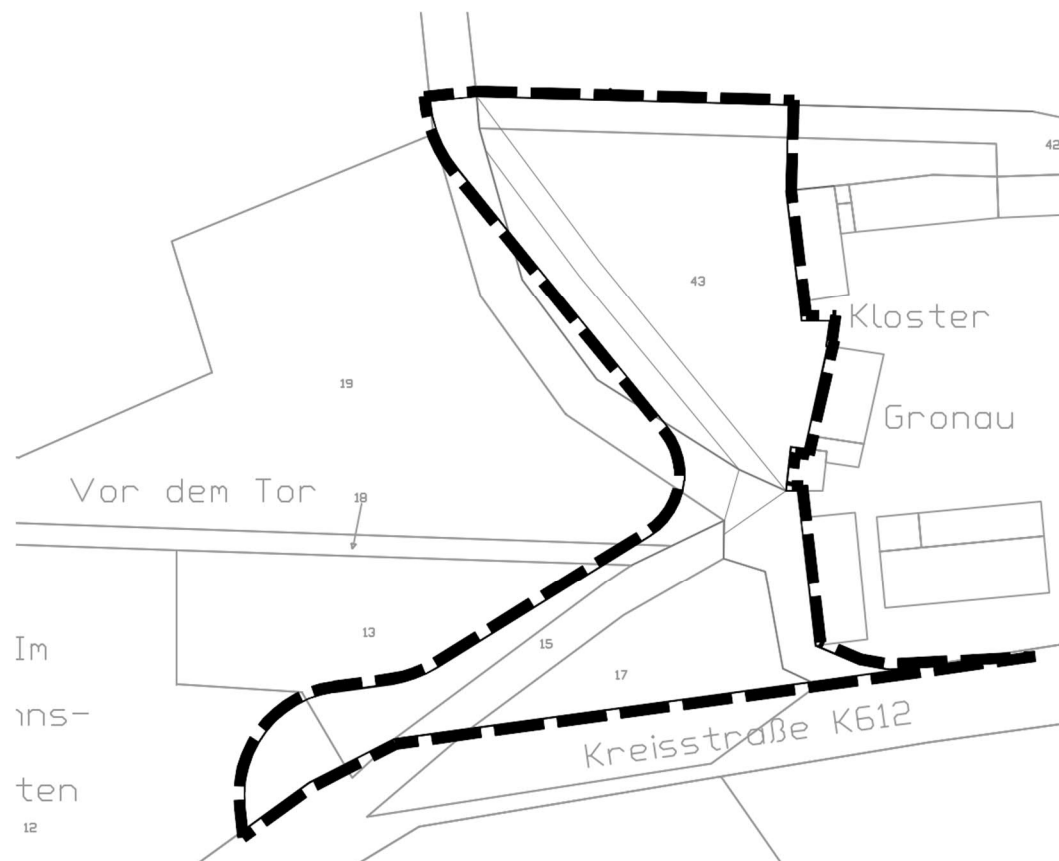




HEIDENROD – GREBENROTH

Bebauungsplan

SONDERGEBIET KLOSTERGUT GRONAU 1. Änderung und Ergänzung



1. BEGRÜNDUNG
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 11.07.2022



INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	4
1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE	4
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010	4
1.2.2 Flächennutzungsplan.....	5
1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG	6
1.5 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
1.6 FLÄCHENBILANZ.....	7
1.7 ERSCHLIEÖUNG	7
1.7.1 Verkehr	7
2. UMWELTBERICHT.....	8
2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN	8
2.2 BESTANDSAUFNAHMEN, BEWERTUNG, PROGNOSE, MASSNAHMEN	8
2.3 WECHSELWIRKUNG ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN.....	13
2.3.1 Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	13
2.3.2 Auswirkungen bei schwerem Unfall und Katastrophen.....	13
2.3.3 Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	13
2.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	14
2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
2.5 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHBILANZIERUNG	14

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	17
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN	18
C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN	18
4. PLANGRUNDLAGEN	
4.1 BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET KLOSTERGUT GRONAU	
– 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG MIT LANDSCHAFTSPLAN	M. 1: 1.000
4.2 BESTANDSPPLAN	M. 1: 1.000

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Kloostergut Gronau“ hat die Gemeinde Heidenrod im Jahr 2008 Planungsrecht für die touristische Nutzung des Kloostergutes Gronau geschaffen. In diesem Rahmen wurde durch das Festsetzen eines Geh- und Fahrrechts die Erschließung des Kloostergutes vermeintlich gesichert. Ein Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts Wiesbaden hat jedoch entschieden, dass dies nicht der Fall ist. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan „Sondergebiet Kloostergut Gronau“ geändert.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flächen:

Gemarkung Grebenroth, Flur 3

Flurstück Nr.: 17, teilweise: 12, 13, 15, 18, 19, 31/4, 42, 43

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 6.027 m². Es liegt westlich des Heidenroder Ortsteils Egenroth sowie südlich des Ortsteils Grebenroth.

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010



Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2010 (ohne Maßstab).

Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS im Landschaftsschutzgebiet TAUNUS. Im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 ist dem OT GREBENROTH keine besondere Funktion zugewiesen.

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.

Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im RPS 2010 als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" dargestellt und wird sowohl von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen als auch von einem Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert.

Der Grundsatz G10.1-11 besagt:

„In den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.“

Da das Planungsvorhaben im Zusammenhang mit Freizeitnutzung steht und ferner der Planungsraum eine weitaus geringere Fläche als die angegebene Maximalfläche von 5 ha aufweist, entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde HEIDENROD aus dem Jahr 1997 weist das Plangebiet als Dauergrünland aus. Die darin enthaltenen Wegeparzellen sind als Wanderwege dargestellt, entsprechen jedoch teilweise nicht dem tatsächlichen Wegeverlauf.



Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt Klostergut Gronau (ohne Maßstab).

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich wird das Klostergut Gronau als Aussiedlerhof dargestellt. Der Denkmalschutz ist hier ebenfalls vermerkt. Nördlich befinden sich Dauergrünland, eine Abzweigung des Wanderwegs sowie eine Wasserfläche mit östlich angrenzendem Feuchtgebiet. Westlich grenzt weiteres Grünland an den Geltungsbereich an. Südlich verläuft die Kreisstraße K 612.

Auf Grund der flächenmäßig und inhaltlich nur sehr geringfügigen Änderung durch die Bebauungsplanaufstellung sowie durch die geringe Raumbedeutsamkeit und die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumplanung wird der Flächennutzungsplan nicht im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert, sondern erst im Zuge der generellen Fortschreibung angepasst. Damit handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan, der zur Genehmigung vorgelegt werden muss.

1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Planungsfläche befindet sich südlich des Ortsteils Grebenroth und westlich des Ortsteils Egenroth. Im Westen und Nordwesten grenzen Waldflächen der Joseph-Senker-Stiftung an den Geltungsbereich an und im Osten befindet sich das Kloostergut Gronau. Südlich verläuft die Kreisstraße K 612.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches besteht im Westen aus Waldflächen, welche durch die Wegeverbindung von den Flächen des Kloostergutes abgegrenzt werden. Die Wegeverbindung dient derzeit als Forst- bzw. Wirtschafts- und Wanderweg sowie als Erschließungsweg zum Kloostergut. Die Wiesenflächen östlich der Wegeverbindung werden größtenteils als Stellplätze von den Gästen des Kloostergutes genutzt. Die übrigen Flächen sind Grünflächen mit Heckenstrukturen.

1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG

Anlass der Bebauungsplanänderung und Ergänzung ist die Sicherstellung der Erschließung des Kloostergutes für alle zukünftigen Nutzungen. Das Kloostergut kann nur über einen kurzen Wirtschaftsweg, welcher von der Kreisstraße K 612 abgeht, erreicht werden. Die Wegeparzellen sind im Besitz der Joseph-Senker-Stiftung, welche ebenfalls Eigentümerin des angrenzenden Waldgebietes ist. Der eigentliche Weg verläuft jedoch nur teilweise über diese Wegeparzellen und teilweise über das Flurstück 43, welches sich im Besitz des Eigentümers des Kloostergutes befindet.

Bislang liegt für den erschließenden Weg nur ein Geh- und Fahrrecht für die Land- und Forstwirtschaft sowie ein Gehrecht für die Allgemeinheit vor. Diese Festsetzungen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan „Sondergebiet Kloostergut Gronau“ getroffen.

Laut dem Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts Wiesbaden vom 19.01.2021 sichert dieses Geh- und Fahrrecht jedoch nicht die Erschließung des Kloosters. Dieses Urteil sagt zudem aus, dass „durch das mit der Veräußerung verbundene Abschneiden des Kloostergutes von der öffentlichen Straße ein Notwegerecht nach § 918 Abs. 2 BGB entstanden“ sei, welches jedoch nicht jede Nutzung sowie jedes damit verbundene Verkehrsaufkommen einschließt.

1.5 GEPLANTE FESTSETZUNGEN

Die Wegeverbindung zwischen der Kreisstraße und dem Kloostergut sowie den Stellplätzen des Kloostergutes sind bisher als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen dargestellt. Diese werden künftig als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Um auch deren Nutzung für die Holzabfuhr der Stiftung zu erleichtern, werden sie zusätzlich verbreitert und der Einmündungsbereich in die Kreisstraße erweitert. Der Verlauf der Erschließungsstraße wird ebenfalls an der Einmündung zum Kloostergut geringfügig angepasst.

Die bisher als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplatz“ ausgewiesenen Flächen werden nun als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließung“ festgesetzt. Die Darstellung als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplatz“ wird zusätzlich getroffen. Ihre Nutzung bleibt somit erhalten, es werden jedoch 3 Stellplätze als öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

Auch der mit Gehrecht zu belastende Feldweg wird weiter als solcher festgesetzt. Darüber hinaus wird dieser auch als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „private Erschließung“ ausgewiesen. Dieser befindet sich auf dem Flurstück Nr.

Bebauungsplan Sondergebiet Kloostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

43 und gehört zum Kloostergut. Das Gehrecht gilt für die Benutzung des Feldweges durch die Öffentlichkeit.

Die Festsetzungen der übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden größtenteils aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Diese bleiben weiterhin als Grünflächen sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den jeweiligen Zweckbestimmungen ausgewiesen, jedoch aufgrund der Verbreiterung des Wirtschaftsweges teilweise verkleinert.

Die Fläche, welche im ursprünglichen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Waldrandaufbau festgesetzt war, wird teil- bzw. vollversiegelt. Die Flächen mit der Zweckbestimmung extensive Wiese werden vergrößert.

1.6 FLÄCHENBILANZ

Aus der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Öffentliche Verkehrsflächen	2.114 m ²	35,08%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.373 m ²	22,78 %
Grünflächen	2.540 m ²	42,14 %
GESAMTSUMME	6.027 m²	100,0 %

1.7 ERSCHLIEßUNG**1.7.1 Verkehr**

Das Kloostergut ist über eine spitzwinklige Einmündung an die Kreisstraße K 612 angeschlossen, über welche nach Osten der Ortsteil Egenroth und nach Westen die Ortsteile Nieder- und Obermeilingen erreicht werden können.

2. UMWELTBERICHT

2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN

Grundsätzlich liegt die unbesiedelte Gemarkung von Grebenroth im Landschaftsschutzgebiet Rhein-Taunus. Mit der Änderungsverordnung vom 14.03.2007 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem LSG entlassen.

Die unmittelbar nördlich an das Klostergut angrenzende Feuchtwiese steht nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG unter Pauschalschutz. Eine nordwestlich des Gutes freistehende Eiche ist zwar nicht als Naturdenkmal ausgewiesen, gilt jedoch als schutzwürdig.

2.2 BESTANDSAUFNAHMEN, BEWERTUNG, PROGNOSE, MASSNAHMEN

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, westlich des OT Egenroth. Egenroth wird der naturräumlichen Einheit der Zorner Hochfläche, einer Untereinheit des westlichen Hintertaunus, zugeordnet. Die Zorner Hochfläche umfasst das asymmetrisch nach Nordosten ansteigende Hochflächengewölbe zwischen der Nastätter Mulde und dem Wispertaunus, das in 400 - 520 m ü.NHN Höhe den Faltensockel der Hunsrückschiefer überspannt.

Nördlich an das Planungsgebiet grenzt ein Feuchtwiesengebiet.

Im Osten der Bebauungsplanänderung befinden sich die Gebäude des ehemaligen Klosters. Diese werden, wie im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, über eine Zufahrtsstraße erschlossen, die auch anderen Zwecken als der Erschließung des Klosterguts dienen soll. Die Kreisstraße (K 612) schließt südlich an das Gebiet an und im Westen liegt ein Douglasien-Forst.

Aktuell befinden sich in dem Geltungsbereich extensive Wiesen, Stellplätze auf geschottertem Untergrund sowie Wiesen, die als Stellplätze verwendet werden (die aber auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans als teilversiegelt angenommen werden), Gehölzstrukturen, Straße und Waldrandaufbauflächen.

Schutzgut Mensch

Bestandsbewertung:

Die gesamte Fläche ist anthropogen bereits verändert und genutzt. Die Fläche dient heute im weiteren Sinne Erholungszwecken durch die Zuwegung zum ehemaligen Kloster. Es ist ebenso möglich, von hier die Wanderwege, die sich zur naturgebundenen Erholung eignen, zu begehen mit der Einschränkung, dass nur 3 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen, die restlichen sind nur für die Besucher des Klosters.

Prognose Bewertung:

Die Veränderung der Erschließungsstraße stellt für den Mensch nur eine geringe Veränderung dar. Es fallen einige Stellplätze weg, aber die verbliebenen Stellplätze sollten weiterhin ausreichen, ohne den Besuch der Anlage einzuschränken.

Fazit: Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Nördlich an das Klostergut schließt im Talgrund eine Feuchtwiese mit Weiher an, östlich befindet sich Grünland und an der Einfahrt zu dem Kloster ist ein Übergang von Laubwald zu Douglasien-Forst, dieser befindet sich am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Innerhalb dieses Forstes steht eine alte, freistehende Eiche.

Im Geltungsbereich befinden sich extensive Wiesen, teilversiegelte Stellplätze, Gehölzstrukturen, Waldrandaufbau-Flächen, Laubwald und Douglasien-Forst.

Die alten Gebäude, die an den Geltungsbereich angrenzen, stellen mit ihren teils offenen Dachböden einen potenziellen Lebensraum für z.B. Fledermäuse, Eulen und Schwalben dar. Auch die Umfassungsmauer aus Naturstein und teils fehlender Vermörtelung bietet mit ihrem Trockenmauercharakter einen besonderen Lebensraum für Flora und Fauna.

Außerhalb der Ummauerung des Klostergutes liegen Wanderstrecken der Erd- und Gemeinen Geburtshelferkröte. Die Gemeine Geburtshelferkröte (*Alytes obstetricans*) ist gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Anhang 4, streng geschützt. Sie gilt laut Rote Liste Bundesrepublik Deutschland als gefährdet (3). Dagegen ist die Erdkröte (*Bufo bufo*) laut Rote Liste Bundesrepublik Deutschland nicht gefährdet und in der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) nicht aufgeführt. Sie ist jedoch gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt.

Südlich, parallel der K 612, ist ein Krötenschutzzaun aufgestellt. In die Kreisstraße eingebaute Rohre und weitere Schutzeinrichtungen ermöglichen den Kröten das gefahrlose Unterqueren der Kreisstraße. Während zwei Unterquerungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen, mündet eine Unterquerung im Bereich der Böschung zwischen Kreisstraße und dem geplanten Erschließungsweg hinein. Von dort gelangen die Kröten in den sich nördlich anschließenden Douglasien-Forst und anschließend in die Aue des Gronauer Baches.

Bestandsbewertung:

Die Schutzmaßnahmen für die Krötenwanderung bleiben erhalten und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Eiche ist unbedingt während den Bauarbeiten zu schützen, da sie durch ihr hohes Alter, ihren freien Stand und ihre Vitalität einen hohen Wert hat.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind standorttypisch und vorwiegend gut entwickelt. Die extensiven Wiesen sind in einem guten Zustand, aber falls der Betrieb zunimmt, wird die extensive Wiese, die als Parkplatz dient, an Vitalität verlieren. Wenn eine Befestigung der Stellplätze vorgenommen wird, ist nur eine Teilversiegelung zulässig.

Prognose Bewertung:

Bei der Fällung ist die vorgeschriebene Rodungszeit unbedingt einzuhalten (§ 39 Abs. 5 NR. 2 BNatSchG). Durch die Verbreiterung der Straße gehen Waldrandaufbauflächen sowie Teile des Douglasien-Forstes und ein kleiner Teil eines Laubwaldes (288m²) überwiegend aus Eichen bestehend verloren. Dieser Verlust an Lebensraum wird die bestehenden Populationen nicht bedrohen, da ausreichend Waldflächen und andere Gehölzstrukturen in direkter Umgebung vorhanden sind.

Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Bei der Neuansaat der extensiven Wiese, auf den vorher teilbefestigten Stellplätzen, darf nur Gebietseigenes Saatgut aus der Region Rheinisches Bergland verwendet werden.

Falls die Stellplätze befestigt werden, wird eine Teilversiegelung vorgeschrieben. Durch die vorhandene Straße liegt schon ein großer anthropogener Eingriff vor. Die Verbreiterung der Straße sowie Neuausrichtung ist demnach ein geringer Eingriff für Pflanzen und Tiere.

Während der Krötenwanderung im März und April dürfen keine Bauarbeiten stattfinden.

Schutzgut Boden

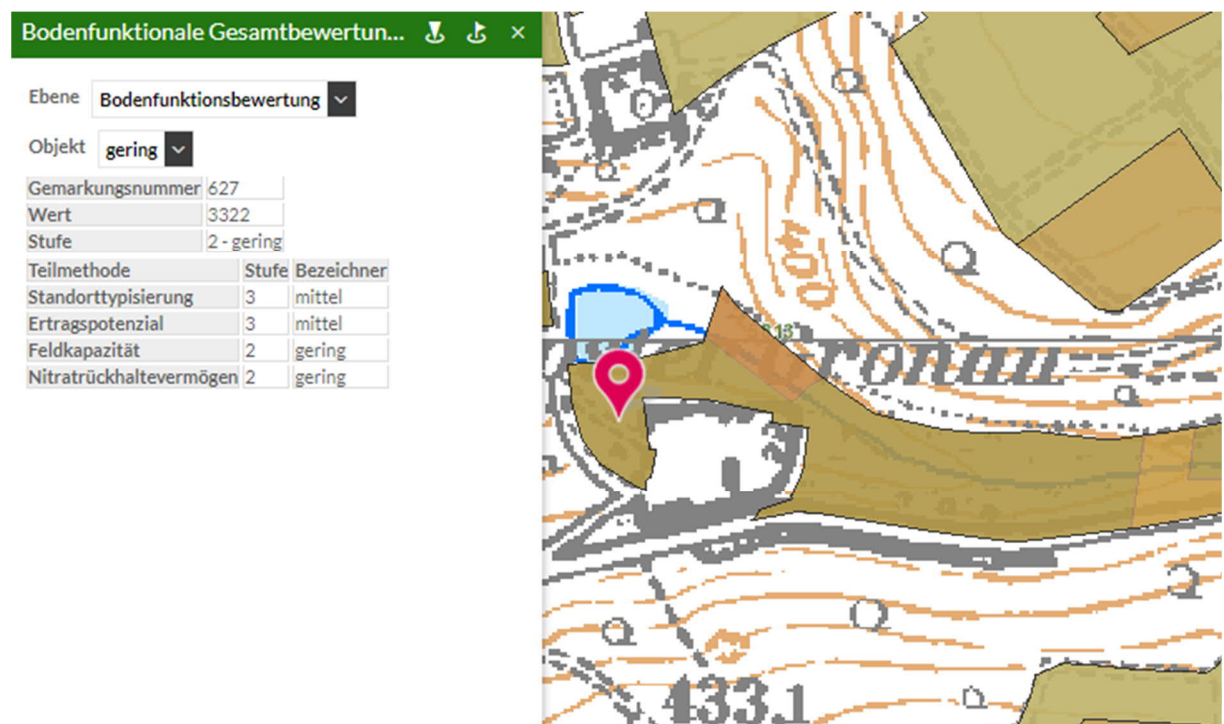
Der natürlich anstehende Boden zeichnet sich durch eine geringe bis mittlere Entwicklungstiefe aus. Vorherrschender Bodentyp sind Braunerde mit geringem bis mittlerem Basengehalt, Pseudogleye und vereinzelt Podsol-Braunerden. Vorherrschende Bodenart ist sandig-schluffiger bis toniger Lehm, häufig skeletthaltig

Mit Grund und Boden soll nach §1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird, die versiegelte Fläche erweitert um dem Betrieb des Klosters, Transport von Holz sowie der Verkehrssicherheit gerecht zu werden. Zudem wird die zuvor spitzwinklige Einmündung in die Kreisstraße aufgewertet.

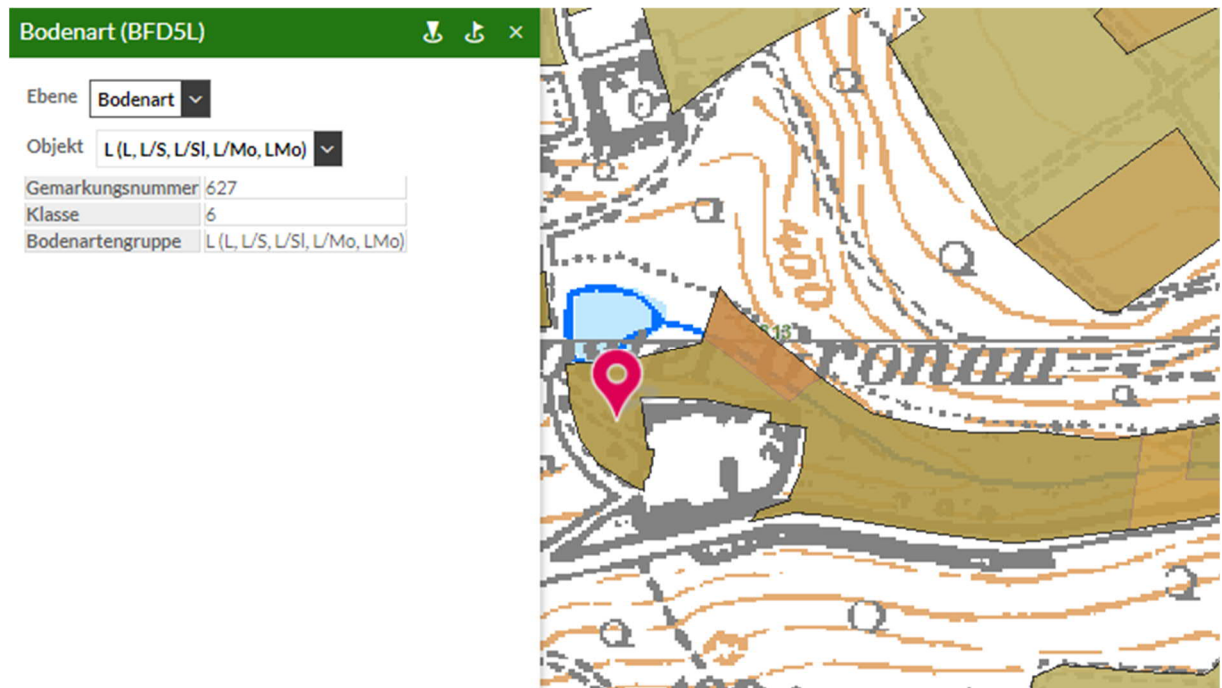
Der Bestand weist eine versiegelte Fläche von ca. 986 m² und einen teilversiegelten Bereich von ca. 1.626 m² auf. Die geplante versiegelte Straße umfasst ca. 1.341 m², diese wird von jeweils einem 2 m breiten Streifen Verkehrsgrün auf beiden Seiten eingefasst (774 m²). Die Fläche wird aus versickerungsfähigem und begrünbarem Belag hergestellt. Die zusätzliche Versiegelung der Straße lässt sich nicht vermeiden.

Der Bodenviewer Hessen macht für das Gebiet teilweise eine Aussage über die Bodenfunktion. Die Bodenfunktion wird insgesamt als gering bewertet.



Auszug aus Bodenviewer Hessen, Bodenfunktionsbewertung

Die Hauptbodenart ist nach Bodenviewer Hessen Lehm.



Auszug aus Bodenviewer Hessen, Bodenart

Bestandsbewertung:

Teile des Bodens sind bereits versiegelt oder durch Schotterwege und -stellplätze teilversiegelt. Der restliche Boden weist eine geringe Bodenfunktion auf, der Hauptbestandteil ist Lehm.

Prognose Bewertung:

Die zusätzliche Versiegelung ist ein Verlust von Lebensraum für pflanzliches und tierisches Leben sowie für bodenbewohnende Mikroorganismen und damit auch ein Verlust an natürlicher Filterleistung zur Reinigung von Oberflächenwasser, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Es gibt jedoch keine Möglichkeit, die Versiegelung zu vermeiden, weil für das Anwesen die Erschließung sichergestellt werden muss. Zudem liegt ein Boden von geringer Qualität vor. Es ist also möglich, den Bebauungsplan zu ändern unter der Berücksichtigung, dass die bestehende Versiegelung und vorhandene Verdichtungen fachgerecht beseitigt werden oder bei Überlagerung von Planung und Bestand die vorhandenen Strukturen aufgegriffen werden. Ferner sind die folgenden Maßnahmen (aus HMUELV 2021: Bodenschutz in der Bauleitplanung) zu ergreifen:

Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“).

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden.

Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich kein Oberflächengewässer. Nördlich des Geltungsbereichs schließt sich jedoch die Aue des Gronauer Baches an, der von Osten kommend in westliche Richtung fließt und in Höhe des Klostergutes einen Fischweiher speist.

Grundwasser:

Die der hydrogeologischen Einheit RHEINISCHES SCHIEFERGEBIRGE zugeordneten Tonschiefer des Unterdevon bilden einen Kluffgrundwasserleiter. Die kaum wasserdurchlässigen Gesteine mit ihren wenigen, für die Grundwasserspeicherung geeigneten Klüften, bedingen eine Grundwasserarmut mit einer Ergiebigkeit von weniger als 2 l/s. Im Keller der Zehntscheuer befindet sich eine Quelle, diese liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.

Bestandsbewertung:

Es kommt durch die Planung zu einer Zunahme der Versiegelung. Da jedoch in der unmittelbaren Umgebung genug Flächen zum Versickern zur Verfügung stehen, ist das Vorhaben für das Schutzgut Wasser von geringer Erheblichkeit.

Prognose:

Durch die Vorschrift zur Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen von Stellplätzen wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung vermindert.

Schutzgut Klima

Der Planungsraum wird durch milde Winter und trockene Sommer geprägt. Bioklimatisch gilt das Klima im Taunus mit seiner seltenen Wärmebelastung bei gleichzeitig vermehrten Kältereizen als eher wenig belastend.

Bestandsbewertung:

Die Nähe zu der Feuchtwiese und dem vorhandenen Forst sorgt im Planungsgebiet für ein sehr angenehmes Klima, da die beiden Naturräume eine hohe Evapotranspirations-Leistung besitzen.

Prognose Bewertung:

Die negative Auswirkung durch die Fällung von Gehölzstrukturen und die zusätzliche Versiegelung soll durch die Vergrößerung der extensiven Wiese vermindert werden.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der historische Gebäudebestand mit seiner hohen Umfassungsmauer liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes und fügt sich das im Übergangsbereich Hangwald – Talauenwiese liegende Klostergut in die Landschaft ein.

Bestandsbewertung:

Der aktuelle Bestand des Bebauungsplans stellt bereits einen Bruch zur Umgebung dar.

Prognose Bewertung:

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderungen und Erweiterungen erfolgen keine gravierenden Veränderungen. Eine nachhaltig negative Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild wird nicht erwartet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Schutzgüter sind von der Planung nicht direkt betroffen, da die Änderungen des Bebauungsplans keine direkten Auswirkungen auf die Klosteranlage haben werden. Die verkehrstechnisch verbesserte Erschließung wirkt sich aber positiv auf den Erhalt des Kloosterguts aus.

2.3 WECHSELWIRKUNG ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN

Da sich die einzelnen Schutzgüter gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen, sollen auch die Wechselwirkungen untersucht werden. Die im Plangebiet vorgesehenen Bodenversiegelungen bewirken auch den Verlust von Bodenfunktionen und die Verringerung der Grundwasserneubildung, wie auch eine Verschlechterung des Kleinklimas durch Aufheizungseffekte. Durch die Vorbelastungen sind diese Effekte aber geringer als auf weitgehend unbeeinflussten Flächen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden Wechselwirkungen jedoch weitgehend unterbunden, sodass es nicht zu einer negativen Verstärkung der Beeinflussungen kommt.

2.3.1 Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Diese Aspekte sind bei diesem Projekt nicht relevant, da keine Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs liegen oder geplant sind.

2.3.2 Auswirkungen bei schwerem Unfall und Katastrophen

Sowohl im Bestand als auch im Planungsfall sind keine vom Plangebiet ausgehenden Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vorhanden bzw. zu befürchten.

Auswirkungen auf den Planungsbereich sind nicht zu erwarten.

2.3.3 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen liegen hauptsächlich in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Flächenbefestigungen und damit verbunden einer verringerten Grundwasserneubildungsrate sowie gesteigertem Oberflächenwasserabfluss. Kleinklimatisch wird eine Aufheizung der Fläche erwartet. Diese wird durch die Vergrößerung der extensiven Wiese und Festsetzungen zur Oberflächengestaltung so weit als möglich minimiert.

Bebauungsplan Sondergebiet Kloostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Für den Artenschutz sind die Eingriffszeiten (Krötenwanderung März bis April und Nistzeiten der Vögel §39 Abs. 5 Nr.2) zu beachten. Die Krötenwanderwege müssen erhalten bleiben.

Bezüglich des Landschaftsbildes ist keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten.

2.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES**2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die vorgenannten, ermittelten Umweltbeeinträchtigungen verbunden. Die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen führen bei Umsetzung der Planung zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen der zuvor genannten Schutzgüter.

2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung ist so einzuschätzen, dass der Waldrand sich weiterentwickelt und der Rest im Status Quo erhalten bleibt.

2.5 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHBILANZIERUNG

Die folgenden Angaben in der Ausgleichberechnung sind auf Grundlage des alten Bebauungsplans. Dieser wurde nur zum Teil umgesetzt, der abgebildete Zustand ist aber rechtlicher Bestand.

Im Süden wurde der Geltungsbereich erweitert, da hier die tatsächlich gebaute Straße verläuft. Dies war im ursprünglichen Bebauungsplan nicht so vorgesehen. Es wird deswegen in der Erweiterung die tatsächlich gebaute Straße in der Bilanzierung erfasst sowie die Fläche mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aus dem ursprünglichen Bebauungsplan

Blatt Nr. 1 **Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV (ggf. zusätzliche Zeilen vor den Zeile 16 bzw. 24 einfügen)**

Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück (Blätter f. jede Maßnahme, jedes Flurstück, Zusatzbewertung pro Typ)

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP	Fläche je Nutzungstyp in qm					Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung					/qm	vorher		nachher			vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10	
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus-Bew							Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10		
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich		Übertr.v.Bl. Nr.														
F	1. Bestand vor Eingriff															
L	6.330	extensive genutzte Mähwiese			55	1667		2186		91685		120230		-28545		
Ä	10.510	Völlig versiegelte Fläche			3	986		1341		2958		4023		-1065		
C	10.540	befestigte, begrünzte Fläche			7	0		774		0		5418		-5418		
H	10.530	Schotterflächen			6	1626		1238		9756		7428		2328		
E	2.200	Waldrandaufbauflächen fr. Standort			39	420		0		16380		0		16380		
N	2.200	Heim. Standortgerechte Sträucher			39	39		39		1521		1521		0		
	2.200	Heim.Hecke			39	290		315		11310		12285		-975		
	1.299	Douglasienforst			26	515		0		13390		0		13390		
	11.221	Hausgarten arten- und strukturarm			14	62		0		868		0		868		
B	1.135	Laubwald mit Hauptanteil Eichen			46	288		0		13248		0		13248		
I	10.530	GR (Gehrecht) Schotterweg			6	134		134		804		804		0		
L	Zusatzbewertung															
A	4.110	Einzelbaum heim. standortgerecht 5m ²			34	130		95		4420		3230		1190		
N										0		0		0		
Z	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz											0		0		
										0		0		0		
										0		0		0		
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.						6027	0	6027	0	166340	0	154939	0	11401	0	

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Defizit von 11.401 Biotopwertpunkten.

Das Defizit wird über die Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Heidenrod ausgeglichen.

Planungsbüro Hendel + Partner

Wiesbaden, den 11.07.2022

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB

1. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG + ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BauGB

- Die Straßenverkehrsfläche ist auf 5,50 m Breite zu befestigen. Die übrigen 2 m auf jeder Seite, inklusive der als Stellplätze ausgewiesenen Flächen innerhalb der Straßenverkehrsfläche, sind als Verkehrsgrün mit versickerungsfähigem und begrünbarem Belag herzustellen.
- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Private Erschließung, inklusive der privaten und öffentlichen Stellplätze auf diesen Flächen, sind ebenfalls mit versickerungsfähigem und begrünbarem Belag herzustellen.

2. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Die festgesetzten GRÜNFLÄCHEN dienen der Eingrünung des Areals. Sie sind gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

3. FLÄCHEN + MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung PRIVATE ERSCHLIESSUNG sind Befestigungen nur mit versickerungsfähigem und begrünbarem Belag zulässig.
- Die als EW festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch fachgerechte Pflege als extensive Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Das lockere Überstellen der Wiese mit heimischen Laub- oder Obstbäumen ist zulässig. Als Pflegemaßnahme der Wiese ist das Mähen bis zu 2 x jährlich, 1. Mahd ab Ende Juni, 2. Mahd ab Ende September zulässig. Das Mähgut ist abzuräumen.
- Die mit HH festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als dichte Strauchhecken mit eingestreuten Bäumen zu entwickeln. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz/2,25 m². Es dürfen nicht mehr als 7 Pflanzen einer Art als Gruppe zusammengepflanzt werden, der Anteil an mittel-/großkronigen Bäumen darf maximal 2 % betragen.

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
 - LAUBBÄUME Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
in flächigen Pflanzungen auch Heister,
2 x verpflanzt, Höhe: 125 - 150 cm
 - OBSTBÄUME Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, StU 7 cm

Bebauungsplan Sondergebiet Kloostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

- STRÄUCHER 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 60 – 100 cm
- Für in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind mittel- oder großkronige, heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.
- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Beleuchtung oder Zufahrten sowie zur Vermeidung der Verschattung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Für die Einsaat der Extensiven Wiese muss regionales Saatgut aus der Region Rheinisches Bergland verwendet werden.
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 91 HBO****1. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMAßNAHMEN (§ 91 (1) NR. 3 HBO)**

- Einfriedungen in Form von Zaunanlagen sind nicht zulässig

C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN**2. DENKMALSCHUTZ**

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises unverzüglich anzuzeigen. Die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.
- Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragte Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis kann jederzeit von der unteren Denkmalschutzbehörde gefordert werden.

3. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten. Es wird deshalb dringend empfohlen, bei jeder Baumaßnahme eine qualifizierte Baugrunduntersuchung vorzunehmen.
- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997-1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten.

4. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.
- Der bei den Bauarbeiten angefallene Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll so weit wie möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.
- Getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden.
- Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und zu verwerten.

5. BODENSCHUTZ

- Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstr. 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

6. ATTLASTEN

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/WI 41.1, Lessingstr. 16-18, 65189 Wiesbaden zu informieren.
- Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zum Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

7. ARTENSCHUTZ gemäß BNatSchG

- Der gesetzliche Rodungszeitraum gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist zwingend einzuhalten.
- Die Krötenwanderwege müssen erhalten bleiben.
- Während der Paarungs- und Wanderzeiträume der Kröten von März bis April dürfen keine Bauarbeiten stattfinden

8. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

GROßKRONIGE BÄUME

- | | |
|---------------------|---------------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | - Gewöhnliche Esche |

Bebauungsplan Sondergebiet Kloostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Juglans regia	- Walnuss
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus monogyna	- Eingriffel. Weißdorn)
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Prunus domestica	- Zwetschge
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	- Säuleneiche
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	- Säulen-Eberesche

OBSTBÄUME**APFELSORTEN**

Baumanns Renette
Bohnapfel
Oldenburger
Ontarioapfel
Winterrambour

BIRNENSORTEN

Bosc's Flaschenbirne
Gute Graue
Pastorenbirne

KIRSCHSORTEN

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders Späte Knorpelkirsche

ZWETSCHGENSORTEN

Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschge

STRÄUCHER

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. ‚Atrovirens‘	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes alpinum ‚Schmidt‘	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina	- Heckenrose

Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Rosa majalis

Rosa rubiginosa

Sambucus nigra

Taxus baccata

Viburnum opulus

- Zimtrose

- Weinrose

- Schwarzer Holunder

- Eibe

- Wasserschneeball

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).
- Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH Richtlinie) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.5.1992
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. I S. 378).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).
- Hessische Kompensationsverordnung (KV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.2018 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184) und des § 17 Abs. 11 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009

Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

(BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 485), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. I S. 602).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211 ff).
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 618).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNachbG) vom 24.09.1962, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).