



GEMEINDE HEIDENROD

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Änderung § 5 BauGB

Einzeländerung OT Kemel

Wohnbaufläche Kemel-Süd



1. BEGRÜNDUNG
2. UMWELTBERICHT



Stand: 14.07.2023/GP

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

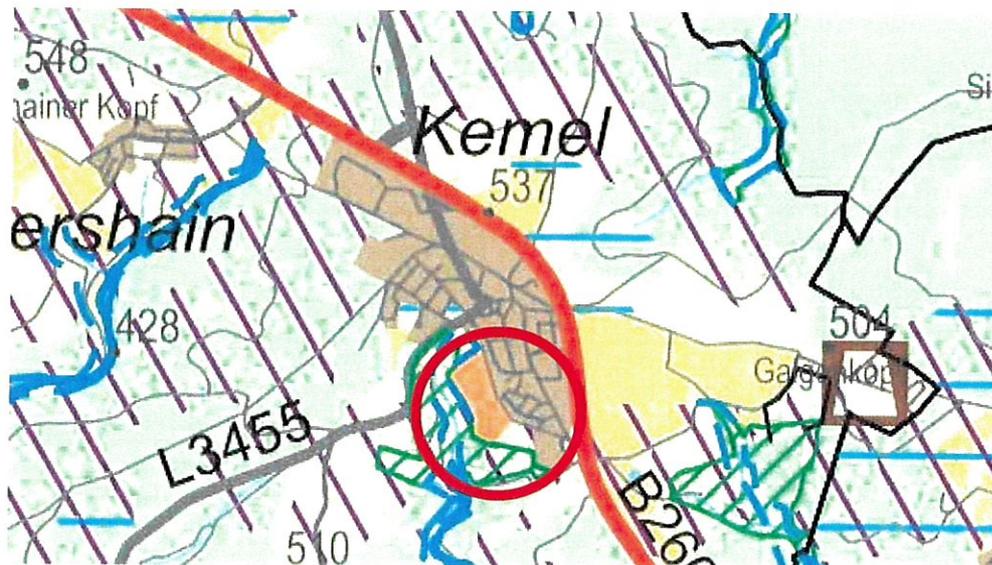
Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS. Neben dem OT LAUFENSELDEN hat auch der OT KEMEL im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 die Funktion eines Kleinzentrums erhalten.

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 Süd Hessen 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 m ² | 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.

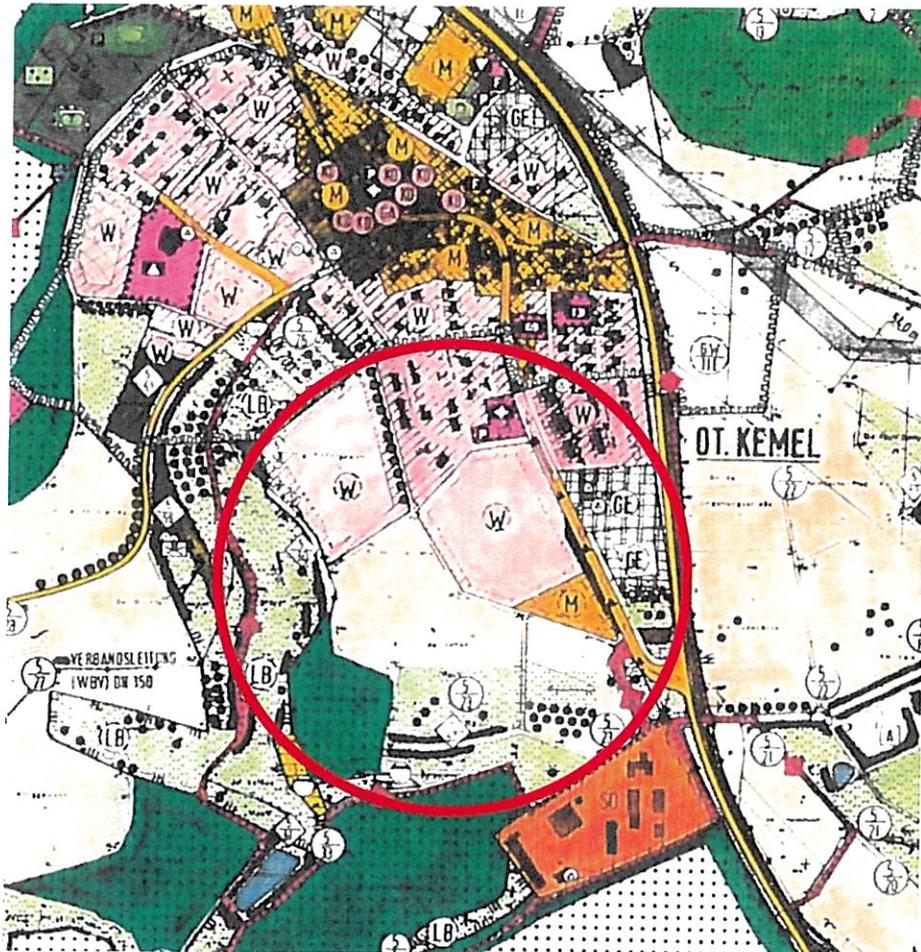
Laut der Gemeinde besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Durch die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße 260 und die damit verbundene gute Anbindung nach Wiesbaden bzw. Mainz und Frankfurt liegt Heidenrod im Einzugsbereich des Ballungsraumes Rhein-Main.

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

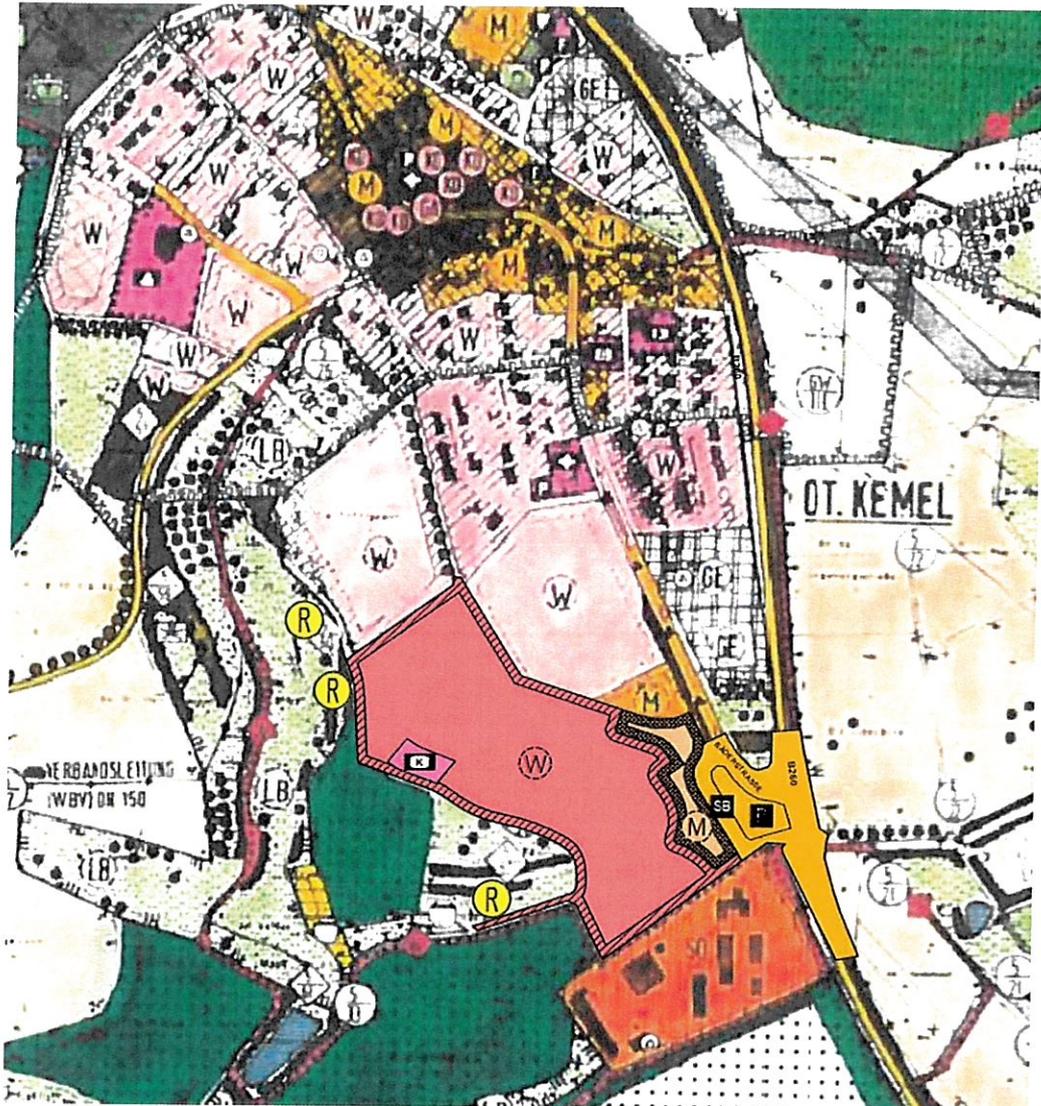


Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT Kemel, ohne Maßstab

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
Kemal-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) | Kurzdarstellung + Ziele 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. |
| | Bedarf an Grund + Boden Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 96.103 m ² (Umwandlung Acker in Wohnbau- und Mischflächen). |
| 1.b) | umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen Diese Änderung des Flächennutzungsplanes betreffende umweltschutzrelevante Ziele sind im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführt. |

| | |
|-------|---|
| | <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 Ortsrandlänge 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) Vermeidung 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.</p> <p>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 gebietseigenem 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) | allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage 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. |
|--------------|--|

3. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 6A (1) BAUGB

Gemäß § 6a (1) BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod hat in ihrer Sitzung am 08.05.2020 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Wohnbaufläche „Kemel-Süd“ im OT Kemel beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.06.2020 bis 03.07.2020. Hieraus ergaben sich keine Anregungen oder Hinweise zum Änderungsverfahren.

Bis einschließlich 30.09.2020 fand das Scoping auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB statt, in dessen Rahmen mit Schreiben vom 17.08.2019 die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden beteiligt wurden, die umweltrelevante Belange zu vertreten haben. Dabei wurden Hinweise zu Grundwasser und Bodenschutz vorgebracht, aus denen sich keine Änderungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes ergaben.

Die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden zeitgleich mit den entsprechenden Beteiligungen zum Bebauungsplan KEMEL-SÜD durchgeführt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod hat am 18.02.2022 die öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.04.2022 bis 02.05.2022. Hierbei wurden Hinweise zur Wasserversorgung sowie zum Verkehr vorgebracht.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 24.03.2022 bis einschließlich 02.05.2022 an der Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt

Die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden zeitgleich mit den entsprechenden Beteiligungen zum Bebauungsplan KEMEL-SÜD durchgeführt.

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod in ihrer Sitzung am 15.07.2022 alle im Rahmen der Offenlage nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft. Hieraus ergaben sich Anmerkungen zur Kompensation, zur Entwässerung, zum Brandschutz sowie zum Denkmalschutz, aus denen sich keine Änderungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes ergaben. Der Feststellungsbeschluss erfolgte ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.07.2022

Sodann wurde die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung beim Regierungspräsidium Darmstadt beantragt. Mit Schreiben vom 02.02.2023 wurde vom selbigen mitgeteilt, dass die Genehmigung nicht erteilt werden könne. Unter anderem sei die Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB fehlerhaft gewesen, was nach § 214 (1) Nr. 2 BauGB insofern beachtlich ist, weil die Angaben darüber, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, fehlten. Aus diesem Grund wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Hinweis auf diese Mängel wiederholt, um letztere zu beseitigen.

Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung fand vom 12.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023 statt.

Mit Schreiben vom 05.04.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange, sonstige Behörden und Nachbargemeinden im Rahmen einer erneuten Beteiligung über die Wiederholung der öffentlichen Auslegung informiert und um Stellungnahme bis einschließlich 12.05.2023 gebeten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod hat in ihrer Sitzung am 14.07.2023 alle im Rahmen der Wiederholung der öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen geprüft. Hieraus ergaben sich keine Änderungen für die Flächennutzungsplanänderung. Der erneute Feststellungsbeschluss erfolgte ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung am 14.07.2023.

Andere Planungsmöglichkeiten als die zugrundeliegende kamen nicht in Betracht, da alternativen Standorte in ähnlicher Flächengröße innerhalb der Gemeinde Heidenrod vorhanden sind, die zu Siedlungsflächen entwickelt werden könnten. Im Jahr 2006 wurde eine städtebauliche Entwicklungsanalyse durchgeführt, welche die Flächen bereits als geeignete Wohnbauflächen ermittelt hat.

Wiesbaden, den 14.07.2023/GP

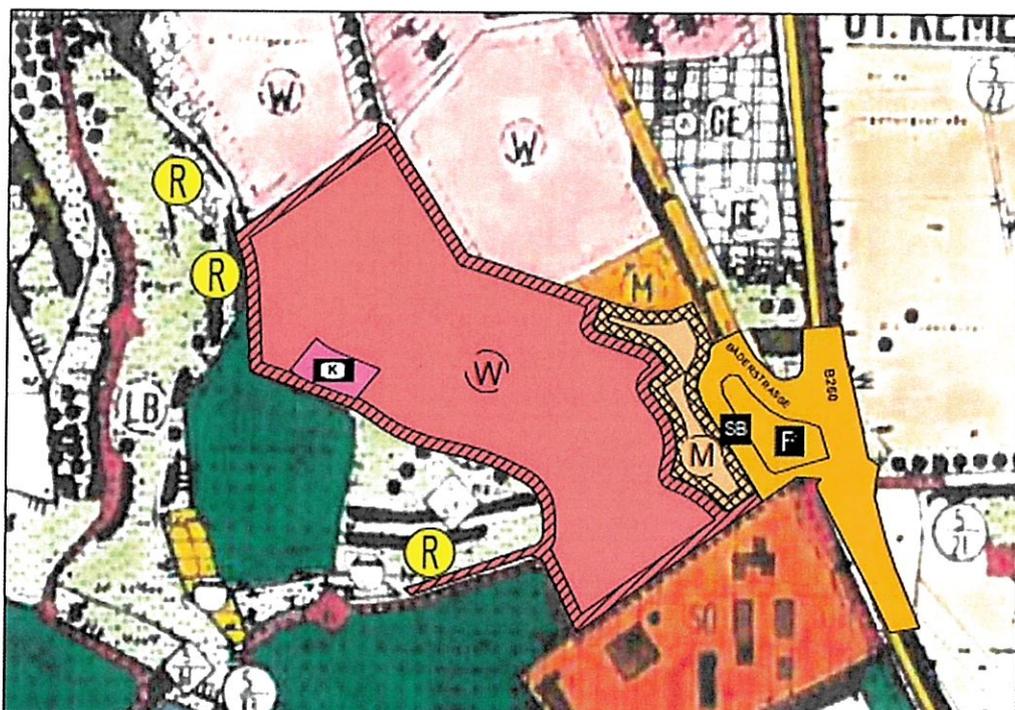
Planungsbüro HENDEL+PARTNER

4. PLANGRUNDLAGEN

GEGENÜBERSTELLUNG FNP BESTAND UND ÄNDERUNG



FNP BESTAND, MASSSTAB 1:5.000



FNP-ÄNDERUNG GEPLANT, MASSSTAB 1:5.000



5. VERAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat am 08.05.2020 gem. § 2 (1) BauGB die Einzeländerung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Einzeländerung des Flächennutzungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 02.06.2020 bis 03.07.2020 statt.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 17.08.2020 frühzeitig an der Einzeländerung des Flächennutzungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 30.09.2020 abzugeben.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 24.03.2022 an der Einzeländerung des Flächennutzungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 02.05.2022 abzugeben.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat am 18.02.2022 die öffentliche Auslegung dieser Einzeländerung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.04.2022 bis einschließlich 02.05.2022 zu jedermanns Einsicht.

6. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD in ihrer Sitzung am 15.07.2022 alle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft.

7. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat in ihrer Sitzung am 15.07.2022 diese Einzeländerung des Flächennutzungsplans gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 51 HGO beschlossen.

8. WIEDERHOLUNG BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat am 24.03.2023 die Wiederholung der öffentlichen Auslegung dieser Einzeländerung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 31.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023 zu jedermanns Einsicht.

9. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 05.04.2023 an der Einzeländerung des Flächennutzungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 12.05.2023 abzugeben.

10. ERNEUTER FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat in ihrer Sitzung am 14.07.2023 diese Einzeländerung des Flächennutzungsplans gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 51 HGO beschlossen.

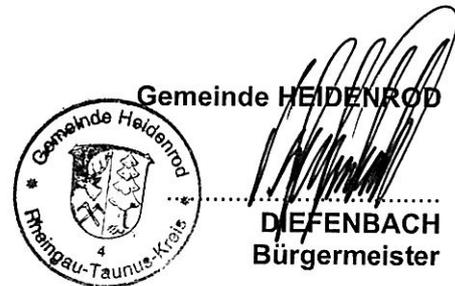
11. GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Die Einzeländerung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (1) BauGB mit Datum vom 13.10.23 dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt worden.

11. ZUSTIMMUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

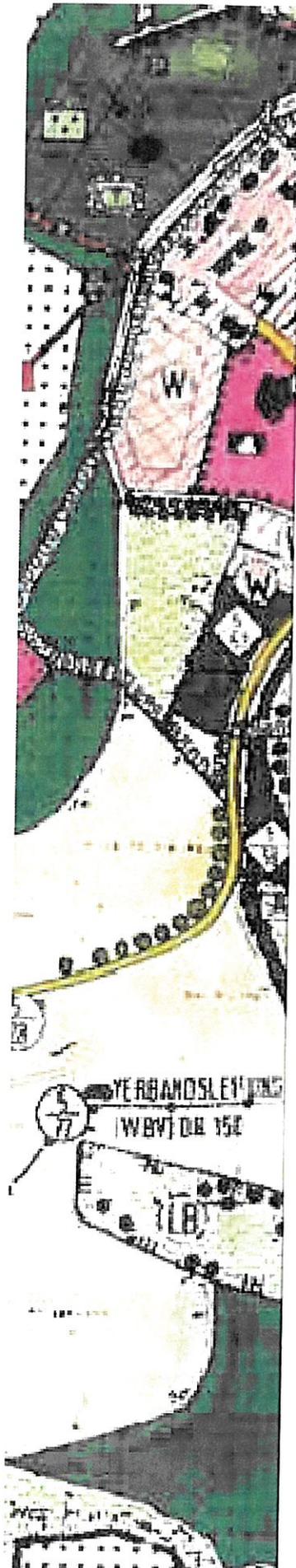
12. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:
LAUFENSELDEN, den 13. Okt. 2023



11. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses am mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Flächennutzungsplan eingesehen werden kann, wird dieser gem. § 6 (5) BauGB wirksam.



LEGENDE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)



WOHNBAUFLÄCHE (§ 1(1) Nr. 1 BauNVO)



GEMISCHTE BAUFLÄCHE (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO)



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
ZWECKBESTIMMUNG

K KITA

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE
ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 (2) Nr. 3 und (4) BauGB)



ÜBERÖRTLICHE/ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSE



PARKPLATZ

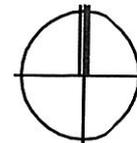


SCHNELLBUS

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE
ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 5 (2) Nr. 4 und (4) BauGB)



RETENTIONSBECKEN



HEIDENROD-KEMEL

Flächennutzungsplanänderung KEMEL-SÜD

| | | |
|-------------|---|------------|
| PROJEKT-NR. | : | 33.86 |
| PLAN-NR. | : | 14 |
| MASSSTAB | : | 1: 5.000 |
| DATUM | : | 14.07.2023 |
| GROSSE | : | DIN A3 |
| BEARBEITER | : | SU |

GP

PLANUNGSBÜRO
HEINRICH + PARTNER

STÄDTESBAU - UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
FRIEDRICH-EGORUS-STRASSE 9 65203 WIESBADEN
TELEFON 0511.30 01 23