

«Position»
«Firma»
«Adresse1»
«Adresse2»
«Postleitzahl» «Ort»

14.03.2022 (TB)

**GEMEINDE HEIDENROD
OT Kemel – Bebauungsplan Kemel-SÜD**

Behördenbeteiligung und gleichzeitige Auslegung gem. § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat in ihrer Sitzung am 18.02.2022 beschlossen, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich des OT KEMEL gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel dazu soll die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt werden. Die Gemeinde Heidenrod hat unserem Büro gem. § 4b BauGB die Durchführung dieses Verfahrensschritts übertragen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan KEMEL-SÜD im Bereich des OT KEMEL wurde am 22.03.2019 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 02.06.2020 bis 03.07.2020 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 17.08.2020 sowie Fristsetzung bis 30.09.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden um Stellungnahme gebeten.

Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet, so dass nun der Entwurf des Bebauungsplanes vorliegt.

Als Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinde werden Sie hiermit im Auftrag der Gemeinde Heidenrod gem. § 4 (2) BauGB an der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Ihnen wird Gelegenheit gegeben, sich im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zum beiliegenden



Entwurf zu äußern und eine Stellungnahme bis zum **29.04.2022** an das Planungsbüro Hendel + Partner, 65230 Wiesbaden, Friedrich-Bergius-Straße 9 oder per Mail an post@hendelundpartner.de zu richten.

Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **28.03.2022** bis einschließlich **29.04.2022** im Rathaus der Gemeinde Heidenrod, Rathausstraße 9, Zimmer 203 stattfindet.

Der Text der öffentlichen Bekanntmachung, der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes sowie die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Informationen sind auf der Homepage der Gemeinde (www.heidenrod.de) unter „Bauen und Wirtschaft / Bauleitplanung / laufende Bauleitplanverfahren“ einzusehen.

Sofern die zugesandten Unterlagen nicht weiter benötigt werden, ist eine Rücksendung an unser Büro nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Bolkenius

Anlage: Entwurf Flächennutzungsplanänderung KEMEL-SÜD einschl. Begründung
Entwurf Bebauungsplan KEMEL-SÜD einschl. Begründung



Position	Firma	Adresse1	Adresse2	Postleitzahl	Ort
Regierungspräsidium Darmstadt	Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung		Wilhelminenstr. 1-3	64283	Darmstadt
Rheingau-Taunus-Kreis, Kreisausschuss	Fachbereich 3	Fachdienst 3.4 Bauaufsicht	Heimbacher Str. 7	65307	Bad Schwalbach
Amt für Bodenmanagement Limburg		Ländliche Bodenordnung	Berner Str. 11	65552	Limburg
Hessen Mobil	Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden	Städtische Bodenordnung	Postfach 32 29	65022	Wiesbaden
Hessen Wasser GmbH & Co. KG			Taunusstraße 100	64521	Groß-Gerau
Hessenforst	Forstamt Bad Schwalbach	Gartenfeldstraße 32		65307	Bad Schwalbach
Amt für den ländlichen Raum, Umwelt	Veterinärwesen und Verbraucherschutz	Schloss Hadamar	Gymnasiumstraße 4	65589	Hadamar
hessen ARCHAOLOGIE	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Abtl. Archäol. und Paläontol. Denkmalpflege	Schloss Biebrich - Ostflügel	65203	Wiesbaden
Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Abt. Bau- und Kunstdenkmäler		Schloß Biebrich - Westflügel -	65203	Wiesbaden
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBiH)	Niederlassung West	Abraham-Lincoln-Str. 16-18		65189	Wiesbaden
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	Niederlassung Rhein-Main	Fachbereich CCWZ	Gutleutstraße 138	60327	Frankfurt
Finanzamt des Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Rheingau-Taunus-Kreises		Postfach 11 65	65301	Bad Schwalbach
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz	Sparte Verwaltungsaufgaben		Fontanestraße 4	40470	Düsseldorf
Eisenbahnbundesamt	und Dienstleistungen der Bundeswehr	Referat Infra I 3 TÖB	Fontainengraben 200	53123	Bonn
Bundesanstalt für Arbeit	Standort Frankfurt	Untermainkai 23 - 25		60329	Frankfurt
Polizeipräsidium Westhessen	Polizeidirektion Rheingau-Taunus		Klarenthaler Str. 34	65197	Wiesbaden
Syna GmbH			Postfach 11 12	65307	Bad Schwalbach
EnergieRegion Taunus	Goldener Grund GmbH & Co. KG		Wiesbadener Str. 39-41	65510	Idstein
Wasserbeschaffungsverband	Rheingau-Taunus		Obertorstraße 10	65520	Bad Camberg
Westnetz GmbH	DRW-S-LK-TM		Platter Straße 158	65193	Wiesbaden
PleDoc		Florianstraße 15-21		44139	Dortmund
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	TI NL Mitte, PTI 12	Postfach 12 02 55		45312	Essen
Unity media Hessen GmbH			Münsterplatz 2	55116	Mainz
			Postfach 10 20 28	34020	Kassel

Position	Firma	Adresse1	Adresse2	Postleitzahl	Ort
& Co. KG					
Fraport AG					
Deutsche Bahn Service Immobilien GmbH AG	Niederlassung Frankfurt	Camberger Straße 10		60547 60327	Frankfurt a.M. Frankfurt/Main
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH		Am DFS-Campus 10		63225	Langen
Zweckverband Naturpark Rhein-Taunus		Veitenmühlweg 5		65510	Idstein
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH		Alte Bleiche 5		65719	Hofheim
Rheingau-Taunus-Verkehrsgesellschaft			Erich-Käster-Str. 3	65232	Taunusstein
Industrie- und Handelskammer		Wilhelmstraße 24 -26		65183	Wiesbaden
Kreishandwerkerschaft	Wiesbaden-Rheingau-Taunus		Postfach 37 68	65027	Wiesbaden
Staatlich Technische Überwachung Hessen		Am Römerhof 15		60486	Frankfurt a.M.
Deutscher Wetterdienst			Frankfurter Str. 135	63067	Offenbach
Landeswohlfahrtsverband Hessen		Ständeplatz 6-10		34117	Kassel
Hessischer Rundfunk		Bertramsstr. 8		60320	Frankfurt
Bischöfliches Ordinariat	Dezernat Finanzen		Roßmarkt 4	65549	Limburg
Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen			Hebelstraße 5	60381	Frankfurt a.M.
Evangelische Kirche in Hessen - Nassau		Paulusplatz 1		64285	Darmstadt
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) Hessen e. V.			Rathausstraße 56	65203	Wiesbaden
Naturschutzbund	Deutschland (NABU)				
BUND für Umwelt und Naturschutz	Naturschutz Deutschland	Landesverband Hessen e.V.	Friedenstr 26	35578	Wetzlar
	OV Heidenrod		Geleitstraße 14	60599	Frankfurt
Botanische Vereinigung für Naturschutz	in Hessen (BNVH) e.V.	c/o Dr. Jörg Weise	Mühlstraße 26	65321	Heidenrod
Landesjagdverband Hessen e.V.			Schiffenberger Weg 14	35435	Wettenberg
			Am Römerkastell 9	61231	Bad Nauheim

Position	Firma	Adresse1	Adresse2	Postleitzahl	Ort
Verband Hessischer Sportfischer e.V. (VHSF)			Rheinstraße 36	65185	Wiesbaden
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON)			Lindenstraße 5	61209	Echzell
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine (DGW)	Landesverb. Hessen e.V.		Erbismühler Weg 25	61267	Weilrod
Deutsche Bahn Netz AG	Ndlg Mitte - Immobilienmanagement	Pfarrer-Perabo-Platz 2-4		60326	Frankfurt/Main
Magistrat der Stadt Taunusstein		Postfach 15 52		65223	Taunusstein
Magistrat der Kreisstadt Bad Schwalbach		Adolfstraße 38		65307	Bad Schwalbach
Stadtverwaltung Eltville		Rathaus		65343	Eltville/Rhein
Stadtverwaltung Lorch		Am Markt 5		65391	Lorch
Stadtverwaltung Oestrich-Winkel		Postfach 12 05		65368	Oestrich-Winkel
Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen		Rathaus	Scheidertalstr. 1	65326	Aarbergen
Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenstein		Rathaus		65329	Hohenstein
Verbandsgemeinde Aar-Einrich		Burgstraße 1		56368	Katzenelnbogen
Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten		Bahnhofstraße 1		56355	Nastätten
Gemeindevorstand der Gemeinde Schlangenberg		Rheingauer Straße 23		65388	Schlangenberg
Gemeindevorstand der Gemeinde Heidenrod		Frauenbeauftragte Becker	Rathausstraße 9	65321	Heidenrod-Laufenselden
Holger Hunold			Neustraße 11	65321	Heidenrod-Kemel
Ursula Giebel			Zum Wiesental 13	65321	Heidenrod-Wisper



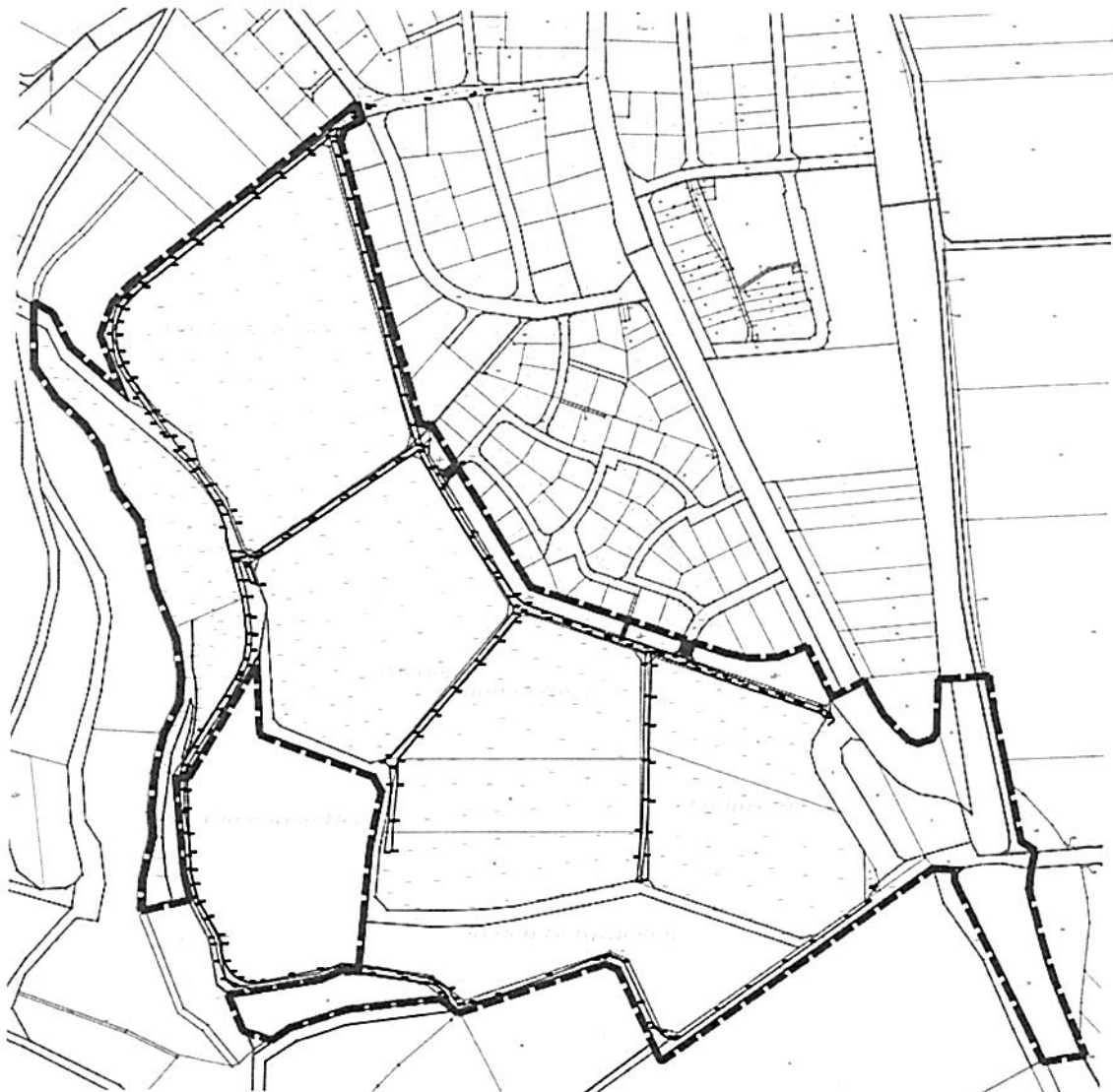
GEMEINDE HEIDENROD

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Änderung § 5 BauGB

Einzeländerung OT Kemel

Wohnbaufläche Kemel-Süd



1. BEGRÜNDUNG
2. UMWELTBERICHT



Stand: 07.03.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG	3
1.1 PLANUNGSVORGABEN	3
1.2 STANDORTALTERNATIVEN.....	7
1.3 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG.....	7
1.4 IMMISSIONSSCHUTZ.....	7
1.5 DENKMALSCHUTZ	7
1.6 VERKEHR.....	8
1.7 BODENSCHUTZ	8
1.8 ARTENSCHUTZ.....	8
1.9 ENTWÄSSERUNG.....	9
1.10 EINGRIFFSKOMPENSATION.....	9
1.11 GEWÄSSERSCHUTZ.....	9
2. UMWELTBERICHT.....	9
3. PLANGRUNDLAGEN	
ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	
2.1 Ortsteil Kemel – Wohnbaufläche Kemel-Süd	
Gegenüberstellung Bestand – Planung	, M. 1: 5.000

1. BEGRÜNDUNG

Aktuelle Situation

Die Gemeinde HEIDENROD hat beschlossen, den Ortsteil Kemel um ein Wohn- und Mischgebiet zu erweitern. Der hierzu notwendige Bebauungsplan „KEMEL-SÜD einschl. Bebauungsplan UNTER DER KATHOLISCHEN KIRCHE - 5. Änderung“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen und befindet sich bereits in der Aufstellung. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan entwickeln lässt, wird er hiermit gemäß § 8 (3) BauGB im sogenannten Parallelverfahren geändert. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wird nach § 10 (2) BauGB herbeigeführt.

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

Regionalplanung für die Gemeinde Heidenrod

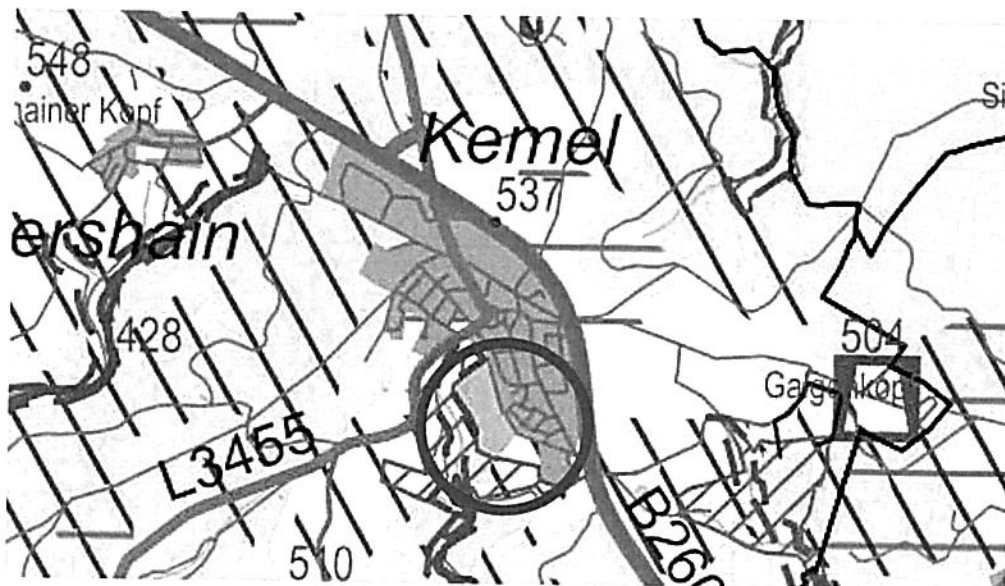
Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS. Neben dem OT LAUFENSELDEN hat auch der OT KEMEL im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 die Funktion eines Kleinzentriums erhalten.

Die Gemeinde Heidenrod zählt 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

Ein Teil des Bereichs der Flächennutzungsplanänderung ist im RPS 2010 als "Vorranggebiet Siedlung, Bestand" sowie „Vorranggebiet Siedlung, Planung“, dargestellt. Hier kann die geplante Siedlungsentwicklung als an die Ziele der Regionalplanung angepasst angesehen werden. Ein weiterer Teil liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und wird von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert.

Im Vorfeld wurde eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt durchgeführt. Diese ergab, dass kein förmliches Zielabweichungsverfahren beantragt werden müsse. Die Begründung wird im Folgenden erläutert:

In der Tabelle 1 des RPS/RegFNP 2010 wird ein maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Gemeinde Heidenrod für den Zeitraum 2002 bis 2020 mit 11 ha angegeben. Hiervon wurden bereits 2,335 ha ausgewiesen, wie folgender Tabelle entnommen werden kann.

Gemeinde Heidenrod: Wohnbau Flächeninanspruchnahme seit 2002				
Jahr	Ortsteil	Bebauungsplan	Größe in m²	Größe in ha
2002	Laufenselden	Gronauer Weg	465	0,047
2002	Egenroth	Kohlstraße	400	0,040
2005	Kemel	Alte Schule / Springener Straße	4.900	0,490
2011	Mappershain	Am Hexentänzchen	2.400	0,240
2011	Langschied	Wiesenstraße-Nord	3.120	0,312
2020	Kemel	Am Schlagweg	12.065	1,207
		Summe	23.350	2,335

Wohnbauflächeninanspruchnahme der Gemeinde Heidenrod seit 2002

Mit dem neuen Bebauungsplangebiet „Kemel-Süd“ einschl. Bebauungsplan „Unter der katholischen Kirche - 5. Änderung“ mit einer Fläche von ca. 16,3 ha wird der Maximalwert um ca. 8 ha überschritten jedoch wird das Vorhaben erst nach Ende des Planungshorizonts des aktuellen RPS/RegFNP umgesetzt. Ein neuer RPS/Reg-FNP befindet sich noch nicht in der Aufstellung.

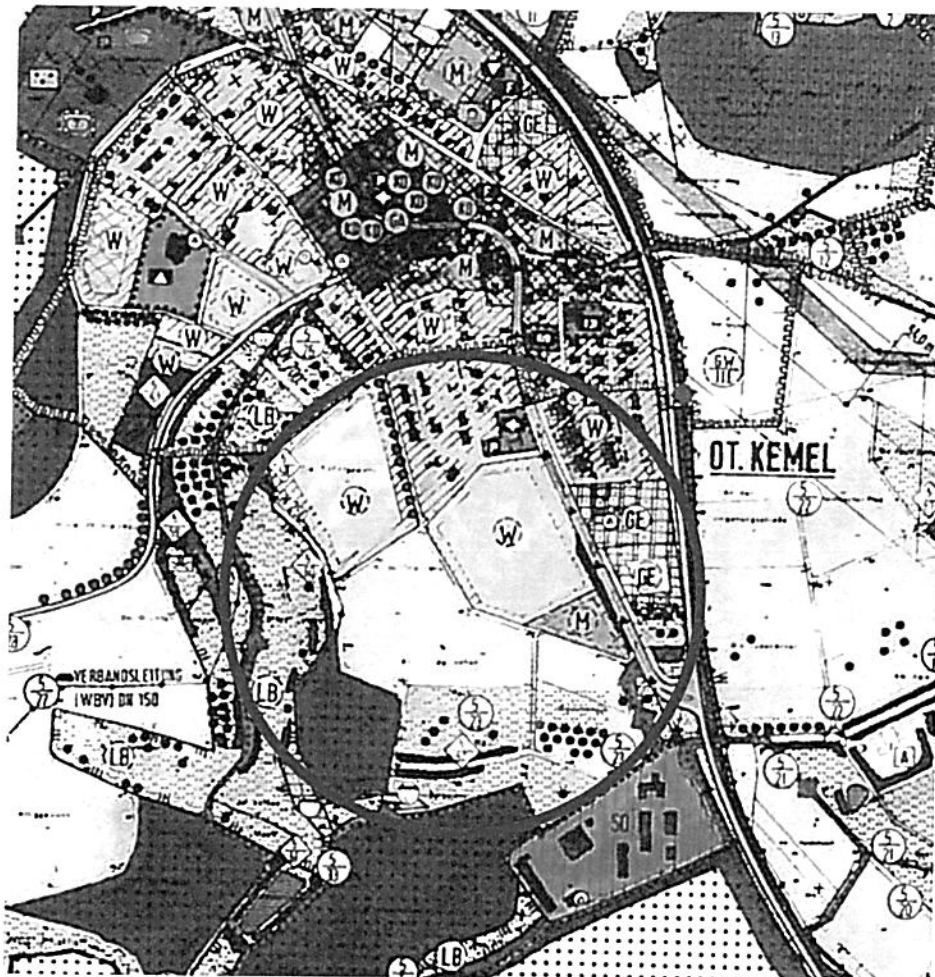
Laut der Gemeinde besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Durch die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße 260 und die damit verbundene gute Anbindung nach Wiesbaden bzw. Mainz und Frankfurt liegt Heidenrod im Einzugsbereich des Ballungsraumes Rhein-Main.

Das Vorhaben konzentriert die Siedlungsflächenentwicklung von Heidenrod auf einen Ortsteil. Die teilweise hohen Dichtewerte in Bezug auf die geplanten Wohneinheiten pro Hektar entlasten den Verdichtungsraum und sind deshalb zu begrüßen. Des Weiteren betragen die geplanten reinen Wohnbauflächen lediglich ca. 8,41 ha, wodurch mit den bereits ausgewiesenen Flächen der Maximalwert des RPS/Reg-FNP 2010 von 11 ha nicht erreicht wird.

Der maximale Dichtewerte des RPS 2010 von 40 WE pro Hektar wird mit einer voraussichtlichen Dichte von 39,95 WE pro Hektar fast erreicht.

Aus diesen Gründen kann die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kemel-Süd einschl. Unter der katholischen Kirche 5. Änderung“ als an die Ziele des Regionalplans Südhessen angepasst angesehen werden, wie auch in einer Vorab-Stellungnahme seitens des RP Darmstadt bestätigt wurde.

Flächennutzungsplan '97

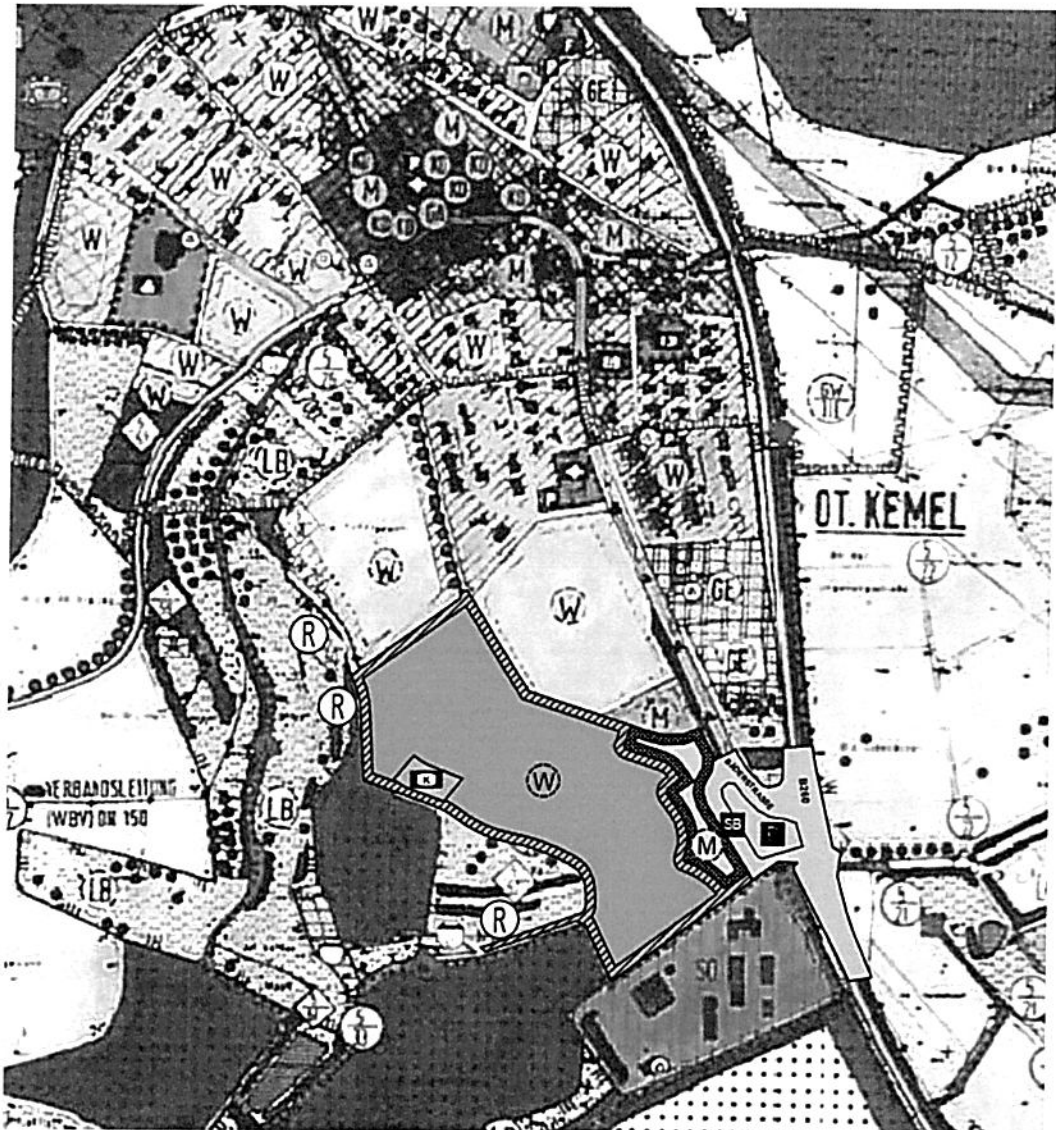


Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT Kemel, ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde HEIDENROD aus dem Jahr 1997 weist das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche (W, rosa) und teilweise als Ackerfläche (beige) sowie Dauergrünland (hellgrün) aus.

Damit entspricht das Vorhaben des Bebauungsplanes „Kemel-Süd einschl. Unter der katholischen Kirche 5. Änderung“ nicht gänzlich den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbaufläche



Vorentwurf Flächennutzungsplan – Änderung, Ausschnitt OT Kemel, Wohnbaufläche
Kemel-Süd
Maßstab 1 : 5.000

Die Wohnbauflächen werden um die im ursprünglichen FNP 1997 als Ackerflächen ausgewiesenen Flächen erweitert, ebenso um Teile der daran angrenzenden, als Dauergrünland ausgewiesenen Flächen. Am südwestlichen Rand dieser Flächen wird ein kleiner Teil als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KITA“ abgegrenzt. Entlang der Schnellbushaltestelle sind geplante Mischgebietsflächen dargestellt. Die 3 geplanten Retentionsräume, die der Oberflächenentwässerung des neuen Baugebietes dienen, werden mit einem Symbol „R“ verortet.

Die übrigen betroffenen Flächen bleiben in ihrer ursprünglichen Darstellung erhalten, da deren Nutzung nicht verändert wird. Das Symbol „P“ weist auf den neuen Park- + Ride-Platz hin, das Symbol „SB“ auf die Schnellbushaltestelle.

1.2 STANDORTALTERNATIVEN

Da keine alternativen Standorte in ähnlicher Flächengröße innerhalb der Gemeinde Heidenrod vorhanden sind, die zu Siedlungsflächen entwickelt werden könnten, wurde von einer Standortprüfung abgesehen. In einer Standortanalyse aus dem Jahr 2006 haben sich die Flächen bereits als geeignete Wohnbauflächen erwiesen. Die Standortanalyse kann damit als nahezu komplett umgesetzt betrachtet werden.

1.3 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwicklungskonzept beinhaltet neben überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern auch zweigeschossige Reihenhäuser sowie zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser im ersten Bauabschnitt, im Osten des Gebietes. Ebenso sind besondere Wohnformen wie Kleinsthäuser bzw. Tinyhäuser im Westen des Gebietes integriert. Mischgebiete sollen ebenfalls im ersten Bauabschnitt entstehen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt teilweise über eine Ringstraße, teilweise über verkehrsberuhigte Anwohnerstraßen. Die Mischgebietsausweisungen nahe der B 260 ermöglichen das Vereinen von Wohnen und Gewerbe. Auch ein Bürogebäude soll hier entstehen. Im zweiten Bauabschnitt ist neben umfangreichen Wohnbauflächen eine KITA geplant.

1.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Um mögliche Schalleinwirkungen ausgehend von der B 260, der Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereichs, der innerörtlichen Bäderstraße, der Zufahrt zu einem Betriebsgelände sowie eines Park- + Ride-Platzes und von 8 Windkraftanlagen nördlich und östlich der Ortslage Kemels zu ermitteln, wurde ein Schallgutachten erstellt.

Dieses hat ergeben, dass die Geräuschimmissionen der Straßen und des Parkplatzes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau – Teil 1“ deutlich unterschreiten, weshalb keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Anordnung von Fenstern von Schlafräumen und Kinderzimmern an den von den Straßen abgewandten Fassaden ist empfehlenswert. Die Schalleinwirkungen der Windkraftanlagen erreichen lediglich den Richtwert für ein Allgemeines Wohngebiet am östlichen Rand des Geltungsbereichs, ohne diesen zu überschreiten. Auch hier sind keine Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

Die sich aus dem Immissionsgutachten ergebenden Anforderungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.5 DENKMALSCHUTZ

Um mögliche archäologisch relevante Strukturen zerstörungsfrei zu detektieren, wurde eine geophysikalische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden zwar archäologisch relevante Anomalien festgestellt, jedoch scheinen diese geologischen bzw. natürlichen Ursprungs zu sein. Typische Siedlungs- oder Gebäudestrukturen wurden nicht gefunden.

Die sich aus der Untersuchung ergebenden Anforderungen und weitere denkmal-schützenden Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.6 VERKEHR

Die durch das Neubaugebiet induzierten Verkehrsbewegungen sowie die Leistungsfähigkeit der innerörtlichen Verkehrswege und -einrichtungen sowie insbesondere des Anschlussknotenpunktes an die B 260 wurden in einem qualifizierten Verkehrsgutachten ermittelt.

Das Gutachten wurde differenziert nach Bestand 2021, Nullfall 2035 und Planfall 2035 erstellt. Unter Anwendung des einschlägigen Regelwerkes wurde eine Prognose des durch die Bewohner, Besucher, Beschäftigten und den Wirtschaftsverkehr induzierten Verkehrs erstellt, daraus Anteile des Kfz-Verkehrs abgeleitet und auf das umgebene Straßennetz verteilt. In die Prognose wurden auch weitere Planungsvorhaben des Ortsteils Kemels miteinbezogen, welche in Zukunft ebenfalls Einfluss auf die Verkehrssituation haben werden. Hierzu gehört die wohnbauliche Entwicklung der Fläche südlich des Rewe-Marktes an der Bäderstraße „Unter der kath. Kirche“, die Umnutzung der Taunuskaserne, ebenfalls zu Wohnbauflächen sowie die gewerbliche Erweiterung der KOPP Umwelt GmbH.

Der durch die geplanten Nutzungen induzierte Neuverkehr kann vom Anschlussknotenpunkt an die B 260 nicht bewältigt werden, weshalb dieser zu ertüchtigen ist. Allerdings reicht die Leistungsfähigkeit dieses Anschlusses in der Bestandssituation bereits nicht aus, weshalb dieser mit der ungenügenden Qualitätsstufe E bewertet wurde. Im Rahmen des Gutachtens wurde die Möglichkeit der Ertüchtigung des Knotenpunktes durch eine LSA aufgezeigt.

Das Gutachten und die sich daraus ergebenden Anforderungen werden bei der verbindlichen Bauleitplanung zugrunde gelegt.

1.7 BODENSCHUTZ

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umwelttechnische Untersuchung im Gebiet durchgeführt. Hierbei wurde ermittelt, dass für die vorgesehene Wohnnutzung, auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse, keine Gefährdungspotentiale bestehen. Für Kinderspielplätze und Kindertagesstätten vorgesehene Bereiche wird empfohlen, diese vor deren Anlegung nochmals vorsorglich mittels Flächenbeprobung gemäß BBodSchV auf das Vorhandensein erhöhter Nickel-Gehalte zu prüfen.

Das Gutachten und die sich daraus ergebenden Anforderungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

1.8 ARTENSCHUTZ

Das Artenschutzgutachten hat ergeben, dass von den Arten der Roten-Liste die Feldlerche mit Brutverdacht im Gebiet vorkommt. Weitere Vogelarten, darunter auch der streng geschützte Turmfalke sind Nahrungsgäste in dem Gebiet, jedoch vom Vorhaben nicht erheblich betroffen, da sie auch in anderen Gebietsbiotoypen registriert wurden. Ebenfalls betroffen sind Arten der Wiesen und Weiden sowie der Gebüsche, Säume und Böschungen, welche einen Teil ihres Lebensraums verlieren. Arten von angrenzenden Biotopen verlieren Nahrungsraum.

Um die Beeinträchtigung dieser Arten gering zu halten werden entsprechende Festsetzungen und Hinweise aus dem Gutachten in den Bebauungsplan übernommen.

1.9 ENTWÄSSERUNG

Laut der Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises bestehen hinsichtlich des Einwohnerzuwachses des Gebiets Kemel-Süd keine Bedenken in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der Kläranlage. Das Schmutzwasser von bestehenden und gegebenenfalls geplanten Gewerbegrundstücken sollte hier jedoch ebenfalls betrachtet werden. Ebenso muss die Belastung des Aulbachs aus den Abwassereinleitungen durch die bestehende Bebauung miteinbezogen werden.

Das Entwässerungskonzept wird in den Bebauungsplan integriert und dort ausführlich beschrieben.

1.10 EINGRIFFSKOMPENSATION

Die Bewertung der Eingriffe durch das Baugebiet Kemel-Süd wird auf der Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt und ebenda erläutert, in welcher Form die Kompensation erfolgen soll.

1.11 GEWÄSSERSCHUTZ

Die Geltungsbereiche der Änderung des Flächennutzungsplans liegen innerhalb der vorgeschlagenen Zonen II und III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „Schürfungen Happengrund“. Durch die geplante Nutzung ist keine Gefährdung des Schutzgebietes zu erwarten. Im parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird auf die Rechtsverordnung und die damit einhergehenden Vorgaben für die Planung hingewiesen.

2. UMWELTBERICHT

Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB	
1.	EINLEITUNG
1.a)	<p>Kurzdarstellung + Ziele</p> <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die städtebauliche Weiterentwicklung des Ortsteils Kemels durch die Gemeinde Heidenrod geschaffen werden.</p>
	<p>Bedarf an Grund + Boden</p> <p>Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 96.103 m² (Umwandlung Acker in Wohnbau- und Mischflächen).</p>
1.b)	<p>umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen</p> <p>Diese Änderung des Flächennutzungsplanes betreffende umweltschutzrelevante Ziele sind im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführt.</p>

	<p>Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind</p> <p>Die umweltschutzrelevanten Ziele werden nachfolgend unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ermittelt. Hierbei wird auch die grundsätzliche Eignung des Standortes aus Sicht des Umweltschutzes beurteilt. Bei grundsätzlicher Eignung erfolgt eine Konkretisierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen jedoch erst auf Ebene der Bebauungsplanung, auf der verbindliche Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Sachverhalte erkennbar, die der geplanten Darstellung grundsätzlich entgegenstehen könnten.</p>
2.	<p>BESCHREIBUNG + BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</p>
2. a)	<p>Bestandsaufnahme</p> <p>Die Planungsfläche befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteils Kemel der Gemeinde Heidenrod. Nördlich grenzt ein bestehendes Einfamilienhausgebiet an den Geltungsbereich. Östlich befindet sich die Der derzeitige Zustand der Fläche für die Weiterentwicklung der Wohnbebauung Kemels entspricht der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung als landwirtschaftliche Ackerfläche.</p>
	<p>Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (zu prüfende Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB)</p> <p>a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:</p> <p><u>Schutzgüter Pflanzen und Tiere</u></p> <p>Lediglich die Bereiche unterhalb der geplanten Wohnbebauung weisen hochwertige Wiesen und Gehölzstrukturen auf. Innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche sind lediglich vereinzelte Baumstandorte vorhanden. Eine Ortsrandeingrünung besteht aktuell nur in Form von privaten Gärten und deren meist mit Sträuchern bepflanzte Abgrenzung.</p> <p>Die hochwertigen Wiesen und Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten, in den Feuchtwiesenbereichen werden Versickerungsflächen bzw. Retentionsflächen integriert. Die Anlage kann durch baubegleitende Maßnahmen so gering wie möglich gehalten werden, sodass sich langfristig wieder ein hochwertiges Ökosystem einstellen kann. Auch die nach FFH erfassten Lebensräume ohne weitere rechtliche Absicherung werden größtenteils erhalten und weiterentwickelt. Kleine Teilbereiche überschneiden sich mit dem Plangebiet und können deshalb nicht erhalten werden. Als Ausgleichsmaßnahme kann in unmittelbarer Nähe ein Acker umgewandelt werden, mit dem langfristigen Ziel der Schaffung von LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiese. Zahlreiche Maßnahmen und textliche Festsetzungen sollen innerhalb der beanspruchten Fläche möglichst hochwirksame Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe werden Lebensräume von Tieren beeinträchtigt. Dieser Verlust findet vornehmlich auch heute ackerbaulich genutzten Flächen statt. Die festgesetzten Grünflächen, welche als Ortsrandeingrünung dienen tragen zur Schaffung neuer Lebensraumstrukturen bei, ebenso alle weiteren Festsetzungen zur Freiflächengestaltung und Dachbegrünung sowie Einzelbaumfestsetzungen.</p> <p>Demnach wird aus der Planung keine gravierend nachhaltig negative Beeinträchtigung der Pflanzenwelt oder der Lebensräume von Tieren erwartet. Bei Umsetzung der beabsichtigten Planung muss die alte Weide aus Platzgründen gerodet werden, weitere unvermeidbare Belastungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht.</p> <p><u>Schutzgut Boden</u></p> <p>Die vorhandenen Nachverdichtungspotentiale der bebauten Siedlungsbereiche in Heidenrod-Kemel sind nur eingeschränkt verfügbar. Außerdem sind keine Baulücken in größerem Umfang festzustellen. Das Plangebiet befindet sich aufgrund seiner Größe bauplanungsrechtlich im Außenbereich, doch stellt es faktisch die größte Innenentwicklungsfläche der Gemeinde Heidenrod-Kemel. Die Fläche ist bereits von zwei Seiten weitgehend umbaut und befindet sich in einer städtebaulich äußerst gut integrierten Lage.</p> <p>Die Flächen des Plangebietes stehen aufgrund der Ortsrandlage sowie der vorhandenen Erschließungsanlagen im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, weshalb hier keine gravierend nachhaltig negative Auswirkung erwartet wird, zumal vergleichbare Böden in landwirtschaftlicher Nutzung noch zahlreich im Umfeld existieren.</p> <p><u>Schutzgut Wasser</u></p> <p>Die geplanten Retentionsbecken werden sich, je nach Niederschlagsereignissen, auf den Wasserstand des südlich gelegenen Aulbachs auswirken. Auf den Regelbetrieb sollte dies jedoch keine unmittelbaren, negativen Auswirkungen haben, da die Flächen außerhalb des Uferschutzstreifens liegen. Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse bereits beeinträchtigt. Durch die zusätzliche Versiegelung ergibt sich insgesamt eine mittlere bis hohe Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzgutes Grundwasser. Durch entsprechende Festsetzungen und Empfehlungen im</p>

	<p>Bebauungsplan wird der Eingriff minimiert. Dadurch sollte sich dieser durch das Bebauungsgebiet auf den Großraum Heidenrod-Kemel nicht gravierend negativ nachhaltig auswirken.</p> <p><u>Schutzgut Klima/Luft</u></p> <p>Es werden keine gravierenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima erwartet, da vorwiegend die Bestandssituation gesichert wird und die zahlreichen Grünfestsetzungen die klimatischen Auswirkungen der zusätzlich bebauten Flächen mindern.</p>
	<p>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:</p> <p>FFH- bzw. nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete sind nicht betroffen, ebenso keine Schutzgebiete oder -objekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz.</p>
	<p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:</p> <p><u>Schutzgut Mensch</u></p> <p>Das geplante Baugebiet Kemel-Süd hat aufgrund des hohen Bedarfs an privaten Bauflächen und der Orientierung an der vorhandenen Bauweise einen positiven Einfluss auf die private, häusliche Erholungseignung des Menschen. Durch den umlaufenden Weg sowie die geplanten Grünstrukturen und Wegenetze bleibt der bisherige Erholungswert größtenteils bestehen. Die Mischgebietsflächen schaffen durch die Verzahnung von Wohnen und Arbeiten einen wertvollen Freizeitgewinn. Somit ergeben sich keine unvermeidbaren Belastungen des Schutzgutes Mensch aus dem Bebauungsplan.</p>
	<p>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:</p> <p><u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u></p> <p>Kulturgüter oder sonstige Schutzgüter werden durch die Planung nicht betroffen. Sollten dennoch während der Bauphase archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalbehörde verwiesen. Funde und Fundstellen werden nach § 20 (3) DSchG in unverändertem Zustand erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung geschützt. Weitere erforderliche Maßnahmen werden mit der Denkmalbehörde abgestimmt.</p>
	<p>e) Vermeldung von Emissionen:</p> <p>Siehe Punkt f)</p>
	<p>sachgerechter Umgang mit Abfällen + Abwässern:</p> <p>Die ABFALL -entsorgung unterliegt der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Gemeinde Heidenrod. Die Gebäude sind anschlusspflichtig an die öffentliche ABWASSER -entsorgung. ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE, SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN oder VERDACHTSFLÄCHEN im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes sind weder der Gemeinde Heidenrod noch dem Rheingau-Taunus-Kreis als zuständiger Fachbehörde bekannt. Sollten sich abweichende Informationen ergeben, werden die zuständigen Behörden informiert.</p>
	<p>f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:</p> <p>Bei Neu- und Erweiterungsbauten sollen Solar- und Photovoltaikanlagen zum Einsatz kommen. Deren Errichtung wird ausdrücklich gewünscht.</p> <p>Die Wärmeversorgung des Baugebietes soll über ein Kalte-Nahwärmenetz erfolgen.</p>
	<p>g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes landwirtschaftliche Ackerfläche dar.</p>
	<p>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:</p> <p>siehe Punkt f)</p>
	<p>i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d):</p>

	<p>Die im Plangebiet vorgesehenen Bodenbefestigungen können auch den Verlust von Bodenfunktionen und die Verringerung der Grundwasserneubildung wie auch eine Verschlechterung des Kleinklimas durch Aufheizungseffekte bewirken. 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.</p>
2. b)	<p>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung</p> <p>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. Bei einzelnen Schutzgütern wie Pflanzen und Tieren, Landschaft, Auswirkungen auf den Menschen, Erholungsfunktionen und Wechselwirkungen zwischen Ortslage und Landschaft können auch Verbesserungen gegenüber dem Ausgangszustand erreicht werden. Dies betrifft den Bereich der Ackerumwandlung in magere Wiese, Entwicklung der Feuchtwiesen und Ortsrandeingrünung.</p>
	<p>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung der Planung</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung behält der gegenwärtige Flächennutzungsplan seine Wirksamkeit. Eine städtebaulich gewünschte Weiterentwicklung wird ausbleiben. Ohne die Umsetzung des Bebauungsplans würden die intensive ackerbauliche Nutzung, wie auch in der Ackerfläche fehlende Biotopstrukturen und spärliche Ortsrandeingrünung, bestehen bleiben.</p>
2. c)	<p>geplante landespflegerische Maßnahmen</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</p> <p>Das Bauvolumen und die Höhe der baulichen Anlagen werden beschränkt sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen in landschaftsgerechter Farbgebung aus gebrochenen und gedeckten, niemals glänzenden Farben wird festgelegt. Außerdem werden Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücken, die als Lebensraum insbesondere für verschiedene Tierarten dienen, getroffen. Im Bereich der Maßnahmenfläche / Mager- und Feuchtwiesen sind die Flächen mit gebiets eigenem Saatgut weiterzuentwickeln und zusätzlich in der ganzen Maßnahmenfläche geeignete Strukturelemente anzulegen. Hierdurch kann geeigneter Lebensraum für die potenziell besiedelnden Individuen bereitgestellt werden.</p> <p>Maßnahmen zum Ausgleich:</p> <p>Es ist vorgesehen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde Heidenrod nachzuweisen.</p>
2. d)	<p>anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>Unter Berücksichtigung der gegebenen äußeren Rahmenbedingungen ergeben sich keine grundsätzlich anderweitigen Planungsmöglichkeiten.</p>
3.	<p>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</p>
3. a)	<p>Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung</p> <p>Zunächst wurde die gegenwärtige Umweltsituation des Planungsraums analysiert und beschrieben. Der Untersuchungsraum wurde hierbei so gewählt, dass alle räumlich definierbaren Auswirkungen und Risiken innerhalb diesem liegen. Dann wurden die vorhandenen Einwirkungen auf die Schutzgüter erfasst und bewertet. Im zentralen Arbeitsschritt der Umweltprüfung werden die vom Planungsfall ausgehenden umwelt-erheblichen Wirkungen auf den Untersuchungsraum beschrieben und hinsichtlich ihrer Schwere bewertet. Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ sowie rechnerisch auf der Grundlage der Kompensationsverordnung des Landes Hessen.</p> <p>Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben</p> <p>Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.</p>
3. b)	<p>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt</p> <p>Die Umweltüberwachung beschränkt sich auf die Kontrolle der tatsächlichen Umsetzung der zur Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich von Umweltauswirkungen dienenden Begrünungs- und Befestigungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese soll durch Ortsbesichtigungen 1-2 Jahre nach Erstellung der Gebäude durchgeführt werden. Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und erneut nach weiteren 3 Jahren überprüft.</p>

3. c)	<p>allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage</p> <p>Im Landschaftsplan zum Bebauungsplan wird deutlich, dass durch eine Vielzahl von Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hervorgerufenen Eingriffe durch Überbauung und Flächenbefestigungen zu einem großen Anteil kompensiert bzw. minimiert werden. Hierdurch kann jedoch nur ein geringer Teil des Eingriffs ausgeglichen werden. Um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen, werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese werden über das Ökokonto der Gemeinde Heidenrod nachgewiesen.</p>
-------	---

Wiesbaden, den 07.03.2022

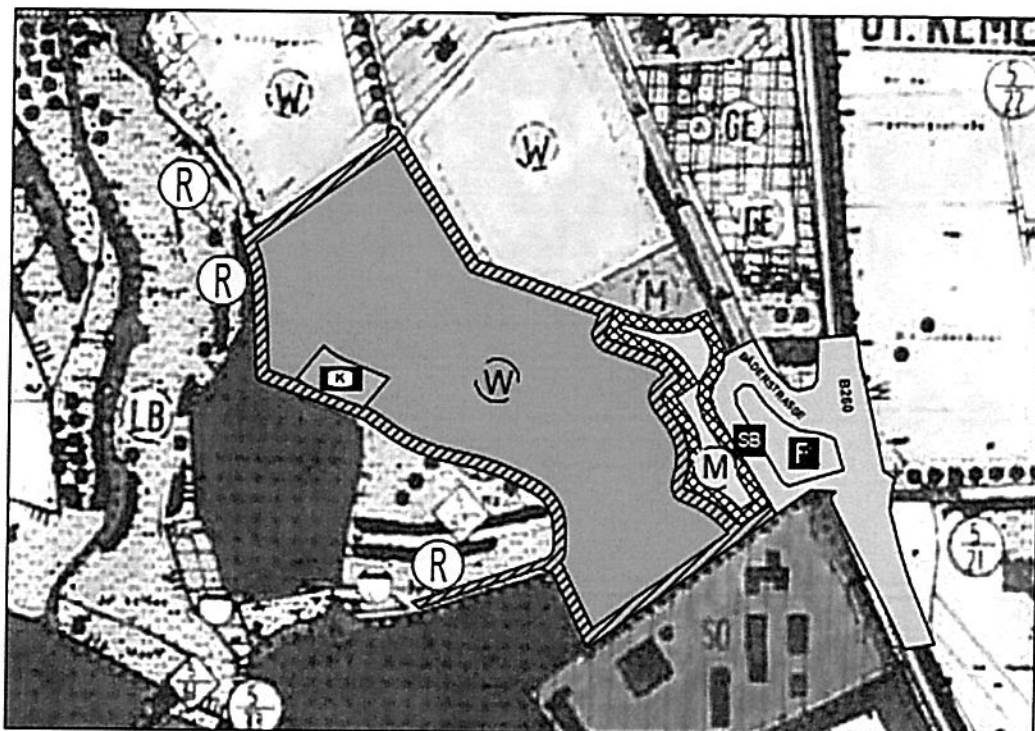
Planungsbüro HENDEL+PARTNER

3. PLANGRUNDLAGEN

GEGENÜBERSTELLUNG FNP BESTAND UND ÄNDERUNG



FNP BESTAND, MASSSTAB 1:5.000



FNP-ÄNDERUNG GEPLANT, MASSSTAB 1:5.000

