



Gemeinde Heidenrod

Teiländerung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Laufenselden Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Planfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Vorentwurf

Stand: 05.07.2021

INHALTSVERZEICHNIS

I	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	4
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Verfahren	4
2	Plangebiet	4
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	6
2.3	Umgebung des Plangebietes	6
3	Planungsvorgaben	7
3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.3	Bestehendes Baurecht	10
3.4	Informelle Planungen	12
3.5	Fachplanungen und Fachbelange	13
4	Städtebauliches Konzept	14
4.1	Städtebauliches Konzept	14
4.2	Planungs- und Standortalternativen	15
5	Planinhalte	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Weitere Festsetzungsinhalte	16
6	Auswirkungen der Planung	17
6.1	Städtebauliche Auswirkungen	17
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr	17
6.3	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	17
6.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	18
6.5	Flächenbilanz	18
6.6	Kosten der Planung	18
6.7	Umweltauswirkungen	18
II	UMWELTBERICHT	19
1	Einleitung	19
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	19
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	19
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	26
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	

	der Planung (Prognose-Nullfall)	26
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	26
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
III	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	28
IV	VERWENDETE UNTERLAGEN	29

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims in der Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Laufenselden.

Für den Projektstandort liegt bisher kein Bebauungsplan vor.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Städtebaulich geordnete Nachverdichtung.
- Entwicklung von Pflegeinfrastruktur.
- Schaffung von Wohnangeboten für ältere/pflegebedürftige Menschen.
- Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Festsetzung einer gebiets- und umgebungsverträglichen baulichen Nutzungsdichte.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB mit einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wird im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Laufenselden nördlich der Berndrother Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rechts vom Berndrother Weg“ umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld (schwarz = Plangebiet) (unmaßstäblich)¹

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch einen Friedhof,
- im Süden durch bestehende Wohnbebauung und
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Laufenselden:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)

Gemarkung Laufenselden, Flur 42				
59/1	59/2	59/3	59/4	59/5
59/6	61/1*	61/2*	61/3*	61/4*
61/5*	61/6*			

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

¹ Luftbild: Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation / HVBG Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Geoportal Hessen, aufgerufen unter www.geoportal.hessen.de (Stand: 29.04.2021).

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine noch unbebaute Fläche in der Ortsrandlage von Laufenselden, bestehend aus im Wesentlichen landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen. Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich ein Gehölzstreifen.

Das Plangebiet ist ein von Süden (Berndrother Straße) nach Norden fallendes Hanggelände. Der Höhenunterschied im gesamten Geltungsbereich beträgt ca. 7 m. Der höchste Punkt befindet sich auf einer Höhe von 380 m ü. NHN und der tiefste Punkt von 373 m ü. NHN.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Nördlich des Plangebiets befindet sich Dauergrünland (landwirtschaftliche Flächen). Im Nordwesten befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Südosten schließt der Friedhof Laufenselden an und im Südwesten sowie südlich der Berndrother Straße schließt sich die Bebauung der Ortslage Laufenselden (im Wesentlichen Wohnnutzung) an. Die vorhandene Bebauung in der Umgebung weist überwiegend ein bis zwei Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen auf. Die Umgebungsbebauung ist durch eine offene Bauweise geprägt.

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan /-programm



Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem LEP Süd Hessen für den Ortsteil Laufenselden mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)²

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000, (Stand 3. Änderung, 11.09.2018)³ enthält für die Ortslage Laufenselden keine Aussagen.

Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Regionalplans Süd Hessen 2010 (Stand: 17.10.2011). Dieser weist der Gemeinde Heidenrod – Ortsteil Laufenselden keine zentralörtlichen oder sonstigen Gemeindefunktionen zu. Dadurch beschränken sich die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde zunächst auf den aus der Eigenentwicklung resultierenden Bedarf.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Süd Hessen als Siedlungsfläche Bestand dargestellt. Ziele der Raumordnung, die einer Siedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen, wie beispielsweise Vorrangräume oder Grünzüge, sind nicht vorhanden.

Die Planung ist daher an die Ziele des Regionalplans angepasst.

² Auszug aus dem LEP: Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Geoportal Hesse, aufgerufen unter www.geoportal.hessen.de (Stand: 26.04.2021).

³ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW): Landesentwicklungsplan Hessen 2000, aufgerufen unter <https://landesplanung.hessen.de/lep-hessen/3-%C3%A4nderungsverfahren-2018/gesetz-und-verordnungsblatt-f%C3%BCr-das-land-hessen> (Stand: 26.04.2021).

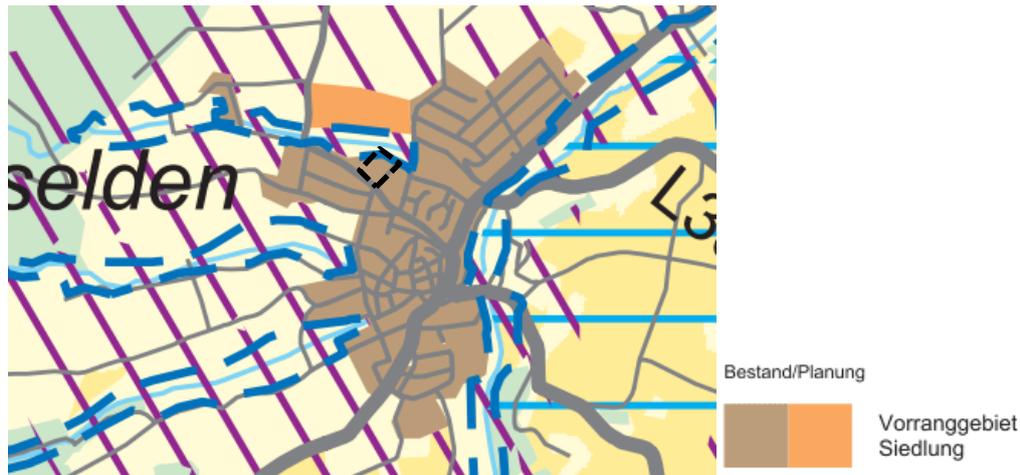


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen (Stand: Oktober 2011) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)⁴

Nördlich angrenzend an das Plangebiet enthält der Regionalplan folgende Ausweisungen:

- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen,
- Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz,
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod (Stand 1997) ist der Bereich des Plangebietes als Dauergrünland dargestellt. Das Landschaftsschutzgebiet selbst besteht nicht mehr (vgl. Hessischem Ministerium für Umwelt), wird jedoch aufgrund des Alters des Flächennutzungsplanes nach wie vor dargestellt. Im Zuge der Teiländerung des Flächennutzungsplanes findet für den Änderungsbereich daher eine Anpassung der Darstellung statt.

⁴ Regionalverband FrankfurtRheinMain, Regionalversammlung Südhessen, Regierungspräsidium Darmstadt: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010; 17. Oktober 2011, Darmstadt.

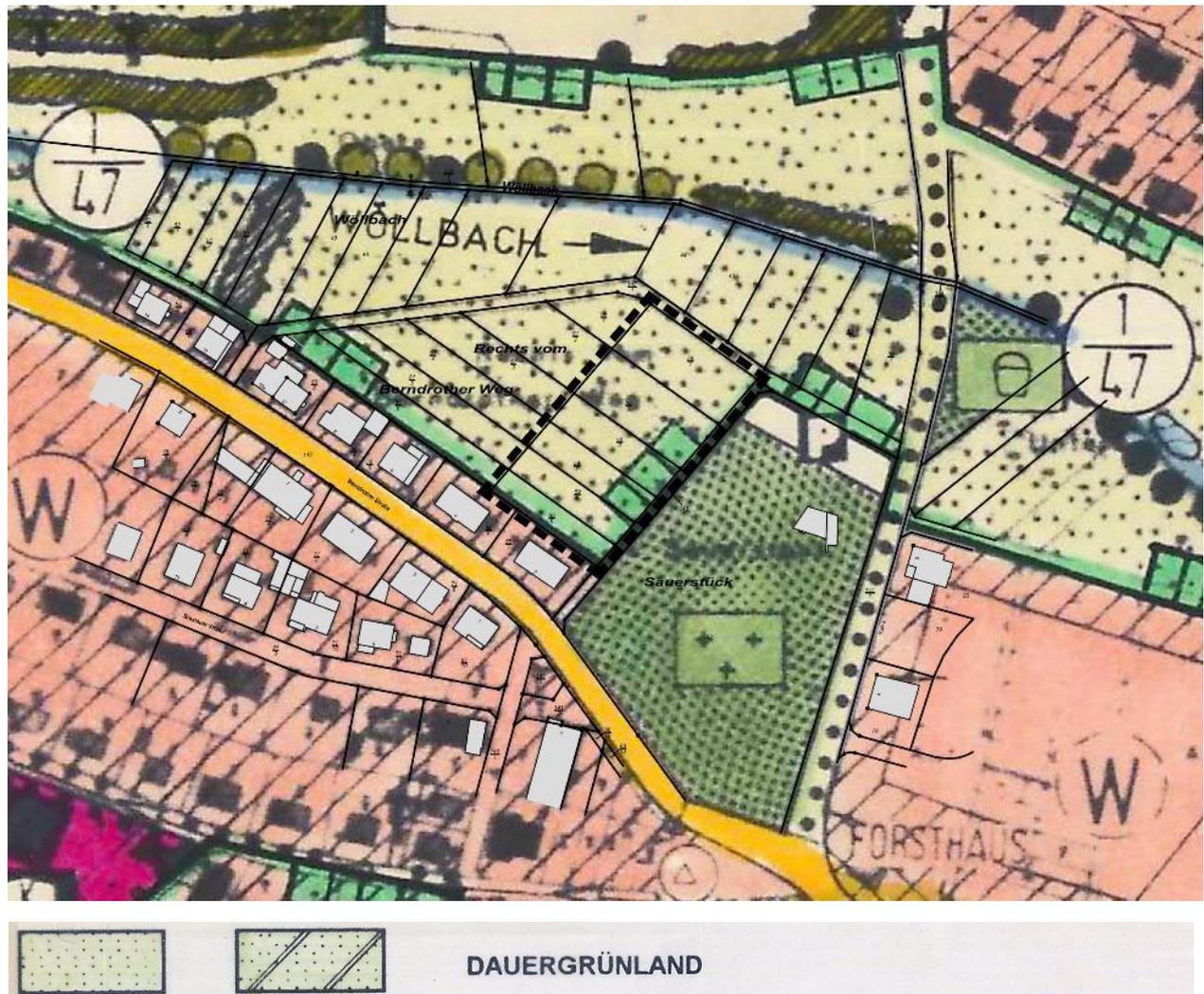


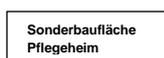
Abbildung 4. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)

Die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche weicht von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans ab.

Daher soll der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Laufenselden teilweise geändert werden. Die zukünftige Darstellung soll demnach Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Pflegeheim darstellen (vgl. Abbildung 5). Der Bereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes betrifft eine Fläche von etwa 3.800 m².



Sonderbaufäche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO



Zweckbestimmung: Pflegeheim

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod – voraussichtliche Teiländerung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

3.3 Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet selbst liegt kein Bebauungsplan vor.

Bebauungsplan „Berndrother Weg“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Berndrother Weg“ aus dem Jahr 1961 liegt südlich angrenzend an den vorliegenden Bebauungsplan; festgesetzt werden insbesondere allgemeine Wohngebiete, eine GRZ von 0,5 sowie II Vollgeschosse. Weiterhin werden Verkehrsflächen und deren Gliederung festgesetzt.

3.4 Informelle Planungen

Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept

Für die Gemeinde Heidenrod besteht ein integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (SILEK) aus dem Jahr 2020.

Dargestellt werden unter anderem Bestand und daraus abgeleitete räumliche Konzepte hinsichtlich

- Wegenetz
- Tourismus und
- Biotopentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt außerhalb der festgelegten Plangebiete des SILEK.

Gleichwohl durchläuft den Geltungsbereich am östlichen Ende ein sonstiger Wanderweg (vgl. Abbildung 7). Dieser soll jedoch nach dem Konzept zum SILEK aufgegeben werden.

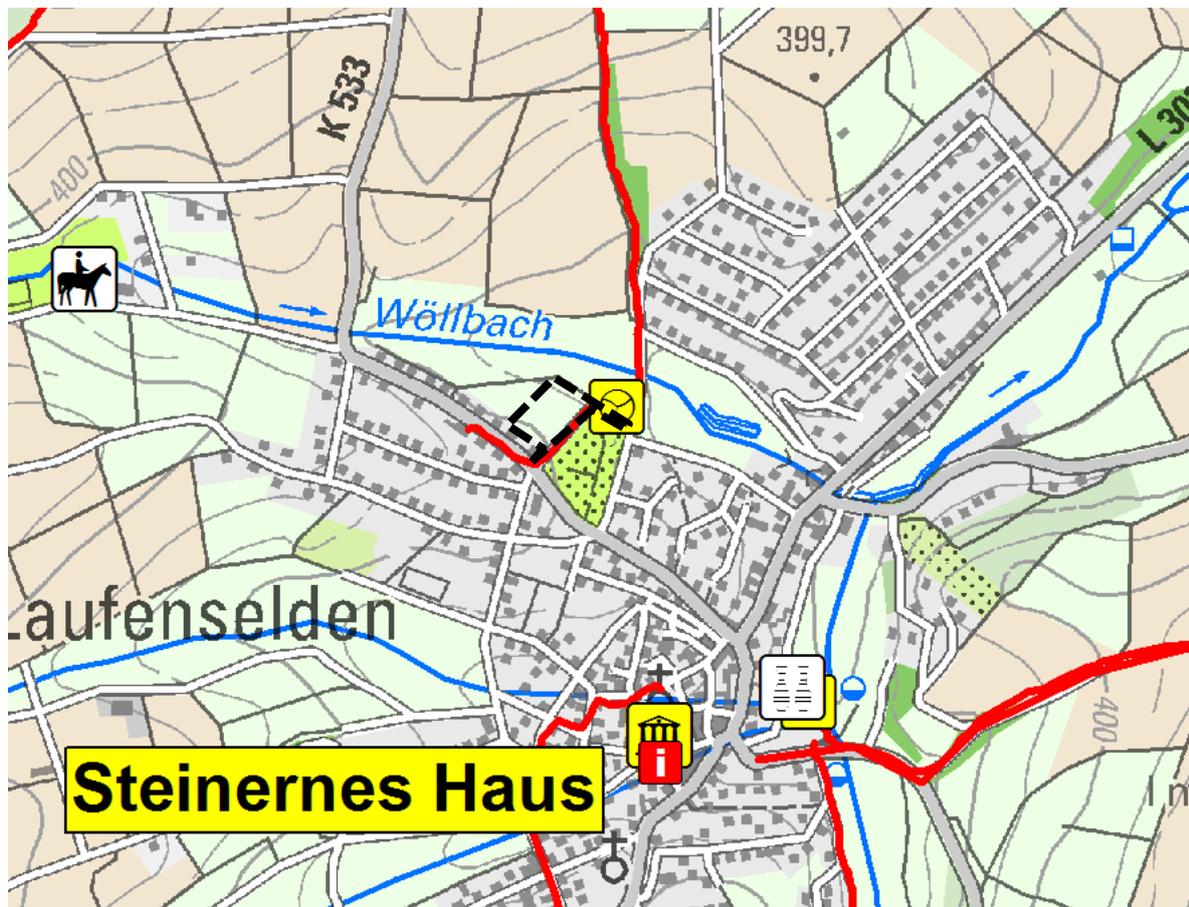


Abbildung 7: Auszug aus Karte 1 Wegenetz des SILEK (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)⁶

⁶ Gemeinde Heidenrod: Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept SILEK, aufgerufen unter <https://www.heidenrod.de/events/oeffentlichen-informationsveranstaltung-zum-abschluss-des-silek-heidenrod/> (Stand: 29.04.2021).

3.5 Fachplanungen und Fachbelange

Wasserrecht, Abstand zu Gewässern

Im Norden vom Plangebiet verläuft oberirdisch der Wöllbach. Bei dem Wöllbach handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung. Der Abstand der nordöstlichen Grenze des Plangebietes zu dem Gewässer beträgt dabei ca. 32 m⁷. Gem. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG)⁸ gilt:

Gewässerrandstreifen

(1) *¹Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit. [...]*

Da eine Überlagerung des Plangebietes mit dem Gewässerrandstreifen nicht gegeben ist, ergeben sich insofern keine Restriktionen für die Planung.

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.⁹

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. In einer Entfernung von ca. 350 m östlich des Plangebietes befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet WSG TB Im Brühl, Heidenrod (vgl. Abbildung 8).

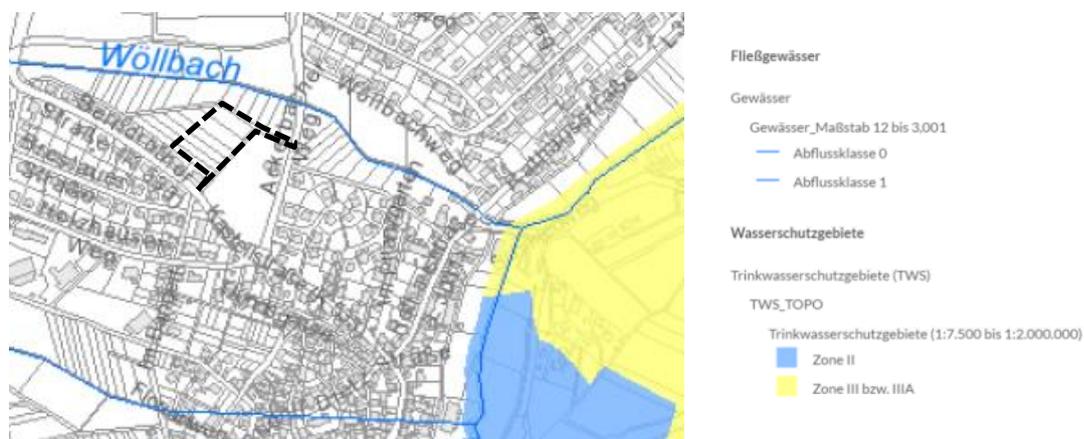


Abbildung 8: Auszug aus dem Geoportal des HLNUG¹⁰ mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)

⁷ Hessisches Umweltministerium / Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): WRRL (Wasserrahmenrichtlinie)-Viewer Hessen, aufgerufen unter <https://wrrl.hessen.de/> (Stand: 29.04.2021).

⁸ Hessisches Wassergesetz HWG vom 24.12.2010.

⁹ Hessisches Umweltministerium (HLNUG): Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen (NATUrschutzREGister Hessen), aufgerufen unter <https://natureg.hessen.de/> (Stand: 29.04.2021).

¹⁰ Hessisches Umweltministerium / Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): WRRL (Wasserrahmenrichtlinie)-Viewer Hessen, aufgerufen unter <https://wrrl.hessen.de/> (Stand: 29.04.2021).

Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Heilquellenschutzgebiet.

Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiet.¹¹

Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan ist Bestandteil des Flächennutzungsplans, vgl. Kapitel 3.2.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Geplant ist ein vollstationäres Pflegeheim mit bis zu 100 Einzelzimmern sowie ergänzende Einrichtungen.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Lageplan zum städtebaulichen Konzept (unmaßstäblich)¹²

¹¹ Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Geoportal Hessen: Karte „Gebiete naturbedingter Risiken Hessen“, aufgerufen unter www.geoportal.hessen.de (Stand: 29.04.2021).

¹² OpenMained Projektentwicklung AG / JG Architekt Idstein: Perspektivische Darstellung, Idstein (02/2021).



Abbildung 10: Visualisierung des städtebaulichen Konzeptes zur geplanten Nutzung (unmaßstäblich)¹³

Die bisherigen Planungsüberlegungen sehen die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss (Dachgeschoss) vor. Aufgrund der Topografie wird das großvolumige Gebäude zur höher liegenden Wohnbebauung im Südwesten eine im Wesentlichen dreigeschossige Wirkung entfalten; aufgrund der Eingrabung in das Gelände werden zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss zu sehen sein. Zum nordöstlichen Planbereich hin wird eine viergeschossige Wirkung (drei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss) erzielt.

Im Nordosten ist eine der Öffentlichkeit zugängliche Cafeteria vorgesehen.

Um unterschiedliche Funktionen von Gebäuden miteinander zu verbinden, ist ein Vorplatz mit Aufenthaltsfunktion geplant. Dieser Platz funktioniert als barrierefreier Zugang aus dem öffentlichen Bereich. An ihm liegt der Hauptzugang zum Pflegeheim.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Nutzungen erfolgt über bestehende Wegeparzellen Richtung Berndrother Straße und Ackerbacher Weg.

Die Unterbringung der Stellplätze ist oberirdisch im Südosten vorgesehen.

4.2 Planungs- und Standortalternativen

Mit der Planung wird dem demografischen Wandel der Gemeinde Heidenrod Rechnung getragen.

Das Plangebiet liegt einerseits am Ortsrand aber dennoch zentrumsnah. Das Grundstück weist mit ca. 5.000 qm eine ausreichende Fläche auf und befindet sich in zusammenhängendem Eigentum. Größe und Lage des Plangebietes eignen sich daher ideal zur Errichtung eines Pflegeheims. Vergleichbar geeignete Standorte in Heidenrod ergeben sich nicht.

Allgemeine Wohnnutzungen können auch an anderer Stelle in Heidenrod umgesetzt werden.

¹³ OpenMained Projektentwicklung AG / JG Architekt Idstein: Perspektivische Darstellung, Idstein (02/2021).

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ setzt ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Bau NVO fest.

Vorgesehen ist die Realisierung eines Pflegeheim-Konzeptes nach neuesten Erkenntnissen und auf der Basis des sog. Wohngruppenmodells. Es wird vor allem auf die Personengruppe Senioren mit unterschiedlichen Pflegegraden abgestellt.

Zu den zentralen Einrichtungen zählen unter anderem eine Vollküche (eigene Speissherstellung und -zubereitung) sowie eine Umgebung in kleinen Wohngruppen, die ein familiäres, sicheres und angenehmes Wohn- und Lebensumfeld sichern.

Es sollen zudem Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsraum, Bibliothek und Speiseraum) entstehen. Weiterhin wird die Etablierung ergänzender Nutzungen ermöglicht. Dies umfasst neben Pflegedienstleistungen insbesondere medizinische und gesundheitliche Dienstleistungen.

Da das dargestellte Nutzungsspektrum keinem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht, wird ein sonstiges Sondergebiet "Pflegeheim" gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Damit wird den Voraussetzungen für die Ansiedlung des geplanten Vorhabens Rechnung getragen.

Die geplante Nutzung könnte grundsätzlich z. B. auch in einem allgemeinen Wohngebiet oder in einem Mischgebiet zugelassen werden. Das geplante Areal soll aber vorrangig der geplanten Pflegeeinrichtung zur Verfügung stehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungskonzeptes (vgl. vorangegangenes Kapitel) ist eine zulässige Anzahl der Vollgeschosse von III sowie eine maximale Höhe baulicher Anlagen von ca. 18 m über Geländeoberkante erforderlich.

Da am südlichen Rand teilweise eine Eingrabung in das vorhandene Gelände erfolgen soll, ist hiermit gegenüber der auf den südlich angrenzenden Grundstücken bestehenden Bebauung geringeren Höhenentwicklung auszugehen.

5.3 Weitere Festsetzungsinhalte

Im weiteren Verfahren werden u.a. folgende Festsetzungsinhalte ergänzt:

- Überbaubare Grundstücksflächen,
- Verkehrsflächen,
- Grünordnerische Festsetzungen,
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen,
- Evtl. Hinweise.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches weist das Grundstück eine besondere Eignung für eine sonderbauliche Nachverdichtung auf und es kann zusätzlich ein Pflegezentrum entsprechend der hohen Nachfrage zur Verfügung gestellt werden.

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Gemeinde Heidenrod besteht aus 19 Ortsteilen (darunter auch Laufenselden) und liegt im Rheingau-Taunus-Kreis an der B 54 zwischen Wiesbaden und Limburg an der Lahn.

Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig zu den Zentren der Region Frankfurt Rhein-Main. Die örtliche und überörtliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die L 336 nach Nordosten und über die L 3321 nach Osten in Richtung B 54 sowie nach Süden über die L 3455 und nach Südwesten über die L 3031 in Richtung B 260. Über die Berndrother Straße und den Ackerbacher Weg ist das Plangebiet somit gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Pflegeheims beschränken sich im Wesentlichen auf die Verkehre der Beschäftigten und der Besuchenden sowie untergeordneten Lieferverkehr. Aufgrund der geringen Entfernung zwischen dem Plangebiet und den Landesstraßen L 336, der L 3321, der L 3455 sowie der L3031 von weniger als 350 m über die Berndrother Straße und die Kastellstraße sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse zu erwarten.

Das Plangebiet ist auch an den ÖPNV angebunden. In der Nähe des Plangebietes, an dem Schmiedweg, der Grundschule, dem Holzhäuser Weg und der Raiffeisenstraße befinden sich vier Haltestellen der Buslinien 203, 204, 275 und 587.

Die beiden Buslinien binden das Plangebiet an das Ortszentrum an. Neben einer innenörtlichen Anbindung bestehen vom Plangebiet aus Verbindungen nach Michelbach, Bad Schwalbach sowie nach Wiesbaden.

6.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ist eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes und damit ein Anschluss an die technische Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser, Wärme, Telekommunikationsmedien, Entwässerungsanlagen) vorhanden oder innerhalb des örtlichen Versorgungsnetzes herstellbar.

Im Zuge der Erarbeitung der Grundlagen der wasserwirtschaftlichen Belange werden die Wasserversorgung und insbesondere der vorbeugende Brandschutz gutachterlich untersucht. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden von der zuständigen Wasserbehörde und der Unteren Bauaufsicht / Brandschutz die Anforderungsprofile erfragt. Die gutachterliche Ausarbeitung ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes. Der Behandlung des anfallenden Oberflächenwässers wird ebenfalls selbstständig gutachterlich untersucht und es erfolgt eine Prüfung, ob anfallendes Oberflächenwasser flächennah gedrosselt in den naheliegenden Vorfluter eingeleitet werden kann.

Aussagen zur Entwässerung von Schmutz- und Oberflächenwasser werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

6.5 Die notwendigen Schritte zum Erwerb des Grundstücks wurden durch den Vorhabenträger eingeleitet, ein notarieller Vertrag ist abgeschlossen, der Eigentumswechsel ist in Bearbeitung und steht aktuell noch aus. Die Wegeparzellen werden zur Erschließung des Vorhabens ausgebaut. Im Rahmen eines noch abzuschließenden Erschließungs- und Durchführungsvertrages werden Regelungen hinsichtlich der Erschließungslasten erforderlich. Auch werden dann notwendige Regelungen zum Eigentum an den Erschließungsanlagen erarbeitet. Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen des FNP, gerundet

FNP	Gebiet	Fläche in m² ca.
Alt	Grünland	3.800
Neu	Sonderbauflächen Pflegeheim	3.800

6.6 Kosten der Planung

Die Planungskosten für den Bebauungsplan sowie die Teiländerung des Flächennutzungsplanes übernimmt der Vorhabenträger.

Der für die geplanten Nutzungen notwendige Umfang der Erschließungsanlagen und die Kostentragung sind zu ermitteln und zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu regeln.

6.7 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan behandelt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird insbesondere eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung erstellt. Der notwendige Eingriff wird, wenn möglich durch Ersatzmaßnahmen im Gemeindegebiet kompensiert. Entsprechende Vorschläge werden im Rahmen des Entwurfsplanung zum B-Plan erarbeitet.

II UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele des Bebauungsplanes

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Städtebaulich geordnete Nachverdichtung.
- Entwicklung von Pflegeinfrastruktur.
- Schaffung von Wohnangeboten für ältere/pflegebedürftige Menschen.
- Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Festsetzung einer gebiets- und umgebungsverträglichen baulichen Nutzungsdichte.

Beschreibung der Festsetzungen

Im Plangebiet wird im Wesentlichen ein sonstiges Sondergebiet "Pflegeheim" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Laufenselden nördlich der Berndrother Straße. Im Norden vom Plangebiet verläuft oberirdisch der Wöllbach. Der Abstand der nordöstlichen Grenze des Plangebietes zu dem Gewässer beträgt dabei ca. 32 m¹⁴.

Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden / Fläche

Das Plangebiet „Rechts vom Berndrother Weg“ umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine noch unbebaute Fläche in der Ortsrandlage von Laufenselden, bestehend aus im Wesentlichen landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen. Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich ein Gehölzstreifen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich von ca. 0,5 ha.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der

¹⁴ Hessisches Umweltministerium / Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): WRRL (Wasserrahmenrichtlinie)-Viewer Hessen, aufgerufen unter <https://wrrl.hessen.de/> (Stand: 29.04.2021).

voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
§ 1a Abs. 3 BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
§ 13 BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Zum Bebauungsplan wird ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Im Fachbeitrag werden die Schutzziele wie folgt berücksichtigt:

- Biototypenbilanzierung nach dem Biotopwertverfahren der hessischen Kompensationsverordnung (KV 2018) und Quantifizierung ggf. verbleibender Ausgleichsdefizite innerhalb der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung
- Biototypen-, Flora- und Faunaerfassung im Rahmen der Bestandserfassung
- Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, natürliche Bodenfunktionen, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Landschaftsbild.
- Vorschlag von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen.
- Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung.
- Vorschlag von landespflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und ggf. externen Kompensationsmaßnahmen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB **Darstellung von Landschaftsplänen.**

Die Landschaftsplanung der Gemeinde Heidenrod ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes und stellt für das Plangebiet im Wesentlichen Dauergrünland dar. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (gem. Hessischem Ministerium für Umwelt besteht hier aktuell kein Landschaftsschutzgebiet mehr).

Die Aussagen werden in den schutzgutbezogenen Bewertungen berücksichtigt.

Anl. 1 Nr. 2 b) bb) BauGB **Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.**

Die Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Bewertungen berücksichtigt.

Anl. 1 Nr. 2 b) hh) BauGB **Berücksichtigung der eingesetzten Techniken und Stoffe.**

Besondere im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Nutzungen eingesetzten Stoffe und Techniken sind im vorliegenden Fall auf der Ebene des Bebauungsplans nicht bekannt bzw. festgelegt und werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotop, Biologische Vielfalt

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.
§ 44 ff. BNatSchG	Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
§ 19 BNatSchG	Umweltschäden

Zum Bebauungsplan wird eine Artenschutzuntersuchung erstellt. Diese beinhaltet:

- a. Potenzialanalyse bezgl. des Vorkommens geschützter Arten
- b. Erfassung geschützter Tier- und Pflanzenarten.
 - Fledermäuse werden anhand einer einmaligen Detektorbegehung im Mai 2021 erfasst.
 - Zur Erfassung von Brutvögeln werden zwei Begehungen im April und Mai 2021 durchgeführt.
 - Weiterhin findet eine Übersichtsbegehung zu anderen Artengruppen,
 - eine Höhlenerfassung und
 - eine Potentialbetrachtung statt.
- c. Relevanzprüfung bzgl. der Vorschriften des § 44 BNatSchG.
- d. Darstellung der Einhaltung der Vorschriften des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung baubedingter Wirkungen (einschl. Abbruch) sowie anlagen- und betriebsbedingter Wirkungen.
- e. Ggf. Vorschläge zu besonderen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen.
- f. Gesonderte Erfassung und Dokumentation der in § 19 BNatSchG genannten Arten und Lebensräume.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB	Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.
§ 20 ff. BNatSchG	Schutzgebiete und -objekte.
§ 30 BNatSchG	Geschützte Biotop.

Im Plangebiet befinden sich keine für die Planung relevanten Schutzgebiete und –objekte des Naturschutzes.

Es befinden sich keine Vogelschutzgebiete in der direkten Umgebung des Plangebietes.

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete in der direkten Umgebung des Plangebietes.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich nachfolgende Schutzgebiete und –objekte des Naturschutzes.¹⁵:

- In einer Entfernung von ca. 1,7 km östlich vom Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet Wald nordöstlich Huppert; Eine FFH-Vorprüfung-/ Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.
- Das Naturschutzgebiet Bärbachtal bei Grebenroth 5,4 km südwestlich des Plangebietes.
- In 3,3 km südöstlich des Plangebietes befindet sich das Naturdenkmal Wacholderhain.
- In 42 m Entfernung nördlich des Plangebiets befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop Feuchtwiesen-Rest nördlich Laufenselden. Die Flächen befinden sich jenseits des Wöllbachs.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind relevante Auswirkungen bei Umsetzung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Eingriffen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Naturpark Rhein-Taunus¹⁶. Hierbei handelt es sich um eine Zweckverband des Rheingau-Taunus-Kreises sowie der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Gem. § 3 Abs. 1 der Satzung vom 12.03.2018 gilt:

Der Zweckverband hat die Aufgabe, die im § 27 BNatSchG genannten Ziele im Zusammenwirken mit allen interessierten Stellen umzusetzen und durch Maßnahmen auf dem Gebiete des Landschaftsschutzes den "Naturpark Rhein-Taunus" zu fördern. In diesem, als Erholungsgebiet besonders geeigneten Raum, soll der Naturpark die heimische Pflanzen- und Tierwelt schützen, die Landschaft der Region erhalten, gestalten, entwickeln und pflegen und eine naturnahe Erholung ermöglichen. Der Verband leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Region.

Konkrete Maßnahmen oder Vorschläge beinhaltet die vorgenannte Satzung nicht.

Und weiter gem. § 3 Abs. 4:

Die Rechte der Gemeinden nach bestehenden Gesetzen (u.a. dem Baugesetzbuch) für die eigene Ortsplanung bleiben unberührt. Der Zweckverband nimmt keine Hoheitsrechte der Gemeinden wahr. Er ist Träger öffentlicher Belange im Sinne des Baugesetzbuches.

Relevante Auswirkungen bei Umsetzung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Eingriffen im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

1.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

§ 1a Abs. 2 BauGB

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung werden geprüft und das Ergebnis dokumentiert.

¹⁵ Hessisches Umweltministerium (HLNUG): Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen (NATUrschutzREGister Hessen), aufgerufen unter <https://natureg.hessen.de/> (Stand: 29.04.2021).

¹⁶ Naturpark-Rhein-Taunus: Satzung des Zweckverbandes „Naturpark Rhein-Taunus“, aufgerufen unter: <https://www.naturpark-rhein-taunus.de/> (Stand: 05.05.2021).

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

§ 1 Abs. 5 BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.
Anl. 1 Nr. 2 b) gg) BauGB	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

§ 1 Abs. 5 BauGB	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgt verbal-argumentativ.

1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.
Anl. 1 Nr. 2 b) cc) BauGB	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.
§ 50 BImSchG	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Gem. Hessischem Radonzentrum¹⁹ werden in 2021 deutschlandweit Radonvorsorgegebiete festgelegt, in denen z.B. bestimmte bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Radonstrahlung empfohlen werden. Derzeit werden noch keine Vorsorgegebiete ausgewiesen.

1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Angaben zu denkmalgeschützten Anlagen / Grabungsschutz- / Denkmalschutzgebieten im Plangebiet liegen gem. Datenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen²⁰ nicht vor.

Für umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte vor.

1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

§ 1 Abs. 5 BauGB Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.

§ 1 EEG²¹/§ 1 EEWärmeG²² Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Die Berücksichtigung der Belange der Energieerzeugung und Energienutzung erfolgt verbal-argumentativ.

1.2.10 Auswirkungen durch Abfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen.

Anl. 1 Nr. 2 b) dd) BauGB Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihrer Beseitigung und Verwertung.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes.

Die Auswirkungen aufgrund der Art und Menge der erzeugten Siedlungsabfälle sowie deren Beseitigung und Verwertung werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

1.2.11 Auswirkungen durch schwere Unfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Anl. 1 Nr. 2 b) ee) und e) BauGB Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).

¹⁹ Vgl. Hessisches Radonzentrum: Radonvorsorgegebiete in Hessen, aufgerufen unter: <https://www.thm.de/heraz/2-allgemein/14-radonvorsorgegebiete-in-hessen.html> (Stand: 11.05.2021).

²⁰ Vgl. Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen, aufgerufen unter <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/> (Stand: 11.05.2021).

²¹ Erneuerbare-Energien-Gesetz

²² Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

III ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am _____._____._____ die Aufstellung des Bebauungsplanes in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

(Im weiteren Verfahren zu ergänzen)

IV VERWENDETE UNTERLAGEN

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld (schwarz = Plangebiet) (unmaßstäblich)	5
Abbildung 2:	Kartenausschnitt aus dem LEP Südhessen für den Ortsteil Laufenselden mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)	7
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen (Stand: Oktober 2011) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)	8
Abbildung 4:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)	9
Abbildung 5:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod – voraussichtliche Teiländerung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)	10
Abbildung 6:	Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Berndrother Weg“ (rot = Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes) (unmaßstäblich)	11
Abbildung 7:	Auszug aus Karte 1 Wegenetz des SILEK (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)	12
Abbildung 8:	Auszug aus dem Geoportal des HLNUG mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)	13
Abbildung 9:	Ausschnitt aus dem Lageplan zum städtebaulichen Konzept (unmaßstäblich)	14
Abbildung 10:	Visualisierung des städtebaulichen Konzeptes zur geplanten Nutzung (unmaßstäblich)	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)	5
Tabelle 2:	Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen des FNP, gerundet	18