

Bebauungsplan „Driescher“

Begründung

Gemeinde Heidenrod,
Gemarkung Egenroth,
Rheingau-Taunus-Kreis

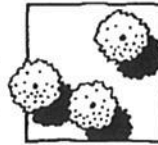
Mai 2018



Auftraggeber: Gemeinde Heidenrod

Auftragnehmer:

HERRCHEN
& SCHMITT



LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GbR
Schützenstraße 4 65195 Wiesbaden

Datum: 7. Mai 2018

Dieter Herrchen
Landschaftsarchitekt

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Dieter Herrchen
Dipl.-Ing. Tobias Gottwald



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planaufstellung	5
2	Vorhabensbeschreibung	6
3	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Regionalplan Südhessen – 2010	8
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Bebauungspläne	10
4	Städtebauliches Konzept	11
5	Erschließung	11
6	Städtebauliche und grünordnerische Planungsaussagen	12
6.1	Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	12
6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	12
6.3	Denkmalschutz	14
7	Bodenordnung	15
8	Flächenbilanz	15
9	Verfahrensablauf	16

Anlage 1: Städtebauliche Verträge zum forstrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleich, Gemeinde Schlangenbad

Anlage 2: Städtebauliche Verträge forstrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleich, Stadt Bad Schwalbach

Anlage 3: Fachbeitrag zur Erstellung des forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ der Gemeinde Schlangenbad, Gemarkung Wambach auf dem Gemeindegebiet Heidenrod, Gemarkung Egenroth

Anlage 4: Ausgleichsmaßnahmen NBG „Ober der Hardt“, Stadt Bad Schwalbach in der Gemeinde Heidenrod, Gemarkung Egenroth



Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Lage der Bebauungspläne im Raum	6
Abb. 2:	Lage Bebauungsplan „Driescher“	7
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010.....	8
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Entwurf Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (2017) des Regionalplans Südhessen 2010	9
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod	10

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1:	Flächenumfang	15
Tab. 2:	Flächenbilanz.....	15



Begründung

Begründung zum Bauungsplan „Driescher“ der Gemeinde Heidenrod, Gemarkung Egenroth.

Plangrundlage

Als Grundlage des Bauungsplans „Driescher“ dient das Amtliche Liegenschaftskataster in digitaler Form, Stand Mai 2017.

1 Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt über den Bauungsplan „Driescher“ mehrere Aufforstungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen für zwei Bauungspläne der Nachbargemeinden Bad Schwalbach und Schlangenbad bauleitplanerisch zu sichern. Bei dem Verfahren handelt sich um einen einfachen Bauungsplan ohne Festsetzung einer Art und eines Maßes der baulichen Nutzung.

Planungsanlass sind der notwendige Waldausgleich und der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf für die in Aufstellung befindlichen Bauungspläne „Gewerbegebiet Ober der Hardt“ (Stadt Bad Schwalbach) sowie 1. Änderung und Erweiterung Bauungsplan „Taunus Wunderland“ der Gemeinde Schlangenbad (vgl. Abb. 1). Der Bauungsplan „Gewerbegebiet Ober der Hardt“ führt zu einem Verlust von etwa 6,8 ha Wald. Zusätzlich besteht entsprechend der Bilanzierung nach Kompensationsverordnung (KV) ein externer naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf von etwa 750.000 WP (Wertpunkte nach Kompensationsverordnung). Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung Bauungsplan Taunus Wunderland“ werden etwa 3,03 ha Wald gerodet. Gleichzeitig besteht ein externer naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf von etwa 550.000 WP (Wertpunkte nach Kompensationsverordnung).

Der oben ausgeführte naturschutz- und forstrechtliche Ausgleichsbedarf beider Bauungspläne kann nicht im jeweiligen Geltungsbereich bzw. innerhalb der jeweiligen Gemeindefläche ausgeglichen werden. Vielmehr soll die Kompensation der beiden Bauungspläne über mehrere externe Maßnahmen (zwei Aufforstungsflächen und eine Extensivierung einer Feuchtwiese) im Bereich des „Drieschfeldes“, Gemeinde Heidenrod, Gemarkung Egenroth erfolgen.

Die vorgenannten Aufforstungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen bilden den Geltungsbereich des Bauungsplans „Driescher“. Die Aufstellung des Bauungsplans verfolgt somit die bauleitplanerische Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen der Bauungspläne „Gewerbegebiet Ober der Hardt“ (Bad Schwalbach) sowie 1. Änderung und Erweiterung Bauungsplan „Taunus Wunderland“ (Gemeinde Schlangenbad).

Die jeweilig zutreffenden Aufforstungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind in die beiden Bauungspläne „Gewerbegebiet Ober der Hardt“ sowie 1. Änderung und Erweiterung Bauungsplan „Taunus Wunderland“ eingestellt und werden über städtebauliche Verträge zwischen den beteiligten Gemeinden gesichert. Die städtebaulichen Verträge liegen der Unterlage bei (Anlage 1 und 2).

Der Bauungsplan „Driescher“ wird nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB), eine Flächennutzungsplanänderung ist daher im Parallelverfahren erforderlich.

Nach gegenwärtigem Sachstand der Regionalplanung hat der Bauungsplan „Driescher“ keine regionalplanerische Relevanz, im Zuge des Vorhabens kommt es zu keiner Abweichungen von den Zielen der Raumordnung.

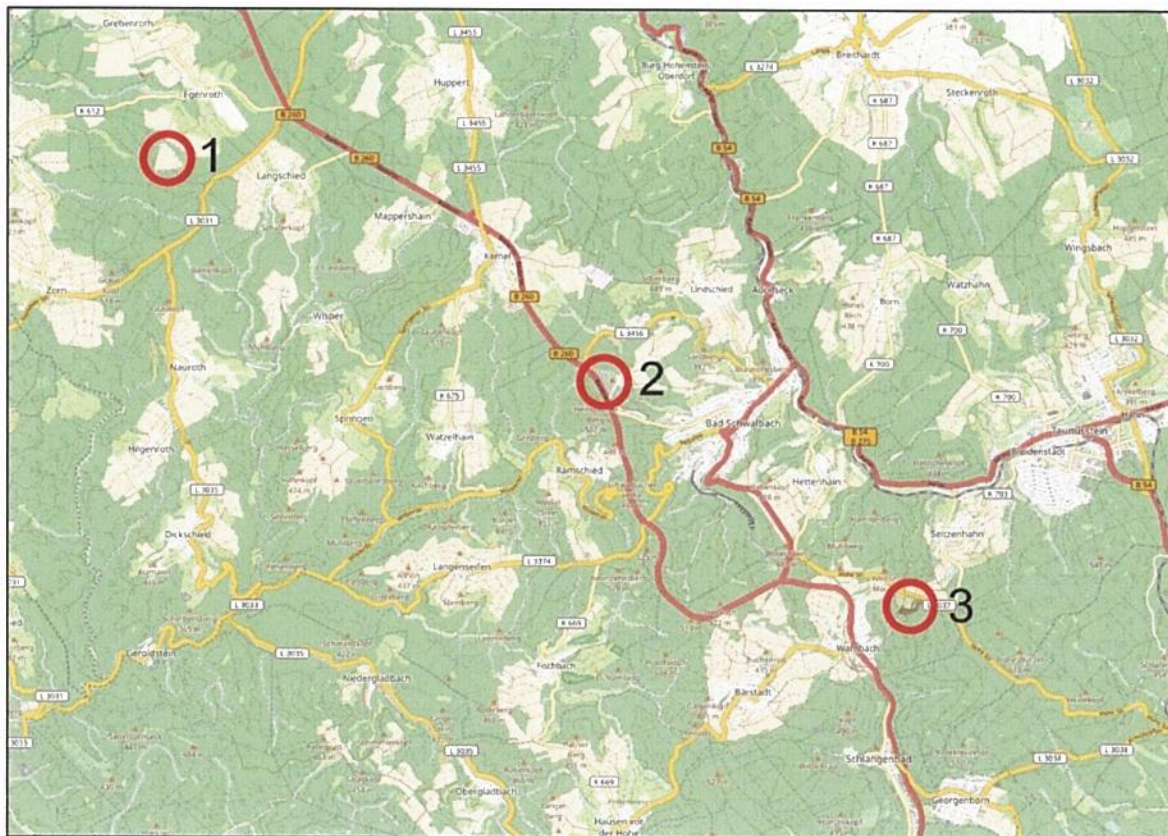


Abb. 1: Lage der Bebauungspläne im Raum

(Lage = rot umrandet, 1 = Bebauungsplan (BP) „Driescher“, 2 = BP „Gewerbegebiet Ober der Hardt“, 3 = 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“
Quelle Karte: OpenStreetMap.org, Open Database License, 2017, unmaßstäblich)

2 Vorhabensbeschreibung

In Abb. 2 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Driescher“ markiert. Der Geltungsbereich umfasst die beiden Aufforstungsflächen sowie die Kompensationsfläche (Feuchtwiese). Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Egenroth, Flur 11;

Flurstücke 4 (tlw.), 5 (tlw.), 6 (tlw.), 7 (tlw.), 19 (tlw.), 20 und 21 (tlw.).

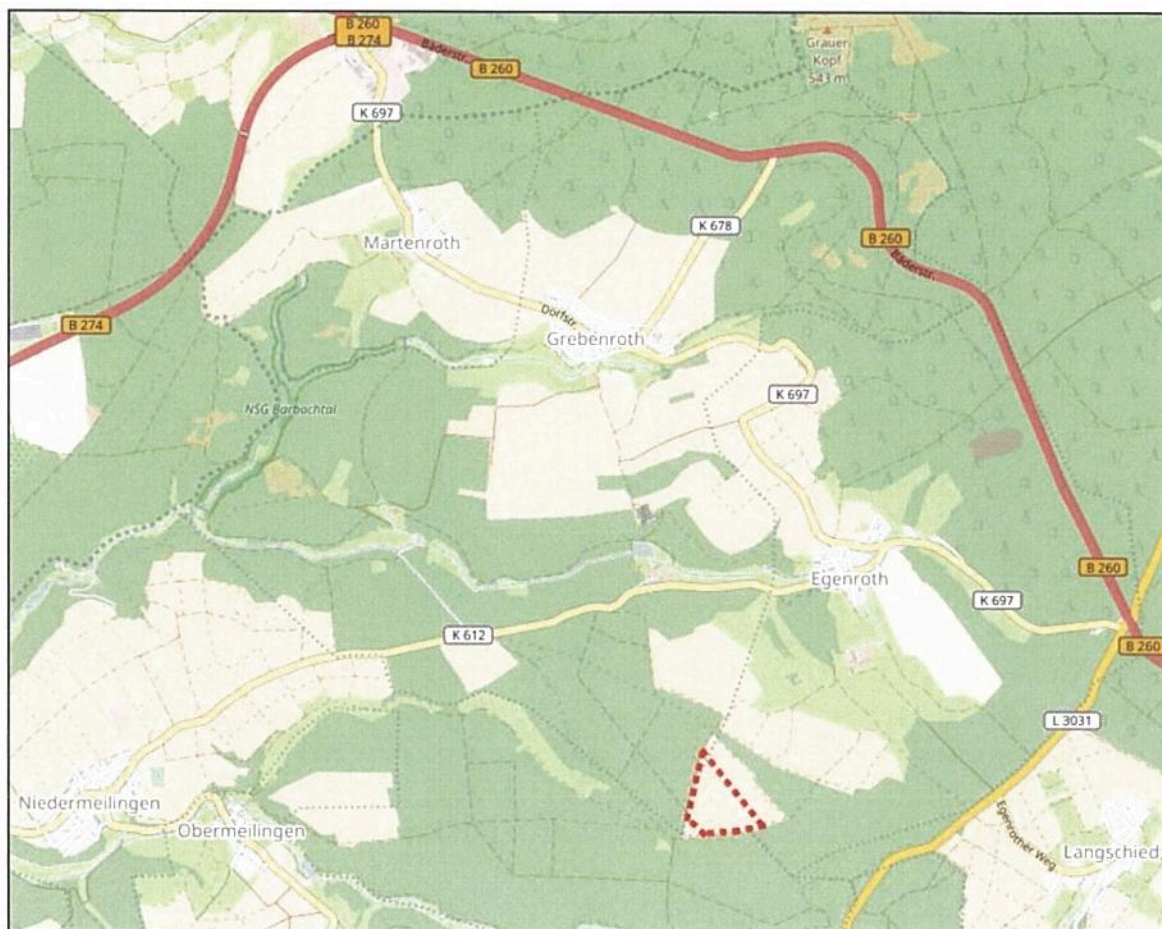


Abb. 2: Lage Bebauungsplan „Driescher“

(Geltungsbereich = rot gestrichelt umrandet)

Quelle Karte: OpenStreetMap.org, Open Database License, 2017, unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich wird derzeit fast vollständig als Ackerfläche bewirtschaftet. Vorgesehen ist, die Ackerfläche mit einem Laubwald aus Traubeneichen (Hauptbaumart), Hainbuchen und Winterlinden aufzuforsten. Im Nordosten verbleibt ein schmaler Ackerstreifen, der kurz- bis mittelfristig gleichfalls aufgefórstet wird. Eingerahmt wird die Ackerfläche allseitig von Wald.

Der betrachtete Untersuchungsraum erstreckt sich über den Geltungsbereich hinaus auf die angrenzenden Flächen, damit möglicherweise vorhandene Verflechtungsbereiche sowie Funktions- und Wechselbeziehungen ausreichend berücksichtigt werden.



3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen – 2010

Der Regionalplan Südhessen 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2010) enthält die Ziele (Vorranggebiet), Grundsätze (Vorbehaltsgebiet) und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für Südhessen (§ 6 HLPG) bis etwa zum Jahr 2020. Die in ihm benannten Ziele sind gemäß § 1 (4) BauGB in der kommunalen Bauleitplanung zu beachten. Der Regionalplan Südhessen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Driescher“ als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dar. Die den Geltungsbereich umgebenden Waldflächen sind als „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ dargestellt. Die nördlich der geplanten Aufforstungsfläche liegenden Wald- und Landwirtschaftsflächen sind als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Die sich westlich des Geltungsbereichs anschließenden Waldflächen sind als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz gekennzeichnet.

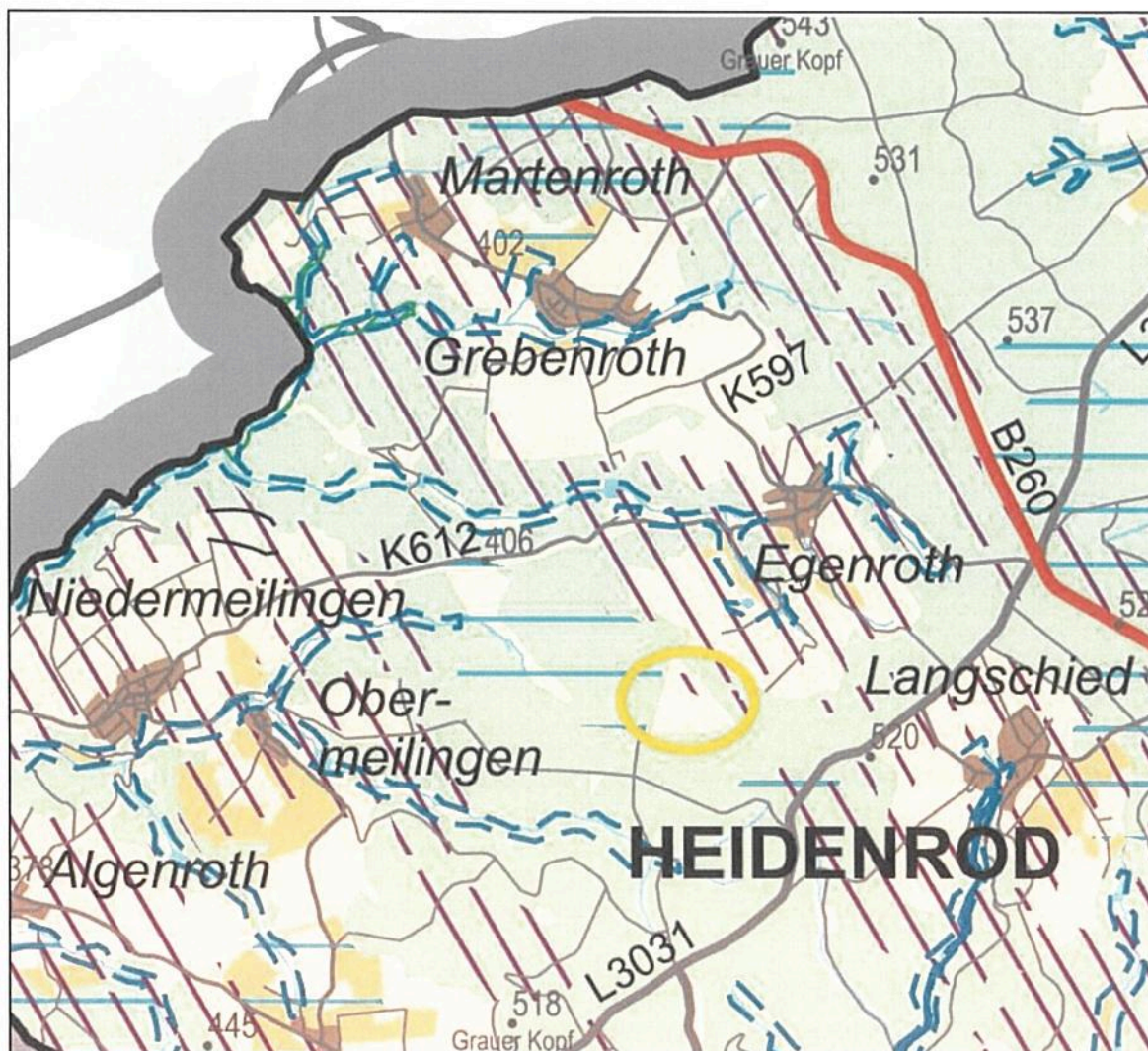


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010
(gelb umrandet = Lage Geltungsbereich)



Entwurf Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (2017)

Der Entwurf „Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (2017)“ zum Regionalplan Südhessen 2010 verzeichnet weiter nordöstlich der Bundesstraße B 260 ein Vorranggebiete für die Windenergienutzung (Fläche 2-393). Ein Teil des Vorranggebietes wird schon als Standort für Windkraftanlagen (12 Anlagen) genutzt. Die Abstände zwischen dem Geltungsbereich und dem Vorranggebiet betragen über 2.000 m.

Die erneute Beteiligung nach § 10 ROG am Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien zum Regionalplan Südhessen 2010 wurde am 16.12.2016 in der Regionalversammlung Südhessen beschlossen. Die Planunterlagen des Entwurfs wurden am 03.04.2017 offengelegt. (REGIERUNGS-PRÄSIDIUM DARMSTADT, 2017; Verfahrensstand April 2018).

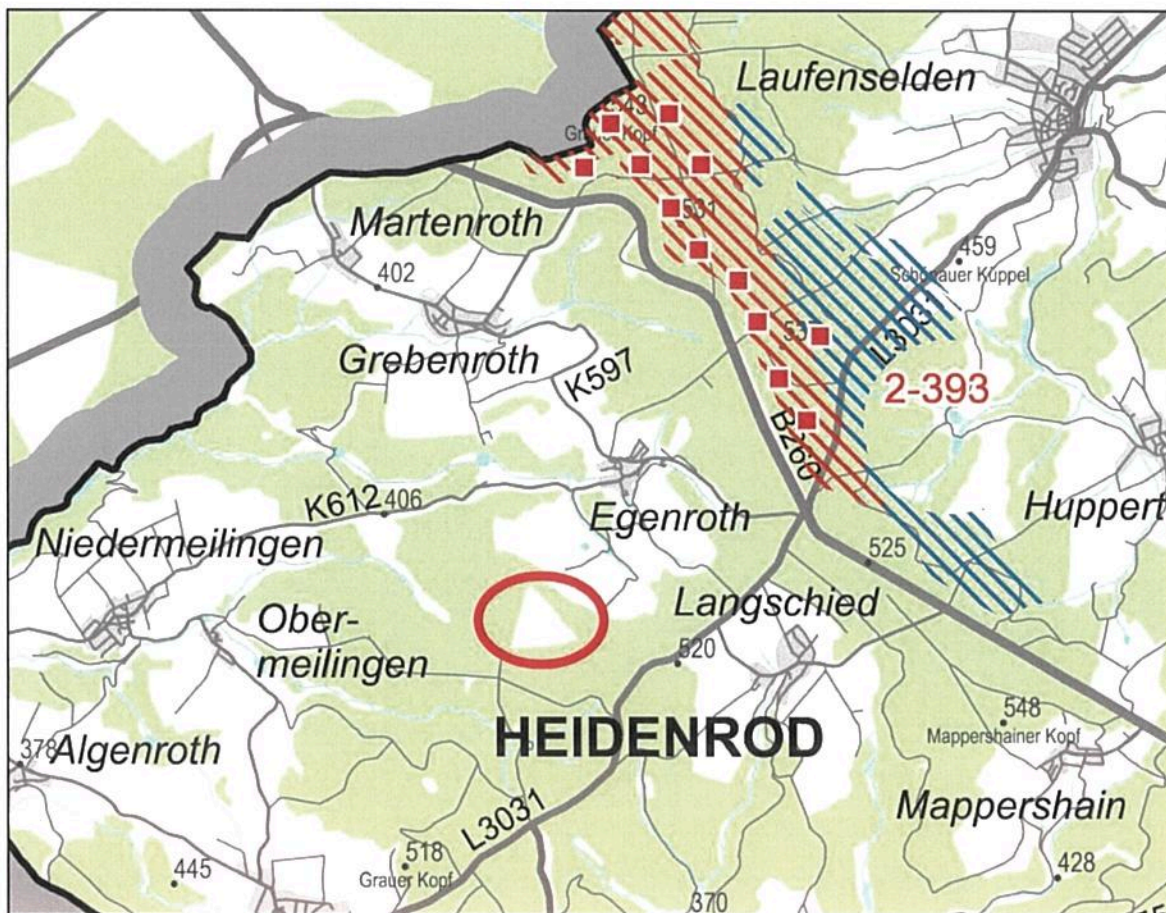


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Entwurf Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (2017) des Regionalplans Südhessen 2010 (rot, umrandet = Lage Geltungsbereich)



3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod (1997) stellt für den gesamten Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzung (Acker) dar. Die angrenzenden Wälder sind als Waldflächen verzeichnet.

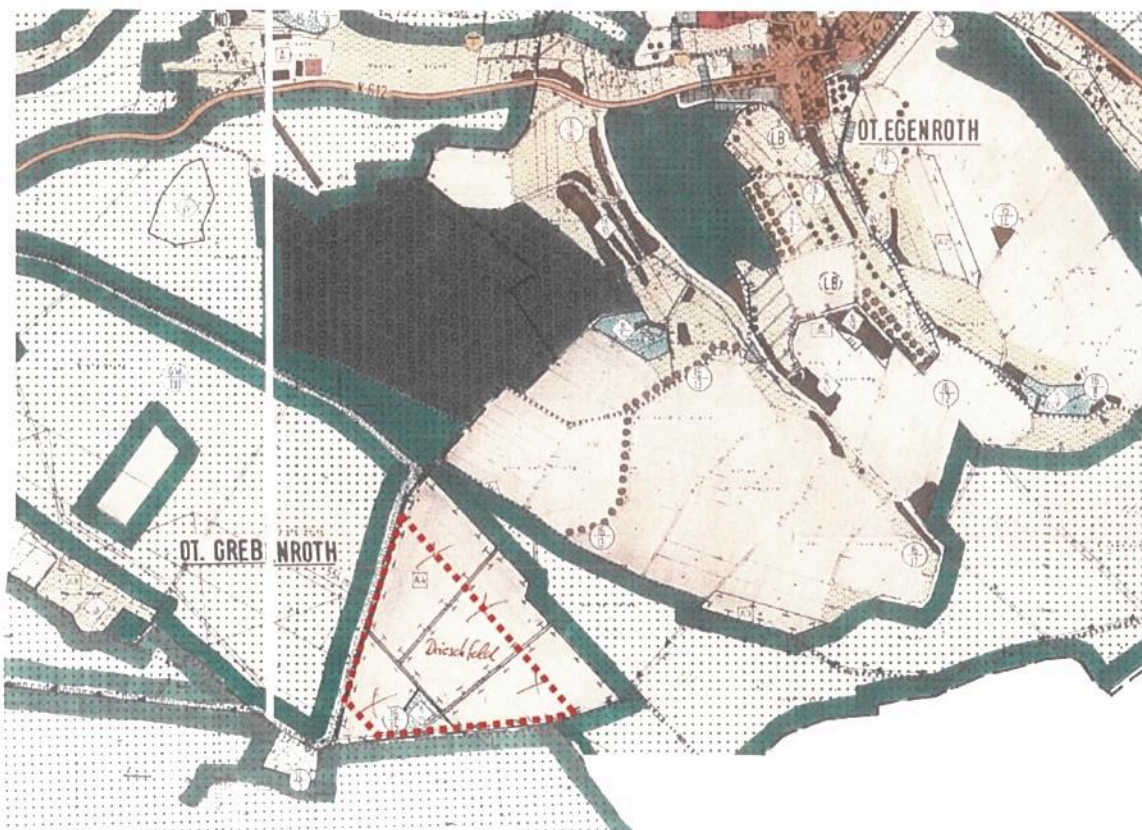


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod
(rot gestrichelt umrandet = Geltungsbereich)

Da der Bebauungsplan „Driescher“ im gesamten Geltungsbereich die Festsetzung Fläche für Wald mit der Überlagerung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorsieht, wird der Bebauungsplan nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Vielmehr wird eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich.

3.3 Bebauungspläne

Im Umfeld des Geltungsbereichs gibt es keine weiteren Bebauungspläne.



4 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Zielstellung für diesen Bebauungsplan ergibt sich aus dem Aufforstungs- und Kompensationsbedarf der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Ober der Hardt“ (Stadt Bad Schwalbach) sowie 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Taunus Wunderland“ (Gemeinde Schlangenbad). Beide Bebauungspläne können den naturschutz- und forstrechtlichen Ausgleichsbedarf nicht im Geltungsbereich bzw. innerhalb der jeweiligen Gemeindefläche abdecken, vielmehr werden extern liegende Kompensationsflächen und Waldaufforstungsbereiche notwendig.

So führt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober der Hardt“ zu einem Waldeingriff von etwa 6,8 ha. Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Taunus Wunderland“ werden etwa 3,03 ha Wald gerodet. Diese Waldverluste sind nach dem Hessischen Waldgesetz § 12 Abs. 4 (HWaldG) an anderer Stelle flächengleich aufzuforsten. Als entsprechender Waldausgleich sind in beiden Bebauungsplänen Aufforstungsflächen im Bereich „Driescher“ eingestellt.

Gleichzeitig kann der dort vorgesehene Waldausgleich als naturschutzrechtliche Kompensation entsprechend der Kompensationsverordnung angerechnet werden. Eine etwa 3.000 m² große bisher intensiv genutzte Feuchtwiese im Bereich „Driescher“ wird im Zuge des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober der Hardt“ zusätzlich als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche eingestellt. Diese Fläche wird neben den vorgenannten ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Driescher“ integriert. Über die drei Maßnahmen, entsprechend zugeordnet, kann in den beiden Bebauungsplänen eine vollständige naturschutzrechtliche Kompensation erreicht werden.

Weitergehende Erläuterungen zu den Maßnahmen finden sich in der

Anlage 3: „Fachbeitrag zur Erstellung des forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ der Gemeinde Schlangenbad, Gemarkung Wambach auf dem Gemeindegebiet Heidenrod, Gemarkung Egenroth“

und der

Anlage 4: „Ausgleichsmaßnahmen NBG „Ober der Hardt“, Stadt Bad Schwalbach in der Gemeinde Heidenrod, Gemarkung Egenroth“.

Die vorgenannten Aufforstungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen liegen benachbart und bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Driescher“. Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt somit die bauleitplanerische Sicherung der Aufforstungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Ober der Hardt“ (Bad Schwalbach) sowie 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ (Gemeinde Schlangenbad).

Die jeweilig zutreffenden Aufforstungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind in die beiden Bebauungspläne „Gewerbegebiet Ober der Hardt“ sowie 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ eingestellt und werden über städtebauliche Verträge gesichert. Die städtebaulichen Verträge liegen der Unterlage bei (Anlage 1 und 2).

5 Erschließung

Eine verkehrliche bzw. medientechnische Erschließung der Aufforstungs- bzw. Kompensationsflächen ist nicht notwendig und vorgesehen. Brandschutzrechtliche Vorgaben sind ebenfalls nicht beachtlich.



6 Städtebauliche und grünordnerische Planungsaussagen

Die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachfolgend kursiv gekennzeichnet, werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.1 Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich wird als Flächen für den Wald festgesetzt. Eingeschlossen sind eingelagerte Strukturen wie Waldlichtungen, Feuchtwiesen oder Waldränder.

Die Umwandlung der bisherigen Ackerflächen zu Wald geschieht, um die städtebaulich notwendigen Aufforstungs- bzw. Kompensationsflächen für die beiden in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Ober der Hardt“ (Stadt Bad Schwalbach) sowie 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ (Gemeinde Schlangenbad) bauleitplanerisch zu sichern.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 „Aufforstungs- und Kompensationsmaßnahme Schlangenbad“

(Gemarkung Egenroth, Flur 11, Flurstücke 4 (tlw.), 5 (tlw.), 7 (tlw.), 19 (tlw.) und 21 (tlw.))

Die Aufforstungs- und Kompensationsmaßnahme Schlangenbad umfasst eine Fläche von insgesamt 30.348 m². Sie besteht aus zwei unterschiedlichen Teilen. Die überwiegende Teil (Teil A) wird mit Laubwald bestockt, quer über die Fläche wird einer Waldlichtung (Teil B/Wiesenstreifen) angelegt.

Teil A: Anlage eines Laubwaldes (Eichenaufforstung):

Auf einer Fläche von 30.348 m² wird ein Laubwald mit Pflanzungen von Eichen (Hauptbaumart) entwickelt, um damit den forstwirtschaftlichen als auch den naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Erweiterung des Freizeitgeländes „Taunus Wunderland“ auszugleichen. Es werden Traubeneichen, Hainbuchen und Winterlinden mit 8.000 Stk./ha (Reihenabstand 2,00 m, Abstand in der Reihe 0,6 m) gepflanzt. Die Gehölzfläche wird vollständig gezäunt.

Zu pflanzen sind 1-jährige Heister in einer Mindestqualität von 40 - 60 cm Höhe. Zu verwenden sind ausschließlich Pflanzen mit folgendem zertifizierten Herkunftsnachweisen:

- *Traubeneiche: Herkunftsbezeichnung 8.18.06 (Rheinisches und Saarbergland).*
- *Hainbuche: Herkunftsbezeichnung 8.06.04 (West- und Süddeutsches Bergland).*
- *Winterlinde: Herkunftsbezeichnung 8.23.04 (Westdeutsches Bergland).*



Zur Bildung der Waldlichtung ist ein Waldinnenrand dreireihig mit einem Reihenabstand von 2,5 m anzulegen, der mit Sträuchern der Arten

- Hasel (*Corylus avellana*),
- Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*),
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) und
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

zu bepflanzen ist, wobei die mittlere Reihe mit Bäumen zweiter Ordnung (Wildobst) mit

- Wildapfel (*Malus sylvestris*),
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*) und
- Wildkirsche (*Prunus avium*)

im Abstand von min. 15 m zu durchsetzen ist.

Auch hier sind 1-jährige Heister in einer Mindestqualität von 40 - 60 cm Höhe zu verwenden.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft nach forstwirtschaftlichen Vorgaben zu pflegen.

Teil B: Anlage einer Waldlichtung (Wiesenstreifen):

An der südwestlichen langen Grenzlinie zu der südlich liegenden Ersatzaufforstung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober der Hardt“ (Stadt Bad Schwalbach) soll ein Wiesenstreifen von 15 m Breite über die gesamte Länge entstehen. Die Fläche ist als standortgerechte Frischwiese einzusäen.

2 „Aufforstungs- und Kompensationsmaßnahme Bad Schwalbach“

(Gemarkung Egenroth, Flur 11, Flurstücke 4 (tlw.), 5 (tlw.), 6 (tlw.), 7 (tlw.), 19 (tlw.), 20 und 21 (tlw.))

Die Kompensationsmaßnahme 2 („Aufforstungs- und Kompensationsmaßnahme Bad Schwalbach“) umfasst eine Fläche von insgesamt 68.000 m². Vorgesehen ist die Bestockung mit einem Traubeneichen/Winterlindenmischwald. Nach Nordosten hin zur Waldlichtung sowie zur Feuchtwiese wird ein Waldinnenrand angelegt.

Es werden Traubeneichen, Hainbuchen und Winterlinden mit 8.000 Stk./ha (Reihenabstand 2,00 m, Abstand in der Reihe 0,6 m) gepflanzt. Die Gehölzfläche wird vollständig gezäunt.

Zu pflanzen sind 1-jährige Heister in einer Mindestqualität von 40 - 60 cm Höhe. Zu verwenden sind ausschließlich Pflanzen mit folgendem zertifizierten Herkunftsnachweisen:

- Traubeneiche: Herkunftsbezeichnung 8.18.06 (Rheinisches und Saarbergland).
- Hainbuche: Herkunftsbezeichnung 8.06.04 (West- und Süddeutsches Bergland).
- Winterlinde: Herkunftsbezeichnung 8.23.04 (Westdeutsches Bergland).



Zur Bildung der Waldlichtung ist ein Waldinnenrand dreireihig mit einem Reihenabstand von 2,5 m anzulegen, der mit Sträuchern der Arten

- Hasel (*Corylus avellana*),
- Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*),
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) und
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

zu bepflanzen ist, wobei die mittlere Reihe mit Bäumen zweiter Ordnung (Wildobst) mit

- Wildapfel (*Malus sylvestris*),
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*) und
- Wildkirsche (*Prunus avium*)

im Abstand von min. 15 m zu durchsetzen ist.

Auch hier sind 1-jährige Heister in einer Mindestqualität von 40 - 60 cm Höhe zu verwenden.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft nach forstwirtschaftlichen Vorgaben zu pflegen.

3 „Kompensationsmaßnahme Feuchtwiese Bad Schwalbach“

(Gemarkung Egenroth, Flur 11, Flurstück 7 (tlw.))

Zur Extensivierung und Erhöhung der Artenvielfalt ist eine feuchte Grünlandfläche durch sukzessive Entwicklung aufzuwerten. Die 3.000 m² große Fläche ist alle 5 Jahre durch Mulchen der Gehölze freizuhalten. Eine Beweidung ist nicht zulässig. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind ausgeschlossen. Erhaltungsdüngungen sind nach 10 Jahren zulässig, wenn das Erfordernis durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachgewiesen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde dargelegt ist.

Durch die Festsetzung der vorgenannten Kompensations- und Aufforstungsmaßnahmen können die naturschutzrechtlichen Eingriffe der beiden Bebauungspläne „Gewerbegebiet Ober der Hardt“ (Stadt Bad Schwalbach) sowie 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ (Gemeinde Schlangenbad) zusammen mit weiteren Maßnahmen vollständig kompensiert werden. Über die Aufforstungsmaßnahme 1 und 2 wird in beiden Bebauungsplänen die forstrechtlich geforderte flächengleiche Waldneuanlage sichergestellt.

6.3 Denkmalschutz

Um die Sicherung von Bodendenkmälern im Zuge der Bauplanung und der Ausführung zu gewährleisten, wird ein Hinweis auf den unmittelbare Rechtswirkung entfaltenden § 21 HDSchG in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie oder der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.



7 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung nach §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

8 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan „Driescher“ umfasst folgende Flächen:

Tab. 1: Flächenumfang

Flächenumfang	Flächengröße / Prozentualer Anteil an Gesamtfläche	
	Flächengröße	Prozentualer Anteil
Gesamtfläche	ca. 101.350 m ²	ca. 100 %
davon		
Kompensations- und Aufforstungsmaßnahme Schlangenbad	ca. 30.350 m ²	ca. 29,9 %
Kompensations- und Aufforstungsmaßnahme Bad Schwalbach	ca. 68.000 m ²	ca. 67,1 %
Kompensationsmaßnahme Feuchtwiese Bad Schwalbach	ca. 3.000 m ²	ca. 3,0 %

Ein Vergleich der Bestandssituation mit den Planungen des Bebauungsplans „Driescher“ vermittelt die folgende Tabelle:

Tab. 2: Flächenbilanz

Fläche	Flächengröße / Prozentualer Anteil an Gesamtfläche			
	Bestandsfläche		Bebauungsplan „Driescher“	
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 101.350 m ²	100 %	ca. 101.350 m ²	100 %
davon				
Ackerfläche	ca. 98.350 m ²	ca. 97,0 %	0 m ²	-
intensiv genutzte Feuchtwiese	ca. 3.000 m ²	ca. 3,0 %	0 m ²	-
Wald	0 m ²	-	ca. 98.350 m ²	ca. 97,00 %
extensiv genutzte Feuchtwiese	0 m ²	-	ca. 3.000 m ²	ca. 3,0 %



9 Verfahrensablauf

Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod zur Aufstellung des Bebauungsplanes	06.10.2017
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	06.10.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und frühzeitigen Beteiligung	13.11.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	01.12.2017 bis zum 05.01.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	-1)
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	06.10.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	08.12.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	08.01.2018 bis zum 09.02.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	08.01.2018 bis zum 09.02.2018
Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod über den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	09.03.2018
In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung	

¹⁾ Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet, da die Belange des Bauleitplanverfahrens den zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den beiden parallel laufenden Bauleitplanverfahren in Schlagenbad und Bad Schwalbach (1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“/„Gewerbegebiet Ober der Hardt“) schon bekannt waren.



Quellenverzeichnis

GEMEINDE HEIDENROD 1997: Flächennutzungsplan,
Genehmigt am 25.09.1997

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2010: „Regionalplan
Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010“ -

Bekanntgemacht und in Kraft getreten am 17. Oktober
2011 (Staatsanzeiger 42/2011)

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2017: Beschluss zur
erneuten Beteiligung Sachlicher Teilplan Erneuerbare
Energien, Link: https://rp-darmstadt.hessen.de/irj/RPDA_Internet?cid=46caf5da62e5bc919a5e033e98e4f80a,
Download vom 30.01.2017.



Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BArtSchV - VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (**Bundesartenschutzverordnung**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

BauGB – **Baugesetzbuch** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – (**Baunutzungsverordnung**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BBodSchG - GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (**Bundes-Bodenschutzgesetz**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

BNatSchG - GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (**Bundesnaturschutzgesetz**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2009 S. 2542ff), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

HAGBNatSchG – **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** in der Fassung vom 20. Dez. 2010 (GVBl. I, Nr. 24, S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dez. 2015 (GVBl. S. 607).

HBO - **Hessische Bauordnung** - in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert am 15. Dezember 2016, (GVBl. S. 294, 295).

HDSchG - (Hessisches **Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. 2016 S. 211).

HWaldG - **Hessisches Waldgesetz** in der Fassung vom 27. Juni 2013 (GVBl. 2013, 458), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607).

KV - VERORDNUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG VON KOMPENSATIONSMAßNAHMEN, ÖKOKONTEN, DEREN HANDELBARKEIT UND DIE FESTSETZUNG VON AUSGLEICHSABGABEN (**Kompensationsverordnung**) vom 1. September 2005 (GVBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. September 2015 (GVBl. S. 339).

PlanzV (90) – VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (**Planzeichenverordnung**) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

ROG - **RAUMORDNUNGSGESETZ** - vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).



Anlage

Anlage 1 Städtebauliche Verträge zum forstrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleich, Gemeinde Schlangenbad

(Betrifft Kompensations- und Aufforstungsmaßnahme E 1 der 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“, Ortsteil Wambach, Gemeinde Schlangenbad, Rheingau-Taunus-Kreis)



Anlage 2 Städtebauliche Verträge forstrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleich, Stadt Bad Schwalbach

(Betrifft Kompensations- und Aufforstungsmaßnahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober der Hardt“, Stadt Bad Schwalbach, Rheingau-Taunus-Kreis)



Anlage 3 Fachbeitrag zur Erstellung des forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ der Gemeinde Schlangenbad, Gemarkung Wambach auf dem Gemeindegebiet Heidenrod, Gemarkung Egenroth

(Gemeinde Heidenrod, 2017)



**Anlage 4 Ausgleichsmaßnahmen NBG „Ober der Hardt“, Stadt Bad
Schwalbach in der Gemeinde Heidenrod, Gemarkung Egenroth**

(IGH Projektentwicklung GmbH, 2016)