

Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod;  
Erarbeitung einer 5. Änderung des Bebauungsplanes  
Sondergebiet Ver- und Entsorgung „Am Galgen“ für die  
Umsetzung des Konzeptes der Naturenergie  
Heidenrod-GmbH und der Firma Kopp Umwelt GmbH  
& Co KG zur Schaffung der notwendigen  
baurechtlichen Anforderungen für die Erteilung einer  
Genehmigung nach den Vorschriften des  
Bundesimmissionschutzgesetzes;  
Wertung der Anregungen aus der frühzeitigen  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der  
Öffentlichkeit  
hier: Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung	<i>Datum</i> 09.09.2022
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i> 09.1.Kemel Am Galgen

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Entscheidung	12.09.2022	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Entscheidung	28.09.2022	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	07.10.2022	Ö

### **I. Beschlussvorschlag**

Nachfolgende Beratungsvorlage wird der Gemeindevertretung über den Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft für eine ihrer nächsten Sitzungen zugeleitet.

1. Die Gemeindevertretung beschließt den Satzungsentwurf des Bebauungsplanes „Am Galgen, 5. Änderung“ und die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Galgen, 5. Änderung“ als Einzeländerung Ortsteil Kemel, Sonderbaufläche Ver- und Entsorgung Am Galgen gemäß den Vorschriften des BauGB's unter Berücksichtigung der Einarbeitung des Wertungsvorschlages als Satzung.
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Beschluss der Wertung zu den einzelnen Stellungnahmen in die Satzung des Bebauungsplanes und der Einzeländerung des Flächennutzungsplanes einzuarbeiten und die Satzung nach den Vorschriften des BauGB's öffentlich bekannt zu machen.

3. Mit dem Vorhabensträger ist auf Basis des Wertungs- und Satzungsbeschlusses ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen. Der Gemeindevorstand wird beauftragt für die Umsetzung des Bebauungsplanes die notwendigen rechtlichen Vertragsgrundlagen zu erarbeiten.

## II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat in der Vorlage über die Wertung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Parallelverfahren und der gleichzeitigen Anhörung der TÖB und der öffentlichen Auslegung, sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung den erarbeiteten Wertungsvorschlag des Gemeindevorstandes festgestellt und der Wertung zugestimmt.

Der Wertungsbeschluss ist in den Entwurf des Bebauungsplanes einzuarbeiten und wird nachdem die Gemeindevertretung den formalen Satzungsbeschluss gefasst hat nach den Vorschriften des BauGB's als genehmigungsfähige Planfassung ausgefertigt und öffentlich bekannt gemacht. Mit der Beschlussfassung über den Bebauungsplan erfolgt auch gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes, die der obersten Baubehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, zur Genehmigung zuzuleiten ist.

Nach Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes nach den Vorschriften des § 5 BauGB kann dann der Bebauungsplan durch den Gemeindevorstand, durch öffentliche Bekanntmachung, in Kraft gesetzt werden.

Nach § 10 Abs.1 BauGB hat die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Hinweis: Der ausgefertigte Bebauungsplan mit Planzeichnung und Begründung wird während der Sitzung ausgelegt.

## III. Finanzielle Auswirkungen

keine

Diefenbach  
Bürgermeister

### Anlage/n

5	FNP Begründung und Umweltbericht_Am Galgen_08.09.2022
6	BPlan Begründung Umweltbericht textl. Fest._Am Galgen_08.09.2022
7	BPlan Plankarte_Am Galgen_26.02.2020
8	FNP Legende_Am Galgen_30.10.2020





# HEIDENROD

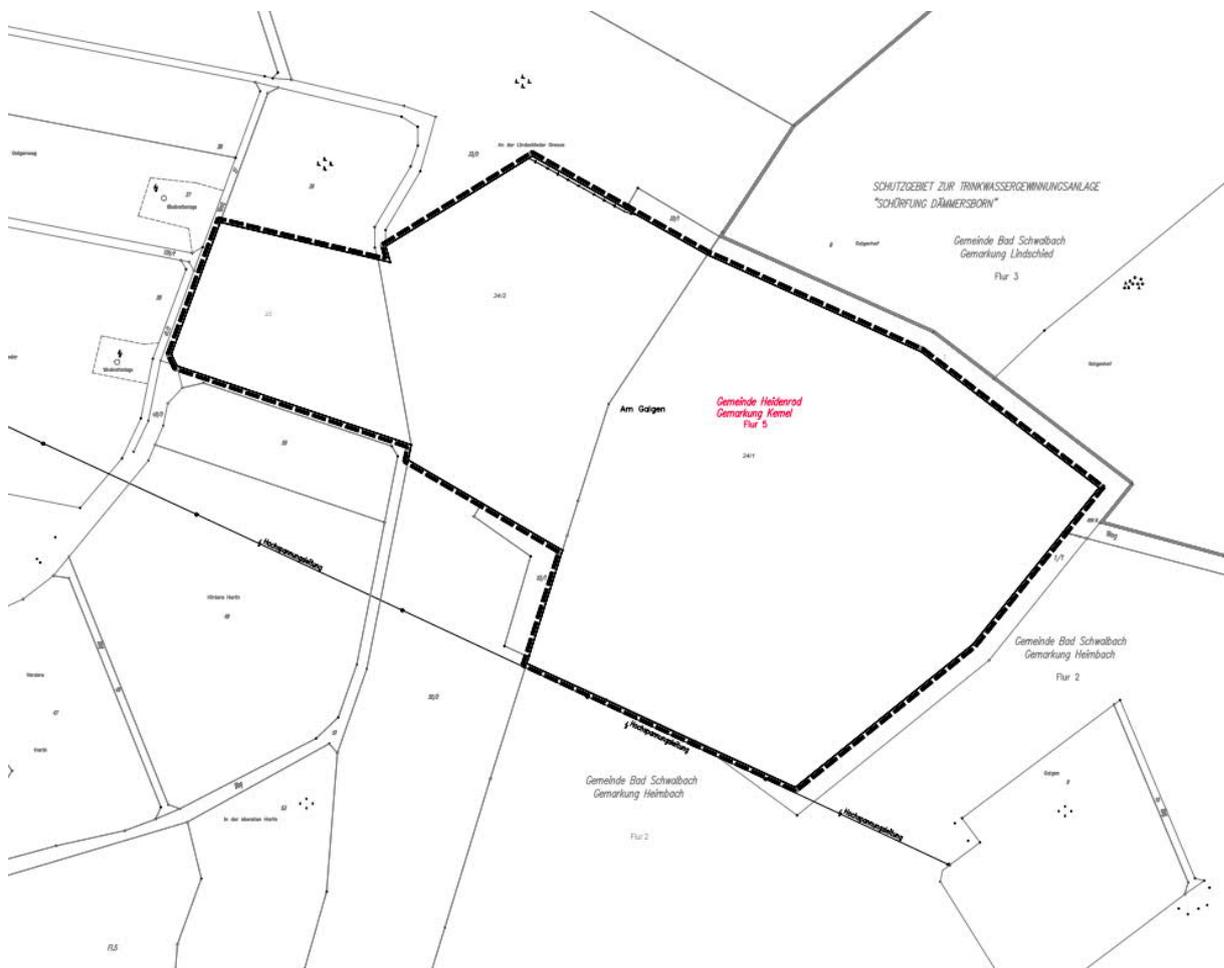
## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Änderung § 5 BauGB

Einzeländerung OT Kemel

Sonderbaufläche Ver- und

Entsorgung AM Galgen



1. BEGRÜNDUNG
2. UMWELTBERICHT



Stand: 08.09.2022/SB

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 PLANUNGSVORGABEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 STANDORTALTERNATIVEN.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>6</b>
<b>1.4 HINWEISE.....</b>	<b>8</b>

## 2. PLANGRUNDLAGEN

### ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

2.1 Ortsteil Kemel Sonderbaufläche Ver- und Entsorgung Am Galgen	M. 1 : 5.000
---	--------------

## 1. BEGRÜNDUNG

### Aktuelle Situation

Die Gemeinde HEIDENROD hat beschlossen, den aktuellen Flächennutzungsplan im Ortsteil KEMEL für den Teilbereich AM GALGEN zu ändern. Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN.

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

### Regionalplanung für die Gemeinde Heidenrod

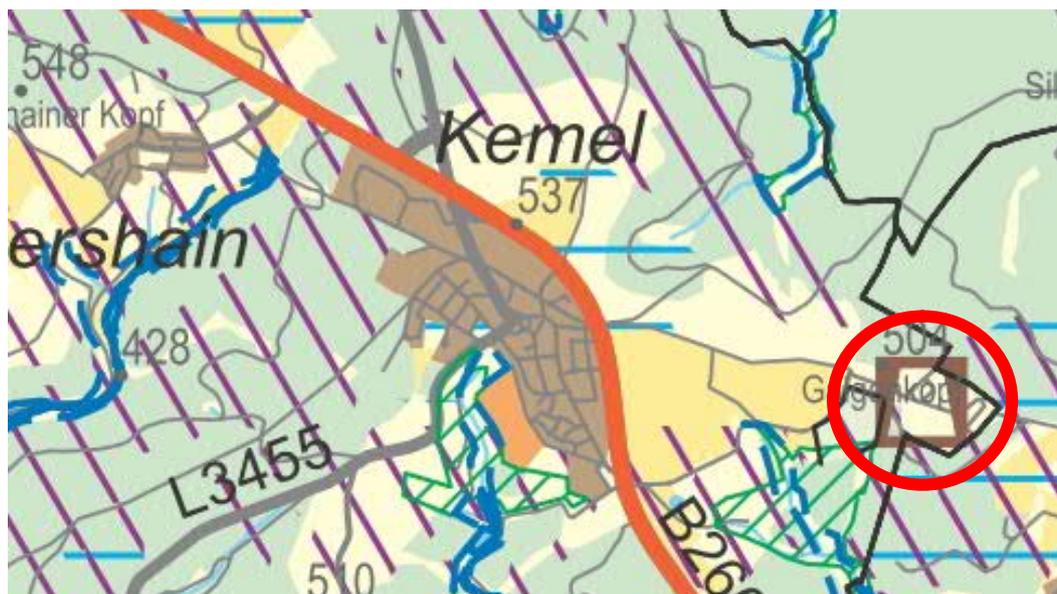
Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS. Neben dem OT LAUFENSELDEN hat auch der OT KEMEL im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 die Funktion eines Kleinzentriums erhalten.

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



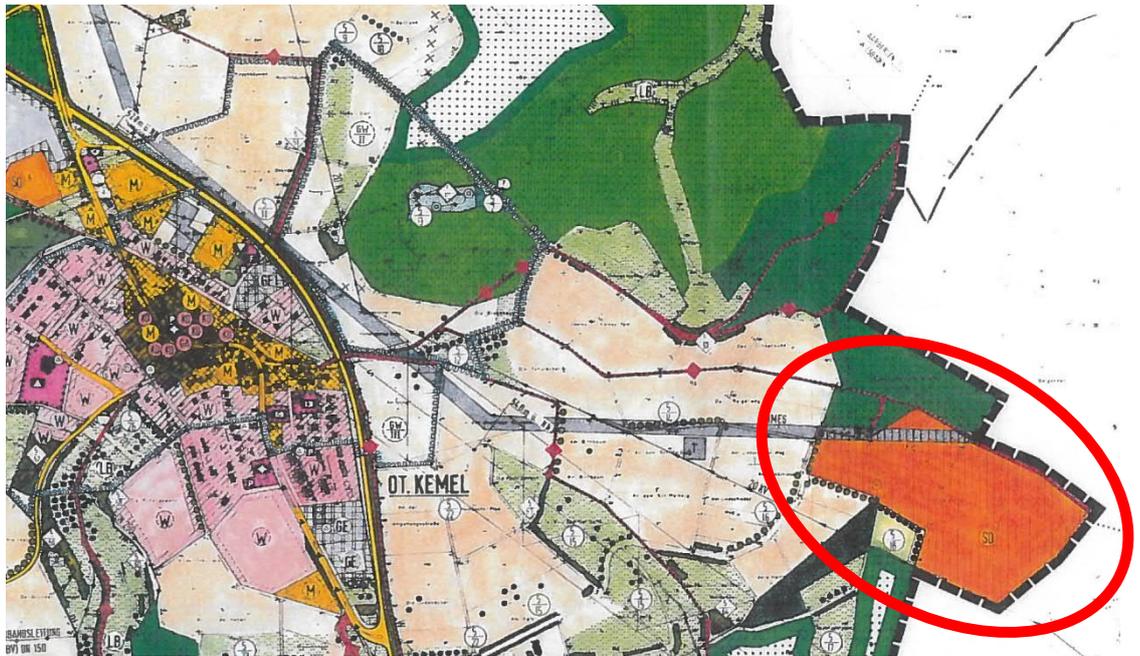
*Regionalplan Südhessen 2010, Ausschnitt OT Kemel, ohne Maßstab*

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im RPS 2010 als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", überlagert mit „Abfallentsorgungsanlage – Bestand“ darge-

stellt. So kann die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes als an die Ziele der Regionalplanung angepasst angesehen werden.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass über die Darstellungen des RPS 2010 hinaus auch der Geltungsbereich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets liegt. Dieses ist die Schutzzone IIIb für die Gewinnungsanlage TB Heimbach der Stadt Bad Schwalbach.

#### Flächennutzungsplan '97



#### *Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT Kemel, ohne Maßstab*

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde HEIDENROD aus dem Jahr 1997 weist das Plangebiet als „Sonderbaufläche – Bundeswehr (SO)“ aus.

Damit entspricht der rechtskräftige Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Dargestellt ist ferner der „Limes – Bestand“: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenfärbungen und Fundgegenstände bekannt werden wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste, etc. entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

Änderung des Flächennutzungsplanes in Sonderbaufläche – Ver- und Entsorgung



*Entwurf Flächennutzungsplan – Änderung, Ausschnitt OT Kemel, Sonderbaufläche Ver- und Entsorgung Am Galgen  
Maßstab 1 : 5.000*

Da das ehemalige Bundeswehrgelände zwischenzeitlich in den gleichen Abmessungen für die Ver- und Entsorgung genutzt wird und dies auch über die verbindliche Bauleitplanung rechtskräftig gesichert ist. Erfolgt keine Änderung der Planzeichnung. Lediglich in der Legende wird die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche von „Bundeswehr“ in „Ver- und Entsorgung“ aktualisiert.

## 1.2 STANDORTALTERNATIVEN

Da es sich mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes um eine Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN handelt, ist eine Untersuchung von Standortalternativen nicht sinnvoll und entfällt.

Zudem ist der Gebäudebestand des ehemaligen Bundeswehrgeländes für Ver- und Entsorgungseinrichtungen gut geeignet, so dass das Gelände im Zuge der Konversion so einer geeigneten Nutzung zugeführt werden konnte.

### 1.3 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 rechtskräftigen Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN angepasst werden.</p>
	<p><b>Bedarf an Grund + Boden</b></p> <p>Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 11,8 ha.</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 sind bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ermittelt. Hierbei wurde auch die grundsätzliche Eignung des Standortes aus Sicht des Umweltschutzes beurteilt. Auch erfolgte bereits eine Konkretisierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung durch verbindlich getroffene Festsetzungen.</p>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung + Bewertung der Umweltauswirkungen</b>
<b>2. a)</b>	<p><b>Bestandsaufnahme</b></p> <p>Die Sonderbaufläche liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Kemel an der Grenze zur Nachbargemeinde Bad Schwalbach. 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 unter Berücksichtigung der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Bestandteil des Umweltberichts zum rechtskräftigen Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN sind.</p> <p>Für die Ermittlung der Daten, die den Boden innerhalb des Plangebietes beschreiben, wurde der Bodenvierer vom HLNUG verwendet. Für den Planbereich ergibt sich eine mittlere bis hohe Erodierbarkeit des Bodens (K-Faktor 0,3-0,4). Aufgrund der geringen Hangneigungen (S-Faktor &lt; 0,4-2) bis max. 20% im eigentlichen Plangebiet ist hier mit einer geringen Erosionsgefährdung zu rechnen. Die umliegenden Bereiche sind aufgrund der zunehmenden Hangneigung (S-Faktor &gt; 2) stärker von einer Erosionsgefährdung betroffen. Folglich werden keine negativen Auswirkungen auf den Boden durch die Baumaßnahmen erwartet.</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.</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 bezüglich des Limes.</p> <p>Sollten dennoch während Bauphasen 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, ABWASSER der Kläranlage Kemel zugeleitet und dort gereinigt. Für den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde ein Entwässerungskonzept aufgestellt</p> <p>ALTBLAGERUNGEN, 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 Sonderbaufläche – Bundeswehr 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>
<b>2. b)</b>	<p><b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung</b></p> <p>Mit der Umsetzung der Planung (Änderung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche von „Bundeswehr“ in „Ver- und Entsorgung“) 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 SONDEGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN behält allerdings seine Rechtskraft.</p>

2. c)	<p><b>geplante landespflegerische Maßnahmen</b></p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</u></p> <p>Mit der Umwidmung des ehemaligen Bundeswehrgeländes in ein Zentrum für die Ver- und Entsorgung im Rahmen der Konversion konnte auf die zusätzliche Inanspruchnahme von unbeplanten Fläche im Außenbereich verzichtet werden.</p> <p><u>Maßnahmen zum Ausgleich</u></p> <p>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 der ehemaligen Bundeswehrranlage in eine Sonderbaufläche für Ver- und Entsorgung 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>

## 1.4 HINWEISE

### DENKMALSCHUTZ

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind nach § 17 DSchPflG unverzüglich zu melden dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

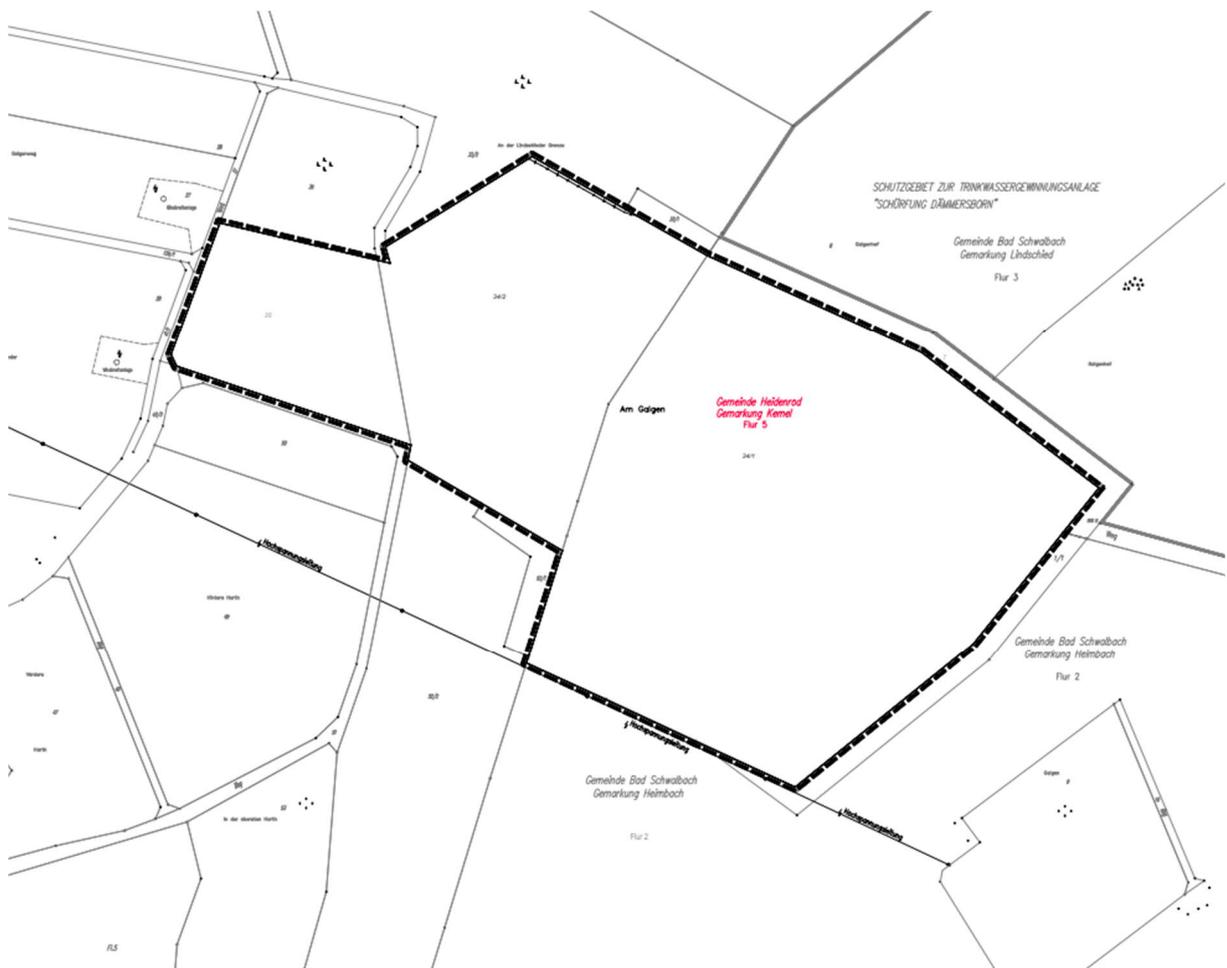
Wiesbaden, den 08.09.2022

Planungsbüro HENDEL+PARTNER



# HEIDENROD – KEMEL

## Bebauungsplan Sondergebiet VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN - 5. Änderung



1. BEGRÜNDUNG
2. UMWELTBERICHT
3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Stand: 08.09.2022/SB

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1 PLANUNGSANLASS .....	4
1.2 ERLÄUTERUNG DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....	12
1.3 FLÄCHENNUTZUNG .....	15
1.4 ERSCHLIESSUNGSVERTRAG .....	15
1.5 VERKEHR .....	15
1.6 ENTWÄSSERUNG .....	16
1.7 IMMISSIONSSCHUTZ .....	16
1.8 BRANDSCHUTZ .....	16
<b>2. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>17</b>
2.1 EINGRIFFSREGELUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....	17
2.2 UMWELTBERICHT § 2 (4) + § 2 A BAUGB I.V. MIT ZUGEH. ANLAGE .....	19
<b>3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN	
C. HINWEISE	
D. RECHTSGRUNDLAGEN	

**Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN****5. Änderung****4. ANLAGE**

- 4.1 HARTWIG Beratende Ingenieure, Wiesbaden-Erbenheim (06.07.2015): Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Betriebsgelände der Fa. Kopp Umwelt in den Heimbach – Aktualisierung der Flächenzuordnung 2015.
- 4.2 FREUDL VERKEHRSPLANUNG, Darmstadt (24.01.2022): Bebauungsplan „Am Galgen“ 5. Änderung Verkehrsgutachten, Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Kemel
- 4.3 ST BRANDSCHUTZ, Wiesbaden (14.01.2019): Brandschutzkonzept Nr. 2017/2400, Änderungsantrag nach § 16 BImSchG, Kopp Umwelt GmbH in Heidenrod-Kemel
- 4.4 KASTNER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, Wiesbaden (08.03.2022): Ausgleichsmaßnahmen Grobbilanz zu Heidenrod-Kemel Baugebiet Am Galgen 5. Änderung

**5. PLANUNTERLAGEN**

- 5.1 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN M. 1 : 1.000, verkleinert auf A3
- 5.2 BEBAUUNGSPLAN – 5. ÄNDERUNG M. 1 : 1.000

## **1. BEGRÜNDUNG**

### **1.1 PLANUNGSANLASS**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes SONDERGEBIET VER- UND ENTSOR- GUNG AM GALGEN im Ortsteil KEMEL der Gemeinde HEIDENROD soll der Naturener- gie-Park, für den mit der 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtli- chen Voraussetzungen geschaffen wurden, weiterentwickelt werden.

Am Standort wird eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von hauptsächlich nichtge- fährlichen und gefährlichen Abfällen betrieben, weiter ein Biomassekraftwerk, zwei Wind- energieanlagen und eine Freiflächen-Photovoltaikanlage. Für die Anlagen der Kopp Um- welt GmbH (Abfall- und Sekundärrohstoffe) wurde ein Antrag nach Bundesimmissions- schutzgesetz gestellt, um diese immissionschutzrechtlich zu genehmigen.

Die bestehenden Genehmigungen in Bezug auf die Anlagen der Kopp Umwelt GmbH sol- len nun den sich ändernden Anforderungen am Standort Kemel in Bezug auf Mengen- und Abfallartenentwicklung angepasst werden. Neben der geplanten Optimierung der Be- triebsabläufe sollen zur Anlagenoptimierung des Biomassekraftwerkes zukünftig mehr Bi- oabfälle angenommen, behandelt und verwertet werden.

Nachfolgend ist das geplante Betriebskonzept dargestellt, das Bestandteil des Ände- rungsantrages gemäß § 16 BImSchG ist und nach Rechtskraft dieser Bebauungsplanän- derung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst wird.



Lage der Betriebseinheiten (BE) aus Änderungsantrag gem. § 16 BImSchG



Übersicht über die Lage der Einzeländerungen des Bebauungsplanes

**Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN****5. Änderung****Synopse Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung Am Galgen – 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Ausweisung 5. Änd.	Ausweisung aktueller B-Plan	Nutzungsänderung	Bisherige Textliche Festsetzungen (s. 2. Änd.)	Textliche Festsetzungen 5. Änderung
1	GSt	GSt, SO 1	Mitarbeiter- und Besucherparkplatz	SO 1: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäfts-, Büro-, Sozial- und Verwaltungsgebäude</li> <li>• Eine dem Betrieb dienende Tankstelle und Waage</li> <li>• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind</li> <li>• Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen</li> </ul>	
2	SO 1b	SO 1, GSt + GGa	LKW-Parkplatz	SO 1: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäfts-, Büro-, Sozial- und Verwaltungsgebäude</li> <li>• Eine dem Betrieb dienende Tankstelle und Waage</li> <li>• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind</li> <li>• Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine dem Betrieb dienende Tankstelle und Waage</li> <li>• Stellflächen für Fahrzeuge und Maschinen</li> <li>• Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen</li> </ul>
3	SO 1c	SO 1, GSt + GGa	Lager- und Umschlagsfläche	SO 1:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Errichten von Materialboxen</li> <li>• Verkauf von Schüttgut</li> </ul>

## Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN

## 5. Änderung

			Glas; Materialverkauf, Stellfläche Container	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäfts-, Büro-, Sozial- und Verwaltungsgebäude</li> <li>• Eine dem Betrieb dienende Tankstelle und Waage</li> <li>• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind</li> <li>• Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellflächen für Container</li> <li>• Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen</li> </ul>
4	SO 3	SO 3 + nicht überbaubare Grundstücksfläche	Keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe Lfd. Nr. 3</li> </ul>	Siehe Lfd. Nr. 3
5	SO 4	SO 4		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe Lfd. Nr. 3</li> </ul>	Siehe Lfd. Nr. 3
6	SO 5	PEW, PG A1	Lagerfläche für mineralische Baumaterialien und RC-Baustoffe ≤ Z1.1, Stellfläche Container		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anlage von Flächen zur Lagerung von Containern</li> <li>• Die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die weder potenziell wassergefährdend noch potenziell überwachungsbedürftig sind</li> <li>• Zufahrten, Kranstell- und Lagerplätze für Windenergieanlagen</li> <li>• Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen</li> </ul>
7	SO 7	SO 5, SO 7, SO 8, PE, PEW, PG A2	Lager- und Behandlungsflächen	<p>SO 5, 7, 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anlage von Flächen zur Lagerung von Containern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anlage von Flächen zur Lagerung von Containern</li> </ul>

## Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN

## 5. Änderung

			<p>„Grüne Linie“ einschließlich Fläche zur Kompostierung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die weder potenziell wassergefährdend noch potenziell überwachungsbedürftig sind</li> <li>• Das Aufstellen und der Betrieb von Schreddern, Trommelsieben, Trocknungsanlagen und je einer Recyclinganlage</li> <li>• Lärmschutz- und Windfangwände</li> <li>• Zufahrten, Kranstell- und Lagerplätze für Windenergieanlagen</li> <li>• Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen SO 5:</li> <li>• Die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die auch potenziell wassergefährdend oder potenziell überwachungsbedürftig sind</li> <li>• Hallen und Überdachungen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von im SO 5 zugelassenen Abfällen</li> <li>• Anlage und Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Biogas bis zu einer Leistung von maximal 5 MW</li> <li>• Anlage und Betrieb einer Biomassefeuerungsanlage bis zu einer Feuerungswärmeanlage von maximal 20 MW</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die weder potenziell wassergefährdend noch potenziell überwachungsbedürftig sind</li> <li>• Hallen und Überdachungen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von im SO 5 zugelassenen Abfällen</li> <li>• Das Aufstellen und der Betrieb von Schreddern, Trommelsieben, Trocknungsanlagen und je einer Recyclinganlage</li> <li>• Lärmschutz- und Windfangwände</li> <li>• Verbindungserschließung zwischen den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Erschließung“</li> <li>• Zufahrten, Kranstell- und Lagerplätze für Windenergieanlagen</li> <li>• Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen</li> <li>• Die Lagerung von Frischkompost auf versiegelten und entwässerten Flächen.</li> </ul>
--	--	--	--	--	--

**Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN****5. Änderung**

				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen</li> </ul>	
8	SO 8	SO 5	Keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe Lfd. Nr. 6, SO5</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anlage von Flächen zur Lagerung von Containern</li> <li>• Die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die weder potenziell wassergefährdend noch potenziell überwachungsbedürftig sind</li> <li>• Hallen und Überdachungen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von im SO 5 zugelassenen Abfällen</li> <li>• Das Aufstellen und der Betrieb von Schreddern, Trommelsieben, Trocknungsanlagen und je einer Recyclinganlage</li> <li>• Lärmschutz- und Windfangwände</li> <li>• Verbindungserschließung zwischen den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Erschließung“</li> <li>• Zufahrten, Kranstell- und Lagerplätze für Windenergieanlagen</li> <li>• Anlage und Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Biogas bis zu einer Leistung von maximal 5 MW</li> <li>• Anlage und Betrieb einer Biomassefeuerungsanlage bis zu einer Feuerungswärmeleistung von maximal 20 MW</li> </ul>

## Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN

### 5. Änderung

					<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen</li> </ul>
9	SO 9	SO 9		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäude zur Lagerung, Behandlung und zum Umschlag von Abfällen</li> <li>• Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lagerung von Materialien in den Gebäuden</li> <li>• Stellfläche für Maschinen und Geräten in den Gebäuden</li> <li>• Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen in den Gebäuden</li> <li>• Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen</li> </ul>
10	SO 10	PE	Stellplatz für leere Glascontainer		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anlage von Stellflächen für Glascontainer</li> </ul>
11	SO 11	PG A2	Holzstammlager		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Lagerung von Holzstämmen</li> </ul>
12	SO 12	SO 6, PG A3	Stellplatz für leere Container	<p>SO 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Aufstellen und der Betrieb von Photovoltaikanlagen</li> </ul> <p>Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anlage von Flächen zum Abstellen von leeren Containern</li> </ul>
13	VG	Nicht überbaubare Fläche			

## 1.2 ERLÄUTERUNG DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### ÄNDERUNG Nr. 1

#### Mitarbeiter- und Besucherparkplatz (BE 3.2)

Der im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegende Besucherparkplatz, ausgewiesen als „Fläche für Nebenanlagen – Gemeinschaftsstellplätze“, wird in den nördlichen Bereich des bisherigen Sondergebietes SO 1 erweitert werden.

### ÄNDERUNG Nr. 2

#### LKW-Parkplatz (BE 3.1) => Neustrukturierung SO 1 zu SO 1a + SO 1b

Die bisherige „Fläche für Nebenanlagen – Gemeinschaftsstellplätze + -garagen“ wird aufgelöst. Stattdessen wird der als LKW-Parkplatz vorgesehene Bereich (BE 3.1) zusammen mit der bestehenden Betriebstankstelle und -waage als neues Sondergebiet SO 1b ausgewiesen. Zulässig sind eine Betriebstankstelle und -waage sowie Stellflächen für Fahrzeuge und Maschinen.

Der verbleibende Bereich des ursprünglichen Sondergebietes SO 1 wird als neues SO 1a entsprechend dem Bestand mit den zulässigen Nutzungen Geschäfts-, Büro-, Sozial- und Verwaltungsgebäude sowie eine Betriebswohnung festgesetzt.

### ÄNDERUNG Nr. 3

#### Lager- und Umschlagfläche Glas + Materialverkauf Schüttgut + Stellfläche Container Output (BE 7.6) => Neustrukturierung SO 1 zu SO 1c

Bisher ist die Fläche teilweise als „Sondergebiet SO 1“ sowie teilweise „Fläche für Nebenanlagen – Gemeinschaftsstellplätze + -garagen“ festgesetzt. Das Abstellen von Containern und das Errichten von Materialboxen ist bisher bereits auf 30 % der gesamten Fläche für Nebenanlagen zulässig.

Es erfolgt eine Neuausweisung als Sondergebiet SO 1c mit der Zulässigkeit des Abstellens von Containern, dem Errichten von Materialboxen, dem Verkauf von Schüttgut und der Zwischenlagerung von Altglas.

### ÄNDERUNG Nr. 4

#### Lagerfläche für mineralische Baumaterialien + RC-Baustoffe ≤ Z1.1 (BE 14.1) sowie Stellfläche für leere Container (BE 14.2)

Die bisherige Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Private Erschließung Windkraft wird unter Einbeziehen von bisher festgesetzter Privater Grünfläche – Ausgleichsfläche 1 als Sondergebiet SO 5 festgesetzt. Zulässig ist das Abstellen von Containern und das Lagern von mineralischen Baumaterialien und Recycling-Baustoffen ≤ Z1.1.

### **ÄNDERUNG Nr. 5**

#### **Lager (BE 6)**

Die bestehenden Gebäude sollen ergänzend zu den bisher zugelassenen Nutzungen als auch als Lager genutzt werden können.

Es erfolgt eine entsprechende Ergänzung der entsprechenden textlichen Festsetzung zu den Sondergebieten SO 2 bis SO 4.

### **ÄNDERUNG Nr. 6**

#### **zusätzlich Fläche zur Kompostierung von Siebunterlauf aus der Holzaufbereitung (BE 15.1)**

In den bisherigen Sondergebieten SO 7 und SO 8 sind Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die potenziell wassergefährdend sind, nicht zulässig, da im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Wasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Heimbach gelten. Nun ist die Fläche zur Kompostierung von Siebunterlauf aus der Behandlung von Biomasse vorgesehen. Bei der Behandlung des Siebunterlaufs ergeben sich zwei Qualitätsstufen: Frischkompost (Lagerungsdauer <7 Tage) und Fertigkompost (Lagerungsdauer >7 Tage). Um diese potenziell wassergefährdende Nutzung von sowohl Frisch- als auch Fertigkompost zulassen zu können, ist die Flächenversiegelung für diesen Flächenanteil mit Ableitung des Niederschlagswassers zur Behandlung erforderlich.

Die bisherigen Sondergebiete SO 7 und SO 8 werden zum Sondergebiet SO 7 zusammengefasst.

Der bisher in das Sondergebiet SO 5 integrierte Teilbereich, in dem eine Anlage zur Erzeugung von Biogas und die Anlage einer Biomassefeuerungsanlage zulässig sind, werden zur Klarstellung ohne inhaltliche Änderung der Festsetzungen als neues Sondergebiet SO 8 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche sowie die zusätzlich zulässige Voll- anstelle der bisher zulässigen Teilversiegelung wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

### **ÄNDERUNG Nr. 7**

Die zwischen den Sondergebieten SO 7 und SO 8 liegende Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmungen Private Erschließung wird in das Sondergebiet SO 7 integriert. Dieses wird zusätzlich durch Auflösung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Private Erschließung Windkraft sowie durch Reduzierung der Privaten Grünfläche – A 2 bis auf eine Breite von 5 m vergrößert. Die im Sondergebiet SO 7 maximal zulässigen Lagerhöhen/Schüttguthöhen bleiben jedoch unverändert.

Die zulässige Grundfläche sowie die zusätzlich zulässige Flächenversiegelung wird angepasst und in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

**ÄNDERUNG Nr. 8****zusätzlich Abstell- und Lagerflächen, auch für Maschinen + Geräte (BE 7.2)**

In den als Sondergebiet SO 9 festgesetzten Bunkern ist bisher die Lagerung, Behandlung und der Umschlag von Abfällen zugelassen. In Zukunft sollen sie allgemein zum Abstellen und Lagern von Material sowie zum Abstellen von Maschinen und Geräten dienen.

Die zulässigen Nutzungen werden für das Sondergebiet SO 9 werden entsprechend angepasst.

**ÄNDERUNG Nr. 9****Lagerfläche für leere Glascontainer (BE 13)**

Die Private Grünfläche – Ausgleichsfläche 2 wird ebenso wie die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Private Erschließung aufgelöst und als neues Sondergebiet SO 10 mit der Zulässigkeit des Abstellens von Glascontainern ausgewiesen. Der Zugang zum Nordosttor des Geländes ist über das Sondergebiet SO 10 möglich.

**ÄNDERUNG Nr. 10****Lagerfläche für Holzstämmen (BE 15.2)**

Die Private Grünfläche – Ausgleichsfläche 2 wird aufgelöst und als neues Sondergebiet SO 11 mit der Zulässigkeit der Lagerung von Holzstämmen ausgewiesen. Die festgesetzte Fläche für Aufschüttungen wird entsprechend zurückgenommen, die Private Grünfläche – Ausgleichsfläche A3 angepasst. Ebenso wird das Sondergebiet SO6 bis zur Grenze des ehemaligen Fahrwegs der militärischen Anlage leicht vergrößert, um den Abstand zwischen den Modulen der Freiflächen-Photovoltaikanlage und dem künftigen Sondergebiet SO 11 zu gewährleisten.

**ÄNDERUNG Nr. 11****Stellfläche für leere Container (BE 14.2)**

Eine nördliche Dreiecksfläche des Sondergebietes SO 6 (Freiflächen-Photovoltaikanlage) wird mit einem Teilbereich der Privaten Grünfläche – Ausgleichsfläche A 3 als neues Sondergebiet SO 12 festgesetzt. Die geplante Grenze zwischen den Sondergebieten SO 6 und SO 12 verläuft in einem Abstand von 3,00 m nördlich parallel zur äußeren Kante der Modultische.

Im Sondergebiet SO 12 wird das Abstellen von Containern zugelassen.

**ÄNDERUNG Nr. 12****Verkehrsgrün**

Der derzeit als nicht überbaubare Fläche ausgewiesene, keinem Sondergebiet zugeordnete Straßenseitenstreifen im östlichen Plangebiet wird als Verkehrsgrün festgesetzt.

## ALLGEMEINE ÄNDERUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften werden an die geänderten Ausweisungen der Sondergebiete angepasst. Auch die den Naturschutz betreffenden Festsetzungen werden an die gegenwärtige Situation angepasst. So entfallen beispielsweise einige Festsetzungen, die die Bauphase der zwischenzeitlich errichteten Windenergieanlagen betroffen hatten.

### 1.3 FLÄCHENNUTZUNG

Aus den angepassten Flächennutzungen ergibt sich aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Öffentliche Erschließung	283 m <sup>2</sup>	0,2%
Private Erschließung	7.655 m <sup>2</sup>	6,5%
Sondergebiete	85.934 m <sup>2</sup>	72,7%
Flächen für Ver-/Entsorgung	4.506 m <sup>2</sup>	3,8%
Private Grünflächen	19.852 m <sup>2</sup>	16,8%
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>118.230 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

### 1.4 ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

Zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer besteht ein Erschließungsvertrag, welcher entsprechend der 5. Änderung des Bebauungsplanes zu ergänzen ist.

### 1.5 VERKEHR

Zur besseren Auslastung des Biomassekraftwerks sollen zukünftig mehr Bioabfälle zur Aufbereitung angenommen werden. In der Summe ergibt sich eine Mengenerhöhung von insgesamt 35.050 t/a auf den geplanten Jahresdurchsatz von 140.050 t/a.

Ausgehend von der letzten betrieblichen Erfassung im Frühjahr 2016 kann das zukünftige Verkehrsaufkommen (Hin- und Rückfahrten) abgeschätzt werden. Es ist mit ca. 270 LKW-Fahrten und 330 PKW-fahrten (inklusive ca. 40 Kleintransporter) pro Tag zu rechnen. Die Betriebszeiten sind Montag bis Freitag 6:00 Uhr bis 21:00 Uhr sowie Samstag 6:00 Uhr bis 14:00 Uhr. Die Annahme und Abgabe werden aus Gründen des Lärmschutzes auf Montag bis Freitag 6:00 bis 19:00 Uhr sowie Samstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr begrenzt.

*Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Galgen“ wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens der Bäderstraße an die B 260 ermittelt. Neben den bestehenden Verkehrsströmen und der Erweiterung der Firma Kopp Umwelt GmbH wird auch das prognostizierte Verkehrsaufkommen der geplanten Baugebiete „Kemel-Süd“, „Unter der kath. Kirche“ und „Taunuskaserne“ miteinbezogen. Für die Änderung des Bebauungsplanes „Am*

*Galgen“ wird über die Beschäftigtenzahl, den prognostizierten Kunden- und Besucherkehr sowie den Wirtschaftsverkehr eine Verkehrsmenge von 398 Kfz-Fahrten/24h ermittelt.*

*Dieses Gutachten ergibt, dass der Knotenpunkt bereits aktuell die ungenügende Qualitätsstufe E erreicht und insbesondere im Hinblick auf die Bauvorhaben Kemels ertüchtigt werden muss.*

## **1.6 ENTWÄSSERUNG**

Das bestehende Entwässerungskonzept soll von der geplanten Neuordnung der Betriebseinheiten nicht beeinflusst werden. Die vorliegenden Berechnungen enthalten bereits einen Puffer für weitere Versiegelungen, der mit den mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes geplanten Änderungen und zusätzlichen Versiegelungen (ca. 5.100 m<sup>2</sup>) nicht überschritten wird.

Allerdings ändern sich insbesondere durch die stark erweiterte Fläche zur Kompostierung die Abwasserfrachten. Die hierzu erfolgte gutachterliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass die Untersuchung von HARTWIG Beratende Ingenieure vom 06.07.2015: Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Betriebsgelände der Fa. Kopp Umwelt in den Heimbach – Aktualisierung der Flächenzuordnung 2015 weiterhin Gültigkeit besitzt:

*Unter Beibehaltung der Bemessungsgrundlagen aus dem Jahr 2010 und Einbeziehung der mittlerweile vorliegenden Erfahrungen hinsichtlich der Abflusswirksamkeit der einzelnen Freiflächen konnte gezeigt werden, dass das vorhandene Regenüberlaufbecken und das gemäß Einleiterlaubnis realisierte RRB 1 ausreichend dimensioniert sind.*

*Aus heutiger Sicht sind keine weiteren Veränderungen der Abflusssituation zu erwarten. Somit kann das ursprünglich vorgesehene Regenrückhaltebecken RRB 2 entfallen.*

Nach Ablauf der Einleiterlaubnis für das Regenüberlaufbecken am 30.06.2026 ist eine aktualisierte Schmutzfrachtberechnung vorzulegen.

## **1.7 IMMISSIONSSCHUTZ**

Aussagen zu Immissionsschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **1.8 BRANDSCHUTZ**

Im Rahmen des Änderungsantrags nach § 16 BImSchG wurde ein Brandschutzkonzept erstellt. Da die Gemeinde eine Löschwasserversorgung aufgrund eines unzureichenden Anschlusses nicht sicherstellen kann, ist eine entsprechende Löschwassermenge sowie ein entsprechendes Löschwasserrückhaltevolumen auf dem Grundstück nachzuweisen. Dessen Sicherstellung obliegt dem Vorhabenträger, wie dem Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer zu entnehmen ist. Da der bestehende Anschluss lediglich ein Trinkwasseranschluss ist, ist dieser für eine Nachspeisung des vorgehaltenen Löschwassers ebenfalls ungeeignet.

## **2. UMWELTBERICHT**

### **2.1 EINGRIFFSREGELUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Mit der Erweiterung der Sondergebiete in bisher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft hinein geht nicht nur ein Verlust von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen von 9.340 m<sup>2</sup> einher, sondern werden auch zusätzliche Eingriffe in entsprechender Größenordnung vorbereitet.

Mit der erhöhten Zulässigkeit des Versiegelungsgrades im Sondergebiet SO 7 werden weitere Eingriffe vorbereitet.

#### **Biotopwertbilanz**

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB anzuwenden. Nach § 1 a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes erfolgt sind oder zulässig waren.

Die nachfolgende numerische Bewertung des Zustandes vor und nach dem Eingriff auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV) vom 09.11.2018 zeigt die sich aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Eingriffe. Als Vor-Eingriff-Zustand (= Ist-Zustand) gelten die Festlegungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner bisher erfolgten vier Änderungen.

Hierbei ist berücksichtigt:

- Die bisherigen Fassungen des Bebauungsplanes wurden noch nach der Kompensationsverordnung vom 01.09.2005 teilweise anderen Nutzungstypen zugeordnet bzw. mit Biotopwertpunkten/m<sup>2</sup>-Werten eingestuft. Deshalb wurde zur Bestimmung des Vor-Eingriff-Zustandes der 5. Änderung des Bebauungsplanes die Wertung des Nach-Eingriff-Zustandes der ursprünglichen Planung an die aktuell gültige Kompensationsverordnung angepasst.
- Bisherige Entwicklungszeit für Gehölze und Sukzessionsfläche seit Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplanes im Jahr 2005
- Bisherige Entwicklungszeit für Gehölze und Sukzessionsfläche seit Rechtskraft der 3. Änderung im Jahr 2015
- Auf der Fläche SO 6 die bisherige Entwicklungszeit der naturnahen Grünlandesaat seit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2009 in Frischwiese mit extensiver Nutzung ohne Düngereintrag, jedoch nur mäßig artenreich. Da in der KV von 2018 dieser Biotoptyp nicht mehr aufgeführt ist, ist er mit der ursprünglichen Nummer und den ursprünglichen Wertpunkten der KV 2005 angesetzt.
- Bisherige Entwicklungszeit für Umwandlung in Frischwiese auf der Fläche für die Wasserwirtschaft seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 2005

Blatt Nr. 01 Anlage xy  
 Ermittlung der Ersatzzahlung nach § 15 BNatSchG und der Kompensationsverordnung (KV)  
**B-Plan "Am Galgen" 5. Änderung Stand 03.03.2022 Gesamtbilanz ohne Ausgleichsmaßnahmen**  
 Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert			Differenz				
	Typ-Nr.	Bezeichnung		nachher		vorher							
				vorher	nachher	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6	Sp. 8 - Sp. 10					
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in:		Eigene Blätter für:		Übertrag		von Blatt:							
1. Bestand		Zusatzbewertung,		getrennte Ersatzmaßnahmen									
2. Zustand nach Ausgleich													
02.200	Gehölze heimisch Bestand Abwertung -3P auf 36		36	17210		8245			619560	296820		322740	
04.600	Feldgehölze heimisch		50	2014		3367			100700	168350		-67650	
02.400	Gehölzflächen neu, heim > 5m Stand 2015 nun 02.200		27	6218		4.690			167886	126630		41256	
06.310	Frischwiese extensiv, Erhalt, Entw. 55-5P=50P		50	0		25644			0	1282200		-1282200	
06.310	Frischwiese extensiv 2015, wenig artenr. 44P		44	26158		0			1150952	0		1150952	
09.160	Straßengrün, Bankett		13	0		755			0	9815		-9815	
10.510	Asphalt ohne Ver.		3	34822		45041			104466	135123		-30657	
10.530	Erschließung Fläche mit Verstärkung		6	13465		9675			80790	58050		22740	
10.210	Künstlicher Gesteinsaufschluss		26	243		243			6318	6318		0	
10.710	Dachfläche ohne Verstärkung		3	14280		18675			42840	56025		-13185	
10.720	Dachfläche extensiv begrünt		19	830		560			15770	10640		5130	
11.221	Gärtnersch gepflegte Flächen		14	2990		1335			41860	18690		23170	
04.110	Einzelbaumpflanzungen ab STU 16-20cm 9St. A3qm		34	0		27			0	918		-918	
				0		0			0	0		0	
				118230		118230			2331142	0		161563	
	Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____			118230		118230			2331142	0		161563	0
<b>Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.: 02-07 )</b>													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)													
Su	Auf dem letzten Blatt:												
mm	Umrechnung in EURO												
e	Summe EURO												
	x Kostenindex												
	0,00 EUR												
	161563 Defizit												
	EURO Ersatzgeld												

Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben

**Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN****5. Änderung**

Durch die im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich kann nur ein geringer Teil des Eingriffs ausgeglichen werden. Um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen, werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Nach der Kompensationsverordnung wird ein auszugleichendes Defizit von 161.563 Biotopwertpunkten errechnet.

Die detaillierte Festlegung der weiteren Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren. Das Konzept zur Umsetzung möglicher Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung als Anlage beigefügt (Ausgleichsmaßnahmen Grobbilanz).

**2.2 UMWELTBERICHT § 2 (4) + § 2 a BauGB i.V. mit zugeh. Anlage**

Entsprechend § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei ist die Anlage zum BauGB anzuwenden.

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange erforderlich ist. Hierzu wurde jedoch nach § 4 (1) BauGB eine frühzeitige Behördenbeteiligung, das Scoping, durchgeführt, in dessen Rahmen die Behörden über die Planung unterrichtet sowie zur Äußerung über den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert wurden.

Das Ergebnis des Scoping bildet die Grundlage für die Durchführung der Umweltprüfung und die Ausarbeitung des Umweltberichts, der dann gemäß § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Er stellt nach § 2 a BauGB einen selbständigen, gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

Nachfolgende Gliederung der Zusammenfassung des Umweltberichtes entspricht der Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB:

<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 5. Änderung des Bebauungsplanes SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN im Ortsteil KEMEL der Gemeinde HEIDENROD soll der Naturenergie-Park, für den mit der 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden, weiterentwickelt werden.</p> <p>Am Standort wird eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von hauptsächlich nichtgefährlichen und gefährlichen Abfällen betrieben, weiter ein Biomassekraftwerk, zwei Windenergieanlagen und eine Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Anlagen sind immissionsschutzrechtlich genehmigt.</p> <p>Die bestehenden Genehmigungen sollen nun den sich ändernden Anforderungen am Standort Kemel in Bezug auf Mengen- und Abfallartenentwicklung angepasst werden. Neben der geplanten Optimierung der Betriebsabläufe sollen zur Anagenoptimierung des Biomassekraftwerkes zukünftig mehr Bioabfälle angenommen, behandelt und verwertet werden.</p>
	<p><b>Beschreibung der Festsetzungen</b></p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden an das aktuelle Nutzungskonzept angepasst, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Umsetzung gegeben sind.</p>
	<p><b>Bedarf an Grund + Boden</b></p> <p>Zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB entsteht nicht. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfolgt eine Vergrößerung der Sondergebiete um ca. 9.340 m<sup>2</sup> - mit der zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung.</p>
<b>1. b)</b>	<b>umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen</b>

**Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN****5. Änderung**

	<p>Die 5. Änderung des Bebauungsplanes betreffende umweltschutzrelevanten Ziele sind im Baugesetzbuch (BauGB), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Luft, in der Eingriffsregelung im Hessischen Naturschutzgesetz (§ 5 HENatG), im Hessischen Wassergesetz (HWG) und im Denkmalschutzgesetz (DSchG) aufgeführt.</p>
	<p><b>Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind</b></p> <p>Den NATURSCHUTZ-rechtlichen Belangen wird durch Anwendung der Eingriffsregelung Rechnung getragen. Der Ausgleich der mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe erfolgt extern durch Abbuchungen vom Ökokonto der Gemeinde Heidenrod.</p> <p>Mit der Ausweitung der Sondergebietsflächen sind zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese wurden in Fachgutachten zum geplanten erhöhten Verkehrsaufkommen sowie zur Entwässerung untersucht. Die Ergebnisse wurden in die 5. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet.</p> <p>Nach Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Anträge nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gestellt, um diesbezügliche Konflikte zu vermeiden.</p> <p>In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft das WELTKULTURERBE „Limes“. Bereits im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes und zu dessen 1. bis 3. Änderung wurde die Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen gehört. Bedenken wurden nicht vorgetragen bzw. ausgeräumt, z.B. durch die Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan.</p> <p>Die WASSERRECHTLICHEN Belange werden auch weiterhin durch Beachtung der Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Wasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Heimbach (StAnz. 13/1990 S. 564 vom 21.02.1990) und der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung für die Schürfung „Dämmersborn“ der Stadt Bad Schwalbach/Stadtteil Lindschied (StAnz. 13/1996 S. 985 vom 02.02.1996) berücksichtigt.</p>
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG + BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>
<b>2. a)</b>	<p><b>Bestandsaufnahme</b></p> <p>Der derzeitige rechtmäßige Bestand ist dem Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENT-SORGUNG AM GALGEN – 4. Änderung zu entnehmen, der der Begründung zur 5. Änderung mit dem Titel RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN beigelegt ist.</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>Eine detaillierte Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen ist dem Kapitel EINGRIFFS-REGELUNG der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan zu entnehmen.</p> <p>Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes geht der Verlust an naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes einher. Weiter werden mit den zusätzlichen Flächenausweisungen für Sondergebiet sowie einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im Sondergebiet SO das Boden- und Wasserpotenzial erheblich beeinträchtigt.</p>
	<p><b>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung:</b></p> <p>Von der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind keine FFH-Gebiete betroffen. In den vorherigen Fassungen des Bebauungsplans getroffene Aussagen behalten ihre Gültigkeit.</p> <p><b>Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:</b></p> <p>Nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete sind nicht betroffen.</p>
	<p><b>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:</b></p> <p>Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt betroffen. In den vorherigen Fassungen des Bebauungsplans getroffene Aussagen behalten ihre Gültigkeit.</p>
	<p><b>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:</b></p> <p>In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft das Weltkulturerbe „Limes“. Bereits im Rahmen der Vorabstimmung zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes und zu dessen 1. – 3. Änderung hat die Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.</p> <p>Sollten 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>

**Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN****5. Änderung**

	<p><b>e) Vermeidung von Emissionen:</b> siehe Punkt f)</p> <p><b>sachgerechter Umgang mit Abfällen + Abwässern:</b> Aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein zusätzlicher Abfall. Für den Umgang mit Niederschlagswasser liegt ein im Jahr 2015 erstelltes Entwässerungskonzept vor. Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes oder seiner nahen Umgebung sind nicht bekannt.</p>
	<p><b>f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:</b> Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist weiterhin – unter Optimierung der Betriebsabläufe – explizit die Gewinnung erneuerbarer Energien und zwar unabhängig von Tageszeit und Witterung (s. vorherige Fassungen des Bebauungsplanes).</p>
	<p><b>g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:</b> Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Die Rechtsverordnung zur Wasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Heimbach (StAnz. 13/1990 S. 564 vom 21.02.1990). wird beachtet. Die Einbeziehung des nordöstlichen Abschnitts des Flst. 34/1 in die Trinkwasserzone III der Wassergewinnungsanlage Dämmersborn in Lindschied ist noch im Genehmigungsverfahren. Das Plangebiet betreffende übergeordnete Pläne des Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen nicht vor.</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> siehe Punkt f)</p>
	<p><b>i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d):</b> Erwähnenswerte Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.</p>
<b>2. b)</b>	<p><b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung</b> Gegenüber den bisherigen Fassungen des Bebauungsplanes wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes keine andere Entwicklung des Umweltzustandes bewirken.</p>
	<p><b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung der Planung</b> Es wird eine Entwicklung des Umweltzustandes erwartet, wie sie der Umweltbericht zum ursprünglichen Bebauungsplan sowie zu seiner 1. bis 4. Änderung beschreibt.</p>
<b>2. c)</b>	<p><b>geplante landespflegerische Maßnahmen</b> Die zusätzliche Bodenversiegelung mit einhergehendem Biotopwertverlust werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die detaillierte Festlegung der weiteren Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren. Das Konzept zur Umsetzung möglicher Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung als Anlage beigefügt (Ausgleichsmaßnahmen Grobbilanz).</p>
<b>2. d)</b>	<p><b>anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches</b> Es ergeben sich unter Berücksichtigung der gegebenen äußeren Rahmenbedingungen keine grundsätzlich anderweitigen Planungsmöglichkeiten.</p>
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>
<b>3. a)</b>	<p><b>Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung</b> Im Rahmen der Umweltprüfung war die Anwendung von technischen Verfahren nicht erforderlich. Die im Zuge der Erstellung der Fachgutachten verwendeten Verfahren sind in diesen aufgeführt.</p>
	<p><b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben</b> Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.</p>
<b>3. b)</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt</b>

**Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN****5. Änderung**

	<p>Die konkreten Bauvorhaben werden auf Grundlage des Bebauungsplanes im Rahmen des Verfahrens nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz auf ihre Übereinstimmung geprüft, dazu gehört auch die Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen.</p> <p>Die Gemeinde veranlasst eine Überprüfung der Einhaltung der Umweltziele, sofern berechnete Zweifel an deren Umsetzung bzw. Einhaltung hierzu Anlass geben; hier insbesondere die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen, bei Veränderungen an erhaltenswerten Biotopstrukturen sowie bei Beschwerden über Beeinträchtigungen durch Lärm.</p> <p>Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.</p>
<b>3. c)</b>	<p><b>allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage</b></p> <p>siehe 1. a)</p>

Wiesbaden, den 08.09.2022

Planungsbüro HENDEL+PARTNER

### 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO

SONDERGEBIET (SO) § 11 BauNVO

Nach § 11 BauNVO werden die Baugebiete SO 1 - SO 9 als SONSTIGES SONDERGEBIET mit der Zweckbestimmung VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG und ABLAGERUNGEN festgesetzt.

##### 1.1 Im Sondergebiet SO 1a sind zugelassen:

- Geschäfts-, Büro-, Sozial- und Verwaltungsgebäude
- Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind.

##### 1.2 Im Sondergebiet SO 1b sind zugelassen:

- eine dem Betrieb dienende Tankstelle und Waage
- Stellflächen für Fahrzeuge und Maschinen.

##### 1.3 Im Sondergebiet SO 1c sind zugelassen:

- Errichten von Materialboxen (z.B. für Altglas)
- Verkauf von Schüttgut
- Stellflächen für Container.

##### 1.4 In den Sondergebieten SO 2, SO 3 + SO 4 sind zugelassen:

- Abstellhallen, Werkstätten und Pflegehallen für Fahrzeuge, Maschinen und Container
- Lärmschutz- und Windfangwände
- Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen in Hallen
- Lagerung, Behandlung und Umschlag von nicht überwachungsbedürftigen bzw. nicht wassergefährdenden Abfällen und Stoffen auf befestigten Flächen im Freien
- Geschäfts-, Büro-, Sozial-, Verwaltungs- und Lagergebäude
- Stellflächen für Fahrzeuge, Maschinen und Container.

##### 1.5 Im Sondergebiet SO 5 sind zulässig:

- die Anlage von Flächen zur Lagerung von Containern
- die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die weder potenziell wassergefährdend noch potenziell überwachungsbedürftig sind
- Zufahrten, Kranstell- und Lagerplätze für Windenergieanlagen.

##### 1.6 In den Sondergebieten SO 7 + SO 8 sind zugelassen:

- die Anlage von Flächen zur Lagerung von Containern

**Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN****5. Änderung**

- die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die weder potenziell wassergefährdend noch potenziell überwachungsbedürftig sind
- die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen auf versiegelten und entwässerten Flächen, die auch potenziell wassergefährdend oder potenziell überwachungsbedürftig sind
- Hallen und Überdachungen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von im SO 5 zugelassenen Abfällen
- das Aufstellen und der Betrieb von Schreddern, Trommelsieben, Trocknungsanlagen und je einer Recyclinganlage
- Lärmschutz- und Windfangwände
- Verbindungserschließung zwischen den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Erschließung“
- Zufahrten, Kranstell- und Lagerplätze für Windenergieanlagen.

**1.7 Im Sondergebiet SO 8 sind zu den im SO 7 zugelassenen Nutzungen außerdem zugelassen:**

- Anlage und Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Biogas bis zu einer Leistung von maximal 5 MW
- Anlage und Betrieb einer Biomassefeuerungsanlage bis zu einer Feuerungs-wärmeleistung von maximal 20 MW.

**1.8 Im Sondergebiet SO 6 sind zugelassen:**

- das Aufstellen und der Betrieb von Photovoltaikanlagen.

**1.9 Im Sondergebiet SO 9 sind zugelassen:**

- Lagerung von Materialien in den Gebäuden
- Stellfläche für Maschinen und Geräte in den Gebäuden
- Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen in den Gebäuden.

**1.10 In den Sondergebieten SO 1 - SO 9 sind außerdem zulässig:**

- Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

**1.11 Im Sondergebiet SO 10 ist zugelassen:**

- die Anlage von Stellflächen für leere Glascontainer.

**1.12 Im Sondergebiet SO 11 ist zugelassen:**

- die Lagerung von Holzstämmen.

**1.13 Im Sondergebiet SO 12 ist zugelassen:**

- die Anlage von Flächen zur Lagerung von Containern

**1.14 In den Sondergebieten WEA 1 + WEA 2 sind zugelassen**

- Windenergieanlagen einschließlich deren Fundamente.

**1.15 Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht zugelassen**

- Wohnungen mit der Ausnahme der im SO 1a zulässigen Betriebswohnung.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V. MIT §§ 16, 18 + 19 BAUNVO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Höhen beziehen sich auf NN.
- Mit Ausnahme der festgesetzten Höhen für Windenergieanlagen dürfen die festgesetzten Höhen lediglich durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen sowie durch auf den Dächern aufgestellte Photovoltaikanlagen überschritten werden. Die maximale Höhe von Photovoltaikanlagen im **SO 9** liegt bei 521 m ü. NN.
- Sofern in einem Sondergebiet die Lagerung von Containern bzw. Materialboxen zugelassen sind, beträgt deren max. zulässige Stapelhöhe 6,00 m über vorhandenem Gelände.
- Die maximal zulässige Lagerhöhe/Schüttguthöhe beträgt in den Sondergebieten **SO 7 und SO 8** die durch Planeinschrieb festgesetzte „maximal zulässige Höhe (in Meter)“, im Sondergebiet **SO 5** maximal 6,00 m über vorhandenem Gelände.
- Auf der in der Planzeichnung mit „3“ gekennzeichneten Fläche für Aufschüttungen ist das Aufschütten bis zu einer Höhe von 505,50 m ü. NN über anstehendem Gelände zulässig, sofern die Aufschüttung naturnah ausgeformt und standortgerecht begrünt wird.
- Auf der mit „4“ gekennzeichneten Fläche für Aufschüttungen ist das Aufschütten von Wällen und Hügeln bis zu einer Höhe von 510,00 m ü. NN zulässig, sofern diese naturnah ausgeformt und standortgerecht eingegrünt werden.
- Der Zeitraum zur Herstellung der flächigen Auffüllung darf 2 Jahre nicht überschreiten und muss spätestens mit Inbetriebnahme der baulichen Anlagen auf den zugeordneten Flächen erfolgt sein. Erfolgt die Auffüllung in Abschnitten, so gilt der festgesetzte Herstellungszeitraum für den jeweiligen Abschnitt.
- Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Boden verwendet werden.
- Im Rahmen von Geländemodellierungen und Aufschüttungen oder Abgrabungen entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 oder flacher auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Aufschüttungen auf der mit „4“ gekennzeichneten Fläche für Aufschüttungen, wo zwingend Böschungen mit einer Neigung von 1 : 3 oder flacher ausgebildet werden müssen.
- Lärmschutzanlagen und Windfänge dürfen die jeweils zulässigen Höhen in den Sondergebieten nicht überschreiten.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen maximalen Grundflächen „GR“ beziehen sich jeweils unabhängig vom jeweiligen Baugrundstück auf die von den Baugrenzen umfassten Flächen.

## 3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 1 + Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO

- Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet **SO 2** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge (Außenmaß) des gesamten Baukörpers darf maximal 179,00 m betragen.
- Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet **SO 3** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge (Außenmaß) des gesamten Baukörpers darf maximal 70,00 m betragen.
- Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet **SO 4** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge (Außenmaß) des gesamten Baukörpers darf maximal 138,50 m betragen.

**Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN****5. Änderung**

- Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet **SO 5 SO 7** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge (Außenmaß) des gesamten Baukörpers darf maximal 120,00 m betragen.

**4. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSANZAHL § 9 (1) NR. 6 BauGB**

- Innerhalb der Baugrenzen im Sondergebiet **SO 1a** dürfen insgesamt max. 3 Wohnungen errichtet werden.

**5. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 (1) Nr. 22 BauGB**

- Die Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE wird den Sondergebieten **SO 1 – SO 12** zugeordnet.

**6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 8a (1) SATZ 4 BNatSchG i.V. m. § 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB**

- Die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen einschließlich der nach § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen mit den darauf durchzuführenden Maßnahmen einschließlich der externen Ausgleichsflächen / Ökokontomaßnahmen sind entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 (1 a) BauGB wie folgt zugeordnet:

SONDERGEBIETE SO 5 – SO 12, SONDERGEBIETE WEA 1 + WEA 2: 100,0 %

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

- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden zu Beginn von Erdarbeiten zu sichern. Er ist nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück wieder als Deckschicht einzubauen. Bei den Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18.915, Blatt 3, zu beachten.
- Befestigte Flächen in den Sondergebieten **SO 5, SO 11** und **SO 12** sind mit versickerungsfähigem Belag herzustellen.
- Die mit **A 1** festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nach Rückbau der befestigten Flächen und fachgerechter Bodenvorbereitung der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Rodungsmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen sind nur zwischen dem 01. September und dem 28. Februar zulässig.
- Die mit **A 2** festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als dichte Hecken bzw. Feldgehölze mit eingestreuten Bäumen zu entwickeln. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz/2,25 m<sup>2</sup>. Es dürfen nicht mehr als 7 Pflanzen einer Art als Gruppe zusammengepflanzt werden, der Anteil an mittel-/großkronigen Bäumen beträgt maximal 2 %.
- Die als **A 3** festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist wie für die als A 2 festgesetzte Fläche festgesetzt zu entwickeln. Von der Privaten Erschließungsstraße zum Sondergebiet SO 6 sind maximal 2 Zufahrten mit einer Breite von jeweils maximal 10 m zulässig.
- Die als **A 4** festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch fachgerechte Pflege als extensive Wiese

**Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN****5. Änderung**

zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflegemaßnahme zulässig ist das Mähen bis zu 2 x jährlich, 1. Mahd ab Ende Juni, 2. Mahd ab Ende September. Das Mähgut ist abzuräumen.

- Mit Ausnahme der Flächen für die erforderlichen Fundamente zum Aufstellen der Photovoltaikanlagen ist die Fläche des Sondergebietes **SO 6** durch fachgerechte Pflege als extensive Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 50 % des Sondergebietes sind von einer Überstellung von Modulen freizuhalten. Als Pflegemaßnahme zulässig ist das Mähen bis zu 2 x jährlich, 1. Mahd ab Ende Juni, 2. Mahd ab Ende September. Das Mähgut ist abzuräumen.
- Auf mindestens 70 % der Gesamtflächen für die Wasserwirtschaft – Regenrückhalte- und Versickerungsanlagen – ist entsprechend der Festsetzung zu **A 4** extensives bzw. wechselfeuchtes Grünland anzulegen, zulässig ist auch eine Bepflanzung gemäß Festsetzung zu **A 2**.
- Die dezentrale Versickerung von nicht behandlungsbedürftigem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ist generell zulässig.

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

- Die Anpflanzungen auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Anlagen auf den zugeordneten Flächen herzustellen sowie durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Für festgesetzte Gehölzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden.
- Für in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen sind großkronige Arten zu verwenden.
- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten für Bäume ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig.
- Die Dachflächen im **SO 9** sind extensiv zu begrünen.
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
 

EINZELBÄUME:	Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm
LAUBBÄUME:	in flächigen Pflanzungen auch: Heister, 3 x v., Höhe 250 - 300 cm
OBSTBÄUME:	Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, Stammumfang 7 cm
AUFFORSTUNG:	leichte Heister, 1 x v., 80 - 100 cm
STRÄUCHER:	2 x v., Höhe 60 - 100 cm
- Auf der Fläche mit der besonderen Zweckbestimmung Privates Verkehrsgrün ist extensive Wiese entsprechend der textlichen Festsetzung zu **A 4** zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen.
- Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, ist zu beachten

**9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungs-Beurteilungspegel (IFSP) zulässig:

**Tag**  
**74 dB(A)**

**Nacht**  
**59 dB(A)**

- Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein kontinuierlicher Geruchsstrom von insgesamt maximal 72 MGE/h zulässig.
- Aus dem gesamten Geltungsbereich ist das Schmutzwasser und potentiell verschmutzte Oberflächenwasser der öffentlichen Kanalisation und damit der Kläranlage Kemel zuzuführen.
- Folgende Maximalwerte zur astronomisch maximal möglichen Beschattungsdauer an Wohn- und Bürogebäuden außerhalb des Sondergebietes SO 1 sind einzuhalten:
  - 30 Stunden pro Kalenderjahr. Wird eine Abschaltautomatik eingesetzt, welche meteorologische Parameter berücksichtigt (z. B.: Intensität des Sonnenlichtes), liegt der Richtwert bei 8 Stunden im Jahr.
  - 30 Minuten pro Kalendertag. Bei Überschreitung dieses Richtwertes an mindestens drei Tagen ist durch geeignete Maßnahmen die Begrenzung der täglichen Beschattungsdauer auf 30 Minuten zu gewährleisten.

Die Erstellung der Immissionsprognosen erfolgt gemäß „Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windenergieanlagen“.

- Die erlaubte verkehrliche Annahme und Abgabe ist auf wochentags 6:00 Uhr bis 19:00 Uhr und samstags 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr begrenzt.
- Eine Löschwassermenge von 300 m<sup>3</sup> ist auf dem Grundstück vorzuhalten sowie ein ebenso dimensioniertes Löschwasserrückhaltevolumen.
- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind nach § 5 Absatz 1 Satz 4 HBO Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen.
- Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 14 Absatz 1 HBO in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Absatz 4 und 5 herzustellen.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

### **§ 9 (4) BauGB I. V. MIT § 87 HBO**

#### **1. BEBAUUNG (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)**

##### **1.1 Dächer**

- Für die Dacheindeckung sind keine glänzenden und/oder reflektierenden Materialien zulässig.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie sind auf den Dächer zulässig.

##### **1.2 Fassaden**

- Für die Gestaltung der Fassaden sind keine glänzenden und/oder reflektierenden Materialien zulässig.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß oder Volltonfarben.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.

##### **1.3. Windenergieanlagen**

- Bei der Errichtung der Windenergieanlagen sind einheitliche Bauweisen, Materialien und Farben zu verwenden.
- Es sind ausschließlich Rundmaste zulässig.

#### **2. FREIFLÄCHEN (§ 81 (1) NR. 4 + 5 HBO)**

- Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksteile sind zu bepflanzen bzw. zu begrünen.

#### **3. WERBEANLAGEN (§ 81 (1) NR. 3 HBO)**

- Werbeanlagen an den Baukörpern sind nur innerhalb der Fassadenfläche, nicht jedoch als Dachaufbauten zulässig.
- Die Oberkante von Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, darf die Firsthöhe der Gebäude nicht überragen.
- Leuchtreklame und Leuchtschriften dürfen nachts nur während der Betriebs- oder Öffnungszeiten betrieben werden, um die Beeinträchtigung der lichtempfindlichen Nachtfafauna zu minimieren.
- Leuchtreklame mit Intervallschaltung und sich verändernden oder bewegenden Strukturen ist nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung oder Umgebung eintritt.

## **C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN**

### **1. DENKMALSCHUTZ**

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind nach § 17 DSchPflG unverzüglich zu melden dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde

**5. Änderung**

des Rheingau-Taunus-Kreises zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 HDSchG).

Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

**2. ENERGIEVERSORGUNG/MEDIEN**

Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig über Erdkabel mit elektrischer Energie und Medien versorgt.

**3. STRASSENBELEUCHTUNG**

Sofern nutzungsbedingt möglich, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck (Vialux NAV E 70 W/E bzw. 50 W/E Standard) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA/SOX 35 W) zu installieren, da sie die Nachtf fauna weniger beeinträchtigen und geringere Energiekosten verursachen.

**4. FREIANLAGEN**

Zusammen mit den erforderlichen Unterlagen soll für jede Baumaßnahme auch ein FREI-FLÄCHENGESTALTUNGSPLAN eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.

Nutzung und Pflege der begrünter Flächen soll naturnah erfolgen. Auf den Einsatz von Pestiziden soll gänzlich verzichtet werden.

**5. BODENSCHUTZ**

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu beteiligen.

**6. ERDAUSHUB**

Der bei der Durchführung von Baumaßnahmen anfallende unbelastete Erdaushub soll soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.

**7. WASSERSCHUTZGEBIETE**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Wasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Heimbach (StAnz. 13/1990 S. 564 vom 21.02.1990) zu beachten.

**8. ABSTÄNDE**

Bei offener, abweichender oder nicht angegebener Bauweise sind für bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach § 1 (1) Satz 2 HBO, von denen Wirkungen wie von anderen Gebäuden ausgehen, Mindestabstände einzuhalten.

**9. VERTRAGLICHE REGELUNG EXTERNE AUSGLEICHSFÄCHEN**

Für den Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann, ist die Einbeziehung externer Flächen vorgesehen. Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird gemäß § 1 a (3) BauGB vertraglich zwischen dem Rheingau-Taunus-Kreis, dem Forstamt Bad Schwalbach und der Gemeinde Heidenrod geregelt.

**10. KOORDINATEN DER SONDERGEBIETE SO WEA 1 UND SO WEA 2**

- Die Koordinaten (Gauß Krüger) der Mittelpunkte der Sondergebiete Windenergieanlagen sind:

WEA 1RW: 3.431.340            HW: 5.559.030

WEA 2RW: 3.431.569            HW: 5.558.910

**11. FARBGESTALTUNG + NACHTKENNZEICHNUNG DER WEA**

Farbgestaltung und Nachtbefeuerung der Windenergieanlagen werden im Genehmigungsverfahren nach BlmSchG verbindlich festgelegt.

**12. ANZEIGE DER BAUTÄTIGKEIT**

Ab einer Bauhöhe von über 60 m über Grund bis 100 m über Grund sind 4 Wochen vor Baubeginn und Rückbau beim Luftwaffenamt AbtFIBetrBw, Dez.,a, 51140 Köln und dem Amt für Flugsicherung der Bundeswehr, Dez. II 4, 60457 Frankfurt am Main, unter Angabe der o.a. Registrierungsnummer alle möglichen Daten wie Art des Hindernisses, Standort mit geographischen Koordinaten in WGS 84, Höhe über Grund, Gesamthöhe über NN, ggf. Art der Kennzeichnung und Datum der geplanten Fertigstellung zwecks Veröffentlichung als Luftfahrthindernis anzuzeigen.

**13. ARTENEMPFEHLUNGEN**

Mit \*) gekennzeichnete Arten eignen sich auch für geschnittene Einfriedungshecken.

**GROSSKRONIGE LAUBBÄUME**

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

**MITTELKRONIGE BÄUME**

Acer campestre *)	- Feldahorn
Carpinus betulus *)	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

**KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME**

**Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN****5. Änderung**

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer plat. 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus bet. 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

**OBSTBÄUME****APFELSORTEN**

Baumanns Renette  
 Bohnapfel  
 Oldenburger  
 Ontarioapfel  
 Winterrambour

**BIRNENSORTEN**

Bosc's Flaschenbirne  
 Conference  
 Gute Graue  
 Pastorenbirne

**STRÄUCHER**

Buxus sempervirens \*)  
 Cornus mas \*)  
 Cornus sanguinea \*)  
 Corylus avellana  
 Euonymus europaeus  
 Ligustrum vulgare \*)  
 Ligustrum vulg. Atrovirens \*)  
 Lonicera xylosteum  
 Prunus spinosa  
 Rhamnus catharticus  
 Rosa canina  
 Taxus baccata \*)  
 Viburnum lantana  
 Viburnum opulus

**KIRSCHSORTEN**

Büttners Rote Knorpelkirsche  
 Große Schwarze Knorpelkirsche  
 Hedelfinger  
 Schneiders Späte Knorpelkirsche

**ZWETSCHGENSORTEN**

Bühler Frühzwetschge  
 Hauszwetschge

- Buchsbaum  
 - Kornelkirsche  
 - Roter Hartriegel  
 - Haselnuß  
 - Europäisches Pfaffenhütchen  
 - Gemeiner Liguster  
 - Immergrüner Liguster  
 - Gewöhnliche Heckenkirsche  
 - Schlehe  
 - Pugier-Kreuzdorn  
 - Heckenrose  
 - Eibe  
 - Wolliger Schneeball  
 - Wasserschneeball

**KLETTERPFLANZEN**

**Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN****5. Änderung**

Clematis-Arten	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	- Irländischer Efeu
Kletterrosen	- in Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelier
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tric. Veitchii	- Jungfernebe
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich
Wisteria sinensis	- Blauregen

## **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).
- 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 (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 549), 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).
- 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 06.06.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. I S. 378f).
- 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).
- 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).
- Hessisches Waldgesetz (HWaldG) i.d.F. vom 27.06.2013 (GVBl. Nr. 16 S. 458), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06. 2019 (GVBl. I S. 160).
- 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).

**Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN**

**5. Änderung**

- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNachbG) i.d.F. vom 24.09.1962, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).
- 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).

# GEMEINDE HEIDENROD, ORTSTEIL KEMEL

## Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN

### 5. ÄNDERUNG



<b>SO1a-c</b> VER-+ENTSORGUNG GR 5.000 qm H-max. 5. Planenachstr. H-min. 0	<b>SO2</b> VER-+ENTSORGUNG GR 5.435 qm H-max. 5. Planenachstr. H-min. 0	<b>SO3</b> VER-+ENTSORGUNG GR 1.840 qm H-max. 5. Planenachstr. H-min. 0	<b>SO4</b> VER-+ENTSORGUNG GR 3.210 qm H-max. 5. Planenachstr. H-min. 0	<b>SO5</b> VER-+ENTSORGUNG GR 6.590 qm H-max. 5. Planenachstr. H-min. 0	<b>SO6</b> VER-+ENTSORGUNG GR 0 qm H-max. 5. Planenachstr. H-min. 0	<b>SO7</b> VER-+ENTSORGUNG GR 31.985 qm H-max. 5. Planenachstr. H-min. 0	<b>SO8</b> VER-+ENTSORGUNG GR 3.000 qm H-max. 5. Planenachstr. H-min. 0	<b>SO9</b> VER-+ENTSORGUNG GR 560 qm H-max. 5. Planenachstr. H-min. 0	<b>SO10</b> VER-+ENTSORGUNG GR 710 qm H-max. 5. Planenachstr. H-min. 0	<b>SO11</b> VER-+ENTSORGUNG GR 755 qm H-max. 5. Planenachstr. H-min. 0	<b>SO12</b> VER-+ENTSORGUNG GR 2.330 qm H-max. 5. Planenachstr. H-min. 0	<b>WEA 1</b> H-max. 5. Planenachstr. H-min. 0	<b>WEA 2</b> H-max. 5. Planenachstr. H-min. 0
--	---	---	---	---	---	--	---	---	--	--	--	---	---

<b>SO1</b> VER-+ENTSORGUNG GR 2.420 qm H-max. 5,25 m d.N.N. H-min. 0 HGSH-max. 5,8 m d.N.N. HGSH-min. 5,18 m d.N.N.	SO SONDERGEBIET (§ 11 BauVO) ZWECKBESTIMMUNG: VER- UND ENTSORGUNG WEA WINDENERGIEANLAGE GR MAX. ZULASSIGE GRUNDFLÄCHE GR (§ 16 BauVO) OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauVO) ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 BauVO) ZULASSIGE DACHFORM: FLACHDACH MAX. ZULASSIGE HOHE (IN METERN) MAX. ZULASSIGE HOHE AUSSCHLIESSLICH FÜR BOMASSEFEUERUNGSANLAGE (IN METERN ÜBER NN) MAX. ZULASSIGE HOHE AUSSCHLIESSLICH FÜR GRÜNSCHNITTHALLE (N METERN ÜBER NN) ENTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT
---	---

- ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM SONDERGEBIET
  - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
  - BAUGRENZE (§ 23 BauVO)
- VERKEHRSLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- STRASSENVERKEHRSLÄCHE
  - VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  - ZWECKBESTIMMUNG:
    - PE PRIVATE ERSCHLIESSUNG
    - VG PRIVATES VERKEHRSGRÜN
  - EN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN (EINFARTSBEREICH= (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (5) BauGB)

- FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBEITUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)**
- ABWASSER
  - ELEKTRIZITÄT
- HAUPTVERSORGNUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) Nr. 13 + (6) BauGB)**
- unterirdisch, Art: GAS-HOCHDRUCKLEITUNG
- GRÜNLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- GRÜNLÄCHE
  - PRIVATE GRÜNLÄCHE
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- REGENRÜCKHALTE- UND VERSICKERUNGSANLAGEN**
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
  - A1 SUKZESSION
  - A2 STRAUCHHECKE MIT ENGESTREUTEN BÄUMEN
  - A3 AUFFORSTUNG NATURNAHER LAUBMISCHWALD
  - A4 EXTENSIVE WIESE
- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN/STRAUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)**
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB)**
- UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 (6) BauGB)
  - KERNZONE DES UNESCO-WELTKULTURERBES LIMES
  - HINWEIS: DER GESAMTE SONSTIGE GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGT IN DER PUFFERZONE DES UNESCO-WELTKULTURERBES LIMES
  - PUFFERZONE UND WEITERES UMFELD DES HOCHGERICHTS (GALGEN)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 + 22 BauGB)
  - GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES GESAMTEN BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BauVO)
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORRICHTUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BMSCHG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
  - VERMASSUNG IN METERN
- NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG**
- GEMEINDEGRENZE
  - VORHANDENE KATASTERGRENZE
  - VORHANDENE GEBÄUDE
  - VORHANDENE BUNKER
  - VORHANDENE EINFAHRT / EINGANG
  - FLURSTÜCKSNUMMER
  - TOP-AUFNAHMEPUNKT MIT NN-HÖHEN
  - VORHANDENE BÖSCHUNG
  - UMGRENZUNG DER ZONE III DES TRINKWASSERSCHUTZGEBIETES "SCHÜRFUNG DÄMMERSBORN" vom 08.05.2015

## HEIDENROD - KEMEL

Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN  
5. Änderung

PROJEKT-NR. :	33.01
PLAN-NR. :	2
MASSSTAB :	1:1.000
DATUM :	26.02.2020
GRÖSSE :	DIN A 1
SATZUNGSBESCHLUSS BEARBEITER :	AW

PLANUNGSGRUPPE: STROTTENBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
 WEISSER & PARTNER: FRIEDRICH-BERGUS-STRASSE 9 65203 WESBADEN TELEFON 0611 30 01 23



# LEGENDE

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



SONDERBAUFLÄCHEN (§ 1 (1) Nr. 4 BauNVO)

HIER: VER- UND ENTSORGUNG

## HINWEIS:

Im Übrigen gilt die Legende des ursprünglichen Flächennutzungsplanes



## GEMEINDE HEIDENROD

Änderung des Flächennutzungsplanes - OT Kemel  
Teilbereich Sonderbaufläche Ver- und Entsorgung Am Galgen

PROJEKT-NR.	:	33.01.1
PLAN-NR.	:	2
MASSTAB	:	1 : 5.000
DATUM	:	30.10.2020
GRÖSSE	:	DIN A4
BEARBEITER	:	AB, SU

### SATZUNGSBESCHLUSS

PLANUNGSBÜRO  
HENDEL + PARTNER

STÄDTEBAU - UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65189 WIESBADEN  
TELEFON 0611.30 01 23 FAX 0611.30 41 05