



Gemeinde Heidenrod

# **Teiländerung des Flächennutzungsplans „Rechts vom Berndrother Weg“ Ortsteil Laufenselden**

## **BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht**

Planfassung zur Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB

**Genehmigungsfassung**

Stand: 25.01.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Bestand</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Teiländerung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>II</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren</b>	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	6
3.2	Ziele und Zwecke der Planung	6
3.3	Verfahren	6
<b>4</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>6</b>
4.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
4.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	7
4.3	Umgebung des Plangebietes	8
<b>5</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>8</b>
5.1	Raumordnung und Landesplanung	8
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
5.3	Bestehendes Baurecht	11
5.4	Informelle Planungen	12
5.5	Fachplanungen und Fachbelange	13
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>15</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	15
6.2	Planungs- und Standortalternativen	16
<b>7</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>17</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2	Flächen für Versorgungsanlagen: Retention	17
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>17</b>
8.1	Städtebauliche Auswirkungen	17
8.2	Auswirkungen auf den Verkehr	18
8.3	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	18
8.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	19
8.5	Flächenbilanz	19
8.6	Kosten der Planung	19
8.7	Umweltauswirkungen	19
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>20</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>20</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	20
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	21
<b>2</b>	<b>Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>28</b>

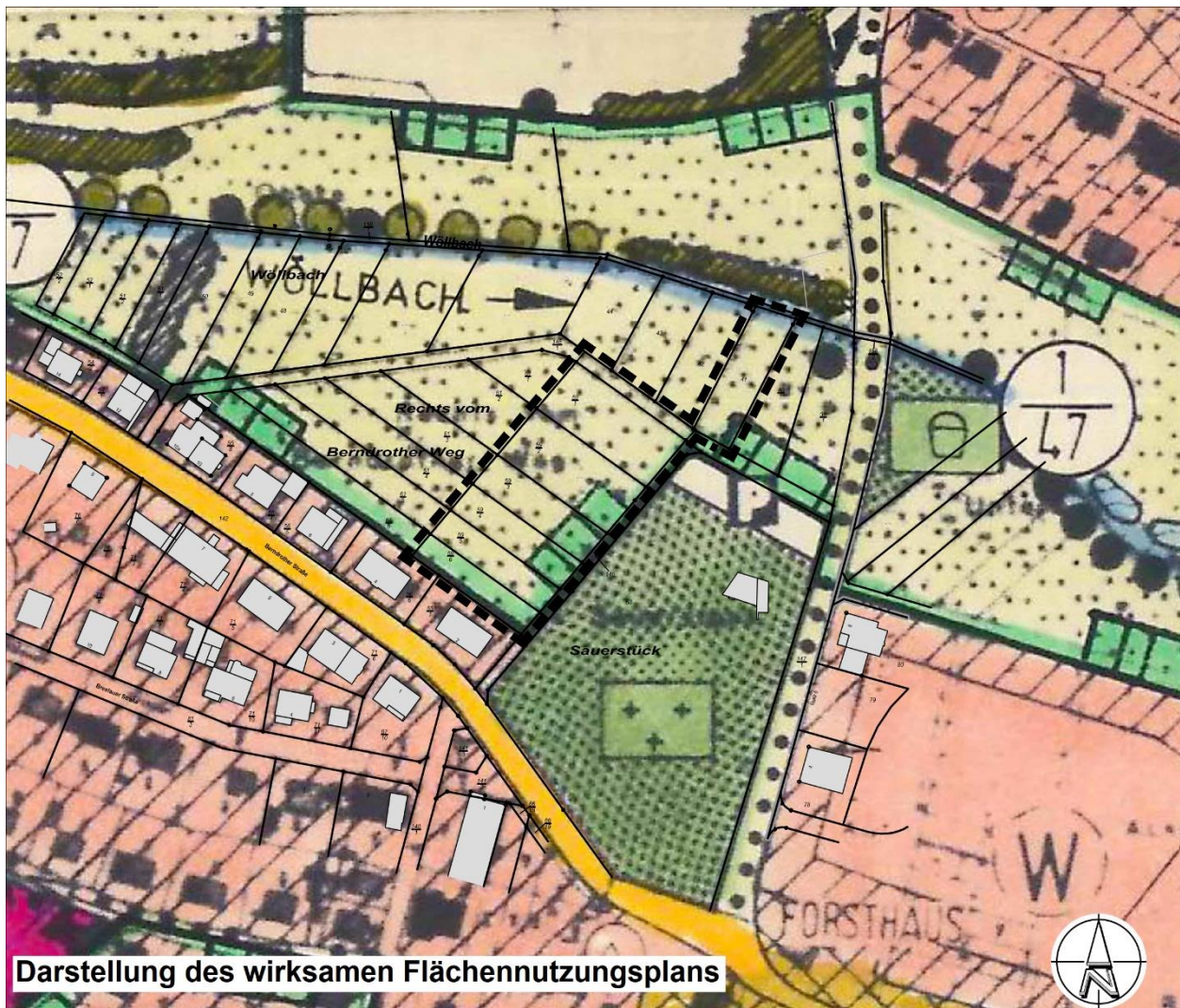
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basissszenario)	28
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	33
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	33
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	38
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	38
2.6	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	39
3	Zusätzliche Angaben	39
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	39
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	39
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	40
3.4	Verwendete Unterlagen	44
III	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	45
1	Ziele der Planung	45
2	Verfahrensablauf / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	45
2.1	Aufstellungsbeschluss	45
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	45
2.3	Offenlage - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	46
2.4	Abwägung und Satzungsbeschluss	46
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden	47
5	Planungs- und Standortalternativen	48
6	Zusammenfassung	48
IV	VERWENDETE UNTERLAGEN .....	49

## I ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN


*Hinweis: Wiedergabe der Darstellungen, maßgebend ist die Planurkunde.*

### 1 Bestand


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod; Ortsteil Laufenselden; ohne Maßstab.




#### 3. Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 BauGB)

 Dauergrünland  
(Wiesen und Weideflächen)

#### 4. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten (§ 5 BauGB)

 Landschaftsschutzgebiet  
(nachrichtlich)

#### 5. Sonstige Planzeichen

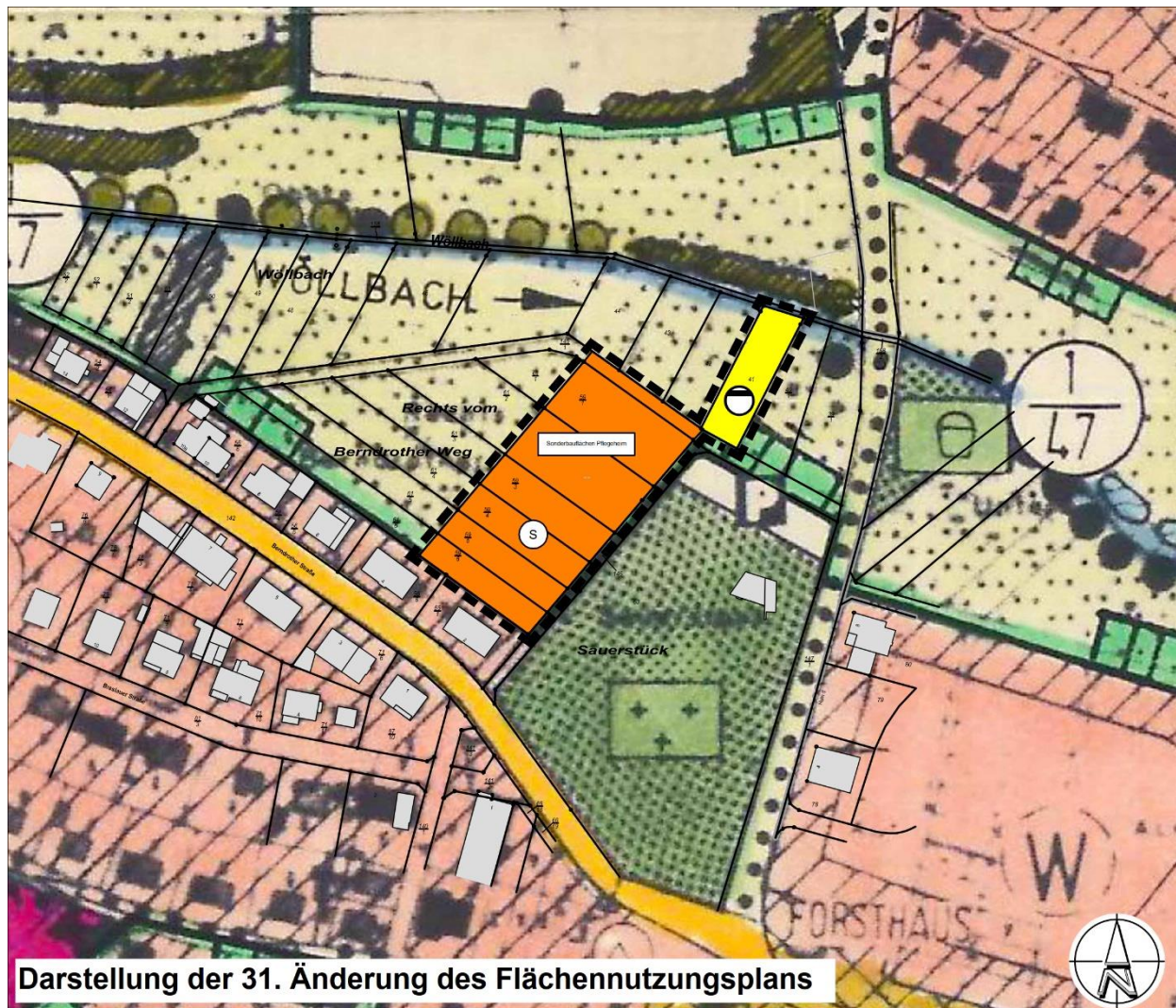
 Räumlicher Geltungs-  
bereich der Änderung

**Abbildung 1:** Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod  
(schwarz gestrichelt = Geltungsbereich der Teiländerung)



## 2 Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heidenrod; Ortsteil Laufenselden; ohne Maßstab.



### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 BauGB, § 1 BauNVO)

**S** Sonderbaufeld  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

### 2. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 5 BauGB)

**Retentionsfläche**

### 5. Sonstige Planzeichen

**Räumlicher Geltungsbereich der Änderung**

**Abbildung 2:** Bereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heidenrod für den Bereich Laufenselden (schwarz gestrichelt = Geltungsbereich der Teiländerung)

## **II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **3 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren**

#### **3.1 Planungsanlass / Planungserfordernis**

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims in der Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Laufenselden.

Für den Projektstandort liegt bisher kein Bebauungsplan vor.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

#### **3.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Städtebaulich geordnete Nachverdichtung.
- Entwicklung von Pflegeinfrastruktur.
- Schaffung von Wohnangeboten für ältere/pflegebedürftige Menschen.
- Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Festsetzung einer gebiets- und umgebungsverträglichen baulichen Nutzungsdichte.

#### **3.3 Verfahren**

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB mit einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wird im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

Die Dauer der Offenlage beträgt entsprechend den Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB 30 Tage. Gewichtige Gründe für eine Verlängerung der Offenlage sind nicht ersichtlich.

### **4 Plangebiet**

#### **4.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Laufenselden nördlich der Berndrother Straße.

Der räumliche Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,47 ha.





**Abbildung 3:** Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld (schwarz = Plangebiet) (unmaßstäblich)<sup>1</sup>

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Flächen sowie den Wöllbach,
- im Osten durch einen Wirtschaftsweg angrenzend an den Friedhof,
- im Süden durch bestehende Wohnbebauung und
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Laufenselden:

**Tabelle 1:** Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
(Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)

Gemarkung Laufenselden, Flur 42				
41	59/1	59/2	59/3	59/4
59/5	59/6	145/1*		

(\* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

## 4.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine noch unbebaute Fläche in der Ortsrandlage von Laufenselden, bestehend aus im Wesentlichen landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen. Am zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzstreifen.

Das Plangebiet ist ein von Süden (Berndrother Straße) nach Norden fallendes Hanggelände. Der Höhenunterschied im gesamten Geltungsbereich beträgt ca. 8 m. Der höchste Punkt befindet sich auf einer Höhe von 379 m ü. NHN und der tiefste Punkt von 371 m ü. NHN.

<sup>1</sup> Luftbild: Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation / HVBG Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Geoportal Hessen, aufgerufen unter [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de) (Stand: 29.04.2021).

#### 4.3 Umgebung des Plangebietes

Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Wöllbach.

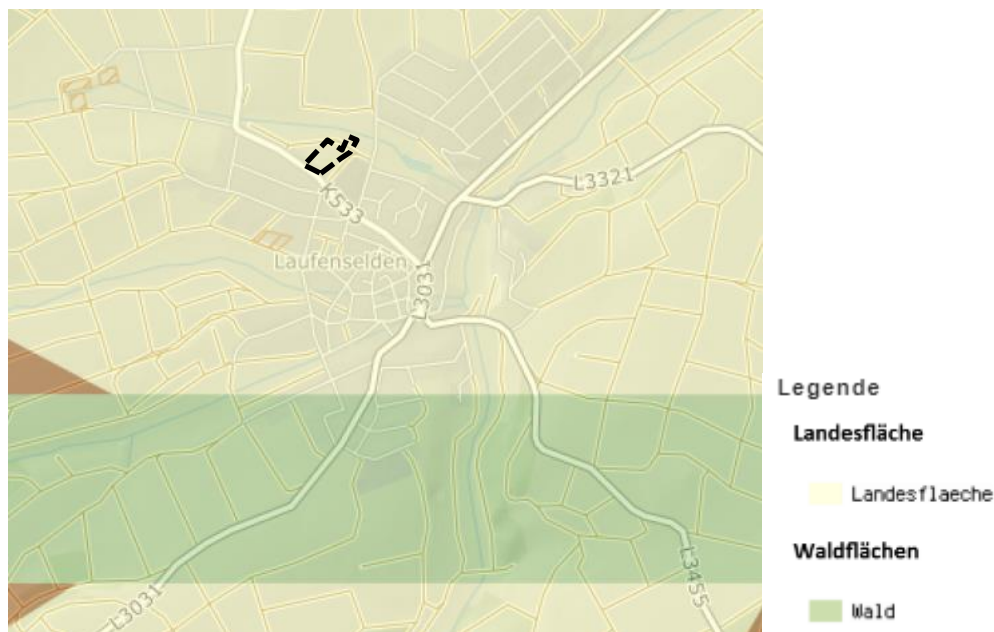
Westlich des Plangebiets befindet sich Dauergrünland (landwirtschaftliche Flächen).

Im Südosten schließen ein Wirtschaftsweg und der Friedhof Laufenselden an und im Südwesten sowie südlich der Berndrother Straße schließt sich die Bebauung der Ortslage Laufenselden (im Wesentlichen Wohnnutzungen) an. Die vorhandene Bebauung in der Umgebung weist überwiegend ein bis zwei Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen auf. Die Umgebungsbebauung ist durch eine offene Bauweise geprägt.

### 5 Planungsvorgaben

#### 5.1 Raumordnung und Landesplanung

##### Landesentwicklungsplan /-programm



**Abbildung 4:** Kartenausschnitt aus dem LEP Süd Hessen für den Ortsteil Laufenselden mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)<sup>2</sup>

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000, (Stand 3. Änderung, 11.09.2018)<sup>3</sup> enthält für die Ortslage Laufenselden keine Aussagen.

<sup>2</sup> Auszug aus dem LEP: Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Geoportal Hesse, aufgerufen unter [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de) (Stand: 26.04.2021).

<sup>3</sup> Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW): Landesentwicklungsplan Hessen 2000, aufgerufen unter <https://landesplanung.hessen.de/lep-hessen/3-%C3%A4nderungsverfahren-2018/gesetz-und-verordnungsblatt-f%C3%BCr-das-land-hessen> (Stand: 26.04.2021).



## Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Regionalplans Südhessen 2010 (Stand: 17.10.2011). Dieser weist der Gemeinde Heidenrod – Ortsteil Laufenselden keine zentralörtlichen oder sonstigen Gemeindefunktionen zu. Dadurch beschränken sich die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde zunächst auf den aus der Eigenentwicklung resultierenden Bedarf.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen als Siedlungsfläche Bestand dargestellt. Ziele der Raumordnung, die einer Siedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen, wie beispielsweise Vorrangräume oder Grünzüge, sind nicht vorhanden.

Die Planung ist daher an die Ziele des Regionalplans angepasst.



**Abbildung 5:** Auszug aus dem Regionalplan Südhessen (Stand: Oktober 2011) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)<sup>4</sup>

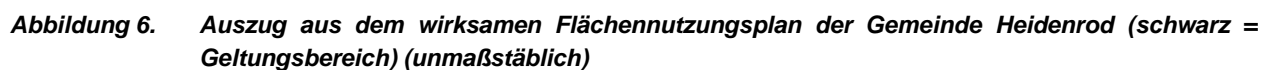
Nördlich angrenzend an das Plangebiet enthält der Regionalplan folgende Ausweisungen:

- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen,
- Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz,
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

## 5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod (Stand 1997) ist der Bereich des Plangebiets als Dauergrünland dargestellt. Das Landschaftsschutzgebiet selbst besteht nicht mehr (vgl. Hessischem Ministerium für Umwelt), wird jedoch aufgrund des Alters des Flächennutzungsplanes nach wie vor dargestellt. Im Zuge der Teiländerung des Flächennutzungsplanes findet für den Änderungsbereich daher eine Anpassung der Darstellung statt.

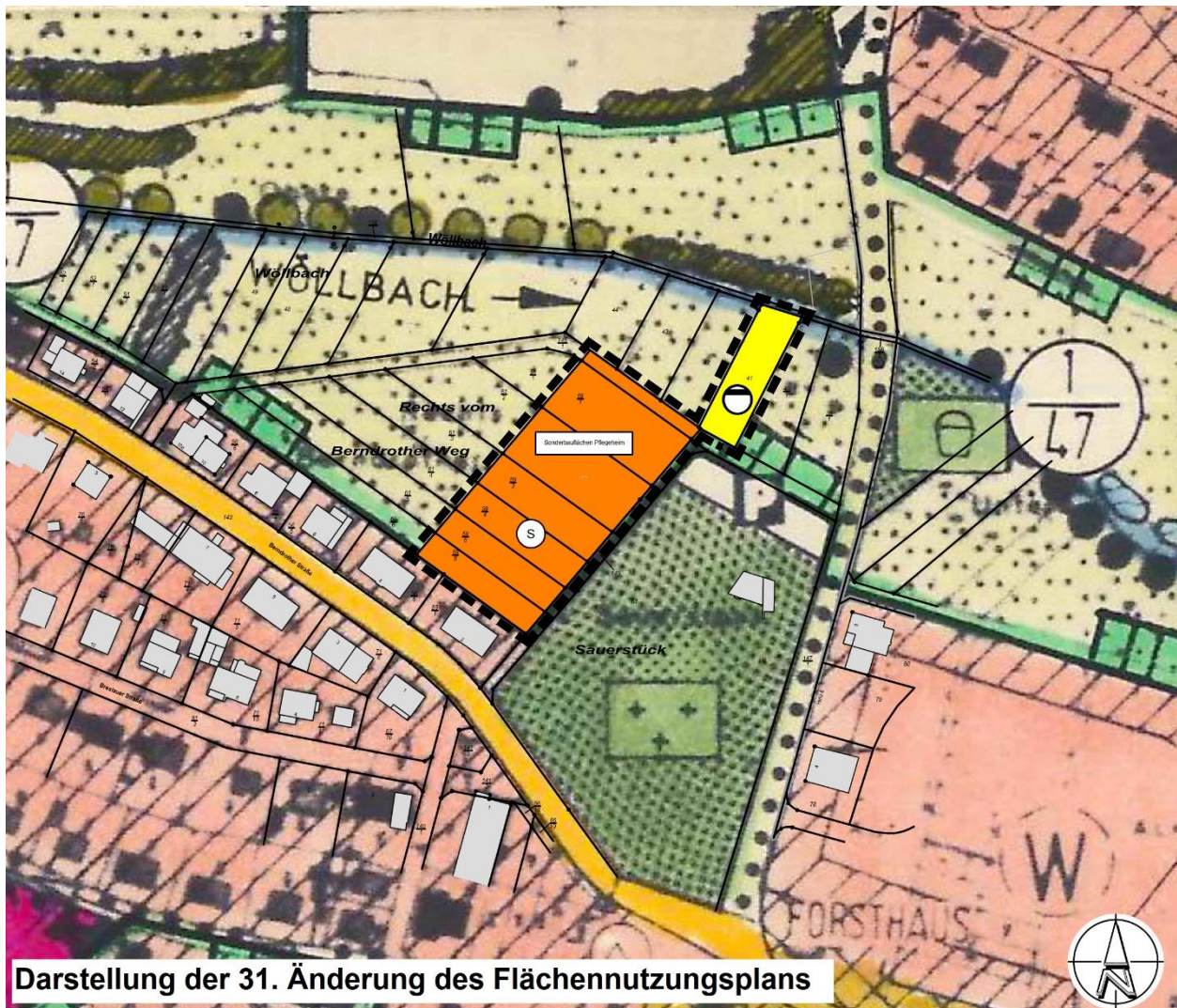
<sup>4</sup> Regionalverband FrankfurtRheinMain, Regionalversammlung Südhessen, Regierungspräsidium Darmstadt: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010; 17. Oktober 2011, Darmstadt.



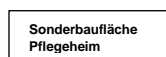
**Daher soll der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Laufenselden teilweise geändert werden. Die zukünftige Darstellung soll demnach Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Pflegeheim sowie Flächen für Versorgungsanlagen: Retention darstellen (vgl.**

Genehmigungsfassung vom 25.01.2024 Seite 10  
FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

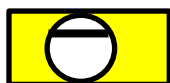




Sonderbaufeld gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO



Zweckbestimmung: Pflegeheim



Flächen für Versorgungsanlagen: Retentionsraum gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

**Abbildung 7:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod – voraussichtliche Teiländerung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

### 5.3 Bestehendes Baurecht

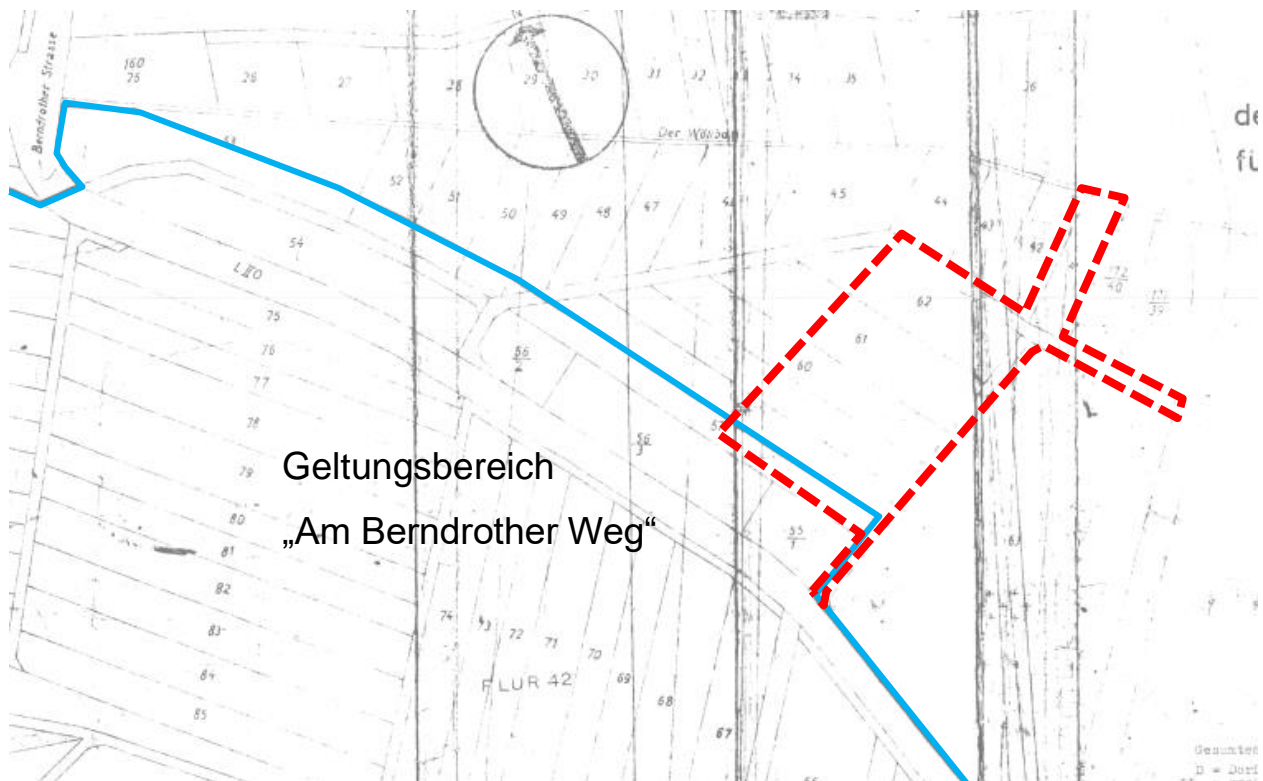
Für das Plangebiet selbst liegt kein Bebauungsplan vor.

### Bebauungsplan „Berndrother Weg“

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Berndrother Weg“ aus dem Jahr 1961 für den Teilbereich Flurstück 59/6 überplant. Festgesetzt werden ein



Dorfgebiet, eine GRZ von 0,5 sowie II Vollgeschosse. Weiterhin werden Verkehrsflächen und deren Gliederung festgesetzt.



**Abbildung 8:** Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Berndrother Weg“ (rot = Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes; blau = Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Berndrother Weg“) (unmaßstäblich)<sup>5</sup>

Weitere Bebauungspläne, welche direkt an das Plangebiet angrenzen, bestehen nicht.

Direkt an das Plangebiet angrenzende Flächen, welche nach § 34 bebaubar wären, bestehen ebenfalls nicht.

## 5.4 Informelle Planungen

### Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept

Für die Gemeinde Heidenrod besteht ein integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (SILEK) aus dem Jahr 2020.

Dargestellt werden unter anderem Bestand und daraus abgeleitete räumliche Konzepte hinsichtlich

- Wegenetz
- Tourismus und

<sup>5</sup> Gemeinde Heidenrod: Bebauungspläne online, aufgerufen unter:  
[https://www.heidenrod.de/bebauungsplaene/?cp\\_44=2](https://www.heidenrod.de/bebauungsplaene/?cp_44=2) (Stand: 29.04.2021).

- Biotopentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt außerhalb der festgelegten Plangebiete des SILEK.

Gleichwohl durchläuft den Geltungsbereich am östlichen Ende ein sonstiger Wanderweg (vgl. Abbildung 9). Dieser soll jedoch nach dem Konzept zum SILEK aufgegeben werden.



Abbildung 9: Auszug aus Karte 1 Wegenetz des SILEK (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)<sup>6</sup>

## 5.5 Fachplanungen und Fachbelange

### Wasserrecht, Abstand zu Gewässern

Im Norden vom Plangebiet verläuft oberirdisch der Wöllbach. Bei dem Wöllbach handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung. Die nördliche Grenze des Plangebietes grenzt dabei direkt an die das Gewässer führende Parzelle an<sup>7</sup>. Gem. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG)<sup>8</sup> gilt:

<sup>6</sup> Gemeinde Heidenrod: Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept SILEK, aufgerufen unter <https://www.heidenrod.de/events/oeffentlichen-informationsveranstaltung-zum-abschluss-des-silek-heidenrod/> (Stand: 29.04.2021).

<sup>7</sup> Hessisches Umweltministerium / Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): WRRL (Wasserrahmenrichtlinie)-Viewer Hessen, aufgerufen unter <https://wrrl.hessen.de/> (Stand: 29.04.2021).

<sup>8</sup> Hessisches Wassergesetz HWG vom 24.12.2010.

### Gewässerrandstreifen

(1) <sup>1</sup>Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit. [...],

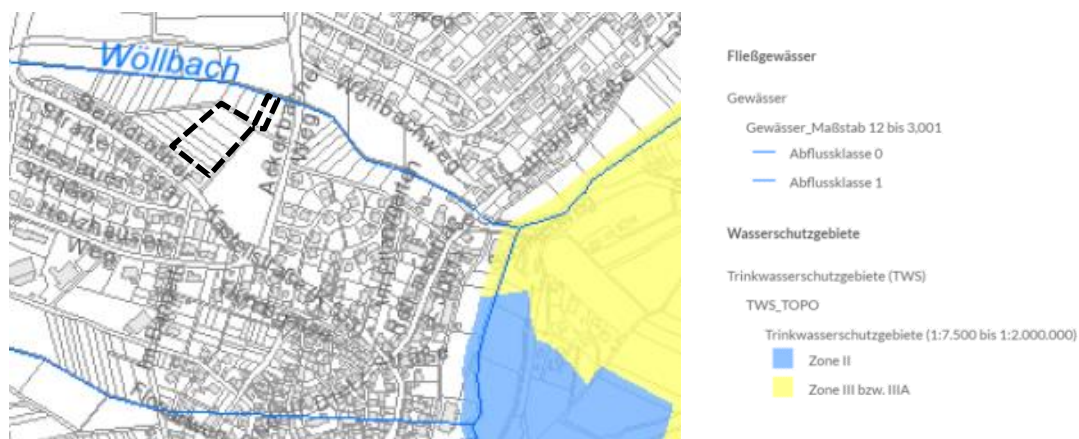
Da eine Überlagerung des Plangebietes mit dem Gewässerrandstreifen gegeben ist, ergeben sich insofern Restriktionen für die Planung. Da in diesem Bereich des Plangebietes jedoch lediglich eine Retentionsfläche zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung anfallenden Oberflächenwassers in den Wöllbach festgesetzt wird, insofern keine bauliche Nutzung des Flurstückes erfolgt, können die hinsichtlich der Retention und Einleitung anfallenden Oberflächenwassers in den Wöllbach bei der konkreten Umsetzung der Maßnahme Berücksichtigung finden.

### Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.<sup>9</sup>

### Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. In einer Entfernung von ca. 350 m östlich des Plangebietes befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet WSG TB Im Brühl, Heidenrod (vgl. Abbildung 10).



**Abbildung 10:** Auszug aus dem Geoportal des HLNUG<sup>10</sup> mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)

### Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Heilquellenschutzgebiet.

<sup>9</sup> Hessisches Umweltministerium (HLNUG): Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen (NATurschutzREGister Hessen), aufgerufen unter <https://natureg.hessen.de/> (Stand: 29.04.2021).

<sup>10</sup> Hessisches Umweltministerium / Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): WRRL (Wasserrahmenrichtlinie)-Viewer Hessen, aufgerufen unter <https://wrll.hessen.de/> (Stand: 29.04.2021).



## Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiet.<sup>11</sup>

## Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan ist Bestandteil des Flächennutzungsplans, vgl. Kapitel 5.2.

## 6 Städtebauliches Konzept

### 6.1 Städtebauliches Konzept

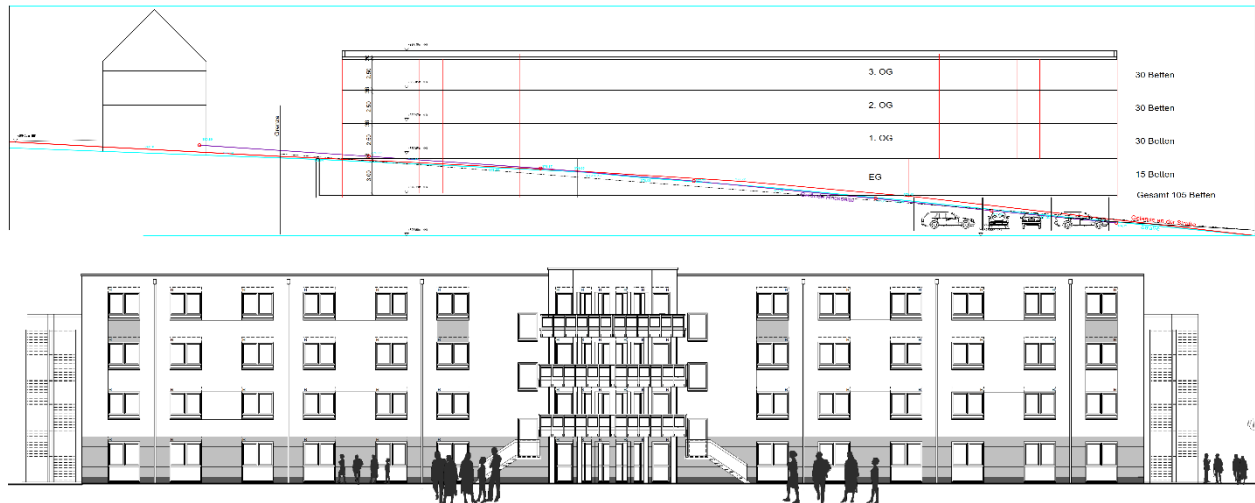
Geplant ist ein vollstationäres Pflegeheim mit bis zu 100 Einzelzimmern sowie ergänzende Einrichtungen.



Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Lageplan zum städtebaulichen Konzept (unmaßstäblich)<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Geoportal Hessen: Karte „Gebiete naturbedingter Risiken Hessen“, aufgerufen unter [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de) (Stand: 29.04.2021).

<sup>12</sup> OpenMained Projektentwicklung AG / JG Architekt Idstein: Perspektivische Darstellung, Idstein (02/2021).



**Abbildung 12: Schnitt durch den geplanten Gebäudekörper von Nord nach Süd sowie Fassadenansicht Ostseite (unmaßstäblich)<sup>13</sup>**

Die bisherigen Planungsüberlegungen sehen die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit vier Vollgeschossen vor. Aufgrund der Topografie wird das großvolumige Gebäude zur höher liegenden Wohnbebauung im Südwesten eine im Wesentlichen dreigeschossige Wirkung entfalten; aufgrund der Eingrabung in das Gelände werden lediglich drei Vollgeschosse zu sehen sein. Zum nordöstlichen Planbereich hin wird eine viergeschossige Wirkung erzielt.

Im Nordosten ist eine der Öffentlichkeit zugängliche Cafeteria vorgesehen.

Um unterschiedliche Funktionen von Gebäuden miteinander zu verbinden, ist ein Vorplatz mit Aufenthaltsfunktion geplant. Dieser Platz funktioniert als barrierefreier Zugang aus dem öffentlichen Bereich. An ihm liegt der Hauptzugang zum Pflegeheim.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Nutzungen erfolgt über bestehende Wegeparzellen Richtung Berndrother Straße und Ackerbacher Weg.

Die Unterbringung der Stellplätze ist oberirdisch im Südosten sowie innerhalb des Kellergeschosses vorgesehen.

## 6.2 Planungs- und Standortalternativen

Mit der Planung wird dem demografischen Wandel der Gemeinde Heidenrod Rechnung getragen.

Das Plangebiet liegt einerseits am Ortsrand aber dennoch zentrumsnah. Das Grundstück weist mit ca. 3.800 qm eine ausreichende Fläche auf und befindet sich in zusammenhängendem Eigentum. Größe und Lage des Plangebietes eignen sich daher ideal zur Errichtung eines Pflegeheims. Vergleichbar geeignete Standorte in Heidenrod ergeben sich nicht.

Allgemeine Wohnnutzungen können auch an anderer Stelle in Heidenrod umgesetzt werden.

<sup>13</sup> OpenMained Projektentwicklung AG / JG Architekt Idstein: Schnitt- und Ansichtsdarstellung, Idstein (02/2023).

## 7 Planinhalte

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ erforderlich.

Aufgrund der mit den Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes verbundenen Parzellenunschärfe werden für den im Norden des geplanten Pflegeheims befindlichen Wirtschaftsweg ebenfalls Sonderbauflächen dargestellt.

Dies umfasst den südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs, auf denen später das Pflegeheim sowie die zugehörigen Freianlagen untergebracht werden soll.

Eine Konkretisierung des Flächenzuschnittes erfolgt auf Ebene des parzellenscharfen, im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Rechts vom Berndrother Weg“.

### 7.2 Flächen für Versorgungsanlagen: Retention

Zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungskonzeptes ist die Anlage eines Retentionsraumes zur Versickerung, Rückhaltung und gedrosselten Einleitung anfallenden Oberflächen- bzw. Niederschlagswassers in den Wöllbach erforderlich.

Die Darstellung der Flächen wird auf das notwendige Maß zur Umsetzung begrenzt.

Dies umfasst den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs, auf denen später die Retentionsfläche untergebracht werden soll.

Im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ wird eine ergänzende Maßnahmenfestsetzung zur konkreten Ausgestaltung der Fläche getroffen. Die Festsetzung dient der Anlage einer Retentionsmulde zur Wasserrückhaltung bzw. um einen gedrosselten und damit unschädlichen Ablauf von gefasstem Oberflächenwasser zu ermöglichen. Die maximale Muldentiefe wird hierbei mit 30 cm festgesetzt, damit keine Einzäunung erforderlich wird und die Fläche weiterhin als Grünland bzw. Weide nutzbar bleibt. Der Anteil baulicher Anlagen z.B. für Auslauf- bzw. Einleitbauwerke oder auch eine Flächenbefestigung für die Erschließung/Unterhaltung der Anlage soll untergeordnet sein. Die Oberflächenausbildung soll weitgehend dem heutigen Grünland entsprechen. Der Ufergehölzsaum entlang des Wöllbachs stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop dar, dass es zu erhalten/entwickeln gilt. Ggf. für die Einleitung / für einen Notüberlauf erforderliche Befestigungen oder technische Einbauten sind verträglich zu platzieren. Details hierzu obliegen dem erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

## 8 Auswirkungen der Planung

### 8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches weist das Grundstück eine besondere Eignung für eine sonderbauliche Nachverdichtung auf und es kann zusätzlich ein Pflegezentrum entsprechend der hohen Nachfrage zur Verfügung gestellt werden.



## 8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Gemeinde Heidenrod besteht aus 19 Ortsteilen (darunter auch Laufenselden) und liegt im Rheingau-Taunus-Kreis an der B 54 zwischen Wiesbaden und Limburg an der Lahn.

Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig zu den Zentren der Region Frankfurt Rhein-Main. Die örtliche und überörtliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die L 336 nach Nordosten und über die L 3321 nach Osten in Richtung B 54 sowie nach Süden über die L 3455 und nach Südwesten über die L 3031 in Richtung B 260. Über die Berndrother Straße und den Ackerbacher Weg ist das Plangebiet somit gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Pflegeheims beschränken sich im Wesentlichen auf die Verkehre der Beschäftigten und der Besuchenden sowie untergeordneten Lieferverkehr. Aufgrund der geringen Entfernung zwischen dem Plangebiet und den Landesstraßen L 336, der L 3321, der L 3455 sowie der L3031 von weniger als 350 m über die Berndrother Straße und die Kastellstraße sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse zu erwarten.

Das Plangebiet ist auch an den ÖPNV angebunden. In der Nähe des Plangebietes, an dem Schmiedweg, der Grundschule, dem Holzhäuser Weg und der Raiffeisenstraße befinden sich vier Haltestellen der Buslinien 203, 204 und 275.

Die Buslinien binden das Plangebiet an das Ortszentrum an. Neben einer innenörtlichen Anbindung bestehen vom Plangebiet aus Verbindungen nach Michelbach, Bad Schwalbach, Nastätten sowie nach Wiesbaden mit Anschluss an den überregionalen Schienenverkehr.

Die Linie 203 verkehrt dabei drei Mal vormittags zwischen 06:00 und 12:00 Uhr in Richtung Bad Schwalbach sowie zwei Mal zwischen 09:30 und 12:00 Uhr in Richtung Reckenroth. Die Linie verkehrt ausschließlich werktags.

Die Linie 204 verkehrt an Schultagen vier Mal vormittags zwischen 07:00 und 09:00 Uhr in Richtung Michelbach Gesamtschule sowie sieben Mal zwischen 10:00 und 15:00 Uhr in Richtung Egenroth. Die Linie 204 verkehrt dabei nur an Schultagen.

Die Linie 275 verkehrt 14 mal werktags zwischen 05:00 und 22:00 Uhr in Richtung Wiesbaden sowie neun Mal samstags und acht Mal sonntags. In der Gegenrichtung verkehrt die Linie werktags zwölf Mal in Richtung Bad Schwalbach / Nastätten, acht Mal endet die Linie in Laufenselden. Samstags verkehrt die Linie elf Mal in Richtung Bad Schwalbach / Nastätten, sonntags neun Mal.

## 8.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ist eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes und damit ein Anschluss an die technische Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser, Wärme, Telekommunikationsmedien, Entwässerungsanlagen) vorhanden oder innerhalb des örtlichen Versorgungsnetzes herstellbar.

Die Entwässerung des Plangebietes folgt gemäß dem Trennungsgrundsatz. So wird das anfallende Schmutzwasser in das örtliche Kanalnetz eingeleitet. Gem. Aussage der Gemeindewerke ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit sichergestellt.

Das anfallende Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser wird zum Teil der natürlichen Versickerung auf den nicht über- oder unterbauten Grundstücksfreiflächen zugeführt. Der wesentliche Teil des anfallenden Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser wird gesammelt und in eine nördlich der festgesetzten Verkehrsflächen herzustellende Retentionsfläche geleitet. Die Retentionsfläche dient dabei der Versickerung und Rückhaltung sowie der gedrosselten Einleitung in den angrenzenden Wöllbach.

Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung ist hierzu gesondert zu einzuholen.

#### 8.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die notwendigen Schritte zum Erwerb des Grundstücks, welches zukünftig ein Pflegeheim beherbergen soll, wurden durch den Vorhabenträger eingeleitet, ein notarieller Vertrag ist abgeschlossen, der Eigentumswechsel ist in Bearbeitung und steht aktuell noch aus. Die Wegeparzellen werden zur Erschließung des Vorhabens ausgebaut. Im Rahmen eines noch abzuschließenden Erschließungs- und Durchführungsvertrages werden Regelungen hinsichtlich der Erschließungslasten erforderlich. Auch werden dann notwendige Regelungen zum Eigentum an den Erschließungsanlagen erarbeitet.

#### 8.5 Flächenbilanz

**Tabelle 2:** *Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen des FNP, gerundet*

FNP	Gebiet	Fläche in m <sup>2</sup> ca.
Alt	Grünland	4.660
Neu	Sonderbauflächen Pflegeheim	4.005
	Versorgungsflächen	655

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

#### 8.6 Kosten der Planung

Die Planungskosten für den Bebauungsplan sowie die Teiländerung des Flächennutzungsplanes übernimmt der Vorhabenträger.

Der für die geplanten Nutzungen notwendige Umfang der Erschließungsanlagen und die Kostentragung sind zu ermitteln und zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu regeln.

#### 8.7 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan behandelt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird insbesondere eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung erstellt. Der notwendige Eingriff wird, wenn möglich durch Ersatzmaßnahmen im Gemeindegebiet kompensiert. Entsprechende Vorschläge werden im Rahmen des Entwurfsplanung zum B-Plan erarbeitet.

## II UMWELTBERICHT

### Vorbemerkung

Der im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „**Rechts vom Berndrother Weg**“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt.

Eine vertiefende Darstellung des Umweltberichtes sowie der Ergebnisse der Fachgutachten erfolgt auf Ebene dieses Bebauungsplanes.

### 1 Einleitung

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

##### Ziele des Bebauungsplanes

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Städtebaulich geordnete Nachverdichtung.
- Entwicklung von Pflegeinfrastruktur.
- Schaffung von Wohnangeboten für ältere/pflegebedürftige Menschen.
- Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Festsetzung einer gebiets- und umgebungsverträglichen baulichen Nutzungsdichte.

##### Beschreibung der Darstellungen

Im Plangebiet werden Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim" gem. § 5 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO sowie Flächen für Versorgungsanlagen: Retention gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

##### Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Laufenselden nördlich der Berndrother Straße. Im Norden vom Plangebiet verläuft oberirdisch der Wöllbach. Das Plangebiet grenzt mit den dargestellten Flächen für Versorgungsanlagen: Retention direkt an die den Wöllbach führende Parzelle an.<sup>14</sup>

##### Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden / Fläche

Das Plangebiet der Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,47 ha.

---

<sup>14</sup> Hessisches Umweltministerium / Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): WRRL (Wasserrahmenrichtlinie)-Viewer Hessen, aufgerufen unter <https://wrml.hessen.de/> (Stand: 29.04.2021).



Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine noch unbebaute Fläche in der Ortsrandlage von Laufenselden, bestehend aus im Wesentlichen landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen. In zentraler Lage des Plangebietes befindet sich ein Gehölzstreifen.

**Tabelle 3: Zusammenfassende Flächenbilanz**

Fläche	Fläche ca. [ha] <b>Bestand</b>	Fläche ca. [ha] <b>Planung</b>
Dauergrünland	0,47	-
Sonderbaufläche	-	0,4
Versorgung	-	0,7
Summe	0,47	0,47

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM-Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich von ca. 0,47 ha.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

### 1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

<b>§ 1 BNatSchG</b>	<b>Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.</b>
<b>§ 1a Abs. 3 BauGB</b>	<b>Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.</b>
<b>§ 13 BNatSchG</b>	<b>Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.</b>

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Zu dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Im Fachbeitrag werden die Schutzziele wie folgt berücksichtigt:

- Biotoptypenbilanzierung nach dem Biotopwertverfahren der hessischen Kompensationsverordnung (KV 2018) und Quantifizierung ggf. verbleibender Ausgleichsdefizite innerhalb der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung.
- Biotoptypen-, Flora- und Faunaerfassung im Rahmen der Bestandserfassung.
- Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, natürliche Bodenfunktionen, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Landschaftsbild.
- Vorschlag von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen.
- Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung.
- Vorschlag von landespflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und ggf. externen Kompensationsmaßnahmen.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB** **Darstellung von Landschaftsplänen.**

Die Landschaftsplanung der Gemeinde Heidenrod ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes und stellt für das Plangebiet im Wesentlichen Dauergrünland dar. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (gem. Hessischem Ministerium für Umwelt besteht hier aktuell kein Landschaftsschutzgebiet mehr).

Die Aussagen werden in den schutzgutbezogenen Bewertungen berücksichtigt.

**Anl. 1 Nr. 2 b) bb) BauGB**

Die Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Bewertungen berücksichtigt.

**Anl. 1 Nr. 2 b) hh) BauGB** **Berücksichtigung der eingesetzten Techniken und Stoffe.**

Besondere im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Nutzungen eingesetzten Stoffe und Techniken sind im vorliegenden Fall auf der Ebene des Bebauungsplans nicht bekannt bzw. festgelegt und werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

### 1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB** **Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.**

**§ 44 ff. BNatSchG** **Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.**

**§ 19 BNatSchG** **Umweltschäden**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Zu dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird eine Artenschutzuntersuchung erstellt. Diese beinhaltet:

- Potenzialanalyse bezgl. des Vorkommens geschützter Arten
- Erfassung geschützter Tier- und Pflanzenarten.

- Fledermäuse werden anhand einer einmaligen Detektorbegehung im Mai 2021 erfasst.
  - Zur Erfassung von Brutvögeln werden zwei Begehungen im April und Mai 2021 durchgeführt.
  - Weiterhin findet eine Übersichtsbegehung zu anderen Artengruppen,
  - eine Höhlenerfassung und
  - eine Potentialbetrachtung statt.
- c. Relevanzprüfung bzgl. der Vorschriften des § 44 BNatSchG.
- d. Darstellung der Einhaltung der Vorschriften des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung baubedingter Wirkungen (einschl. Abbruch) sowie anlagen- und betriebsbedingter Wirkungen.
- e. Ggf. Vorschläge zu besonderen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen.
- f. Gesonderte Erfassung und Dokumentation der in § 19 BNatSchG genannten Arten und Lebensräume.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB**

**Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.**

**§ 20 ff. BNatSchG**

**Schutzgebiete und -objekte.**

**§ 30 BNatSchG**

**Geschützte Biotop.**

Im Plangebiet befinden sich keine für die Planung relevanten Schutzgebiete und –objekte des Naturschutzes.

Es befinden sich keine Vogelschutzgebiete in der direkten Umgebung des Plangebietes.

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete in der direkten Umgebung des Plangebietes.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich nachfolgende Schutzgebiete und –objekte des Naturschutzes.<sup>15</sup>:

- In einer Entfernung von ca. 1,7 km östlich vom Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet Wald nordöstlich Huppert; Eine FFH-Vorprüfung-/ Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.
- Das Naturschutzgebiet Bärbachtal bei Grebenroth 5,4 km südwestlich des Plangebietes.
- In 3,3 km südöstlich des Plangebietes befindet sich das Naturdenkmal Wacholderhain.
- In 42 m Entfernung nördlich des Plangebiets befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop Feuchtwiesen-Rest nördlich Laufenselden. Die Flächen befinden sich jenseits des Wöllbachs.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind relevante Auswirkungen bei Umsetzung der nach dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zulässigen Eingriffen im Plangebiet nicht zu erwarten.

---

<sup>15</sup> Hessisches Umweltministerium (HLNUG): Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen (NATUrschutzREGister Hessen), aufgerufen unter <https://natureg.hessen.de/> (Stand: 29.04.2021).

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Naturpark Rhein-Taunus<sup>16</sup>. Hierbei handelt es sich um eine Zweckverband des Rheingau-Taunus-Kreises sowie der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Gem. § 3 Abs. 1 der Satzung vom 12.03.2018 gilt:

*Der Zweckverband hat die Aufgabe, die im § 27 BNatSchG genannten Ziele im Zusammenwirken mit allen interessierten Stellen umzusetzen und durch Maßnahmen auf dem Gebiete des Landschaftsschutzes den "Naturpark Rhein-Taunus" zu fördern. In diesem, als Erholungsgebiet besonders geeigneten Raum, soll der Naturpark die heimische Pflanzen- und Tierwelt schützen, die Landschaft der Region erhalten, gestalten, entwickeln und pflegen und eine naturnahe Erholung ermöglichen. Der Verband leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Region.*

Konkrete Maßnahmen oder Vorschläge beinhaltet die vorgenannte Satzung nicht.

Und weiter gem. § 3 Abs. 4:

*Die Rechte der Gemeinden nach bestehenden Gesetzen (u.a. dem Baugesetzbuch) für die eigene Ortsplanung bleiben unberührt. Der Zweckverband nimmt keine Hoheitsrechte der Gemeinden wahr. Er ist Träger öffentlicher Belange im Sinne des Baugesetzbuches.*

Relevante Auswirkungen bei Umsetzung der nach dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zulässigen Eingriffen im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

### 1.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

#### § 1a Abs. 2 BauGB

**Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung werden geprüft und das Ergebnis dokumentiert.

#### § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Fläche und Boden.**

#### § 1 BBodSchG

**Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.**

Zu dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wurde eine abfalltechnische Bodenuntersuchung<sup>17</sup> durchgeführt. Diese beinhaltet:

- Einrichtung von sieben Bohrungen
- Entnahme von 2 Mischproben aus dem gewachsenen Boden,

<sup>16</sup> Naturpark-Rhein-Taunus: Satzung des Zweckverbandes „Naturpark Rhein-Taunus“, aufgerufen unter: <https://www.naturpark-rhein-taunus.de/> (Stand: 05.05.2021).

<sup>17</sup> Baugrundbüro Simon: Abfalltechnische Untersuchung von 2 Mischproben des gewachsenen Bodens, Wiesbaden (09/2022).



- Chemische Analyse der Bodenproben,
- Beurteilung der Analyseergebnisse.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

#### 1.2.4 Schutzgut Wasser

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB**

**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.**

**§ 1 WHG**

**Schutz der Gewässer.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Wöllbach. Es handelt sich um ein oberirdisch verlaufendes Gewässer dritter Ordnung. Die Abstandserfordernisse gem. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG)<sup>18</sup> von mindestens 5 m zum Gewässer können im Zuge der Ausführung der dort festgesetzten Retentionsfläche eingehalten werden. Der Geltungsbereich befindet sich in keinem rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiet.<sup>19</sup> Die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden gem. § 78 Abs. 3 WHG somit nicht berührt.

Zum geplanten und nach den Festsetzungen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben wurde zudem ein Baugrundgutachten, u.a. mit Aussagen zum Grundwasser, erstellt. Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB**

**Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern.**

**§ 54 ff. WHG**

**Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.**

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung des Entwässerungskonzeptes insbesondere bezüglich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Regenwasser.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB**

**Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.**

Für die Planung relevante Pläne des Wasserrechtes sind nicht bekannt.

**§ 51 WHG**

**Wasserschutzgebiete.**

**§ 53 WHG**

**Heilquellenschutzgebiete.**

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

---

<sup>18</sup> Hessisches Wassergesetz HWG vom 24.12.2010.

<sup>19</sup> Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Geoportal Hessen: Karte „Gebiete naturbedingter Risiken Hessen“, aufgerufen unter [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de) (Stand: 29.04.2021).

### 1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

§ 1 Abs. 5 BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.
Anl. 1 Nr. 2 b) gg) BauGB	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

### 1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

§ 1 Abs. 5 BauGB	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgt verbal-argumentativ.

### 1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.
Anl. 1 Nr. 2 b) cc) BauGB	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.
§ 50 BImSchG	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Gem. Hessischem Radonzentrum<sup>20</sup> werden in 2021 deutschlandweit Radonvorsorgegebiete festgelegt, in denen z.B. bestimmte bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Radonstrahlung empfohlen werden. Derzeit werden noch keine Vorsorgegebiete ausgewiesen.

---

<sup>20</sup> Vgl. Hessisches Radonzentrum: Radonvorsorgegebiete in Hessen, aufgerufen unter: <https://www.thm.de/heraz/2-allgemein/14-radonvorsorgegebiete-in-hessen.html> (Stand: 11.05.2021).

### 1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB** Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Angaben zu denkmalgeschützten Anlagen / Grabungsschutz- / Denkmalschutzgebieten im Plangebiet liegen gem. Datenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen<sup>21</sup> nicht vor.

Für umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte vor.

### 1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB** Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

**§ 1 Abs. 5 BauGB** Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.

**§ 1 EEG<sup>22</sup>/§ 1 EEWärmeG<sup>23</sup>** Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Die Berücksichtigung der Belange der Energieerzeugung und Energienutzung erfolgt verbal-argumentativ.

### 1.2.10 Auswirkungen durch Abfälle

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB** Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen.

**Anl. 1 Nr. 2 b) dd) BauGB** Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB** Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes.

Die Auswirkungen aufgrund der Art und Menge der erzeugten Siedlungsabfälle sowie deren Beseitigung und Verwertung werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

### 1.2.11 Auswirkungen durch schwere Unfälle

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB** Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

**Anl. 1 Nr. 2 b) ee) und e) BauGB** Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).

Durch die Planung werden keine störfallrelevanten Anlagen zugelassen. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine störfallrelevanten Anlagen.

---

<sup>21</sup> Vgl. Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen, aufgerufen unter <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/> (Stand: 11.05.2021).

<sup>22</sup> Erneuerbare-Energien-Gesetz

<sup>23</sup> Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

### **1.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen**

#### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB**

**Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

#### **Anl. 1 Nr. 2 b) ff) BauGB**

**Berücksichtigung der Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können, sind nicht bekannt.

## **2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

##### **Tiere**

Im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wurde 2021 eine faunistische Untersuchung und Potentialabschätzung durchgeführt.

##### Avifauna

Insgesamt wurden bei den Terminen 17 Vogelarten beobachtet. Unter den Brut- und Gastvögeln fanden sich dabei folgende Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand:

- Haussperling,
- Klappergrasmücke,
- Rauchschwalbe,
- Wacholderdrossel.

Ansonsten handelte es sich um in Hessen allgemein verbreitete und häufige Arten, die fast alle grundsätzlich überall und auch im Siedlungsbereich vorkommen können. Hierzu zählen neben Gastvogelarten auch die nachfolgenden Brutvogelarten:

Aufgrund der Habitatbedingungen können zudem weitere Brutvogel-/Vogelarten im Untersuchungsgebiet vorkommen.

- Buchfink,
- Singdrossel,



- Gartenrotschwanz,
- Goldammer,
- Bluthänfling,
- Girlitz
- Stieglitz,
- Grünspecht,
- Mäusebussard,
- Sperber,
- Turmfalke.

### Säugetiere

Potentielle Säugetiervorkommen im Plangebiet stellen

- Igel,
- Eichhörnchen,
- Spitzmäuse,
- Siebenschläfer sowie
- Fledermausarten

dar.

Streng geschützte Arten, wie Feldhamster, Luchs, Wildkatze oder Wolf können dahingegen für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

### Fledermäuse

Im Rahmen einer Detektorbegehung konnte hierbei lediglich die Zwergfledermaus identifiziert werden.

### Reptilien

Der Geltungsbereich hat aufgrund der Biotopstruktur insgesamt nur ein geringes Potential für ein Vorkommen von Reptilien. Hinweise auf ein Vorkommen der nach dem BNatSchG besonders und streng geschützten Zauneidechse wurden nicht gefunden. Die Begehungen vor Ort haben jedoch ergeben, dass nicht mit einer Population oder einem Vorkommen von Individuen zu rechnen ist.

Potentiell kann im Plangebiet die Blindschleiche vorkommen, aber auch diesbezüglich ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen.

### Sonstige Artengruppen

Aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen kann für folgende Arten ein Auftreten im Plangebiet ausgeschlossen werden bzw. sind nicht zu erwarten:

- Amphibien,
- Fische und Rundmäuler,
- Streng geschützte Schmetterlinge,
- Libellen,
- Käfer,
- Netzflügler,
- Krebse,

- Spinnentiere,
- Ringelwürmer,
- Weichtiere.

Potentielle Vorkommen sind hinsichtlich Hautflügler (z.B. Bienen) möglich.

## **Pflanzen / Biotope**

Im Plangebiet wurden die folgenden Pflanzen / Biotope ermittelt:

- Ufer- und Sumpfgebüsche auf feuchten bis nassen Standorten,
- Intensiv genutzte Weide,
- Intensiv genutzte Wirtschaftswiese,
- Artenarmer Wiesensaum frischer Standorte, linear,
- Schotterweg, dessen Wasserabfluss gezielt versickert wird,
- Bewachsene unbefestigte Feldwege,
- Gärten in der Landschaft.

Gemäß landespflegerischer Bewertung kommt den einzelnen Biotopen

- ein hoher Wert (Ufer- und Sumpfgebüsche, Weide, Wirtschaftswiese, Gärten der Landschaft),
- höherwertiger Wert (unbefestigte Feldwege),
- mittlerer Wert (Wiesensaum)
- wenig wertvoller Wert (Schotterweg)

zu.

## **Biologische Vielfalt**

Das Grünland, der verwilderte Garten und die Wege im Plangebiet sind allgemein häufige Biotoptypen der siedlungsnahen Landschaft.

Das Arteninventar ist ebenfalls typisch für die Biotoptypen und weist keine Besonderheiten auf, die Vielfalt ist insgesamt eher gering.

Dem Geltungsbereich kommt im räumlichen Kontext keine nennenswerte Wertigkeit oder Funktion für die biologische Vielfalt zu.

### **2.1.2 Schutzgut Fläche und Boden**

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus landwirtschaftlich genutzten Weideflächen.

Die Bodenfunktion wird wie im Wesentlichen als sehr gering, in den Bereichen direkt an den Wöllbach angrenzend als gering bewertet.

Im Rahmen einer Bodenbeprobung zur Einstufung einer potentiellen abfallrechtlichen Relevanz wurden aus den vorgenommenen sieben Bodenproben zwei Mischproben erstellt. Diese wurden einer chemischen Analyse unterzogen.

Im Ergebnis der chemischen Analyse wird der gewachsene Boden im Bereich des festgesetzten Sondergebiets als Z-0 Material<sup>24</sup> eingestuft.

Insgesamt kommt dem Boden im Plangebiet eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zu. Der bisher baulich nicht genutzte Bodenkörper weist bzgl. seiner natürlichen Beschaffenheit eine hohe Wertigkeit auf, da von einem natürlichen anstehenden Boden mit einem ungestörten natürlichen Bodengefüge auszugehen ist. Die wichtigen Bodenfunktionen können daher im Geltungsbereich ohne Beeinträchtigungen erfüllt werden.

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

Im Zuge von Baugrunduntersuchungen wurden sieben Bohrungen im Bereich des festgesetzten Sondergebietes durchgeführt. Dabei wurden Bohrungen bis zu einer Tiefe von 4,5 m Tiefe abgeteuft.

Der Gutachter stellt hierzu fest: Zum Zeitpunkt der Erkundungsarbeiten im September 2022 wurde bis zu einer Endteufe der 7 Aufschlüsse (≤4,5 m) kein Grund-/Schichtenwasser angetroffen.

Insgesamt kommt dem Schutzgut Wasser innerhalb des Plangebiets eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zu. Der natürliche Wasserkreislauf ist noch weitgehend ungestört und kann somit seine Funktionen naturgemäß erfüllen.

### 2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Das den Großteil des Plangebiets einnehmende Grünland ist Teil einer ausgedehnten, kaltluftproduzierenden Fläche, die sich nördlich und nordwestlich des Plangebiets jeweils ca. 1 km bis zum Waldrand fortsetzt, wobei sich verschiedene landwirtschaftliche Nutzflächen abwechseln. Eine kleinere Fläche ist mit Gehölzen bestanden, die Frischluft produzieren, und sich somit ebenfalls positiv auf das Kleinklima auswirken. Bedingt durch die nach Norden hin abfallende Topographie fließt die Kalt- und Frischluft Richtung Wöllbach, der als Luftleitbahn sich sammelnde Luftmassen Richtung Dörsbachtal abfließen lässt.

Weiterhin ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage, weder im Umfeld noch in der weiteren Umgebung produzierendes bzw. emittierendes Gewerbe und auch keine Hauptverkehrsachsen, keinen besonderen lufthygienischen Belastungen ausgesetzt.

Insgesamt ist der kleine Geltungsbereich für die örtliche und als sehr intakt anzusehende Klimasituation in Laufenselden von untergeordneter Bedeutung.

---

<sup>24</sup> Einstufung des Materials nach Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA):  
Material, welches

- Z 0 entspricht, erlaubt einen uneingeschränkten Einbau,
- Z 1 – Material einen eingeschränkten offenen Einbau und
- Z 2 – Material einen eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen.
- Material > Z 2 muss auf dafür zugelassenen Deponien beseitigt werden.

### **2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Der Geltungsbereich stellt sich als typische Ortstrandsituation dar und wird wesentlich von der südlich angrenzenden und kaum eingegrünten Wohnbebauung nördlich der Berndrother Straße und dem Friedhofsgelände im Osten geprägt.

Der dichte Gehölzriegel entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges nördlich des festgesetzten Sondergebietes trennt die südliche Wiese vom Talgrund des Wöllbachs.

Es dominiert der weite Ausblick über die Weidelandschaft.

Sowohl die Kleinräumigkeit der Wiese als auch der weite Ausblick im nördlichen Bereich stellen Charakteristiken dar, die auch für Erholungssuchende erlebbar sind. Der derzeit auch als Wanderweg ausgewiesene Schotterweg, der vom Siedlungsbereich im Süden entlang der Wiese verläuft und bei dem Gartengrundstück nach Osten Richtung Ackerbacher Weg und zum Spielplatz Laufenselden abknickt, stellt eine attraktive Wegeverbindung dar.

In Bezug auf die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bzw. Natürlichkeit besitzt das Gebiet selbst eine mittlere Wertigkeit. Für das Erscheinungsbild sind aber der freie Blick über die offene Landschaft nördlich des Wöllbachs und die Gehölzstrukturen des Gartengrundstücks von Bedeutung, die zur räumlichen Gliederung der Landschaft beitragen.

### **2.1.6 Schutzgut Mensch**

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

Im Bestand findet auf den Flächen im Geltungsbereich eine rein landwirtschaftliche Weidenutzung statt, daher sind im Bestand keine Auswirkungen zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe**

Aufgrund der rein landwirtschaftlichen Weidenutzung der Flächen sind im Bestand keine Auswirkungen zu erwarten.

### **2.1.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Bestand wird auf den Flächen keine bauliche Nutzung, sondern eine rein landwirtschaftliche Weidennutzung ausgeübt.

### **2.1.8 Auswirkungen durch Abfälle**

Aufgrund der rein landwirtschaftlichen Weidenutzung der Flächen sind im Bestand keine Auswirkungen zu erwarten.



## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)**

### **2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

Bei Verzicht auf die aktuellen Planungen ist im Plangebiet mittelfristig von dem Fortbestehen des aktuellen Flächenzustandes auszugehen. Im Prognose-Nullfall ist daher, verglichen mit dem Basisszenario, keine wesentliche Veränderung zu erwarten.

### **2.2.2 Schutzgut Boden**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittelfristig von einem Fortbestehen des aktuellen Flächenzustandes auszugehen. Daher sind im Prognose-Nullfall keine Veränderungen zu erwarten.

### **2.2.3 Schutzgut Wasser**

Im Prognose-Nullfall ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den unversiegelten Flächen des Plangebietes weiterhin möglich.

### **2.2.4 Schutzgut Klima und Luft**

Im Prognose-Nullfall ist von keiner Veränderung gegenüber dem Basisszenario auszugehen.

### **2.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Im Prognose-Nullfall ist von keiner Veränderung gegenüber dem Basisszenario auszugehen. Es ist von einem weitergehenden landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

### **2.2.6 Schutzgut Mensch**

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

Im Prognose-Nullfall kommt es, verglichen mit dem Basisszenario, zu keiner Veränderung der Lärmeinwirkungen.

### **2.2.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Prognose-Nullfall ist keine Veränderung zum Basisszenario zu erwarten. Eine Versorgung des Plangebietes mit Energie ist aufgrund fehlender Nutzung entbehrlich.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)**

Die Auswirkung der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung verglichen mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan werden im Folgenden dargelegt.

### 2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Anstelle einer Darstellung von Dauergrünland (Wiesen und Weideflächen) werden Sonderbauflächen Pflegeheim und Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt.

Die dargestellte Nutzung der Sonderbauflächen wirkt sich auf das Schutzgut hinsichtlich des Störgrads, der potenziellen Immissionsbelastung (z. B. durch Lärm) negativ aus. Zusätzliche Versiegelungen in diesem Bereich sowie ein Verlust der bestehenden Weideflächen sind zu erwarten. Im Bereich der dargestellten Versorgungsanlagen wird im Parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine überlagernde Maßnahmenfläche festgesetzt, die eine genaue Vorgabe zur Gestaltung und Anpflanzungen enthält, sodass hier die Funktion als Weidefläche fortbestehen kann.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rechts vom Berndrother Weg“ wird ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass mit Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, z. B. Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Baumpflanzungen, anteilige Dachbegrünung, etc. sowie externer Ausgleichsmaßnahmen, die Eingriffe der Planung ausgeglichen werden können.

### 2.3.2 Schutzgut Boden

Anstelle einer Darstellung von Dauergrünland (Wiesen und Weideflächen) werden Sonderbauflächen Pflegeheim und Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Alternative Planungsmöglichkeiten der Innenentwicklung kommen jedoch nicht in Betracht, weil zum einen die Zentrumsnähe des Plangebietes vor dem Hintergrund der Nutzung als Pflegeheim eine besondere Lagegunst aufweist und zum anderen alternative Flächen mit gleicher Eignung am Standort Laufenselden nicht vorhanden sind.

Durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Weideflächen von 3.800 m<sup>2</sup> für die Errichtung des Pflegeheims sowie weiteren 655 m<sup>2</sup> für die Herstellung einer Retentionsfläche ergeben sich keine erheblichen landwirtschaftlichen Betroffenheiten. Zum einen bestehen weiterhin zu Weidezwecken nutzbare Flächen in erheblichem Umfang in der Gemeinde Laufenselden sowie in direkter Umgebung des Plangebietes. Zum anderen wird im Bereich der dargestellten Versorgungsanlagen im Parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine überlagernde Maßnahmenfläche festgesetzt, die eine genaue Vorgabe zur Gestaltung und Anpflanzungen enthält, sodass hier die Funktion als Weidefläche fortbestehen kann.

Gem. Stellungnahme des Landkreis Limburg-Weilburg – Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz aus der Frühzeitigen Beteiligung beträgt die Grünlandzahl dieser Fläche 35–40; es besteht folglich ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial.

Im Regionalplan Südhessen 2010 werden die ausgewählten Flurstücke zudem als „Siedlungsfläche Bestand“ kategorisiert.

Insgesamt wird die Flächeninanspruchnahme durch die Planung auf das erforderliche Maß begrenzt, landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftswege auf Ebene des im Parallelverfahren in

Aufstellung befindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich als Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert.

### **2.3.3 Schutzgut Wasser**

Das anfallende Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser im Plangebiet wird im Bereich des festgesetzten Sonderbauflächen Pflegeheim zukünftig auf den Flächen, auf welchen durch Über- bzw. Unterbauung keine natürliche Versickerung mehr möglich sein wird, gesammelt und in die innerhalb der dargestellten Fläche für Versorgungsanlagen herzustellende Retentionsfläche geleitet. Hier sollen die anfallenden Wasser im Wesentlichen zurückgehalten, versickert und verdunstet werden. Weiterhin ist ein Überlauf in den Wöllbach vorgesehen. Für die Einleitung in den Wöllbach ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalsystem in den anliegenden Straßen zugeführt.

Nach aktuellem Stand ist zudem eine Flachgründung der Gebäude vorgesehen. Da Grund- und Schichtenwasser nach gutachterlicher Untersuchung bis zu einer Tiefe von 4,5 m unter Gelände nicht angetroffen wird, ist zudem kein Eingriff in das Grundwasser zu erwarten.

### **2.3.4 Schutzgut Klima und Luft**

Anstelle einer Darstellung von Dauergrünland (Wiesen und Weideflächen) werden Sonderbauflächen Pflegeheim und Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt.

Die dargestellte Nutzung der Sonderbauflächen wirkt sich auf das Schutzgut hinsichtlich des Störgrads negativ aus. Zusätzliche Versiegelungen in diesem Bereich sowie ein Verlust der bestehenden Weideflächen sind zu erwarten. Im Bereich der dargestellten Versorgungsanlagen wird im Parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine überlagernde Maßnahmenfläche festgesetzt, die eine genaue Vorgabe zur Gestaltung und Anpflanzungen enthält, sodass hier die Funktion als Weidefläche und damit auch hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft fortbestehen kann.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rechts vom Berndrother Weg“ wird ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass mit Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, z. B. Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Baumpflanzungen, anteilige Dachbegrünung, etc. sowie externer Kompensation, die Eingriffe der Planung ausgeglichen werden können.

### **2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Anstelle einer Darstellung von Dauergrünland (Wiesen und Weideflächen) werden Sonderbauflächen Pflegeheim und Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt.

Die dargestellte Nutzung der Sonderbauflächen wirkt sich auf das Schutzgut hinsichtlich des Störgrads negativ aus.

Das an gleicher Stelle zu errichtende Pflegeheim stellt hierbei aufgrund des geringen Flächenumfangs, der Nähe zur vorhandenen Bebauung sowie dem Einhalten der nördlichen Abgrenzung des Friedhofes kein erhebliche Beeinträchtigung dar.



Im Bereich der Retentionsfläche wird eine derartige Gestaltung und Bepflanzung festgesetzt, sodass die Funktion als Weidefläche und damit die entsprechenden Qualitäten hinsichtlich Landschaftserlebnis erhalten werden kann.

Es ist davon auszugehen, dass sich die festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern zusätzlich positiv auf die Belastung auswirken werden.

Mit Umsetzung der Planung wird das Plangebiet weiterhin eine Erholungsfunktion, insbesondere hinsichtlich des Landschaftserlebnisses, aufweisen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **2.3.6 Schutzgut Mensch**

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Pflegeheims beschränken sich im Wesentlichen auf die Verkehre der Beschäftigten und der Besuchenden sowie untergeordneten Lieferverkehr. Insofern sind relevante Verkehrslärmimmissionen aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Weiterhin sind aufgrund der Nutzung als Pflegeheim keine relevanten anderweitigen Lärmimmissionen zu erwarten. Hinsichtlich potentiell erforderlicher haustechnischer Anlagen wie Lüftungsgeräten und ähnlichem kann die Einhaltung der zulässigen Lärmemissionen im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe**

Aufgrund der Nutzung als Pflegeheim sind keine relevanten Geruchsmissionen zu erwarten.

### **2.3.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Hinsichtlich der Ansiedlung eines Pflegeheims gelten grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Auch die Anlage solarenergetischer Anlagen im Plangebiet wird durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erleichtert. Darüber hinaus sieht das Energiekonzept folgende Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien und zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie vor:

- Nachhaltiges Energie- und Materialkonzept,
- Nutzung natürlicher Lichtquellen zur Beleuchtung,
- Nutzung von LED-Beleuchtung,
- Nutzung von solarenergetischen Anlagen.

### **2.3.8 Auswirkungen durch Abfälle**

#### **Baubedingte Abfälle**

Da es sich bei dem Plangebiet um im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Weideflächen handelt, sind relevante baubedingte Abfälle nicht zu erwarten.

#### **Bodenaushub**

Im Rahmen einer gutachterlichen Bodenuntersuchung wurden die vor Ort angetroffenen Böden nach chemischer Analyse als Z 0 identifiziert. Insofern besteht eine uneingeschränkte Wiedereinbaubarkeit bzw. anderweitige Verwendbarkeit für anfallenden Erdaushub.

#### **Anlagenbedingte Abfälle**

Bei Planungsverwirklichung ist ein Aufkommen von Abfällen im für die Art der Nutzung typischen Maß zu erwarten. Diese können auf dem Wege der gewöhnlichen kommunalen Entsorgung beseitigt werden.

### **2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen**

Es besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinaus geht, nicht erkennbar ist.

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt.

### **2.3.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Zu dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ wurde im Rahmen des Fachbeitrag Naturschutz eine eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Im Ergebnis der Bilanzierung lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Umsetzung der Planung zu erwarten sind, trotz Festsetzung umfangreicher, ausgleichswirksamer Maßnahmen nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden können.

Um das ermittelte Defizit von rund 33.700 Biotopwertpunkten zu kompensieren, soll unter Berücksichtigung der Abwägung auf das Ökokonto der Gemeinde Heidenrod zurückgegriffen werden, das hierfür ein ausreichendes Volumen aufweist.

Die abschließende Festlegung, wie der Eingriffsausgleich bewerkstelligt wird, ist bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes herbeizuführen. Hierbei sollten die zuständigen Fachbehörden einbezogen werden. Die notwendigen Maßnahmen bedürfen, sofern sie nicht oder nur zum Teil auf gemeindlichen Flächen liegen, auch einer entsprechenden rechtlichen Sicherung. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag, Ökopunkte in

einer für den Ausgleich notwendigen Größenordnung abzulösen, wenn er die Ausgleichsmaßnahmen nicht verbindlich selbst herstellt.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen werden auf Bebauungsplanebene geregelt.

In dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ sind u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen und der maximalen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen
- Allgemeine grünordnerische Festsetzungen
- Festsetzung zur Begrünung von Stellplatzflächen
- Festsetzung einer Minstdurchgrünung privater Flächen
- Landschaftliche Einbindung des Plangebietes durch randliche Eingrünung
- Festsetzung zur anteiligen Dachbegrünung
- Festsetzung zu Neuanpflanzungen und zum Erhalt von Gehölzen und Gehölzstrukturen
- Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen
- Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag
- Festsetzung zur Gestaltung und Bepflanzung einer Retentionsfläche.

## **2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Mit der Planung wird dem demografischen Wandel der Gemeinde Heidenrod Rechnung getragen.

Das Plangebiet liegt einerseits am Ortsrand aber dennoch zentrumsnah. Das für das Pflegeheim vorgesehene Grundstück weist mit ca. 3.800 qm eine ausreichende Fläche auf und befindet sich in zusammenhängendem Eigentum. Die festgesetzten Verkehrs Flächen befinden sich sämtlich in Trassen, in welchen bereits im Bestand Wirtschaftswege geführt werden. Weiterhin wird die festgesetzte Retentionsfläche zur Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächen- bzw. Niederschlagswassers benötigt. Größe und Lage des Plangebietes eignen sich daher ideal zur Errichtung eines Pflegeheims. Vergleichbar geeignete Standorte in Heidenrod ergeben sich nicht.

Allgemeine Wohnnutzungen können auch an anderer Stelle in Heidenrod umgesetzt werden.

Alternative Möglichkeiten der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 2 BauGB wurden geprüft. Das Ergebnis ist in Kap. 2.3.2 dargestellt.

## **2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Da sich in der Umgebung des Plangebietes keine störfallrelevanten Betriebe befinden, in deren Einwirkungsbereich das Pflegeheim zukünftig liegen wird, ergeben sich insofern keine konkreten Betroffenheiten diesbezüglich.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Neben Bestandserhebungen innerhalb des Plangebietes wurden einschlägige Fachvorgaben ausgewertet, die in den jeweiligen fachspezifischen Beiträgen benannt sind. Weitergehend wurden Aussagen aus einschlägigen Grundlagenwerken und Vorlagen entnommen, die nicht weiter angegeben oder zitiert wurden, z. B. Schutzgebietsaussagen. Eine Auflistung der berücksichtigten und ausgewerteten Fachgutachten erfolgt unter Kap. IV Verwendete Unterlagen.

Weitergehend wurden umweltrelevante Stellungnahmen aus den jeweiligen Verfahrensschritten zur Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Die vorliegenden und verfügbaren Daten reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinsichtlich einer sachgerechten Abwägung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

In den jeweiligen Fachgutachten erfolgte zudem die Darstellung der verwendeten Methodik sowie erforderlichenfalls Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse hinsichtlich vorliegender Sachverhalte bzw. Unsicherheiten in den Bewertungen. Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung auftreten können, von der Gemeinde Heidenrod als Träger der Bauleitplanung zu überwachen, um unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und durch entsprechende Maßnahmen eingreifen zu können. Gegenstand der Überwachung sind zudem die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt insbesondere im Rahmen des Vollzugs im Zulassungsverfahren durch die zuständige Behörde durch Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, die jeweiligen fachspezifischen Überwachungsmaßnahmen auszuwählen. Die Behörden unterrichten über die in ihrem Aufgabenbereich liegenden Sachverhalte dabei die Gemeinde Heidenrod, falls erhebliche, nicht vorgesehene, nachteilige Umweltauswirkungen



auftreten könnten bzw. stärkere Belastungen vorliegen als im Fachgutachten ermittelt wurden und gegebenenfalls, welche Schritte die Behörde zum Vollzug beabsichtigt.

Liegen der Gemeinde ihrerseits Anhaltspunkte dafür vor, dass erhebliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie dies der entsprechenden Behörde mit.

Folgende Maßnahmen sind hinsichtlich der in den Bebauungsplänen festgesetzten Maßnahmen, z. B. geeignet:

- Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, insbesondere der Festsetzungen zu Begrünungen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie – sofern erforderlich- die externen Kompensationsmaßnahmen.
- Zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings zur Herstellungskontrolle und Funktionsfähigkeitskontrolle der Maßnahmen möglich. Hierdurch sollen mögliche erhebliche Auswirkungen frühzeitig erkannt und rechtzeitig geeignete Maßnahmen getroffen werden. Entsprechende Regelungen zur ökologischen Baubegleitung und zum Monitoring können im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Heidenrod und dem Investor getroffen werden.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Kenntnisse und Beobachtungen der örtlichen Naturschutzverbände, bei Zählungen von Tieren, durch stichprobenartige Prüfungen der Naturschutzbehörden, etc. Rückmeldungen an die Gemeinde Heidenrod gegeben werden, falls Hinweise darauf bestehen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes mögliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen oder ggf. eine eingeschränkte Wirksamkeit von Artenschutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auftreten können. Diesen Hinweisen muss die Gemeinde Heidenrod dann nachgehen.
- Eine fachgerechte Begleitung zum Umgang mit den Aushubmaterialien ist während der Bauphase empfehlenswert.
- Zur Starkregenvorsorge wird im Zuge der Ausführungsplanung der Erschließung und der topographischen Geländemodellierung (Baureifmachung) sowie der Objektherstellung eine Überprüfung hinsichtlich des objektbezogenen Schutzes empfohlen.

Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Entwicklung der Planung schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, die über die ermittelten hinausgehen sollten, werden die zuständigen Behörden und die Gemeinde sich jeweils unterrichten und ggf. erforderliche Maßnahmen und Prüfschritte einleiten.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die entsprechenden Maßnahmen festzulegen.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims in der Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Laufenselden.

Für den Projektstandort liegt bisher kein Bebauungsplan vor.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz**

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind im Bereich der nunmehr dargestellten Sonderbauflächen Pflegeheim erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Durch den Verlust von Weideflächen gehen entsprechende Strukturen verloren.

Im Bereich der nunmehr dargestellten Flächen für Versorgungsanlagen wird gemäß den Festsetzungen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rechts vom Berndrother Weg“ eine derartige Gestaltung und Bepflanzung festgesetzt, sodass die Funktion als Weidefläche erhalten werden kann.

Gesetzlich pauschal geschützte Biotop oder Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung wurden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung gesetzlich geschützte Tierarten im Plangebiet untersucht und Maßnahmen (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen) entwickelt, die dazu führen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt werden. Hierzu werden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung vorgesehen.

Es sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind im Bereich der nunmehr dargestellten Sonderbauflächen Pflegeheim erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Durch den Verlust von Weideflächen gehen entsprechende offene Bodenstrukturen verloren.

Im Bereich der nunmehr dargestellten Flächen für Versorgungsanlagen wird gemäß den Festsetzungen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rechts vom Berndrother Weg“ eine derartige Gestaltung und Bepflanzung festgesetzt, sodass die Funktion als Weidefläche erhalten werden kann.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation sind Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche / Boden zu erwarten. Diese können jedoch im Wesentlichen auf Ebene der im Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ festgesetzten Maßnahmen sowie der Schaffung einer Retentionsfläche ausgeglichen werden.

### **Schutzgut Wasser**

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind im Bereich der nunmehr dargestellten Sonderbauflächen Pflegeheim erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Durch den Verlust von Weideflächen gehen entsprechende offene versickerungswirksame Flächen verloren.

Im Bereich der nunmehr dargestellten Flächen für Versorgungsanlagen wird gemäß den Festsetzungen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rechts vom

Berndrother Weg“ eine derartige Gestaltung und Bepflanzung festgesetzt, sodass die Funktion als versickerungs- und abflusswirksame Fläche erhalten werden kann.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Diese können jedoch im Wesentlichen auf Ebene der im Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ festgesetzten Maßnahmen, insbesondere der Schaffung einer Retentionsfläche ausgeglichen werden.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind im Bereich der nunmehr dargestellten Sonderbauflächen Pflegeheim erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Durch den Verlust von Weideflächen gehen entsprechende offene klimawirksame Flächen verloren.

Im Bereich der nunmehr dargestellten Flächen für Versorgungsanlagen wird gemäß den Festsetzungen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rechts vom Berndrother Weg“ eine derartige Gestaltung und Bepflanzung festgesetzt, sodass die Funktion als klimawirksame Fläche erhalten werden kann.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern positiv auf die thermische Belastung auswirken werden.

Großräumige Kaltluftströme oder Veränderungen sind nicht zu erwarten. Die lokalklimatischen Auswirkungen werden durch Maßnahmen im Plangebiet, z. B. Grundstücksbegrünungen, Dachbegrünung, weitergehend verringert. Die geplanten Bebauungsstrukturen sind als klimatisch vertretbar anzusehen.

Die Belange eines möglichen Starkregenereignisse sowie die damit verbundenen Auswirkungen wurden bzw. sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Weiterhin wird durch die geplanten Maßnahmen zur Energieversorgung und zu bautechnischen Standards im Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ den Belangen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes Rechnung getragen.

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind im Bereich der nunmehr dargestellten Sonderbauflächen Pflegeheim erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Durch den Verlust von Weideflächen gehen entsprechende offene landschaftsbildprägende Strukturen verloren.

Im Bereich der nunmehr dargestellten Flächen für Versorgungsanlagen wird gemäß den Festsetzungen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rechts vom Berndrother Weg“ eine derartige Gestaltung und Bepflanzung festgesetzt, sodass die Funktion als Weidefläche und damit die entsprechenden Qualitäten hinsichtlich Landschaftserlebnis erhalten werden kann.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern zusätzlich positiv auf die Belastung auswirken werden.

Mit Umsetzung der Planung wird das Plangebiet weiterhin eine Erholungsfunktion, insbesondere hinsichtlich des Landschaftserlebnisses, aufweisen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **Schutzgut Mensch**

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind im Bereich der nunmehr dargestellten Sonderbauflächen Pflegeheim Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Pflegeheims beschränken sich jedoch im Wesentlichen auf die Verkehre der Beschäftigten und der Besuchenden sowie untergeordneten Lieferverkehr. Aufgrund der geringen Entfernung zwischen dem Plangebiet und den Landesstraßen L 336, der L 3321, der L 3455 sowie der L3031 von weniger als 350 m über die Berndrother Straße und die Kastellstraße sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse und hiervon ausgehend Verkehrslärmsituation zu erwarten.

Der Nachweis, dass das geplante Pflegeheim selbst die maßgeblichen Immissionsrichtwerte gegenüber der angrenzenden Bebauung einhält, können auf Baugenehmigungsebene erfolgen.

Für das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit sind unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet liegen weder Bau- noch Bodendenkmäler noch sonstige Kultur- und Sachgüter vor. Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Es besteht keine besondere Betroffenheit des Schutzgutes Kultur- oder Sachgüter.

### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Es besteht die Möglichkeit, die Nutzungen im Plangebiet an die vorhandenen technischen Infrastrukturen anzuschließen. Darüber hinaus wird die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rechts vom Berndrother Weg“ ermöglicht. Die Umsetzung eines Energiekonzeptes kann in der späteren Ausführungsplanung zu einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie führen.

### **Abfälle**

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Es kann von einer fachgerechten Entsorgung über die üblichen Entsorgungswege für siedlungsbedingte Abfälle ausgegangen werden.



### **Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Durch die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich Umweltauswirkungen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret zu bilanzieren sind.

Für die zu erwartenden Eingriffe können insbesondere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zur Reduzierung und Vermeidung der Ausgleichsbedarfe beitragen, z. B. Begrünungen und Neupflanzungen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf Ebene der konkreten Bauleitplanung durchgeführt.

Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ vorgesehenen Maßnahmen, wie beispielsweise Erhalt- und Anpflanzfestsetzungen sowie weiterer Kompensationsmaßnahmen die Eingriffe nicht vollständig kompensiert werden können. Es verbleibt ein Defizit von ca. 33.700 Biotopwertpunkten, welches jedoch durch externe Maßnahmen im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos ausgeglichen werden.

Potentiell erforderliche planexterne Maßnahmen, bzw. die Begleichung durch das gemeindliche Ökokonto werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Stadt gesichert.

### **3.4 Verwendete Unterlagen**

Siehe Abschnitt IV

### **III ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Nach § 6a Abs. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.08.2020 die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

#### **1 Ziele der Planung**

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims in der Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Laufenselden.

Für den Projektstandort liegt bisher kein Bebauungsplan vor.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Städtebaulich geordnete Nachverdichtung.
- Entwicklung von Pflegeinfrastruktur.
- Schaffung von Wohnangeboten für ältere/pflegebedürftige Menschen.
- Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Festsetzung einer gebiets- und umgebungsverträglichen baulichen Nutzungsdichte.

#### **2 Verfahrensablauf / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Heidenrod hat in seiner Sitzung am 30.07.2020 den Beschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heidenrod; Ortsteil Laufenselden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Nachbargemeinden gefasst. Dies wurde am 17.10.2020 in der Tageszeitung "Wiesbadener Kurier" ortsüblich bekannt gemacht worden.

##### **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020 im Bauamt der Gemeinde Heidenrod-Laufenselden, Zimmer 203 sowie online auf der Internetseite <https://www.heidenrod.de/laufende-verfahren/> eingesehen und heruntergeladen werden.

Zusätzlich wurde eine Informationsveranstaltung am 04. November 2020 durchgeführt. Im Rahmen Informationsveranstaltung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 16.07.2021 bis zum 20.08.2021.

### **2.3 Offenlage - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Der Rat der Gemeinde Heidenrod hat in seiner Sitzung am 24.03.2023 den Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie § 2 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.05.2023 bis zum 23.06.2023 statt. Die Unterlagen konnten im Bauamt der Gemeindeverwaltung Heidenrod, Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod-Laufenselden, Zimmer 203, sowie online auf der Internetseite <https://www.heidenrod.de/laufende-verfahren/> eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB vom 19.05.2023 bis einschließlich 23.06.2023 statt.

### **2.4 Abwägung und Satzungsbeschluss**

Der Satzungsbeschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heidenrod; Ortsteil Laufenselden mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes ist durch den Rat der Gemeinde Heidenrod am 24.11.2023 gefasst worden.

## **3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Berücksichtigung der Umweltbelange fand in der Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heidenrod; Ortsteil Laufenselden insbesondere über die Darstellung einer Retentionsfläche statt.

Weitere Umweltbelange wurden auf Ebene des zugehörigen Bebauungsplans dargestellt.

Darüber hinaus sind umweltbezogene Informationen zusammengefasst in der Begründung und dem Umweltbericht enthalten. Der Umweltbericht enthält gemäß Anlage 1 zum BauGB eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Basisszenario (Ist-Zustand), bei Nicht-Durchführung der Planung und bei Durchführung der Planung auf die Umweltbelange gemäß BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB), unter Berücksichtigung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung. Es erfolgte die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Umweltbelange Tiere / Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt, Schutzgebiete, Natura 2000-Gebiete sowie Artenschutz, Boden und Fläche, Bodenverunreinigungen und Flächeninanspruchnahme / Versiegelung, Wasser und Wasserhaushaltsfunktionen (Grundwasser und Oberflächengewässer), Umgang mit Niederschlagswasser, Klima / Luft, Mensch und Gesundheit, insb. Auswirkungen von Lärm auf den Menschen durch Verkehr, Luftschadstoffe, Kultur- und Sachgüter, z.B. Bodendenkmäler, Orts- und Landschaftsbild, Erholung, Abfälle, durch schwere Unfälle. Ebenfalls wurden mögliche Wechselwirkungen der

Schutzgüter untereinander sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von Eingriffen berücksichtigt.

Ebenfalls wurden umweltrelevante Informationen über die Erstellung von Fachgutachten zusammengetragen. Hierzu wurden insbesondere folgende Fachgutachten berücksichtigt: Landespflegerischer Fachbeitrag, Abfalltechnische Untersuchung, Baugrunderkundung, umweltrelevante Stellungnahmen der Beteiligungsverfahren.

#### **4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bezogen sich die Anregungen und Einwendungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB bzw. die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB auf folgende Themen:

- Standortwahl
- Entwässerungskonzeption
- Versiegelung
- Bestandsflora
- Löschwasserversorgung
- Bodenschutz
- Immissionen
- technische Infrastruktur
- Verkehrsbelastung
- Verkehrsanbindung

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen sowie, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, im Entwurf ganz oder teilweise berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung bezogen sich die Anregungen und Einwendungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB bzw. die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB auf folgende Themen:

- Barrierefreiheit
- technische Infrastruktur
- Verkehrskonzeption
- Anpflanzungen
- Dachbegrünung
- Solar
- Wärmedämmung
- Entwässerungskonzeption / Niederschlagswasserbeseitigung,
- Artenschutz
- Eingriffe in Biotope und Ausgleichsflächen
- Berücksichtigung der Klimabelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen sowie, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, redaktionell in der vorliegenden Planung ganz oder teilweise berücksichtigt.

## **5 Planungs- und Standortalternativen**

Mit der Planung wird dem demografischen Wandel der Gemeinde Heidenrod Rechnung getragen.

Das Plangebiet liegt einerseits am Ortsrand aber dennoch zentrumsnah. Das Grundstück weist mit ca. 3.800 qm eine ausreichende Fläche auf und befindet sich in zusammenhängendem Eigentum. Größe und Lage des Plangebietes eignen sich daher ideal zur Errichtung eines Pflegeheims. Vergleichbar geeignete Standorte in Heidenrod ergeben sich nicht.

Allgemeine Wohnnutzungen können auch an anderer Stelle in Heidenrod umgesetzt werden.

## **6 Zusammenfassung**

Insgesamt sind durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung unter Beachtung der getroffenen Darstellungen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, die einer Entwicklung der geplanten Sonderbauflächen Pflegeheim entgegenstehen.



## **IV VERWENDETE UNTERLAGEN**

1. Götte Landschaftsarchitekten: Landespflegerischer Fachbeitrag, Frankfurt (02/2023).
2. Baugrundbüro Simon: Abfalltechnische Untersuchung von 2 Mischproben des gewachsenen Bodens, Wiesbaden (09/2022).
3. Baugrundbüro Simon: Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Wiesbaden (09/2022).

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod (schwarz gestrichelt = Geltungsbereich der Teiländerung) .....	4
Abbildung 2:	Bereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heidenrod für den Bereich Laufenselden (schwarz gestrichelt = Geltungsbereich der Teiländerung) .....	5
Abbildung 3:	Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld (schwarz = Plangebiet) (unmaßstäblich) .....	7
Abbildung 4:	Karten ausschnitt aus dem LEP Südhessen für den Ortsteil Laufenselden mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich) .....	8
Abbildung 5:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen (Stand: Oktober 2011) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich).....	9
Abbildung 6:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich) .....	10
Abbildung 7:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod – voraussichtliche Teiländerung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich) .....	11
Abbildung 8:	Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Berndrother Weg“ (rot = Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes; blau = Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Berndrother Weg“) (unmaßstäblich).....	12
Abbildung 9:	Auszug aus Karte 1 Wegenetz des SILEK (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich) .....	13
Abbildung 10:	Auszug aus dem Geoportal des HLNUG mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich) .....	14
Abbildung 11:	Ausschnitt aus dem Lageplan zum städtebaulichen Konzept (unmaßstäblich) .....	15
Abbildung 12:	Schnitt durch den geplanten Gebäudekörper von Nord nach Süd sowie Fassadenansicht Ostseite (unmaßstäblich).....	16

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung) .....	7
Tabelle 2:	Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen des FNP, gerundet.....	19
Tabelle 3:	Zusammenfassende Flächenbilanz .....	21