

# **GEMEINDE HEIDENROD**

## **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Änderung § 5 BauGB

### **BEGRÜNDUNG**

---

**EINZELÄNDERUNG**

OT KEMEL – Wohnbaufläche Am Schlagweg

Feststellungsbeschluss

Stand 17.02.2021

PLANUNGSBÜRO  
HENDEL+PARTNER

STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN



GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15  
65189 WIESBADEN  
TELEFON 0611.300 123  
TELEFAX 0611.304 105  
EMAIL [post@hendelundpartner.de](mailto:post@hendelundpartner.de)

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1 PLANUNGSVORGABEN .....	4
1.2 STANDORTALTERNATIVEN.....	6
1.3 IMMISSIONSSCHUTZ.....	7
1.4 ABFALLWIRTSCHAFT .....	8
1.5 UMWELTBERICHT .....	9

## 2. PLANGRUNDLAGEN

### ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

2.1 Ortsteil Kemel – Wohnbaufläche Am Schlagweg

M. 1 : 5.000

## 1. BEGRÜNDUNG

### Aktuelle Situation

Die Gemeinde HEIDENROD hat beschlossen, den aktuellen Flächennutzungsplan im Ortsteil KEMEL für den Teilbereich AM SCHLAGWEG zu ändern.

Grundlage der Flächennutzungsplanänderung ist der als Satzung beschlossene Bebauungsplan AM SCHLAGWEG.

Die Änderung wird nachfolgend näher beschrieben und in den beigefügten Planausschnitten zeichnerisch dargestellt.

### Regionalplanung für die Gemeinde Heidenrod

Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS. Neben dem OT LAUFENSELDEN hat auch der OT KEMEL im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 die Funktion eines Kleinenzentrums erhalten.

Die Gemeinde Heidenrod gehört zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann. Die weitere Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen.

Vom OT KEMEL ist über die B 260 eine gute Erreichbarkeit der Mittelzentren BAD SCHWALBACH und TAUNUSSTEIN sowie des Oberzentrums WIESBADEN gewährleistet.

### 1.1 PLANUNGSVORGABEN

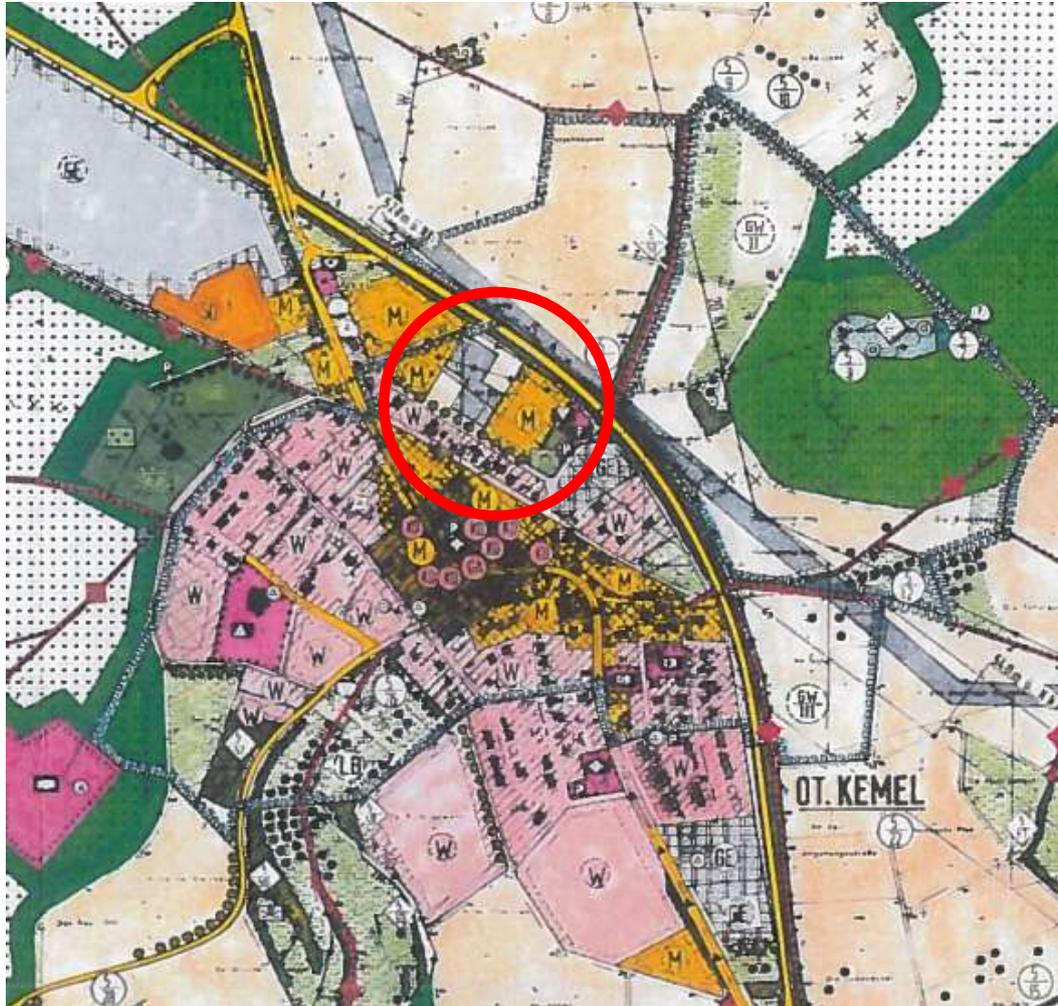
#### Regionalplanung



*Regionalplan Süd Hessen 2010, Ausschnitt OT Kemel, ohne Maßstab*

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im RPS 2010 als "Vorranggebiet Siedlung, Bestand", dargestellt. So kann die geplante Siedlungsentwicklung als an die Ziele der Regionalplanung angepasst angesehen werden

Flächennutzungsplan '97

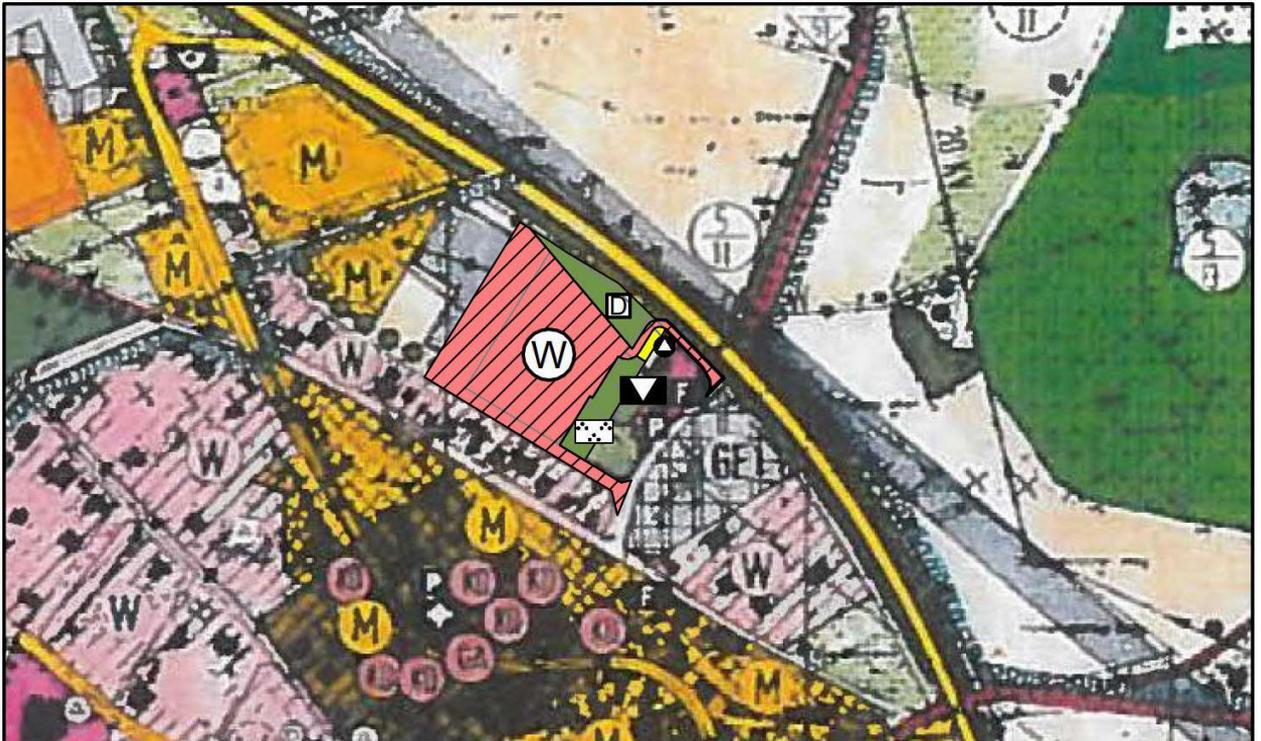


*Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT Kremel, ohne Maßstab*

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde HEIDENROD aus dem Jahr 1997 weist das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) aus. Dargestellt ist ferner das archäologische Bodendenkmal Kastell – Bestand“.

Damit entspricht der rechtskräftige Bebauungsplan AM SCHLAGWEG nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbaufläche



*Entwurf Flächennutzungsplan – Änderung, Ausschnitt OT Kemel, Wohnbaufläche  
Am Schlagweg  
Maßstab 1 : 5.000*

Die Abgrenzungen der Darstellung der Wohnbaufläche, der Fläche für die Abfallentsorgung und der angepassten Grünflächen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan AM SCHLAGWEG übernommen. Der Bereich des Limes-Verlaufs wird als Kulturdenkmal dargestellt. Nach durchgeführten archäologischen Untersuchungen ist die tatsächliche Lage des Römerkastells konkretisiert. Es bleibt von der Wohnbaufläche ausgespart.

## 1.2 STANDORTALTERNATIVEN

Die Darstellung der Gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan 1997 war in der Lage nahe der B 420 mit den entsprechenden Schallimmissionen begründet. Da die Schallproblematik auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet gelöst werden konnte, ergeben sich für die Entwicklung eines Wohngebietes innerhalb des Siedlungsbestandes keine sinnvollen anderweitigen Standortalternativen. Mit dem Lückenschluss wird eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden.

### 1.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Gemeinde Heidenrod plant, im Bereich Am Schlagweg im OT Kemel ein Wohngebiet zu errichten und hat hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist bereits erfolgt. In der Nachbarschaft zur Planungsfläche befindet sich die Römerhalle, die örtliche Feuerwehr, ein Getränkegroßhandel, ein Bolzplatz und die Bundesstraße 260.

Zur Beurteilung der Immissionsverträglichkeit des neuen Baugebietes wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches die von der Straße, den Betrieben und dem Bolzplatz ausgehenden und in die Planungsfläche einwirkenden Schallimmissionen ermittelt und beurteilt. Das Gutachten vom 29.10.2020 kommt zu dem folgenden Ergebnis:

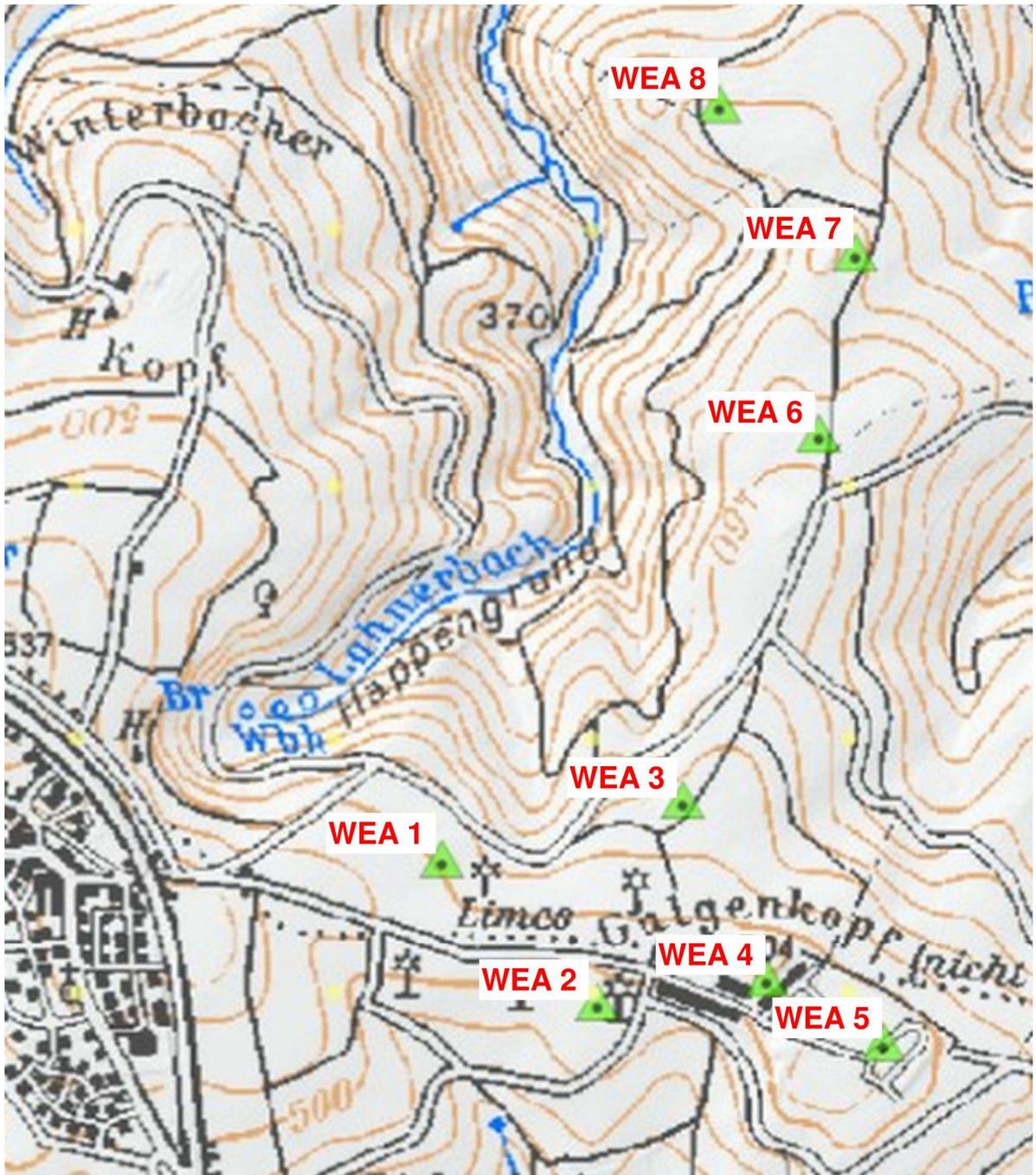
Die von der Bundesstraße 260 ausgehenden und an den geplanten Wohngebäuden einwirkenden Schallimmissionen überschreiten in der Tagzeit an der Nordfassade der nördlichen Gebäude die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet um bis zu 2 dB(A), in der Nachtzeit um maximal 5 dB(A). In diesem Bereich sind zusätzlich zum Lärmschutzwall nicht aufwendige passive Maßnahmen zum Schallschutz für Aufenthaltsräume nach DIN 4109, Lärmpegelbereich III, erforderlich. Als Ergebnis der Untersuchung wurde weiter festgestellt, dass durch die Summe der Schalleinwirkungen aller relevanten Betriebe in der Nachbarschaft die Anforderungen der TA Lärm in der gesamten Planungsfläche unterschritten und damit eingehalten werden. Bedingung dafür ist die Beachtung und Einhaltung der Annahmen für die Berechnungen der Betriebe (s. Gutachten).

Auch die Schalleinwirkungen des Bolzplatzes erfüllen mit den im Abschnitt 5.2 genannten Annahmen für dessen Nutzung die Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie für allgemeines Wohngebiet außerhalb der Ruhezeiten an Werktagen. Dazu gehört, dass in den Ostfassaden der östlichsten geplanten Wohngebäude sich keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen nach der Definition der DIN 4109 und damit keine Immissionsorte der Freizeitlärm-Richtlinie befinden. Im Bebauungsplan wurden auf der Grundlage des Gutachtens Festsetzungen eingefügt, die den Immissionsschutz gewährleisten.

Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurde zudem auch die Geräuschvorbelastung durch Windenergieanlagen geprüft und in einem weiteren Gutachten vom 11.11.2020 bewertet, da diese im Rahmen des Bebauungsplanes unberücksichtigt geblieben sind.

Als Ergebnis der Berechnungen wird im Gutachten der Nachweis geführt, dass die Schalleinwirkungen der Windkraftanlagen, gemeinsam mit den Einwirkungen der Betriebe (Römerhalle, Feuerwehr, Getränkegroßhandel), ermittelt im Schallgutachten 2500bG/18 vom 29.10.2020, die Anforderungen der TA Lärm in der Tag- und Nachtzeit erfüllen. In der Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert zwar um nicht mehr als 1 dB(A) gering überschritten, dies ist jedoch nach Abschnitt 3.2.1 der Verordnung hinnehmbar, da die Gleichzeitigkeit der dazu erforderlichen Ereignisse, starker Ostwind und eine nächtliche Veranstaltung in der Römerhalle, selten auftritt.

Die Lage der Windkraftanlagen ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich:



#### 1.4 ABFALLWIRTSCHAFT

Bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Boden sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018) einzuhalten.

## 1.5 UMWELTBERICHT

<b>Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB</b>	
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>
<b>1.a)</b>	<p><b>Kurzdarstellung + Ziele</b></p> <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieser an den bereits beschlossenen Bebauungsplan AM SCHLAGWEG angepasst werden.</p>
	<p><b>Bedarf an Grund + Boden</b></p> <p>Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 1,5 ha. Hiervon entfallen etwa 1,175 ha auf die Wohnbaufläche und ca. 0,285 ha auf Grünflächen sowie etwa 150 m<sup>2</sup> auf Fläche für Abfallentsorgung.</p>
<b>1.b)</b>	<p><b>umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen</b></p> <p>Diese Änderung des Flächennutzungsplanes betreffende umweltschutzrelevante Ziele sind im Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführt.</p>
	<p><b>Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind</b></p> <p>Die umweltschutzrelevanten Ziele wurden bereits unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Hierbei wurde auch die grundsätzliche Eignung des Standortes aus Sicht des Umweltschutzes beurteilt. Es erfolgte eine Konkretisierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch die Formulierung von verbindlichen Festsetzungen.</p>
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG + BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>
<b>2. a)</b>	<p><b>Bestandsaufnahme</b></p> <p>Die geplante Wohnbaufläche liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Kemel zwischen bestehendem Siedlungsrand und der B 420. Es liegt eine Acker- und Grünlandnutzung vor. Eine detaillierte Bestandsaufnahme erfolgte bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
	<p><b>Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (zu prüfende Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB)</b></p> <p><b>a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:</b></p> <p><u>Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen</u></p> <p>Auf eine detaillierte Bestandserhebung und –bewertung von Natur und Landschaft auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird verzichtet, da diese bereits Bestandteil des Umweltberichts zum bereits beschlossenen Bebauungsplan AM SCHLAGWEG sind.</p>
	<p><b>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:</b></p> <p>FFH- bzw. nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete sind nicht betroffen, ebenso keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des im Feststellungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 439-059) für die Gewinnungsanlage Schürfungen I und II Happengrund der Gemeinde Heidenrod</p>
	<p><b>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:</b></p> <p><u>Schutzgut Mensch</u></p> <p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Für die Erholungsnutzung besitzt die Fläche keine besondere Eignung.</p>

	<p><b>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:</b></p> <p><u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u></p> <p>Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine intensive Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Aus den hieraus erfolgten archäologischen Grabenergebnissen ergab sich die mögliche maximale Ausdehnung der Wohnbaufläche in nordwestliche Richtung, die auf den Ebenen der unverbindlichen und verbindlichen Bauleitplanung eingehalten wurde.</p> <p>Sollten dennoch während der Bauphase archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalbehörde verwiesen. Funde und Fundstellen werden nach § 20 (3) DSchG in unverändertem Zustand erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung geschützt. Weitere erforderliche Maßnahmen werden mit der Denkmalbehörde abgestimmt.</p> <p><b>e) Vermeidung von Emissionen:</b></p> <p>siehe Punkt f)</p> <p><b>sachgerechter Umgang mit Abfällen + Abwässern:</b></p> <p>ABFÄLLE werden ordnungsgemäß durch die Entsorgungsbetriebe entsorgt, SCHMUTZWASSER der Kläranlage Kemel zugeleitet und dort gereinigt. Für den bereits beschlossenen Bebauungsplan wurden die Vorgaben für das Entwässerungskonzept mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p> <p>ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE, SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN oder VERDACHTSFLÄCHEN im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes sind weder der Gemeinde Heidenrod noch dem Rheingau-Taunus-Kreis als zuständiger Fachbehörde bekannt. Sollten sich abweichende Informationen ergeben, werden die zuständigen Behörden informiert.</p> <p><b>f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:</b></p> <p>Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht eingeschränkt.</p> <p>Ansonsten ist im Rahmen der Bauanträge die Einhaltung der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung nachzuweisen.</p> <p><b>g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:</b></p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes als Gemischte Baufläche dar.</p> <p><b>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:</b></p> <p>siehe Punkt f)</p> <p><b>i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d):</b></p> <p>Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.</p>
<p><b>2. b)</b></p>	<p><b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung</b></p> <p>Mit der Umsetzung der Planung (Umwandlung von Gemischter Bau- in Wohnbaufläche) ist in der Gesamtheit unter Berücksichtigung der durch Fachgutachten ermittelten erforderlichen Maßnahmen, die bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt sind, nicht mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen. Naturschutzrechtliche Eingriffe wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und extern ausgeglichen.</p>
	<p><b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung der Planung</b></p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung behält der gegenwärtige Flächennutzungsplan seine Wirksamkeit. Der Bebauungsplan AM SCHLAGWEG behält allerdings seine Rechtskraft.</p>

2. c)	<p><b>geplante landespflegerische Maßnahmen</b></p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</u>          Mit der Umwidmung der Gemischten Baufläche in Wohnbaufläche wird auf die Darstellung von Wohnbauflächen im gegenwärtigen Außenbereich vermieden.</p> <p><u>Maßnahmen zum Ausgleich</u>          Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Wesentlichen extern nachgewiesen.</p>
2. d)	<p><b>anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches</b></p> <p>Unter Berücksichtigung der gegebenen äußeren Rahmenbedingungen ergeben sich keine grundsätzlich anderweitigen Planungsmöglichkeiten.</p>
3.	<p><b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b></p>
3. a)	<p><b>Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung</b></p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung zu dieser Flächennutzungsplanänderung war die Anwendung von technischen Verfahren nicht erforderlich.</p> <hr/> <p><b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben</b></p> <p>Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.</p>
3. b)	<p><b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt</b></p> <p>Aus der Änderung des (lediglich behördenverbindlichen) Flächennutzungsplanes selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt, so dass auf dieser Ebene auch keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich sind.</p>
3. c)	<p><b>allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage</b></p> <p>Mit der gewählten Umwidmung von Gemischter Baufläche in Wohnbaufläche wird der Innenverdichtung Vorrang vor einer Siedlungsentwicklung auf bisher unbebauten Flächen gegeben.</p> <p>Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanverfahren festzusetzenden verbindlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes von geringer Erheblichkeit.</p>

Wiesbaden, den 17.02.2021



Merkel