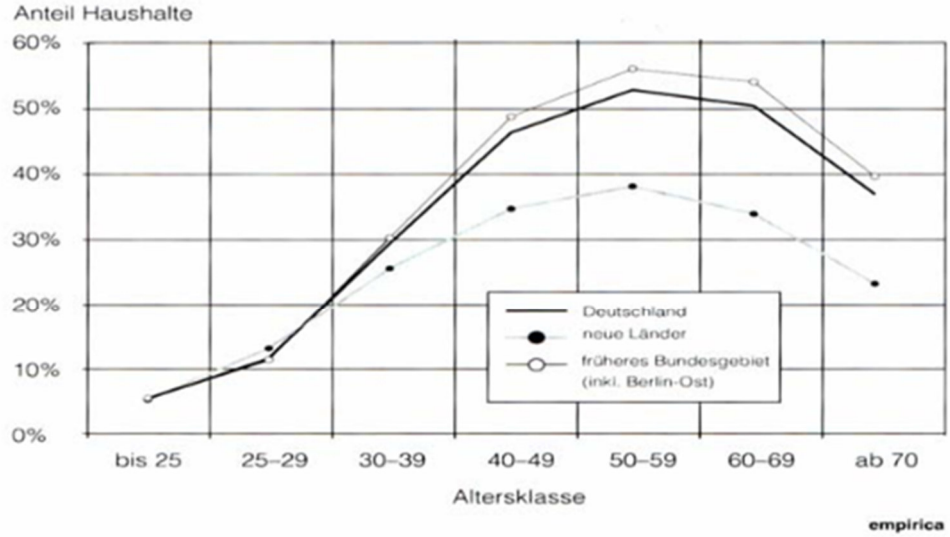


Abbildung 18: Wohneigentumsquoten in verschiedenen Altersklassen

c) *G3.4-10 In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen, Verbindungsfunktionen im Rahmen eines größeren Grünsystems erfüllen oder für den Zugang zur freien Landschaft von Bedeutung sind. Die Wechselwirkung zwischen Kulturlandschaftselement und Landschaft ist zu berücksichtigen.*

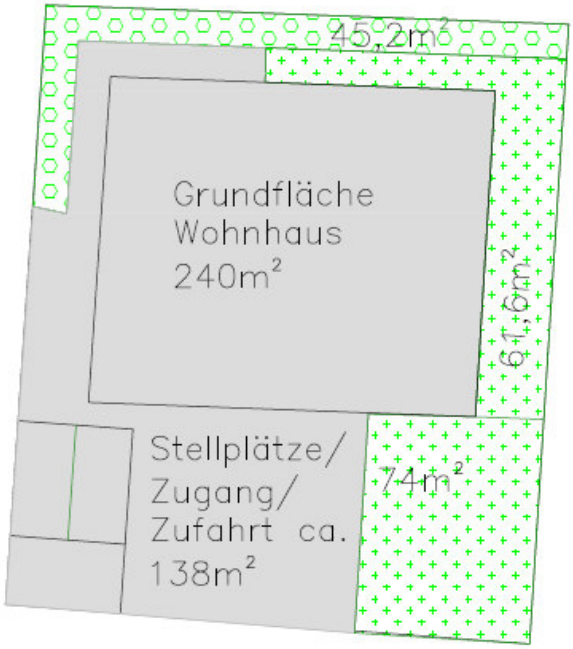
Für die Bevölkerung stellt der Geltungsbereich einen wichtigen Naherholungsraum dar. Die Wegeführung und der Weitblick laden zu alltäglichen Spaziergängen ein. Darüber hinaus befindet sich eine Kleingartenanlage innerhalb des Gebietes. Die Eigentümer dieser Kleingärten sind unter keinen Umständen bereit diese aufzugeben und ihre Grundstücke an die Gemeinde zu verkaufen. Um das Neubaugebiet wie geplant zu verwirklichen, wird ein Enteignungsverfahren durchgeführt werden müssen.

Laut Umweltgutachter konnten überdurchschnittlich viele Brutvogelarten im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Da speziell bei den Offenlandarten ein starker Rückgang zu verzeichnen ist, sollte nicht akzeptiert werden, dass eine derart artenreiche Fläche dem Naturschutz entnommen wird.

d) *G4.6-3 Im Regionalplan/RegFNP – Hauptkarte – sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.*

Der Änderungsbereich des Plangebietes umfasst zu 93% ein Gebiet mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt. Es wurde kein Fachgutachten dazu eingeholt, welche Auswirkung eine Bebauung auf das Klima haben wird.

Im Umweltbericht zum B-Plan wird ausgeführt, dass es durch die Bebauung zu kleinklimatischen Veränderungen als Folge der rascheren Verdunstung nach Regenfällen und eine verstärkte Aufheizung im Sommer kommt. Es wird betont, dass daher eine Durchgrünung des Gebietes von großer Bedeutung ist. So gibt es auch Festsetzungen für die maximale Grundfläche des Hauses, Mindestbegrünung der nicht bebauten Flächen sowie Auflagen zur maximalen Versiegelung der Vorgärten. Die absoluten Zahlen mögen sich für den Laien so darstellen, als gäbe es eine gute Durchgründung des Gebietes. Folgende beispielhafte Planungsskizze zeigt auf, welche Grünflächen und Mindestpflanzung von Bäumen und Sträuchern notwendig sind, um ein Bauvorhaben im „Neuerborn“ zu realisieren:



	Größe Baugrundstück:	604	m²	GFZ 0,4 =	241,6 m²
	Grundfläche Haus:	240	m²		
	davon Vorgarten:	212	m²	*65% =	137,8
	max. 65% Versiegelung =	138	m²	Stellplätze + Zugänge (bebaute Fläche)	
a)	Rest Englischer Rasen:	74	m²		
	unbebauten Flächen=	226	m²		
				b) davon 25% Sträucher und	
c)	min. 80% davon begrünt=	180,8	m²	Bäume=	45,2 m²
	Fläche c)- Flächen a)+ b) =	61,6	m²	Restfläche d) begrünt	

Flächentausch

Aus den dargelegten Gründen ist der Flächentausch mit den Gebieten „Am Holzweg“ in Altweilnau und „Am Sommerberg“ in Riedelbach zugunsten eines für Weilrod überdimensionierten Wohngebietes abzulehnen.
Diese Flächen sind gut geeignet um eine weitere moderate Ausweisung von Neubaugebieten vorzunehmen, falls sich weiterer Wohnbedarf ergibt. Die Gebiete schließen direkt an die vorhandene Wohnbebauung an; beim „Am Holzweg“ wäre noch nicht einmal ein Straßenausbau notwendig. Bei beiden Gebieten ergäben sich kurze Wege für die Anschlüsse an Kanal- und Wasserversorgung. Der Verkehr könnte sich besser auf mehrere Straßen verteilen. In Riedelbach gibt es Schulen, Kindergarten und Einkaufmöglichkeiten, so dass auf viele Autofahrten sogar ganz verzichtet werden könnte.

Anlage TOP 1: a_3141_Neuerborn_2019-11-14_fin

[redacted]

Gemeinde Weilrod
Am Senner 1
61276 Weilrod

Eingang Planits
21. JUNI 2019

19. Juni 2019

Stellungnahme zum B-Plan „Neuerborn, Weilrod-Altweilnau

1. Zur „Begründung zum B-Plan"

1. Die Feststellung, dass die untersuchte Fläche die dargestellte Wohnbaufläche nur im Norden überschreitet ist falsch. Auch die Ausdehnung Richtung Osten ist größer als im RegFNP dargestellt. Die derzeitig als Wohnbaufläche vorgesehene Größe beträgt 2,2 ha und soll um rund 5,4 ha vergrößert werden.

2. Die geplante Vergrößerung verstößt gegen folgende Ziele des RegFNP:

- Entwicklung vorrangig in den großen und mittleren Zentren entlang wichtiger Verkehrs und Siedlungsachsen

Im vorliegenden Text wird behauptet, dass Weilrod gut an den überörtlichen Verkehr angepasst sei. Dies gilt allerdings höchstens für die großteilig betrachtete Lage der Großgemeinde Weilrod und auch nur für den Autoverkehr. Die mehr als 400 neuen Einwohner hätten nur zwei Möglichkeiten das Baugebiet per Auto zu verlassen. Einmal über die Straße die durch die engen, kurvigen Straßen des Dorfes führen und zum zweiten über die Kreisstraße Richtung Merzhausen, die ebenfalls relativ schmal ist.
Die nächste Anbindung an den Schienenverkehr wäre in Neu-Anspach OT Hausen, der rund 10 km entfernt ist. Die Busverbindungen in die nächsten Zentren Usingen und Neu-Anspach verkehren nur ca. alle zwei Stunden und sind insbesondere zu den morgendlichen Pendlerzeiten von Schulkindern stark frequentiert. Insbesondere durch die nicht vorhandene Infrastruktur in Altweilnau –keine Grundversorgung für Lebensmittel, kein Kindergarten oder Schule- ist eine Wohnbebauung in der geplanten Größe abzulehnen.
Der RegFNP sieht für die Entwicklung in den Kleinzentren, zu denen Weilrod zählt, nur die Baulandneuausweisung für die Eigenentwicklung vor. Hierfür ist die Planung aber in Bezug auf die derzeitige Einwohnerzahl von Altweilnau vollkommen überdimensioniert. Stattdessen sollten den Bürgern in allen 13 Ortsteilen von Weilrod durch kleinteilige Ausweisungen von Wohnbaugebieten, die Möglichkeit für die Eigenentwicklung eingeräumt werden.
Weiterhin sieht der RegFNP vor, dass die Eigenentwicklung im zentralen Ortsteil erfolgen soll. Ebenso sollten die wesentlichen Einrichtungen der Grundversorgung dort vorhanden sein. Diese Vorgaben treffen auf Altweilnau nicht zu.

[redacted]

Beschlussempfehlungen

77

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.
Hier liegt eine Fehlinterpretation vor. Der RegFNP weist im Westen des Geltungsbereiches eine Fläche für Landbewirtschaftung in einer Größe von knapp 1 ha aus, daran anschließend Richtung Osten die Wohnbaufläche Planung, anschließend Straßenverkehrsfläche (außerhalb des Geltungsbereiches).

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.
Nach Gesprächen mit den beteiligten Behörden sind Verbesserungen der verkehrlichen Situation und der Infrastruktur wie der Bau eines Kreisverkehrs mit Fußgängerquerung, Neubau einer barrierefreien Bushaltestelle sowie die Fußwegeverbindung in die Ortslage zu optimieren.

Anlage TOP 1: a_3141_Neuerborn_2019-11-14_fin

3. • Nutzung der Möglichkeiten einer sinnvollen baulichen Verdichtung sowie sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Durch die geplante Dichte von 23 WE/ha wird dieses Ziel nicht erreicht. Da der RegFNP eine Dichte von bis zu 40 WE/ha zulässt, könnte mit einem weitaus kleineren Flächenverbrauch genügend Wohnraum geschaffen werden. Damit verstößt die vorliegende Planung auch gegen das BNatSchG, das vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft verbietet als auch dem §1a (2) BauGB.

4. • Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Als Maßnahme für ein nachhaltiges Flächenmanagement hat das hessische Wirtschaftsministerium eine Datenbank an den Start gebracht, in der alle innergemeindlichen Leerstände und potentiell entwickelbaren Flächen erfasst werden sollen. Die Gemeinde Weilrod hat sich bereits im Jahr 2012 als Pilotkommune diesem Projekt angeschlossen. Damals wurden zunächst 418 Flächen mit einer Gesamtgröße von 37 ha als Potenzial ermittelt. Von Seiten der Gemeinde wurden dieses „Baulückenkataster" in den Folgejahren aber nicht weiter gepflegt. So wird z.B. das WebGIS-basierte Werkzeug des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain zur Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen nicht genutzt.
BGM Esser und Bauamtsleiter Filges teilten bei einer Ortsbeiratssitzung in Altweilnau mit, dass ein Großteil der Kaufanfragen für die neuen Baugrundstücke von Weilroder Bürger*innen stammen. Das bedeutet, dass das Neubaugebiet Leerstand in großem Umfang im Innenbereich erzeugen wird.
Der Siedlungsdruck aus dem Großraum Frankfurt ist nicht bewiesen und findet laut den Analysen des RegFNP in Weilrod auch gar nicht statt. Es werden Wohnungen für Familien mit kleinerem Einkommen benötigt, keine Einfamilienhäuser ohne Anbindung an den Schienenverkehr.

5. • Erhaltung der Freiräume zwischen den Siedlungen

Beim Plangebiet handelt es sich um eine strukturreiche Fläche mit naturnahen Landschaftselementen, die eine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung aufweist. Laut dem Grundsatz G.7-1 sollen solche Flächen für die Allgemeinheit erhalten bleiben. Zudem handelt es sich lt. dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan, um ein überdurchschnittlich artenreiches Brutvogelgebiet, darunter einige geschützte Arten.

6. • Klimaschutz

Ein Teil der beplanten Fläche liegt in einem Bereich, der laut RegFNP für besondere Klimafunktionen vorgesehen ist. Diese Flächen wurden aus klimaschützenden Aspekten ausgewiesen und sollen insbesondere zur Reduzierung des CO2-Ausstoßes beitragen. Damit leistet die Region auch einen Beitrag zur Minderung der weltweiten Klimaveränderungen. Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert und offen gehalten werden. Sie stehen im Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen und erfüllen wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz. Diese Gebiete sollen von Bebauung freigehalten werden, sonst könnte Altweilnau seinen Status als staatlich anerkannter Erholungsort verlieren.

7. Die vorgesehenen Inhalte und Festsetzungen des B-Plans bleiben weit hinter den Möglichkeiten zurück. So sollten Festlegungen zu energieeffizienten Häusern, die über dem Anforderungsniveau der derzeit gültigen EnEV liegen, erfolgen. Auch sollte die Ausstattung von Stellplätzen und Garagen mit Steckdosen zum Aufladen von Elektroautos und -fahrrädern verpflichtend vorgegeben werden. Außerdem sollte es eine Vorgabe zur Nutzung von Solarenergie von mindestens 80% der nach Süd/Südost/Südwest ausgerichteten Dachflächen geben. Eine zentrale Nahwärmeversorgung sollte darüber hinaus vorgesehen werden.
Die Garagen sollten keinen Mindestabstand zu den Verkehrsflächen haben, da hierdurch die versiegelten Flächen vergrößert werden. Der Abstand nach HBO ist ausreichend bei Wohnstraßen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die geringfügige Unterschreitung der minimalen Dichtewerte begründet sich insbesondere aus dem erforderlichen Waldrandabstand und der Baufreihaltezone zur Kreisstraße, in diesen Bereichen sind keine Überbauungen zulässig und reduzieren somit die Gesamtzahl der möglichen Baugrundstücke. Bei der Planung der Grundstücksparzellen wurden u.a. konkrete Größenangaben der Interessenten berücksichtigt und ein Mix aus kleineren, mittleren und wenigen größeren Grundstücken vorgesehen, die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau ist dabei eher untergeordnet. Der Entwurf wird dennoch dahingehend überarbeitet, die Dichtewerte auf mind. 25 WE/ha zu erhöhen.

78

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Gemeinde Weilrod führt ein Baulückenkataster, sie war sogar Modellregion beim Planungsverband für die Erstellung eines Baulückenkatasters.
Der Siedlungsdruck ist auch in Weilrod angekommen. Im Jahr 2018 wurden 64 Gebäude und 19 Baugrundstücke verkauft. Die Gemeinde Weilrod selbst verfügt seit Ende 2018 über keine eigenen Bauplätze mehr. Bei den mittlerweile über 80 Interessenten für das Baugebiet Neuerborn handelt es sich u.a. um Familien, die zurück nach Weilrod kommen, sowie um junge Leute, die zum Studieren weggezogen waren, die ebenfalls – teilweise bereits mit eigenen Familien, zurückkommen. Die Leerstände werden danach nicht überproportional wachsen.
Wenn man die bisher verkauften 64 Gebäude in Relation zu den aktuell noch 14 verfügbaren Gebäuden in ganz Weilrod stellt, verdeutlicht das auch, warum die letzten Gebäude derzeit „unter der Hand" verkauft wurden, ohne dass Makler eingeschaltet wurden oder diese Häuser großartig beworben wurden. Diese deutliche Zunahme der Nachfrage ist auf die örtliche Nähe zu Frankfurt am Main und den sogenannten „Speckgürtel" zurückzuführen. Ebenso spielt hierbei sicher auch eine Rolle, dass die Taunusbahn bis 2022 elektrifiziert und als S-Bahn ausgebaut werden soll. Der kurze Weg zu den Bahnhöfen in Neu-Anspach und Usingen macht die Gemeinde Weilrod und das geplante Neubaugebiet Neuerborn als Wohnort zusätzlich attraktiv.
Alle diese Fakten zeigen auf, dass in der Gemeinde Weilrod somit in einem sehr kurzen und überschaubaren Zeitraum keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen werden. Auch die gerade erst durchgeführte aktuelle Überprüfung, die die Untersuchung aller Leerstände, Baulücken und potentiellen Baulücken beinhaltete, ergab ein sehr ernüchterndes Ergebnis. So gibt es aktuell gerade mal 24 Baugrundstücke in Weilrod, auf denen sofort, aufgrund eines rechtskräftigen B-Planes, gebaut werden könnte. Diese Baugrundstücke befinden sich aber allesamt in privater Hand und das Interesse der Eigentümer, diese Grundstücke zu verkaufen, ist als sehr gering bis nicht vorhanden zu beschreiben.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Bedeutung des Gebiets als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist bekannt und begründet einen hohen Kompensationbedarf. Die Belange des Naturschutzes sind aber mit denen des Bedarfs an Siedlungsflächen abzuwägen. Weilrod liegt in einer vergleichsweise unberührten und sehr strukturreichen Landschaft, die eine Vielzahl von Lebensräumen für Flora und Fauna

besitzt, die denen im Plangebiet entsprechen. Das Vorhaben wird deshalb nicht zu einer Verarmung der Natur im Gemeindegebiet führen.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Kategorie „Fläche für besondere Klimafunktionen“ ergibt sich aus den kleinräumigen Beziehungen zwischen bestehenden Siedlungsflächen und angrenzenden, für diese wirksamen Offenlandbereichen oder Waldgebieten, nicht aus grundsätzlichen Überlegungen zum globalen Klimaschutz. Eine Überbauung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen hat auch nicht per se negativen Einfluss auf das globale Klimageschehen. Im Gegenteil kann eine Streuung des unabwendbaren Siedlungszuwachses im Großraum Rhein-Main in das Umland die Folgen der Erwärmung für die im Ballungsraum lebenden Menschen erträglicher machen, da das großstädtische Freiflächenpotenzial erheblich geringer ist als im Taunus. Hinsichtlich des Klimaschutzes ist das Vorhaben deshalb verträglich. Auch das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 01.07.19 mitgeteilt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzungen werden nicht geteilt.
Die regelmäßig fortgeschriebenen Fachgesetze (insb. EnEV und EEWärmeG) zielen darauf ab, den Primärenergiebedarf zur Gebäudebeheizung und Warmwasserbereitung zu reduzieren. Die Nutzung regenerativer Energien, zum Beispiel durch Solarkollektoren, bringt bei der Bilanzierung Vorteile gegenüber Öl, Gas oder Strom. Bei der Ermittlung der Energiebilanz werden neben der Raumheizung und -kühlung auch Warmwasserbereitung, Lüftungsanlagen sowie die insgesamt für den Anlagenbetrieb benötigte elektrische Hilfsenergie für Pumpen, Brenner und Regler berücksichtigt. Es obliegt insofern dem jeweiligen Bauherrn und seinem Architekten, langfristig zu planen und nach möglichst hohen Effizienzstandards zu bauen. Zudem gibt es hierzu Anreize durch entsprechende Fördermittel, wenn EnEV-Anforderungen übertroffen werden (z.B. sog. Effizienzhaus (KfW), Passivhausstandard).
Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt insofern nicht.
Für ein Blockheizkraftwerk wird ein Betreiber benötigt, der nicht zur Verfügung steht, da dies für dieses verhältnismäßig kleine Baugebiet wahrscheinlich nicht wirtschaftlich darstellbar ist. Durch die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung, die in Zukunft weiter verschärft werden, wird sich der Bedarf an Heizwärme für die Neubauten extrem verringern, sodass die Wärmeabnahme zu gering sein dürfte, um ein BHKW wirtschaftlich zu betreiben. Der Bau eines Nahwärmenetzes und alternative Wärmeerzeugungen werden zur Zeit auf Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft. Daher und unter Berücksichtigung des mit der Anlage einhergehenden Flächenbedarfs für Betriebs-, Lager- und Verkehrsflächen sowie der ggf. entstehenden Emmissionen hat man sich gegen ein BHKW innerhalb des Neubaugebietes entschieden.

Anlage TOP 1: a_3141_Neuerborn_2019-11-14_fin

8. Zugunsten eines insgesamt verringerten Flächenverbrauchs sollten Grund- und Geschossflächenzahlen auf die nach Baunutzungsverordnung zulässige Größe von 0,4 und 1,2 erhöht werden.

9. Nach Prognosen von Wissenschaftlern wird der Klimawandel bei uns im Taunus wie auch in anderen Mittelgebirgen zunehmend für Wasserknappheit sorgen. Daher sollte das Mindestmaß der Zisternen 10 m³ betragen. Eine zweite Leitungsverlegung in den Häusern für Regenwasser ist zwingend vorzugeben, so dass zumindest die Toilettenspülung daran angeschlossen werden kann, um kostbares Trinkwasser einzusparen. Ein Anschluss des Zisternenüberlaufes an die örtliche Kanalisation sollte nur erfolgen, wenn nachweislich das überschüssige Wasser nicht auf dem Grundstück versickert werden kann.

10. Da die grünordnerischen Festsetzungen in den Neubaugebieten der letzten Jahre nicht beachtet wurden, sind besondere Maßnahmen zu treffen, damit diese im „Neuerborn" eingehalten werden. Die Festsetzungen sind durch die Gemeinde jedem Bauherren per separatem Anschreiben zur Kenntnis zu geben. Wer die Pflanzgebote nicht beachtet, wird entsprechend § 178 BauGB von der Gemeinde durch Bescheid verpflichtet, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Die Gemeinde muss regelmäßig die Einhaltung der Vorgaben überprüfen.

11. Bei den grünordnerischen Festsetzungen ist hinzuzufügen, dass kein Geovlies verwendet werden darf.

2. Zur „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag"

12. Es wurde nur rund die Hälfte des Planungsgebietes untersucht. Die besonders wertvollen Kleingärten wurden u.a. nicht betreten. Außerdem wurden die Pflanzen nur an zwei Terminen im Juni aufgenommen. Dies ist vollkommen unzulänglich und die fehlenden Untersuchungen müssen nachgeholt werden.

13. Bei der Bestandserfassung wurde nicht berücksichtigt, dass durch den zukünftigen Autoverkehr Richtung Merzhausen die dort stattfindende Krötenwanderung massiv beeinträchtigt wird. Auch diese Erfassung mit Konfliktanalyse muss noch erfolgen.

3. Selbstverpflichtung

14. Aufgrund der Teilnahme am hessischen Dorfentwicklungsprogramm ist die Gemeinde Weilrod eine Selbstverpflichtung eingegangen bis 2022 keine Neuausweisungen von Wohnbaugebieten zu planen oder durchzuführen. Im November 2018 wurde ein Antrag an das hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz gestellt, dass trotz dieser Selbstverpflichtung der B-Plan zu „Neuerborn" aufgestellt werden darf. Diesem Antrag wurde unter der Bedingung zugestimmt, dass die Kommune weiterhin eine aktive Innenentwicklung betreibt und das Baugebiet mit maximal 55 Bauplätzen in zwei Bauabschnitten umgesetzt wird. Begründet wurde dies auf Grund der Bevölkerungsprognose. Nur eine maßvolle, bedarfsangemessene Außenentwicklung wurde als nicht konkurrierend zur Innenentwicklung eingestuft. Dessen ungeachtet wurde bereits im April 2018 von der Gemeindevertretung die Aufstellung des B-Plans beschlossen, der diese Bedingung nicht einhält.
Es ist erschreckend, wie leichtfertig die Gemeindevertreter*innen und Gemeindeverwaltung die eingegangene Selbstverpflichtung missachten. Dies kann zu erheblichen Nachteilen für die Bürger*innen Weilrods führen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Zu 8. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Grundflächenzahlen wurden bewusst gewählt. Es wurde sich an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert, der Grad der Versiegelung soll gering gehalten werden. Im Zuge der Erhöhung der Dichte werden die Grund- und Geschossflächenzahl auf 0,4 bzw. 0,8 für das WA 1 sowie das WA 2 erhöht.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zisternen sind bereits festgesetzt, die angegebene Größe von 10m³ erscheint jedoch für ein klassisches Einfamilienhaus zu groß und ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Hinzu kommt, dass im vorliegenden Plangebiet der Baugrund teilweise erschwerte Bedingungen erwarten lässt, was den Einbau einer Zisterne in dieser Größenordnung zusätzlich erschwert.

80

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene der Bauleitplanung ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans eingehalten werden. Die Kontrolle obliegt hierbei der Bauaufsicht des Hochtaunuskreises, die Gemeinde kann ggf. entsprechende Hinweise geben. Um diese zu erleichtern, werden die grünordnerischen Festsetzungen überarbeitet und vereinfacht.

Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Unzulässigkeit einer geotextilen Überdeckung von Freiflächen und deren Schotterung ergibt sich bereits aus der Festsetzung unter B 4 zur gärtnerischen Freiflächengestaltung, wird aber konkretisiert.

Zu 12.: Den Bedenken wird in Teilen entsprochen, im Übrigen wird den Bedenken nicht gefolgt.
Die Bestandsaufnahme der Vegetation im Juni ist geeignet, eine fachlich hinreichend genaue Bewertung des Zustandes der Vegetation und der Biotopstruktur vorzunehmen. Durch eine Ausweitung auf andere Jahreszeiten oder eine detaillierte Kartierung von Gärten, in denen in aller Regel keine im Sinne des Naturschutzes bedeutende Vegetation wächst, ist kein Erkenntnisgewinn zu erwarten. Die Gärten durften nicht betreten werden, waren aber aufgrund ihrer geringen Tiefe gut einsehbar und damit einer Bewertung zugänglich. Hinsichtlich der streng geschützten Haselmaus wird eine ergänzende Untersuchung im Herbst 2019 und Frühjahr 2020 vorgenommen. Die Wiesen im Nordosten des Plangebiets werden im Mai 2020 nachkartiert.

Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auswirkungen auf den überörtlichen Straßenverkehr entziehen sich den Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans. Die Möglichkeit, an der K 741 eine Leiteinrichtung zu installieren, wird von der Gemeinde derzeit unabhängig vom Bebauungsplan mit dem Ziel einer Vermeidung von Verlusten wandernder Amphibien geprüft.