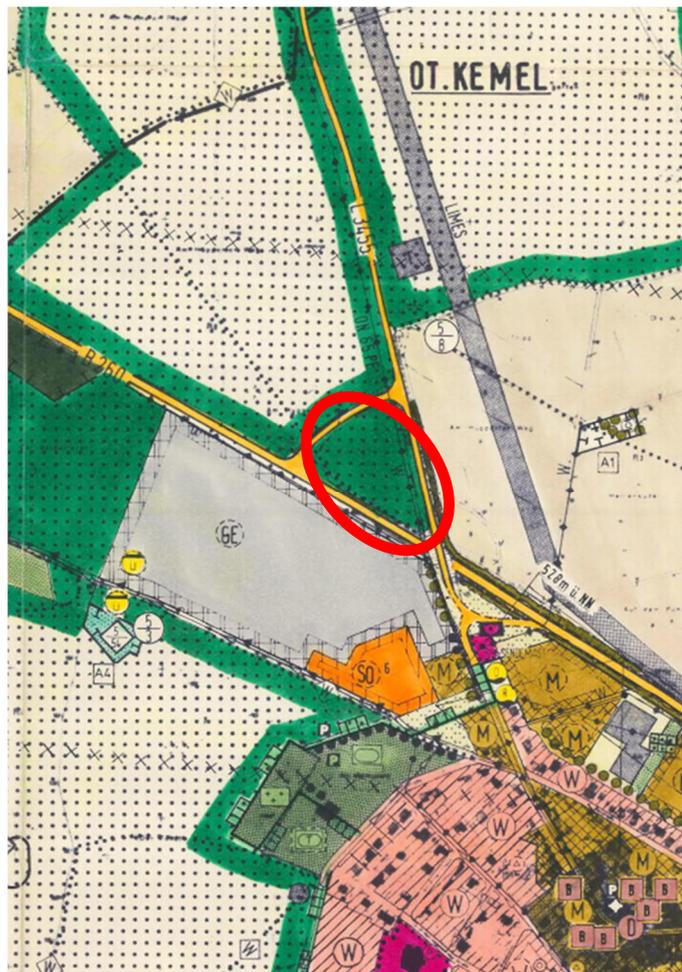




# GEMEINDE HEIDENROD

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Änderung § 5 BauGB  
Einzeländerung OT Kemel  
Gewerbefläche Am Hupperter Weg



### BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Projekt-Nr.: 33.12  
Stand: 10.09.2025 - Wiederholung öA



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010 .....	4
1.2.2 Flächennutzungsplan.....	5
<b>1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION .....</b>	<b>5</b>
<b>1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG /         ALTERNATIVEN .....</b>	<b>6</b>
<b>1.5 ERSCHLIEÖUNG .....</b>	<b>7</b>
1.5.1 Verkehr.....	7
1.5.2 Versorgung / Entsorgung .....	7
<b>2. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>8</b>

## 1. BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde Heidenrod möchte Planungsrecht für ein Gewerbegebiet im Ortsteil Kemel schaffen, um der Nachfrage nach gewerblichen Flächen nachzukommen. Hierfür ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan geschaffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Aus diesem Grund werden in den Planunterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes nur die in diesem Verfahren zwingend notwendigen Aspekte thematisiert. Alle weiteren werden im Sinne einer Abschichtung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) verlagert und dort umfassend gewürdigt. Damit soll eine Doppelbearbeitung sowohl bei der Planerstellung als auch bei der Prüfung durch die zuständigen Behörden vermieden werden.

Der fast 1,3 ha große Geltungsbereich ist aktuell eine Waldfläche, die nach einem Windwurf entstanden ist. Die Fläche liegt zwischen der Bundesstraße 260, der Landesstraße 3455 und einer die beiden verbindenden Zubringerstraße. Die Fläche ist komplett von diesen Verkehrsflächen umschlossen.

### 1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst folgende Fläche:

Gemarkung Kemel, Flur 8

Flurstück 1/10

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,3 ha steigt von Nord nach Süd auf einer Länge von ca. 180 m von ca. 521 m NN auf ca. 535 m NN an, was im Wesentlichen auf die Böschung entlang der Landesstraße L 3455 zurückzuführen ist.

## 1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010



*Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2010, Ausschnitt Kemel, ohne Maßstab*

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

Vom OT KEMEL ist über die B 260 eine gute Erreichbarkeit der Mittelzentren BAD SCHWALBACH und TAUNUSSTEIN sowie des Oberzentrums WIESBADEN gewährleistet.

Die Gemeinde Heidenrod zählt zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann. Die weitere Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanänderung ist im RPS 2010 zum größten Teil als „Vorranggebiet Forstwirtschaft“ dargestellt. Am östlichen Rand wird das Planungsgebiet teilweise überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“.

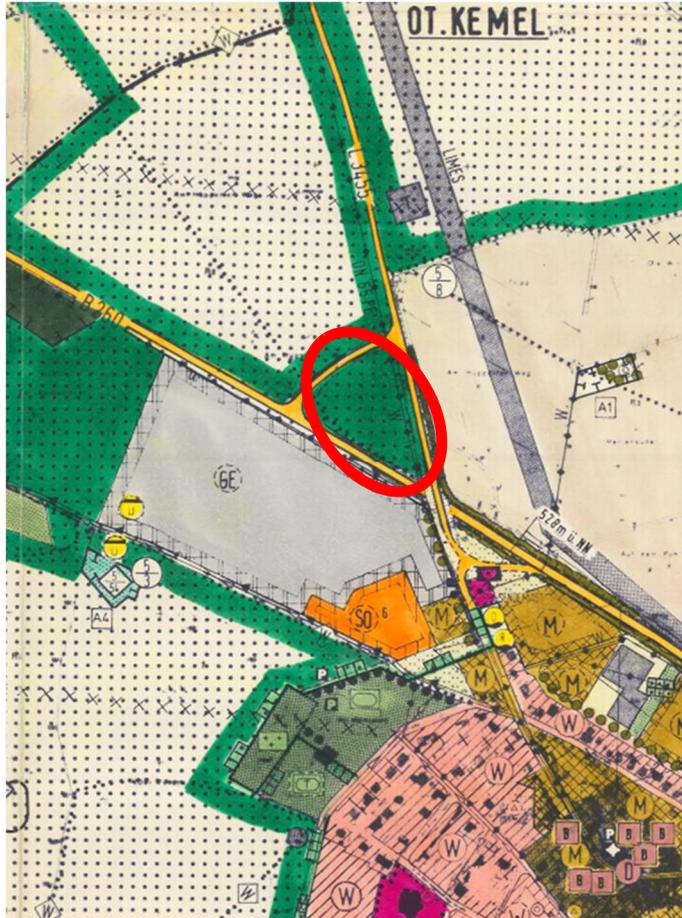
In einem „Vorranggebiet Forstwirtschaft“ hat die Walderhaltung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Mit einer Größe von gerade einmal 1,3 ha liegt das Planungsgebiet allerdings deutlich unter der Darstellungsgrenze von 3 ha und kann daher als unbedeutend angesehen werden.

Daher kann die Änderung des Flächennutzungsplans „Am Hupperter Weg“ als an die Ziele des Regionalplans Südhessen angepasst angesehen werden und es wird kein Zielabweichungsverfahren benötigt.

### 1.2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde HEIDENROD aus dem Jahr 1997 weist das Plangebiet als Waldfläche aus.



*Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT KEMEL (ohne Maßstab).*

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

### 1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kemel und ist umgeben von

- im Norden: Zubringerstraße, Waldflächen
- im Osten: Landesstraße 3455, Ackerflächen sowie das Weltkulturerbe Obergermanisch-Raetischer Limes
- im Süden: Bundesstraße 260 sowie das Gewerbegebiet „Die Haide“
- im Westen: Bundesstraße 260 sowie das Gewerbegebiet „Die Haide“

Das Plangebiet weist aktuell einen Waldbestand auf, der sich nach einem Windwurf entwickelt hat.

Das Potential an verfügbaren Gewerbeflächen ist im Ortsteil KEMEL sowie auch in der gesamten Gemeinde Heidenrod weitgehend erschöpft, so dass die Notwendigkeit besteht, weitere Flächen zu erschließen. Dies lässt sich auch daran erkennen,

dass bei der Gemeinde bereits eine Liste mit Interessenten für zukünftige Gewerbeflächen geführt wird. Auch in den Nachbarkommunen zeigt sich deutlich eine Nachfrage nach gewerblichen Flächen, insbesondere für Kleingewerbe und Lager- bzw. Unterstellflächen.



Luftbild (Quelle Google Maps)

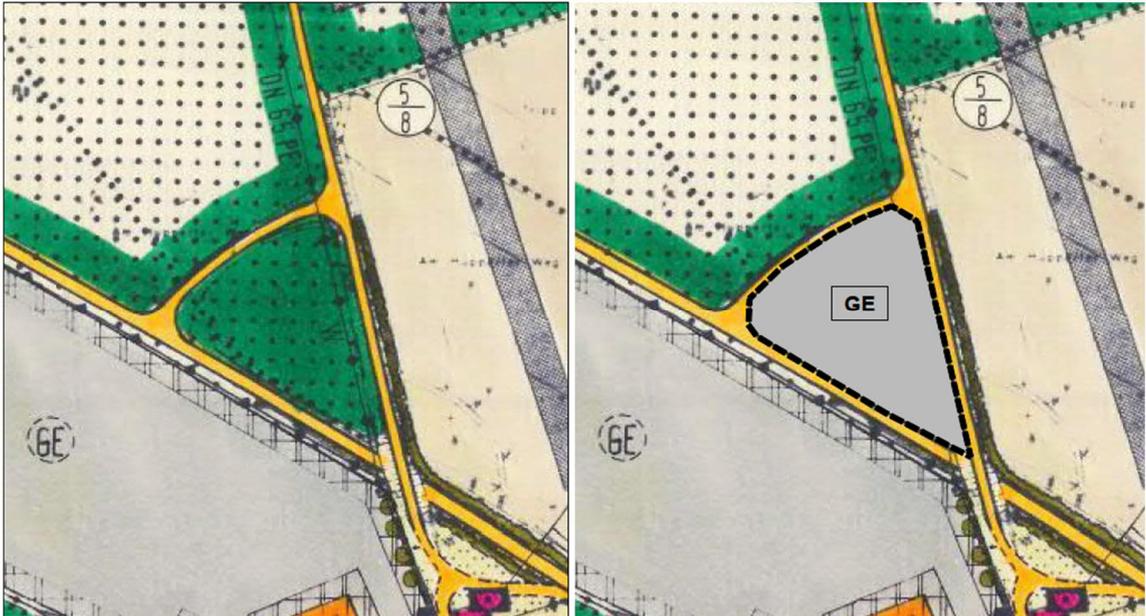
#### 1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG / ALTERNATIVEN

Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan AM HUPPERTER WEG und zur Erschließung von Gewerbeflächen für die Eigen- und Weiterentwicklung des OT KEMEL. Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung wird die vorhandene Entwicklung nach Norden fortgesetzt.

In der städtebaulichen Entwicklungsanalyse aus dem Jahr 2007 wurde das Planungsgebiet noch als potenzielle Sonderfläche für Verkehrsdienstleistungen ausgewiesen. Damals war auf dieser Fläche schon länger ein Busbahnhof mit Park & Ride-Parkplatz angedacht, dieser wurde jedoch inzwischen an anderer Stelle realisiert. Als potenzielle Gewerbegebiete wurden jedoch die beiden nordwestlich und östlich des Planungsgebietes liegenden Flächen „Am Hupperter Weg - West“ und „Am Hupperter Weg – Ost“ ausgewiesen. Diese sind allerdings mit 15,9 ha bzw. 7,1 ha deutlich größer als das Planungsgebiet und übersteigen damit den kurz- und mittelfristig zu deckenden Bedarf. Zudem würden sie, auch bei einer nur teilweisen Nutzung, zu einer verstärkten Zersiedlung führen, was zu vermeiden ist. Daher sind sie nicht für dieses Vorhaben geeignet.

Das Planungsgebiet würde die Bebauung nach Norden weiterführen, ohne zu einer zu starken Zersiedlung zu führen. Die Lage umgeben von sowohl der Bundesstraße als auch der Landesstraße garantiert einerseits eine hervorragende verkehrliche Anbindung, führt aber andererseits auch zu einer starken räumlichen Trennung. Städtebaulich wäre das Gewerbegebiet klar getrennt von der restlichen Ortsbebauung Kemels, die südlich der Bundesstraße liegt.

Das Planungsgebiet soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden und wird in der Änderung des FNP entsprechend dargestellt.



*Gegenüberstellung bisheriger Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT KEMEL, und geplante Änderung (ohne Maßstab).*

## 1.5 ERSCHLIEßUNG

### 1.5.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist umschlossen von der Bundesstraße 260, der Landesstraße 3455 und der zwischen den beiden verlaufenden Zubringerstraße. Diese Lage vereinfacht die Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Aufgrund der voraussichtlichen Nutzung nur von einer marginalen Zunahme der Verkehrsbelastung auszugehen.

### 1.5.2 Versorgung / Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über einen Anschluss an das lokale Versorgungsnetz im Bereich des gegenüberliegenden Gewerbegebiets „Die Haide“. Hierzu muss die Bundesstraße unterirdisch gequert werden. Die technische Möglichkeit eines solchen Anschlusses wurde vom Ingenieurbüro Lang geprüft und ein konkretes Konzept ausgearbeitet.

Der Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz erfolgt im Gewerbegebiet „Die Haide“ an der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Gemarkung Kemel, Flur 8, Flurstück 10/54. Hierfür wurde bereits die Zustimmung der Grundstückseigentümerin gesichert. Der genaue Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen ist in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

## 2. UMWELTBERICHT

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

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

<b>Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB</b>	
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>
<b>1.a)</b>	<p><b>Kurzdarstellung + Ziele</b></p> <p>Die Darstellung eines Gewerbegebietes dient der Ausweisung von Grundstücken für gewerbliche Nutzungen. Diese werden in Kemel dringend benötigt.</p>
	<p><b>Beschreibung der Festsetzungen</b></p> <p>Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden die zulässige Bebauung, Flächenversiegelung und die Eingrünung geregelt. Weiter werden die erforderlichen naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.</p> <p>Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet dargestellt.</p>
	<p><b>Bedarf an Grund + Boden</b></p> <p>Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 1,3 ha.</p>
<b>1.b)</b>	<p><b>umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen</b></p> <p>Diese Flächennutzungsplanänderung betreffende umweltschutzrelevante Ziele sind im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführt.</p>
	<p><b>Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind</b></p> <p>Die umweltschutzrelevanten Ziele werden nachfolgend unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ermittelt. Hierbei wird auch die grundsätzliche Eignung des Standortes aus Sicht des Umweltschutzes beurteilt. Bei grundsätzlicher Eignung erfolgt eine Konkretisierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen jedoch erst auf Ebene der Bebauungsplanung, auf der verbindliche Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Sachverhalte erkennbar, die der geplanten Darstellung grundsätzlich entgegenstehen könnten.</p>
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG + BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>
<b>2. a)</b>	<p><b>Bestandsaufnahme</b></p> <p>Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Kemel der Gemeinde Heidenrod. Weiter nördlich befinden sich Waldflächen. Östlich grenzt die Landesstraße 3455 an, dahinter liegen Ackerflächen sowie das Weltkulturerbe „Obergermanisch-Raetischer Limes“. Südlich und westlich grenzen die Bundesstraße 260 und dahinter das Gewerbegebiet „Die Haide“ an.</p> <p>Das Plangebiet weist aktuell einen Waldbestand auf, der sich nach einem Windwurf entwickelt hat.</p>

**Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

**(zu prüfende Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB)**

**a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:**

Schutzgut Boden und Wasser

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die forstwirtschaftliche Nutzung liegt innerhalb des Bebauungsgebietes eine vorwiegend mittlere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Die Böden sind tiefgründig mit geringer Wasserdurchlässigkeit.

Die Versiegelung von Flächen durch Überbauung und anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Ortes bei Umsetzung der beabsichtigten Planung unvermeidbar.

Da diese Fläche aufgrund der Ortsrandlage sowie der umgebenden Straßenflächen auch im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einem gänzlich neu zu entwickelndem Standort fern der Ortslage vorzuziehen ist, wird hier keine gravierend nachhaltig negative Auswirkung erwartet, zumal vergleichbare Böden in forstwirtschaftlicher Nutzung noch zahlreich im Umfeld existieren.

Im Bebauungsplangebiet werden die natürlichen Wasserverhältnisse durch die forstwirtschaftliche Nutzung der Flächen nur minimal beeinträchtigt. Durch die zukünftige Versiegelung ergibt sich insgesamt eine hohe Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzgutes Grundwasser. Insgesamt sollte sich der Eingriff durch das Bebauungsgebiet auf den Großraum Heidenrod-Kemel aufgrund der geringen Fläche nicht gravierend negativ nachhaltig auswirken.

Für Bau und Betrieb werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust der Waldfläche als Frischluftproduzent stellt eine gravierende Veränderung im Gebiet dar. Die klimatischen Auswirkungen der bebauten Flächen werden durch Grünfestsetzungen abgemildert.

Trotz der kleinen Fläche werden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima erwartet. Die Festsetzungen zu Gehölz- und Baumpflanzungen wirken sich klimatisch ebenso positiv aus, wie die teilversiegelten und begrüneten Flächen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bedeutung der Fläche für den Artenschutz ist durch die geringe Distanz zu den in alle Richtungen anschließenden Verkehrsflächen stark herabgesetzt. Beeinflusst wird das Gebiet vor allem durch eindringendes Licht von vorbeifahrenden Fahrzeugen während der Dunkelheit.

Bau- und anlagebedingt gehen alle Lebensstätten dauerhaft verloren. Im Bebauungsverfahren werden Ausgleichmaßnahmen festgesetzt. Es liegt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere vor.

**b) Erhaltungsziele + Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete):**

Es liegt kein FFH-, Vogelschutz- oder Naturschutzgebiet vor. Somit sind durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete, andere Naturschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope zu erwarten.

**c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:**

Schutzgut Mensch/Erholung

Das gesamte Plangebiet ist von stark befahrenen Straßen insbesondere der B 260 im Südwesten umgeben und bietet wegen der fußläufigen Unerreichbarkeit keinerlei Erholungswert.

Aufgrund der isolierten Lage zwischen den umliegenden Straßen ergeben sich für das Schutzgut Mensch gegenüber dem jetzigen Zustand keine nachteiligen Veränderungen.

	<p><b>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:</b>                  Kulturgüter oder sonstige Schutzgüter werden durch die Planung nicht betroffen. Sollten dennoch während der Bauphase archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalbehörde verwiesen. Funde und Fundstellen werden nach § 21 HDSchG in unverändertem Zustand erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung geschützt. Weitere erforderliche Maßnahmen werden mit der Denkmalbehörde abgestimmt.</p>
	<p><b>e) Vermeidung von Emissionen:</b>                  Betriebsbedingt geht vom Gewerbegebiet eine Geräuschemission aus. Aufgrund der Lage umgeben von Bundes- und Landesstraße                  Weitergehende Emissionen (Reflektion, Erwärmung, Strahlung, Geruch) werden durch die getroffenen Festsetzungen auf der Ebene der Bebauungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand als nicht nachhaltig und unerheblich gewertet.</p>
	<p><b>sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:</b>                  Die Abfallentsorgung unterliegt der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Gemeinde Heidenrod. Das anfallende Schmutzwasser ist anschlusspflichtig an die öffentliche Abwasserentsorgung.</p>
	<p><b>f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:</b>                  Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen und die Nutzung anderer regenerativen Energien ist ausdrücklich zulässig und wünschenswert.</p>
	<p><b>g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:</b>                  Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod aus dem Jahr 1997 weist das Plangebiet als Waldfläche aus.</p>
	<p><b>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:</b>                  Vom Gewerbegebiet sind keine relevanten Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten.</p>
	<p><b>i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d):</b>                  Da sich die einzelnen Schutzgüter gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen, sollen auch diese Einflüsse untersucht werden. Die im Plangebiet vorgesehenen Bodenbefestigungen bewirken den Verlust von Bodenfunktionen, die Verringerung der Grundwasserneubildung wie auch eine Verschlechterung des Kleinklimas durch Aufheizungseffekte.                  Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden Wechselwirkungen jedoch abgemildert, sodass es nur zu einer geringen Verstärkung der gegenseitigen Beeinflussungen kommt.</p>
<b>2. b)</b>	<p><b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>                  Mit der Planung sind die vorgenannten, ermittelten Umweltbeeinträchtigungen verbunden. Die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen führen bei Umsetzung der Planung zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen der zuvor genannten Schutzgüter.</p>
<b>2. c)</b>	<p><b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>                  Die Entwicklung des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung ist so einzuschätzen, dass der Status Quo erhalten bleibt und auf anderen Flächen sich ähnliche Entwicklungen wie im Planungsfall ergeben würden. Die Waldfläche bleibt weiter erhalten. Eine städtebaulich erforderliche Entwicklung wird ausbleiben. Ohne die Umsetzung des Bebauungsplans würde die forstwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben.</p>

2. d)	<p><b>geplante landespflegerische Maßnahmen</b>                  Ortsrandeingrünung, ca. 2.600 m<sup>2</sup>, mit 5 bis 7 m Breite. Mit autochthonen, einheimischen Gehölzen bepflanzt (Sträucher und Bäume mind. 10%), so weit als möglich werden bestehende Einzelbäume und Gehölzstrukturen im Randbereich erhalten bleiben.</p>
	<p><b>anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches</b>                  Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gegeben.</p>
3.	<p><b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b></p>
3. a)	<p><b>Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung</b>                  Auf Ebene der Flächennutzungsplanung war im Rahmen der Umweltprüfung die Anwendung von technischen Verfahren nicht erforderlich. Die schutzgutbezogene Einschätzung der möglichen Beeinträchtigungen und deren naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt verbal-argumentativ sowie rechnerisch auf der Grundlage der Kompensationsverordnung des Landes Hessen.</p>
	<p><b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben</b>                  Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.</p>
3. b)	<p><b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt</b>                  Die Gemeinde Heidenrod veranlasst eine Überprüfung der Einhaltung der Umweltziele, insbesondere die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen.</p>

Wiesbaden, den 09.06.2025

FNP\_BEG\_3312