



**Gemeinde Heidenrod**

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes  
„Unter der katholischen Kirche“**

**Ortsteil Kemel**

**B E G R Ü N D U N G**

mit integriertem

**UMWELTBERICHT**

**17.02. 2022**

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Carina Keiner  
Dr. rer. nat. Christiane Koch



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

Die vorliegende Begründung umfasst die Teile A und B. Die Inhaltsverzeichnisse wurden jeweils separat erstellt und zu Beginn des jeweiligen Teilabschnittes eingefügt.

## Inhaltsverzeichnis

Seite

### Teil A

1. Geltungsbereich .....	3
2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung.....	3
3. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen .....	4
4. Umweltprüfung und Grünordnung.....	5
5. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung.....	5

### Teil B: Umweltbericht

Auszug aus der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Unter der katholischen Kirche“,  
Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Kemel

## Teil A

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Südosten des Ortsteils Kemel der Gemeinde Heidenrod, westlich der Bundesstraße B260 sowie östlich der Bäderstraße. Nördlich grenzen die Stellplatzflächen eines Lebensmittelmarktes an den Geltungsbereich an. Im Süden befindet sich eine Grünfläche mit Gehölzen. Der Bereich umfasst eine Flächengröße von ca. 0,8 ha.

### 2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Heidenrod Flächen für gemischte Bauflächen sowie gewerbliche Bauflächen darzustellen.

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod (1996) ist die Fläche im Norden als gewerbliche Baufläche dargestellt- Weiter südlich stellt sich die Fläche als Dauergrünland mit Flächen für Einzelbaum/ Baumreihe Bestand sowie Baumgruppe/ Streuobst Planung dar.

Der Flächennutzungsplan soll zukünftig für den Geltungsbereich Flächen für eine gemischte und eine gewerbliche Baufläche sowie eine Grünfläche „Lärmschutz“ darstellen.

Die geplante gemischte Baufläche befindet sich östlich der Bäderstraße. Weiter südlich wird die Darstellung in eine gewerbliche Baufläche geändert. Im Osten wird eine zukünftige Fläche, entlang der Bundesstraße B 260 als Grünfläche „Lärmschutz“ zum Immissionsschutz des Gebietes dargestellt.

Ein Investor hat die Fläche am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Kemel, direkt an der B260 gelegen, erworben und äußert den Wunsch, dort Gewerbeflächen und Flächen für eine Mischbebauung bereitzustellen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Bebauungsplanes. Die Fläche wurde jedoch bisher noch nicht bebaut, sodass sich der Bereich derzeit als Grünland darstellt. In der Gemeinde Heidenrod, auch durch die Lage im Ballungsgebiet Wiesbaden, wird ein hoher Bedarf an Wohn- sowie Gewerbenutzung begründet. Diverse Anfragen liegen der Gemeinde und dem Investor bereits vor. Durch die Lage am südlichen Rand von Kemel und der Eingrenzung des Gebietes mit der Bundesstraße B 260 und der Bäderstraße soll ein sinnvolles Konzept an dieser Stelle in die vorhandene Baustruktur des Ortsteils eingebunden werden.

Diverse Vorabstimmungen haben bereits stattgefunden. Der Investor plant im westlichen Plangebiet die Entstehung Doppelhäusern, an die sich im Osten eine gewerbliche Nutzung anschließt. Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Die Planung sieht eine an den zukünftigen Bedürfnissen angepasste Planung vor. Diverse Anfragen liegen dem Investor vor. Mit diesem Vorhaben wird der Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes als Lückenschließung zwischen Bäderstraße und der B 260 am Ortsrand von Kemel geschlossen. Im geplanten Bereich der gewerblichen Nutzung liegen diverse Anfragen vor; zulässig sind im Bereich des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe oder Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Standortwahl ergibt sich durch die bereits vorhandene gute Infrastruktur in diesem Bereich. Die Nutzbarmachung des Standortes ermöglicht vorhandene soziale und technische Infrastruktur besser zu nutzen. Mit der Planung wird eine funktionale und gestalterische Einbindung des Bereiches in den Ortsteil Kemel erreicht.

### 3. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen

- **Regionalplan Südhessen (2010) und Teilregionalplan Energie Mittelhessen (2016)**

Im Regionalplan Südhessen (RP DARMSTADT 2010) wird das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (3.4.1) dargestellt. Östlich des Plangebietes grenzt unmittelbar die B 260, welche als „Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig“ (5.2) festgelegt ist.

Im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (RP DARMSTADT 2019) werden die Flächen als „Siedlungsraum“ dargestellt.

Das geplante Vorhaben stimmt daher mit den Zielen der Raumplanung überein.

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der Bereich des Plangebietes als Vorranggebiet Siedlung Bestand (Ziel 5.2-1) dargestellt. Die Planung stimmt diesbezüglich mit der Raumplanung überein.

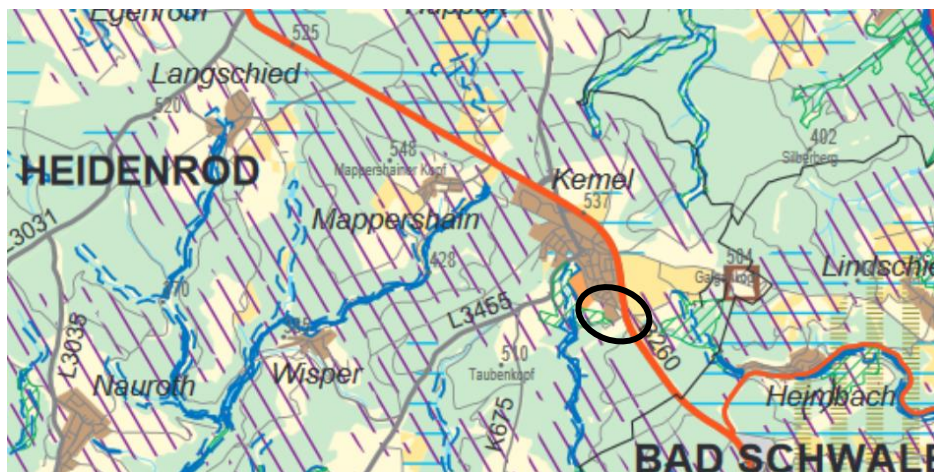


Abb.2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod von 1996 ist die Fläche als gewerbliche Baufläche sowie als Dauergrünland mit Bestand Einzelbaum/Baumreihe sowie Planung Baumgruppe/Streuobst dargestellt. Die geplante Ausweisung widerspricht dieser Darstellung jedoch, sodass der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan geändert werden soll.

Die Darstellung weicht damit teilweise von den Nutzungen der vorliegenden Planung ab. Der Bebauungsplan ist somit bisher nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Um eine Übereinstimmung der Ausweisung des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu erzielen, wird der Flächennutzungsplan in einem Verfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Denkmalschutzrechtliche Gründe stehen der Planung nicht entgegen. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG HE).

Innerhalb des Plangebietes sowie in einem Umkreis von 300 m befinden sich keine Schutzgebiete.

In ca. 290 m südwestlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Kleiner Feuchtwiesenbereich südlich Kemel“ (Nr. 06.210), welches dem Biotoptyp „Grünland feuchter bis nasser Standorte“ zugeordnet wird.

Im Plangebiet befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet. Unmittelbar östlich der B 260 in ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet liegt die Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG

TB Heimbach, Bad Schwalbach“ (WSG-ID 439-021) (HLNUG 2021-2). Nordöstlich in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet befindet das Trinkwasserschutzgebiet „WSG Sch I+II Happengrund, Heidenrod“ (WSG-ID 439-059) der Schutzzone III (weiter nördlich die Schutzzone II und I).

Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz sind zu berücksichtigen.

#### 4. Umweltprüfung und Grünordnung

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange im Rahmen der nach § 2 (4) BauGB durch-zuführenden Umweltprüfung. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Nach der sog. „Abschichtungsregel“ gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nach-folgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Änderung des Bebauungsplanes „Unter der katholischen Kirche“. Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen ist es daher sachgerecht, nur eine Umweltprüfung durchzuführen.

Auf Bebauungsplanebene wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der den Geltungsbereich des flächen-mäßig ausgedehnten Bebauungsplanes umfasst. Dieser Umweltbericht wurde in die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Unter der katholischen Kirche“ integriert. Darin werden auch die für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung relevanten Alternativ- und Standortprüfungen vorgenommen. Weitere Erläuterungen und die Ergebnisse der Untersuchungen sind entsprechend dem jeweiligen Verfahrensstand der Begründung mit integriertem Umweltbericht zum Bebauungsplan (Teil B) zu entnehmen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft finden ebenfalls im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Erarbeitung des Umweltberichtes Berücksichtigung.

#### 5. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein

kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Aßlar, 17.02.2022

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft:

