



An die Mitglieder
des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft

Einladung

Ich lade Sie zu einer **Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft** ein.

Sitzungstermin: Mittwoch, 15.03.2023, 20:00 Uhr
Raum, Ort: Seniorenraum "Römerhalle", Heidenrod-Kemel

Tagesordnung I

- 1 Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 1.1 Niederschrift der letzten Sitzung vom 09.11.2022
- 2 Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod, 5. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Ver- und Entsorgung Am Galgen, OT Kemel" für die Umsetzung des Konzeptes der Naturenergie Heidenrod GmbH und der Firma Kopp Umwelt GmbH & Co KG zur Schaffung der notwendigen bauplanungsrechtlichen Anforderungen für die Erteilung einer Genehmigung nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes
hier: Erschließungsvertrag XII/227
- 3 Erwerb der Grundstücke Gemarkung Kemel, Flur 6, Flurstücke 50/1 + 54/3;
Ankauf der Taunuskaserne in Abstimmung mit dem Rheingau-Taunus-Kreis zur Sicherung öffentlicher Belange XII/218
- 4 Städtebauliche Entwicklung Heidenrod, Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Kemel-Süd, Heidenrod-Kemel Bebauungsplan Kemel-Süd, OT Kemel, Beschlussfassung Wertung GV 15.07.2022
hier: Beschlussfassung erneute Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 2 BauGB XII/211

- | | | |
|----|---|---------|
| 5 | <p>Städtebauliche Entwicklung Heidenrod, Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Kemel-Süd, Heidenrod-Kemel Bebauungsplan Kemel-Süd, OT Kemel, Beschlussfassung Satzung GV 15.07.2022 hier: Beschlussfassung erneute Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 2 BauGB</p> | XII/212 |
| 6 | <p>Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod, Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Errichtung eines Seniorenheimes im Ortsteil Laufenselden
Erarbeitung eines Bebauungsplanes im Bereich "Rechts vom Berndrother Weg", Feststellung des Flächennutzungsplanentwurfs, Durchführung Parallelverfahren, Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung</p> | XII/221 |
| 7 | <p>Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod, Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Errichtung eines Seniorenheimes im Ortsteil Laufenselden
Erarbeitung eines Bebauungsplanes im Bereich "Rechts vom Berndrother Weg", Feststellung des Bebauungsplanentwurf, Durchführung Parallelverfahren, Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung</p> | XII/222 |
| 8 | <p>Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod, Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau 1. Änderung und Ergänzung, Entwurf des Bebauungsplanes Stand 11.07.2022 hier: Wertungsbeschluss, Wertung der Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, sowie der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung im Rahmen der Offenlage gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.10.2022</p> | XII/214 |
| 9 | <p>Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod, Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau 1. Änderung und Ergänzung, Entwurf des Bebauungsplanes Stand 11.07.2022 hier: Satzungsbeschluss, Wertung der Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, sowie der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung im Rahmen der Offenlage gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.10.2022</p> | XII/215 |
| 10 | <p>Verbesserung der Einkaufssituation Heidenrod; Prüfauftrag FWH vom 25.04.2022</p> | XII/223 |

Tagesordnung IV

11 Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen

Martin, Frank
Vorsitzende/r

Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod, 5. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Ver- und Entsorgung Am Galgen, OT Kemel" für die Umsetzung des Konzeptes der Naturenergie Heidenrod GmbH und der Firma Kopp Umwelt GmbH & Co KG zur Schaffung der notwendigen bauplanungsrechtlichen Anforderungen für die Erteilung einer Genehmigung nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Erschließungsvertrag

<i>Organisationseinheit:</i> FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung	<i>Datum</i> 27.02.2023
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Vorberatung	06.03.2023	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	15.03.2023	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	24.03.2023	Ö

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeindevertretung wird nachfolgende Beratungsvorlage zur Beschlussfassung zugeleitet:

1. Die Gemeindevertretung nimmt den Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB) zwischen der Gemeinde Heidenrod und der G & G Grundstücksgesellschaft mbH zur Kenntnis und stimmt diesem zu.
2. Der Gemeindevorstand nimmt zur Kenntnis, dass der abzuschließende Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB) den Erschließungsvertrag vom 18.11.2005 ersetzt.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB) auszufertigen und nach Unterzeichnung den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

II. Begründung/Sachverhalt

Im Zuge der Erarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Galgen“, zur

Schaffung der notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung von Betriebsbereichen ist es notwendig, dass auch der damalige Erschließungsvertrag angepasst wird. Der derzeit gültige Erschließungsvertrag datiert vom 18.11.2005, ist deshalb auf die neuen Anforderungen des Bebauungsplanes zu ergänzen und abzustimmen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Am Galgen werden die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die Seitens des Regierungspräsidiums für die veränderten Betriebsbereiche der Naturenergie Heidenrod GmbH und der Kopp Umwelt GmbH, gefordert wurden.

Die Gemeindevertretung hat bereits für die 5. Änderung den notwendigen Wertungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

Im Zuge der Erarbeitung eines Nachtrages zu diesem Vertrag, haben sich die Vertragsbeteiligten verständigt, dass ein neuer Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB) konzipiert werden soll, da die überwiegende Anzahl der damaligen Erschließungsforderungen, umgesetzt sind. Unter Beratung des Planungsbüros Hendel und der Rechtsanwaltsgesellschaft Dornbach GmbH, Herr RA Henningsen (Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht) wurde der anliegende Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB) erarbeitet, der sich inhaltlich mit den notwendigen Erschließungsfunktionen für die Betriebsstätte der G & G Grundstücksgesellschaft mbH beschäftigt, für den die Gemeindevertretung die 5. Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet hat.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zuzustimmen. Mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages wird der Gemeindevorstand dann den Bebauungsplan veröffentlichen und das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Am Galgen abschließen.

Die Rechtskraft des Bebauungsplanes und des Erschließungsvertrages sind unabdingbar für das weitere Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

III. Finanzielle Auswirkungen

keine

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

1	2023-03-02 städtebaul.- Vertrag korrigiert
---	--

**STÄDTEBAULICHER VERTRAG ZUM BEBAUUNGSPLAN
„AM GALGEN, 5. ÄNDERUNG“ DER GEMEINDE HEIDENROD**

Zwischen

der **Gemeinde Heidenrod**, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch den Bürgermeister Volker Diefenbach, Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod

– im Nachfolgenden „**Gemeinde**“ genannt –

und

der **G & G Grundstücksgesellschaft mbH**, vertreten durch ihre Geschäftsführer Harald Gschweng und Dieter Gschweng, Am Hanach 14, 65343 Eltville am Rhein

– im Nachfolgenden „**Vorhabenträgerin**“ genannt –

sowie

der **Kopp Umwelt GmbH**, vertreten durch die Geschäftsführer Harald Gschweng und Alexander Geschweng, Am Windpark 1, 65321 Heidenrod

– im Nachfolgenden „**Kopp Umwelt GmbH**“ genannt –

wird nachfolgender

städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

zum Bebauungsplan „Am Galgen, 5. Änderung“ geschlossen.

Präambel

Das Plangebiet „Am Galgen, 5. Änderung“ liegt westlich des Ortsteils Kemel der Gemeinde und umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Galgen, 4. Änderung“. Im Plangebiet wird eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von Abfällen betrieben, ebenso ein Biomassekraft, zwei Windenergieanlagen und eine Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die vorangeschrittene Entwicklung im Bereich der Abfallentsorgungstechnik und der erneuerbaren Energien führt zu Optimierungen, die die Vorhabenträgerin bzw. die im Plangebiet ansässigen Pachtparteien an ihren Anlagen vornehmen wollen, weiterhin ist eine Neuordnung der verschiedenen Anlagenstandorte innerhalb des Plangebiets beabsichtigt.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planungen betreibt die Gemeinde das Bauleitplanverfahren. Ergänzend zu den Festsetzungen des

Bebauungsplans regelt der nachstehende Vertrag die für die Umsetzung der Planungen der Vorhabenträgerin wesentlichen Punkte, insbesondere sind die vertraglichen Regelungen unabdingbare Voraussetzung für eine gesicherte ausreichende Erschließung des Baugebiets. Der Vertrag dient der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Vorhabenträgerin gemäß § 11 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, der Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele nach § 11 Absatz 1 Nr. 2 BauGB und der Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder bereits entstanden sind, § 11 Absatz 1 Nr. 3 BauGB.

In Ihrer Sitzung vom 07.10.2022 hat die Gemeindevertretung den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Galgen, 5. Änderung“ gefasst und diesem städtebaulichen Vertrag zugestimmt. Er ersetzt den städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und den Rechtsvorgängern der Vorhabenträgerin und der Kopp Umwelt GmbH vom 18.11.2005.

I. Teil Allgemeines

§ 1

Vertragsgebiet, Vertragsgrundlage

- (1) Zum Vertragsgebiet gehören alle Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Galgen, 5. Änderung“ (Plangebiet).
- (2) Dem Vertrag liegt der Bebauungsplan „Am Galgen, 5. Änderung“ nebst Anlagen (im Stand des Satzungsbeschlusses) zu Grunde. Den Parteien sind die Planunterlagen inhaltlich vollumfänglich bekannt; sie sind dem Vertrag als **Anlage** beigelegt.
- (3) Dieser Vertrag lässt die gesetzliche Zuständigkeit der Gemeinde für das Bauleitplanverfahren unberührt, er begründet insbesondere keinen Anspruch auf Aufstellung und Erlass eines Bebauungsplans.

§ 2

Kostentragung

- (1) Die Gemeinde beauftragt das Planungsbüro Hendel und Partner, Wiesbaden, mit der Erstellung des Bebauungsplans. Soweit Gutachten zur ordnungsgemäßen Aufstellung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens einzuholen sind, werden diese ebenfalls von der Gemeinde beauftragt.

- (2) Die Vorhabenträgerin erstattet der Gemeinde die ihr im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Kosten, insbesondere die Kosten nach Absatz 1 und etwaige Rechtsberatungskosten; Rechtsberatungskosten erstattet die Vorhabenträgerin bis zu einer von 5.000,00 EUR. Zu diesem Zweck erstellt die Gemeinde eine Endrechnung, der die Nachweise über die tatsächlich entstandenen Kosten beigelegt sind. Nach Vorlage dieser Endrechnung hat die Vorhabenträgerin der Gemeinde die Kosten binnen eines Monats auf eines ihrer Konten zu überweisen. Die Gemeinde ist zu Abschlagsrechnungen berechtigt, auf die Satz 2 Halbsatz 2 entsprechende Anwendung findet.
- (3) Auf Antrag kann die Gemeinde der Vorhabenträgerin gestatten, die nach diesem Vertrag zu erstattenden Kosten in Raten zu zahlen, sofern die sofortige Zahlung mit erheblichen Härten verbunden wäre und die Forderung durch die Gewährung der Zahlungserleichterung nicht gefährdet wird.

II. Teil

Erschließung und Betrieb

§ 3

Erschließung

- (1) Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt ausschließlich über die westlich des Plangebiets liegende Straße „Am Windpark“, die nach Süden zum Knotenpunkt „Taufuskaserne“ an der Bundesstraße B 260 führt. Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsmedien erfolgt über einen westlich gelegenen, nicht öffentlich gewidmeten gemeindlichen Wirtschaftsweg („Galgenweg“).
- (2) Die Straße „Am Windpark“ dient allein der Erschließung des Plangebiets. Der Ziel- und Quellverkehr des Baugebiets führt zu einer intensiven Nutzung der Straße, insbesondere mit Lastkraftwagen. Infolgedessen kommt es zu einem erhöhten Unterhaltungsaufwand im Straßenabschnitt zwischen dem Anschluss des Plangebiets und der die Erschließungsstraße überspannenden Brücke der B 260 vor dem ÖPNV-Umsteigepunkt „Taufuskaserne“.
- (3) Die nach Absatz 2 erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen werden von der Vorhabenträgerin geplant und nach Zustimmung der Gemeinde ausgeführt. Die Kosten der Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin. Sind die Anforderungen an die Verkehrssicherheit der Erschließungsstraße nicht mehr gewahrt, hat die Vorhabenträgerin auf Weisung der Gemeinde nach Satz 1, Satz 2 tätig zu werden.

- (4) Im Gegenzug zahlt die Gemeinde den auf Grund des § 3 Abs. 3 des Erschließungsvertrages vom 18.11.2015 an sie geleisteten Betrag in Höhe von 139.865,91 nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zum 15.05.2024 an die Vorhabenträgerin.

§ 4

Ver- und Entsorgung des Plangebiets, Anschluss an die Betriebswasserversorgungsanlage der Gemeinde

- (1) Das Plangebiet ist nach den Regelungen der Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Heidenrod vom 06.12.2001 in der Fassung der 11. Nachtragssatzung vom 11.11.2020 an die öffentliche Einrichtung der Trinkwasserversorgung angeschlossen. Der Grundstücksanschluss nach § 5 der Wasserversorgungssatzung ist mit einer Nennweite DN 50 ausgeführt und schließt im Bereich der Straße „Goldgasse“ in der Ortslage von Kemel an die öffentliche Einrichtung an.
- (2) Die Gemeinde betreibt für das Gewerbegebiet „Die Haide“ in Kemel eine Betriebswasserversorgungsanlage. Die Gemeinde erklärt sich bereit, der Vorhabenträgerin einen Anschluss an diese Betriebswasserversorgungsanlage zur Verfügung zu stellen.
- (3) Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin einen Anschluss an die Betriebswasserversorgungsanlage wünscht, prüft die Gemeinde eine Erweiterung dieser Anlage bis zum Anschlusspunkt im Bereich der „Goldgasse“. Die Vorhabenträgerin erklärt sich bereits jetzt dazu bereit, einen Baukostenzuschuss in Höhe von 70.000,00 EUR an die Gemeinde zu zahlen, sollte die Betriebswasserversorgungsanlage erweitert werden. Die Parteien schließen für die Erweiterung und den Anschluss eine gesonderte Vereinbarung. Die Befugnis der Gemeinde, Beiträge und Gebühren für den Anschluss an die Betriebswasserversorgungsanlage zu erheben, bleibt davon unberührt.

§ 5

Löschwasserversorgung

- (1) Die von der Vorhabenträgerin im Plangebiet gegenwärtig durchgeführte und auch künftig beabsichtigte Nutzung bedingt erhöhte Brandschutzanforderungen. Insbesondere die erforderliche Löschwassermenge kann durch die Gemeinde nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher zur Herstellung eines ausreichenden Löschwasserrückhaltevolumens auf eigene Kosten,

entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplans. Sie hat die dauerhafte Löschwasserversorgung sicherzustellen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Brandschutzkonzept für das Betriebsgelände mit Blick auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung nach Absatz 1 zu überarbeiten und mit der Brandschutzabteilung des Rheingau-Taunus-Kreises abzustimmen. Sie hat das Brandschutzkonzept der örtlichen Feuerwehr auszuhändigen; in Absprache mit dem Gemeindebrandinspektor sind in regelmäßigen Abständen Brandschutzübungen durchzuführen.

§ 6

Betriebszeiten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Einhaltung allgemeiner Betriebszeiten, und zwar montags bis freitags von 5 Uhr bis 22 Uhr, samstags von 6 Uhr bis 14 Uhr. Die Anlieferung und Abholung von Betriebsmitteln aller Art, insbesondere durch Kunden, soll montags bis freitags ausschließlich in der Zeit von 6 Uhr bis 19 Uhr, samstags in der Zeit von 8 Uhr bis 12 Uhr zulässig sein.
- (2) Ausgenommen von den Beschränkungen nach Absatz 1 sind witterungsbedingt erforderliche Einsätze, etwa zur Schneeräumung.
- (3) Beabsichtigt die Vorhabenträgerin eine Änderung des Zu- und Abfahrtverkehrs oder der Betriebs- und Öffnungszeiten, hat sie ihre Absicht der Gemeinde mitzuteilen; sie bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

§ 7

Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Taunuskaserne, Ortsdurchfahrt

- (1) Der durch die im Plangebiet geplanten Anlagen ausgelöste zusätzliche Verkehr wird über die Erschließungsstraße nach § 3 zum Knotenpunkt Taunuskaserne der Bundesstraße B 260 geführt. Der Knotenpunkt ist bislang nicht durch eine Lichtsignalanlage gesichert; auf Grund der Anforderungen der Verkehrssicherheit wird eine entsprechende Sicherung auf Grund des zusätzlichen Verkehrs nach Durchführung der beabsichtigten Maßnahmen im Plangebiet und auf Grund des Ziel- und Quellverkehrs zu den Baugebieten „Kemel Süd“, „Unter der katholischen Kirche“ und „Taunuskaserne“ erforderlich. Die Gemeinde wird aus diesem Grund eine Lichtsignalanlage am Knotenpunkt herstellen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf Grundlage des Verkehrsgutachtens, das Bestandteil des Bebauungsplans ist, einen Baukostenzuschuss zur Errichtung dieser

Anlage in Höhe von 20 % der Kosten der Herstellung, höchstens jedoch 25.000,00 EUR ohne Mehrwertsteuer, an die Gemeinde zu zahlen. Die Parteien sind sich dabei darüber einig, dass nicht allein der Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet, sondern auch die Tatsache, dass in erheblichem Maße Lastkraftwagenverkehr von den im Plangebiet vorhandenen Anlagen ausgeht, bei der Ermittlung der anteiligen Kostenbeteiligung maßgeblich ist; die in Satz 1 genannte Beteiligung sehen die Parteien als angemessen an. Die Zahlung ist binnen eines Monats nach Beginn der Baumaßnahme zur Errichtung der Anlage und Anforderung durch die Gemeinde auf eines ihrer Konten zu leisten.

- (3) Bis zur Inbetriebnahme der Lichtsignalanlage verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, im Rahmen ihrer Betriebszeiten nach § 6 in der Zeit von 6 Uhr bis 8 Uhr und in der Zeit von 16 Uhr bis 18 Uhr von der Bäderstraße aus nicht nach links auf die B 260 abzubiegen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Durchfahrten durch die Ortslage von Kemel in Richtung Huppert und Nassau mit Lastkraftwagen zu unterlassen.

III. Teil

Maßnahmen innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen

§ 8

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist es erforderlich, Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchzuführen. Diese Maßnahmen sind nach den Vorgaben des Umweltberichts, des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen und zu pflegen.
- (2) Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Maßnahmen führt die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten durch. Sie verpflichtet sich, die im Bebauungsplan zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- (3) Zur Ablösung der außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführenden Maßnahmen zahlt die Vorhabenträgerin an die Gemeinde bis zum 15.05.2024 einen Betrag in Höhe von 90.475,28 EUR. Dieser errechnet sich aus einer für die Maßnahmen maßgeblichen Biotopwertpunktzahl von 161.563 Wertpunkten, die jeweils mit 0,56 EUR abgegolten werden.

- (4) Mit Zahlung des Betrages nach Absatz 3 sind auch alle weiteren Kosten, insbesondere diejenigen zur Sicherung der durchgeführten Maßnahmen und des Monitorings nach § 4c BauGB abgegolten.
- (5) Die Vorhabenträgerin gestattet der Gemeinde und ihren Beauftragten für einen Zeitraum von fünf Jahren nach Abschluss der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans das Betreten der Grundstücke zur Durchführung von Überprüfungs- und Monitoringmaßnahmen.

IV. Teil

Schlussbestimmungen

§ 9

Ersetzung des Erschließungsvertrages vom 18.11.2005

- (1) Die Parteien stellen klar, dass dieser Vertrag den städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag vom 18.11.2005 ersetzt. Die darin zwischen den Parteien vereinbarten Regelungen sind zwischenzeitlich erledigt oder in Folge der Änderung des Bebauungsplans nicht mehr erforderlich. Soweit Regelungen nicht erledigt sind, wurden sie in diesem Vertrag neu gefasst.
- (2) Die Kopp Umwelt GmbH stimmt der Ersetzung und Aufhebung nach Absatz 1 ausdrücklich zu.

§ 10

Rechtsnachfolge

- (1) Die Übertragung der diesem Vertrag zu Grunde liegenden Projektentwicklung und -realisierung auf einen anderen Vorhabenträger bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde. Die Vorhabenträgerin hat bei der Übertragung sicherzustellen, dass sämtliche Pflichten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, auf den anderen Vorhabenträger übergehen. Ein Anspruch auf Zustimmung besteht im Falle des Nachweises der entsprechenden Übertragung der Pflichten und wenn der neue Vorhabenträger Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen bietet.
- (2) Überträgt die Vorhabenträgerin ein Grundstück im Vertragsgebiet auf Dritte, hat sie sicherzustellen, dass der jeweilige Rechtsnachfolger die in diesem Vertrag vereinbarten, grundstücksbezogenen Pflichten übernimmt. Die Art und Weise der

Sicherstellung der Rechtsnachfolge hat die Vorhabenträgerin mit der Gemeinde abzustimmen.

- (3) Eine Übertragung der Verpflichtungen dieses Vertrages auf Rechtsnachfolger darf nur erfolgen, soweit sichergestellt wird, dass auch diese die Verpflichtungen im Falle einer Rechtsnachfolge an den Rechtsnachfolger übertragen.
- (4) Die Vorhabenträgerin hat der Gemeinde nach Beurkundung des jeweiligen Kaufvertrags oder bei der Bildung von Wohnungseigentum der Teilungserklärung nachzuweisen, dass sie die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen entsprechend auf ihre Rechtsnachfolger übertragen hat.

§ 11

Haftungsausschluss

Wird die Unwirksamkeit des Bebauungsplans unmittelbar oder inzident gerichtlich festgestellt, stehen der Vorhabenträgerin keine weitergehenden Ansprüche gegen die Gemeinde zu. Das gilt auch, soweit der Vorhabenträgerin erteilte Baugenehmigungen durch Rechtsbehelfe Dritter aufgehoben werden.

§ 12

Rücktrittsrecht

- (1) Für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2023 in Kraft getreten ist oder von dem diesem Vertrag als Anlage beigefügten Entwurf des Bebauungsplans abgewichen wird, ist die Vorhabenträgerin berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten.
- (2) Für den Fall, dass gegen den Bebauungsplan ein Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO vor dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof betrieben wird, verlängert sich das Rücktrittsrecht nach Absatz 1 entsprechend bis zum rechtskräftigen Abschluss dieses Verfahrens.
- (3) Das Rücktrittsrecht besteht nicht, wenn lediglich unwesentliche Abweichungen von dem als Anlage 1 beigefügten Entwurf des Bebauungsplans vorliegen. Unwesentlich sind Änderungen und Anpassungen, die keine wirtschaftliche Auswirkung auf den Wert und die Nutzung der Grundstücke der Vorhabenträgerin haben.
- (4) Das Rücktrittsrecht kann nur innerhalb von sechs Wochen nach seiner Entstehung ausgeübt werden. Der Rücktritt ist durch fristgerechten Eingang eines eingeschriebenen Briefes der Gemeinde gegenüber auszuüben.

- (5) Das Rücktrittsrecht erlischt im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes, falls es bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht wirksam ausgeübt wurde.
- (6) Im Falle des berechtigten Rücktritts bestehen keine gegenseitigen Schadensersatz- bzw. Entschädigungsansprüche zwischen den Vertragsparteien, gleich welcher Art.
- (7) Die Gemeinde, die Vorhabenträgerin und die Kopp Umwelt GmbH erklären ausdrücklich, dass sie im Fall des Rücktritts den nach § 9 ersetzten städtebauliche und Erschließungsvertrag vom 18.11.2005 als weiterhin wirksam betrachten und sich an die dortigen Regelungen binden werden.

§ 13

Anpassung und Kündigung des Vertrages

- (1) Anpassung und Kündigung des Vertrages richten sich nach § 60 HVwVfG.
- (2) Für den Fall der Kündigung sind sich die Parteien darüber einig, dass die Erschließung der im Plangebiet gelegenen Vorhaben nicht mehr im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB gesichert ist.
- (3) Beabsichtigt die Vorhabenträgerin, das Vorhaben in einer anderen als in diesem Vertrag und allen Anlagen vorgesehenen Art und Weise durchzuführen, sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass eine schriftliche Vertragsänderung erforderlich ist.

§ 14

Änderungen, Salvatorische Klausel

- (1) Anpassungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Regelungen dieses Vertrages berühren nicht die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen. Die Parteien vereinbaren, dass unwirksame Regelungen durch solche ersetzt werden, die Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Erwerb der Grundstücke Gemarkung Kemel, Flur 6, Flurstücke 50/1 + 54/3; Ankauf der Taunuskaserne in Abstimmung mit dem Rheingau-Taunus-Kreis zur Sicherung öffentlicher Belange

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich I	<i>Datum</i> 23.02.2023
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo / Diefenbach, Volker	<i>Aktenzeichen</i> 09.1.Kemel-Taunuskaserne An- kauf

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Vorberatung	06.03.2023	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	15.03.2023	Ö
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	16.03.2023	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	24.03.2023	Ö

I. Beschlussvorschlag

- 1.) Die Gemeindevertretung nimmt die Absicht einer mit dem Rheingau-Taunus-Kreis einvernehmlichen Entwicklung des Areals der ehemaligen Taunuskaserne in Heidenrod-Kemel unter Wahrung öffentlicher Interessen zur Kenntnis.
- 2.) Die Gemeindevertretung stimmt dem Erwerb der Grundstücke Gemarkung Kemel, Flur 6, Flurstücke 50/1 + 54/3, mit einer Größe von 13.688 m² als zukünftig zu entwickelnde Mischgebietsfläche zu einem Kaufpreis von 700.000,00 € zzgl. Nebenkosten zu.
- 3.) Die Gemeindevertretung genehmigt den notariellen Kaufvertrag des Notars Roland Laube vom 23.02.2023, UVZ-Nr. 122/2023, zwischen der PEG Entwicklungsgesellschaft Heidenrod-Kemel Knaf mbH, Steinbruch, 54668 Ernzen, und dem Rheingau-Taunus-Kreis, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, (Käufer 1) sowie der Gemeinde Heidenrod, Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod, (Käufer 2).
- 4.) Die Gemeindevertretung genehmigt außerplanmäßige Haushaltsmittel in Höhe von 700.000,00 € zzgl. Nebenkosten zur Begleichung des Kaufpreises.

II. Begründung/Sachverhalt

Seit inzwischen über 10 Jahren wird mit dem Eigentümer der ehemaligen Taunuska-

serne Kemel eine zukunftsichere Folgenutzung diskutiert und verhandelt.

Alle Überlegungen des Eigentümers waren nicht mit den Planungsabsichten der Gemeinde, dort ein Mischgebiet, das den Erfordernissen der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung trägt, zu entwickeln, in Einklang zu bringen.

Andererseits hat der Rheingau-Taunus-Kreis seit 2016 dort eine Flüchtlingsunterkunft für ca. 125 Personen vom Eigentümer angemietet, die Befristungen, mangelnder baurechtlicher Absicherung, relativ hohen Kosten und der Unkalkulierbarkeit der Eigentümerabsichten unterliegt.

Nach Verhandlungen zwischen Kreis und Gemeinde einerseits und Kreis/Gemeinde mit dem Eigentümer konnte nun eine gemeinsame Planungsabsicht entwickelt werden und die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers hergestellt und vertraglich gesichert werden.

Demnach würde der Kreis von den drei Flurstücken, die im Areal der Taunuskaserne liegen, dasjenige auf dem die Flüchtlingsunterkunft liegt mit einer Größe von 33.203 m² zu einem Kaufpreis von 1.700.000,00 € zzgl. Nebenkosten erwerben, die Gemeinde die Grundstücke Gemarkung Kemel, Flur 6, Flurstücke 50/1 + 54/3, mit einer Größe von 13.688 m² zu einem Kaufpreis von 700.000,00 € zzgl. Nebenkosten. Die Lage der Grundstücke geht aus dem als Anlage beigefügten Lageplan hervor.

Der Kreis würde sein Areal weiterhin als Flüchtlingsunterkunft nutzen, die bei Bedarf maßvoll erweitert werden könnte. Der Rest des Grundstückes stände optional als potentielle Reserve für Erweiterungsbedarf an Büroflächen oder als Lager für Katastrophenschutz oder ähnliches zur Verfügung.

Ein zwischen Kreis und Gemeinde abzustimmender und zu entwickelnder Bebauungsplan würde darüber hinaus die Voraussetzungen schaffen, dass Teile des Grundstückes als Mischgebiet einem Weiterverkauf zugeführt werden und den Kaufpreis in Teilen amortisieren.

Die Ausgangslage stellt sich wie folgt dar: Die beiden Grundstücke Flur 6, Flurstücke 50/1 und 53/1, befinden sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Flächennutzungsplan stellt die genannten Flurstücke als „Sondergebiet Militär“ dar. Die momentane Nutzung der Gebäude als Flüchtlingsunterkunft ist unter dem derzeitigen Planungsrecht bis zum 30.09.2023 befristet genehmigt. Für andere Nutzungen ist eine entsprechende Bauleitplanung erforderlich. Gern. § 246 Abs. 13 Nr. 2 BauGB kann hier - als Rechtsnachfolge des § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB - die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Flüchtlingsunterkünfte bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 (Genehmigungsdatum) unbefristet genehmigt werden.

Durch den ehemaligen Eigentümer, die Bundesanstalt für Immobilienmanagement, sind beim damaligen Verkauf Altlasten abgeprüft worden, so dass diese nach heutigem Ermessen auszuschließen sind.

Zur Beurteilung etwaiger Bodenverunreinigungen ist Folgendes zu beachten. Bei der Unteren Wasserbehörde liegen für die Flurstücke 50/1 und 53/1 Unterlagen zu ordnungsgemäß stillgelegten (entleert, gereinigt) Lageranlagen mit wassergefährdenden Stoffen vor. Hierbei handelt es sich um Lageranlagen für Altöl, Ethylen Glykol, zwei Heizöltanks sowie einen Ölabscheider auf einem Waschplatz.

Der Unteren Wasserbehörde liegt ein Schreiben aus dem Jahr 2004 des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt, Wiesbaden, vor, in dem bezogen auf das Flurstück 53/1, festgestellt wird, „dass im Bereich der Taunus-Kaserne mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz nicht zu rechnen ist. Aus meiner Sicht sind hier keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen.“

Grundlage für diese Feststellung ist ein Zwischenbericht aus April 2003 über Bodenuntersuchungen Lind ein · Endbericht aus November 2003 zu Bodenuntersuchungen in der Taunus-Kaserne. Ob es in den vergangenen Jahren zu Veränderungen in Bezug auf die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen oder Umgang mit solchen gegeben hat, entzieht sich der Kenntnis sowohl der Unteren Wasserbehörde als auch dem Dezernat 41.1 - Grundwasser, Bodenschutz beim Regierungspräsidium Darmstadt. Das Flurstück 50/1 (Gemeinde) war nicht Bestandteil der Bodenuntersuchungen.

Die Gemeinde erwirbt die vor der Taunuskaserne liegende Straße und kann damit die Erschließung sichern und das talwärts gelegene Grundstück mit Turnhalle und ehemaliger Standortverwaltung (alle anderen Gebäude liegen auf dem „Kreisgrundstück“).

Hier könnte ein Mischgebiet mit nicht störendem Gewerbe angesiedelt werden, was dem erkennbaren Bedarf gerecht wird und den Erfordernissen der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung trägt.

Nach Erwerb der Grundstücke sollte eine Arbeitsgruppe aus Kreis und Gemeinde die beabsichtigten Folgenutzungen einvernehmlich erarbeiten und Beschlüsse zur Erarbeitung eines Bebauungsplans auf Grundlage der Arbeitsergebnisse vorbereiten. Damit wäre sichergestellt, dass nach Ende der militärischen Nutzung im Jahr 2003 endlich wieder ein baurechtlich abgesicherter Zustand hergestellt wird und den besonderen öffentlichen Interessen des Kreises und den Planungsgrundsätzen der Gemeinde Rechnung getragen wird.

Durch den ehemaligen Eigentümer, die Bundesanstalt für Immobilienmanagement, sind beim damaligen Verkauf Altlasten abgeprüft worden, so dass diese nach heutigem Ermessen auszuschließen sind.

III. Finanzielle Auswirkungen

Mit dem Kauf des Grundstückes werden Kosten in Höhe von rund 700.000,- € verbunden sein, die außerplanmäßig zu Verfügung zu stellen sind.

Die Ausgaben können durch außerplanmäßige Grundstücksverkäufe (Schlagweg, Berndrother Straße) und Einsparungen durch Zeitverzug bei investiven Maßnahmen gedeckt werden, mit Neuveranschlagung im folgenden Haushaltsjahr.

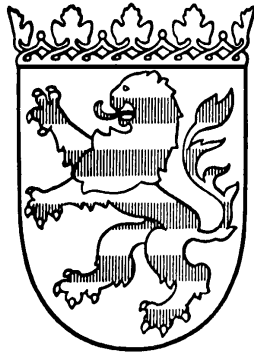
Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

1	Taunuskaserne Kaufvertrag(1)
2	Taunuskaserne Übersicht

--	--

Verhandelt zu Bad Schwalbach, den 23.02.2023



Vor dem unterzeichnenden

Notar Roland Laube

mit dem Amtssitz in 65307 Bad Schwalbach

erschienen

1. Herr Erland Johann Knaf, geb. am 06.09.1957
wohnhaft Mindener Straße 8, 54310 Ralingen

nicht handelnd für sich, sondern als Geschäftsführer der

PEG Entwicklungsgesellschaft Heidenrod-Kemel Knaf mbH
Steinbruch, 54668 Erzen

- im folgenden **Verkäufer** genannt

Der Notar bestätigt aufgrund Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Wittlich zu HRB 41155 vom 22.02.2023, dass der Erschienene als Geschäftsführer zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt ist.

2. Herr Thomas Gilbert, geb. am 26.05.1969
dienstansässig Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach

- ausgewiesen durch Bundespersonalausweis

nicht handelnd für sich, sondern als vollmachtloser Vertreter für den

Rheingau-Taunus-Kreis
Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach

- im folgenden **Käufer 1** genannt

3. Herr Udo Zindel, geb. am 01.11.1964
geschäftsansässig Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod

- persönlich bekannt

nicht handelnd für sich, sondern als vollmachtloser Vertreter für die

Gemeinde Heidenrod
Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod

- im folgenden **Käufer 2** genannt

Die Beteiligten baten um die Beurkundung des nachfolgenden

Kaufvertrages

und erklärten:

Zunächst belehrt der Notar, dass er die Beurkundung nicht vornehmen darf, wenn er in derselben Angelegenheit außerhalb der Notarfunktion tätig war oder ist. Die Beteiligten verneinen eine derartige Tätigkeit.

Auf Befragen durch den Notar erklären sie, auf eigene Rechnung zu handeln.

§ 1 Kaufgegenstand

1. Verkäufer ist im Grundbuch von **Kemel Blatt 726** als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

lfd. Nr. 3	Kemel	Flur 6	Flurstück 50/1	Gebäude- und Freifläche Eichwäldchen	121,66 ar
lfd. Nr. 4	Kemel	Flur 6	Flurstück 53/1	Gebäude- und Freifläche Taunuskaserne	332,03 ar
lfd. Nr. 5	Kemel	Flur 6	Flurstück 54/3	Verkehrsfläche In den Bergwiesen	15,22 ar

Es bestehen folgende Belastungen:

Abteilung II

- lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungserdkabelrecht) für Main-Kraftwerke
- lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für Gemeinde Heidenrod

Abteilung III

- lfd. Nr. 1 600.000,00 € Grundschild ohne Brief für Kreisparkasse
Bitburg-Prüm
- lfd. Nr. 2 450.000,00 € Grundschild ohne Brief für Kreisparkasse
Bitburg-Prüm

Der Notar hat das Grundbuch am 26.01.2023 elektronisch eingesehen, das sich gemäß Aktualitätsnachweis vom 22.02.2023 nicht geändert hat.

2. Verkäufer verkauft hiermit aufschiebend bedingt den vorgenannten Grundbesitz

mit allen gesetzlichen Bestandteilen an Käufer wie folgt:

Flur 6 Flurstück 50/1 an Käufer 2 Gemeinde Heidenrod

Flur 6 Flurstück 53/1 an Käufer 1 Rheingau-Taunus-Kreis

Flur 6 Flurstück 54/3 an Käufer 2 Gemeinde Heidenrod

Beide Käufer erklären die Annahme.

3. Aufschiebende Bedingung ist die Genehmigung dieses Vertrages durch den Kreistag des Rheingau-Taunus-Kreises und die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod. Die beiden Käufer werden die entsprechenden Beschlussfassungen unaufgefordert dem Notar mitteilen. Dem Grundbuchamt muss der Eintritt der aufschiebenden Bedingung nicht nachgewiesen werden.

§ 2 Kaufpreis und Zahlung

1. Der Kaufpreis beträgt insgesamt 2.400.000,00 € (i. W.: zwei-Millionen-und-vier-hundert-tausend Euro) und gliedert sich bezüglich der beiden Käufer wie folgt auf:

Rheingau-Taunus-Kreis 1.700.000,00 € (eine-Million-und-sieben-hundert-tausend Euro)

Gemeinde Heidenrod 700.000,00 € (sieben-hundert-tausend Euro)

2. Der jeweilige Kaufpreis ist am 30.09.2023 fällig, vorausgesetzt dass

- bezüglich des vom Rheingau-Taunus-Kreis erworbenen Grundbesitzes die Erklärung der Gemeinde dem Notar vorliegt, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird,
- alle für die Vertragsdurchführung erforderlichen behördlichen Erklärungen und privaten Genehmigungen mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes dem Notar vorliegen,

- die Löschungsbewilligungen/Pfandfreigabeerklärungen für die in Abt. III/1 und 2 im Grundbuch eingetragenen Rechte auflagenfrei dem Notar vorliegen, gegebenenfalls unter Treuhandauflagen, die aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen erfüllbar sind,
- zugunsten von jedem Käufer eine Eigentumsverschaffungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

Der Notar wird beauftragt, jedem Käufer das Vorliegen dieser Voraussetzungen schriftlich, vorab per Mail, mitzuteilen, was an dessen im Vertrag genannte Anschrift erfolgt. Der Kaufpreis ist dann 14 Tage nach Zugang dieses Schreibens fällig, frühestens zum oben genannten Termin.

3. Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit auf das in der Pfandfreigabeerklärung bzw. Löschungsbewilligung genannte Konto des Gläubigers der in Abt. III/1 und 2 eingetragenen Rechte in der vom Gläubiger mitgeteilten Höhe in der Reihenfolge der Eintragungen, ein darüber hinausgehender Betrag auf das Konto des Verkäufers

bei der Kreissparkasse Bitburg-Prüm
IBAN DE49 5865 0030 0008 0515 67

zu zahlen. Erst mit der vollständigen Zahlung des Kaufpreises auf diese Konten einschließlich eventuell entstandener Zinsen ist die Kaufpreisforderung des Verkäufers erfüllt.

4. Der Kaufpreis ist bei rechtzeitiger Zahlung nicht, im Falle der Verspätung mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

§ 3 Nachzahlung auf den Kaufpreis

Sollte im Falle eines Weiterverkaufs ein Kaufpreis erzielt werden, der über dem in diesem Vertrag vereinbarten Kaufpreis liegt, also über 53,00 € pro Quadratmeter, so hat der jeweilige Käufer dem Verkäufer einen Anteil von 50 % des überschießenden Betrages zu erstatten.

§ 4 Besitzübergang

1. Besitz, Nutzungen, Steuern und Lasten des Kaufgegenstandes sowie alle persönlichen Verpflichtungen aus dem Grundstück, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht und die Gefahr seines zufälligen Untergangs und seiner zufälligen Verschlechterung gehen am 01.10.2023 bzw. am Tag nach vollständiger vertragsgerechter Zahlung des Kaufpreises einschließlich entstandener Zinsen auf Käufer über.
2. Verkäufer hat - soweit vorhanden - Käufer alle den jeweiligen Kaufgegenstand betreffenden Unterlagen wie Bauzeichnung, Versicherungspolice etc. zu übergeben.
3. Die Beteiligten wurden auf § 566 BGB (Kauf bricht nicht Miete) hingewiesen. Verkäufer erklärt: es bestehen Miet- und Pachtverträge. Verkäufer wird Käufer eine Aufstellung der bestehenden Miet- und Pachtverträge sowie Kopien der entsprechenden Verträge, soweit schriftlich abgeschlossen, übergeben. Mit Übergabe dieser Unterlagen versichert der Verkäufer, dass keinerlei weiteren von ihm genehmigten oder geduldeten Nutzungen vorliegen.
4. Jeder Käufer tritt ab Besitzübergang mit allen Rechten und Pflichten in die vorgeannten Miet- oder Duldungsverträge, die den von ihm erworbenen Kaufgegenstand betreffen, ein. Verkäufer bevollmächtigt ihn, schon vor Eigentumsumschreibung im Grundbuch gegenüber dem Mieter jegliche mietrechtlichen Erklärungen abzugeben und gegebenenfalls im eigenen Namen und auf eigene Kosten gerichtlich durchzusetzen. Dies gilt nicht für Kündigungen, die erst möglich sind, wenn Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.
5. Die Mieter haben an den Verkäufer keine Kautionen erbracht.
6. Die Übergabe erfolgt im derzeitigen Zustand. Soweit Gegenstände oder Waren, beispielsweise Schüttgüter, auf dem Grundstück verbleiben, werden diese von Käufer entschädigungslos übernommen bzw. entsorgt.
7. Verkäufer wird alle Nutzer über den Eigentumsübergang informieren und darauf hinweisen, dass die Käufer ab 01.10.2023 berechtigt sind, jegliche nicht mittels aus-

drücklicher Genehmigung des Verkäufers abgestellte Gegenstände zu entfernen und zu entsorgen. Erstattungsansprüche gegen die jeweiligen Eigentümer bleiben hiervon unberührt.

§ 5 Gewährleistung

1. Alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens, Gebäudes und etwa mitverkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme der in dieser Urkunde etwa enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien sowie vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Verkäufer erklärt, dass ihm keine Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt sind, auf die Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objektes einen Hinweis erwarten durfte.
2. In Kenntnis der Haftung für das Verschweigen bekannter Mängel sichert der Verkäufer zu, dass ihm nicht bekannt ist, dass Altablagerungen von Giftmüll, Ölrückstände, kontaminiertes Abbruchmaterial oder sonstige schädliche Bodenveränderungen i. S. des § 2 III BBodSchG vorhanden sind oder dass es sich bei dem Grundstück um eine Altlast i. S. des § 3 V BBodSchG handelt, aufgrund derer die zuständigen Behörden nach heutigem Kenntnisstand eine Untersuchung, Sanierung, Beseitigung, sonstige Behandlung oder Überwachung durch den jeweiligen Eigentümer oder Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück oder eine Kostenübernahme für derartige Maßnahmen von dem jeweiligen Eigentümer oder Inhaber der tatsächlichen Gewalt verlangen können. Verkäufer ist verpflichtet, jegliche ihm hierzu vorliegenden Dokumente an Käufer binnen eines Monats ab heutiger Unterzeichnung dieses Vertrages zu übergeben.
3. Käufer ist bekannt, dass das Grundstück als Bundeswehr-Kaserne genutzt wurde und deshalb Kontaminationen von Boden oder Grundwasser aufgetreten sein könnten.
4. Für den Fall, dass behördliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Kontaminationen des Grundstückes ergehen, die den Käufer mit Kosten belasten, oder Maßnahmen im Zusammenhang mit Kontaminationen erforderlich sind, die der Käufer auf eigene Kosten durchführt, schließen die Parteien Ausgleichsansprüche untereinander,

insbesondere nach § 24 II BBodSchG, aus.

5. Verkäufer haftet für

- den ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang des Kaufgegenstandes auf Käufer,
- die Freiheit des Kaufgegenstandes von privatrechtlichen Lasten und Beschränkungen, soweit sie in dieser Urkunde von Käufer nicht ausdrücklich übernommen werden,
- die Freiheit des Kaufgegenstandes von öffentlichen Lasten und Abgaben.

6. Verkäufer haftet nicht für

- das angegebene Flächenmaß des Grundstücks gemäß Grundbuch und
- die Freiheit des Kaufgegenstandes von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen, versichert aber, dass ihm keine solchen bekannt sind.

7. Der Verkauf erfolgt frei von Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs, mit Ausnahme der Rechte in Abt. II, deren Fortbestand Käufer duldet.

§ 6 Auflassung

1. Die Beteiligten erklären die Auflassung wie folgt: Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 genannten Grundbesitz auf Käufer wie folgt übergehen soll:

Flur 6 Flurstück 50/1 auf Käufer 2 Gemeinde Heidenrod

Flur 6 Flurstück 53/1 auf Käufer 1 Rheingau-Taunus-Kreis

Flur 6 Flurstück 54/3 auf Käufer 2 Gemeinde Heidenrod

Zur Beantragung und Bewilligung der Eintragung im Grundbuch bevollmächtigen wir den amtierenden Notar, und zwar unwiderruflich, über den Tod hinaus und befreit von § 181 BGB.

2. Die Beteiligten beantragen

die Löschung der Rechte lfd. Nr. 1 und 2 in Abt. III.

3. Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst zu stellen, wenn Käufer nachweist oder Verkäufer bzw. die abzulösenden Gläubiger mitteilen, dass der Kaufpreis gezahlt wurde. Verkäufer hat hierzu den Zahlungseingang dem Notar unverzüglich in Textform mitzuteilen.

§ 7 Vormerkung

1. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Verschaffung des Eigentums an Kaufgegenstand bewilligen und beantragen Verkäufer und Käufer, diese als Berechtigte wie folgt bezüglich

Flur 6 Flurstück 50/1 Käufer 2 Gemeinde Heidenrod

Flur 6 Flurstück 53/1 Käufer 1 Rheingau-Taunus-Kreis

Flur 6 Flurstück 54/3 Käufer 2 Gemeinde Heidenrod

die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung bezüglich des jeweiligen Kaufgegenstandes im Grundbuch.

2. Käufer bewilligt und beantragt schon jetzt deren Löschung. Der Notar wird angewiesen, hiervon bei vertragsgemäßer Eigentumsumschreibung auf Käufer, sofern keine von Käufer nicht mitveranlassten Zwischeneintragungen beantragt oder vorgenommen sind, Gebrauch zu machen.

§ 8 Kosten

Die Kosten dieser Urkunde, ihres Vollzugs, der Genehmigungen und Steuern trägt jeder Käufer für seinen Kaufpreisanteil. Die Mehrkosten der Lastenfreimachung trägt Verkäufer.

§ 9 Belehrungen und Vollzugsauftrag

1. Der Notar belehrt, dass
 - das Eigentum an Kaufgegenstand erst mit Umschreibung im Grundbuch übergeht und dies die Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (die der Notar einholt) voraussetzt,
 - die Beteiligten unabhängig von den vertraglichen Regelungen für Kosten, Gebühren und Steuern von Gesetzes wegen gesamtschuldnerisch haften,
 - der Kaufgegenstand bis zur Eigentumsumschreibung auf den Käufer noch Verfügungen des bisherigen Eigentümers oder Zugriffen Dritter, insbesondere im Wege der Zwangsvollstreckung unterliegt, die den vertragsmäßigen Eigentumserwerb gefährden können.

2. Der Notar wird beauftragt, alles zum Vollzug dieser Urkunde Erforderliche zu veranlassen, die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und sämtliche zum Vollzug dieses Vertrages notwendigen Erklärungen, insbesondere die Bescheinigung der Gemeinde über das Vorkaufsrecht nach Baugesetzbuch, durch Übersendung einer Abschrift dieses Vertrages zu beantragen und für die Beteiligten entgegenzunehmen. Soweit Genehmigungen ohne Nebenbestimmungen erteilt werden, verzichten die Beteiligten auf Zustellung und Rechtsmittel, im Falle der Versagung sind die Beteiligten zu verständigen.

3. Verkäufer wird dem Notar unaufgefordert die Löschungsbewilligungen für die Rechte in Abt. III übergeben.

§ 10 Anliegerkosten

Der Notar belehrt über die gesetzliche Regelung zu Anliegerkosten, wonach der Verkäufer Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge für die Maßnahmen zu tragen hat, die bis zum Tage des Vertragsschlusses bautechnisch begonnen sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld. Verkäufer erklärt, dass alle diesbezüglichen Kosten für den aktuellen Ausbaustand bezahlt sind.

§ 11 Vollmachten

Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar und seine Angestellten Olivia Schöberl, Andrea Wagner und Maren Stöß, alle geschäftsansässig Am Kurpark 6, 65307 Bad Schwalbach, und zwar jeden für sich allein, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über den Tod hinaus, vor dem amtierenden Notar

- a. den Vertrag zu berichtigen und zu ergänzen,
- b. zur Durchführung dieses Vertrages notwendige Anträge jeder Art zu stellen und zurückzunehmen und die erforderlich werdenden Erklärungen, einschließlich der Auflassung, abzugeben.

Die Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

gez. Erland Johann Knaf

gez. Thomas Gilbert

gez. Udo Zindel

gez. Laube, Notar

saifen

Courts-

Flur 6

In den Bergwiesen

Lehmkauf

Taunuskaserne

Lehmkauf

Rote Fläche 33.203 qm RTK
Blaue Fläche 12.166 qm Heidenrod



Rheingau - Taunus - Kreis

- Der Kreisau s chuss -

Druckdatum: 09.02.2023

Heimbacher Straße 7
65307 Bad Schwalbach

Maßstab: 1:2000

Tel.: 06124 / 510 - 0



E-Mail: info@rheingau-taunus.de

Kartendarstellung ohne Rechtskraft

Am Hundsbu

Städtebauliche Entwicklung Heidenrod, Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Kemel- Süd, Heidenrod-Kemel Bebauungsplan Kemel-Süd, OT Kemel, Beschlussfassung Wertung GV 15.07.2022 hier: Beschlussfassung erneute Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 2 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich III Bauverwaltung, Grundstücksverkehr	<i>Datum</i> 22.02.2023
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i> 09.1.Kemel-Süd

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Entscheidung	27.02.2023	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	15.03.2023	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	24.03.2023	Ö

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeindevertretung wird für ihre nächste Sitzung nachfolgende Beratungsvorlage zugeleitet:

1. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass auf Basis der Beschlussfassung der Wertung Stand: 18.02.2022 Beschlussfassung Gemeindevertretung am 15.07.2022, eine erneute Beteiligung der Behörden durchgeführt wurde.
2. Die Gemeindevertretung nimmt die Wertung der Anregungen der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stand: 28.11.2022 zur Kenntnis.
3. Dem erarbeiteten Wertungsvorschlag Zusammenstellung der Anregungen mit Beschlussempfehlung zu den eingegangenen Stellungnahmen, aus dieser erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, wird zugestimmt.
4. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Wertung in die genehmigungsfähige Planfassung einzuarbeiten, und der nächst höheren Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium anzuzeigen bzw. nach Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes diese direkt öffentlich bekannt zu machen.

II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.03.2019 einen

Aufstellungsbeschluss gefasst, um für den Bereich Kemel-Süd einen Bebauungsplan zu erarbeiten. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 30.03.2020 erweitert. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden letztmalig am 20.05.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.07.2022 mit dem Wertungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit Stand: 03.11.2020 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung im Rahmen der Offenlage gemäß der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 18.02.2022 gefasst. Im Rahmen der Beschlussfassung der Wertung wurde verwaltungsseitig darauf hingewiesen, dass für den Bereich der Festsetzungen der Flächen für die wasserrechtlichen Belange ein Abweichungsverfahren nach § 31 Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen war. Das Regierungspräsidium Darmstadt und der Rheingau-Taunus-Kreis wurden mit Schreiben vom 17.08.2022 aufgefordert bis einschließlich 09.09.2022 eine erneute Stellungnahme abzugeben, um den Belangen des Natur- und Artenschutzes, sowie die Kompensationsmaßnahmen, die als Planergänzung ausgearbeitet wurden, zu werten.

Hinsichtlich der Einbindung dieser Abweichung in das Bauleitplanverfahren wurde mit dem Regierungspräsidium Darmstadt vereinbart, dass für diese Planergänzung eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange auf die betreffenden Behörden und Träger beschränkt werden soll, die von dieser Planänderung betroffen sind. Auf die Begründung der Wertung der Anregungen wird verwiesen. Verwaltungsseitig wurde zur Umsetzung dieser erneuten Beteiligung der Behörden eine Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung erstellt, mit dem Ziel, dass über die eingegangenen Stellungnahmen erneut ein Wertungsbeschluss gefasst wird, der dann durch den Gemeindevorstand in die genehmigungsfähige Planfassung eingearbeitet wird. Folglich ist, mit Beschlussfassung über die Wertung, auch ein erneuter Satzungsbeschluss zu fassen, für den eine entsprechende Beratungsvorlage über die Wertung erstellt wird.

Auf die damalige Anlage zur früheren Beratungsvorlage der zuständigen oberen Naturschutzbehörde vom 27.06.2020 wird nochmals hingewiesen.

III. Finanzielle Auswirkungen

keine

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

1	2022-11-28 Wertung der Anregungen Offenlage
2	1 Kemel Süd 2022_08_01 hellwig Tal und Maiers
3	2 Kemel Süd 2022_08_11 Hellwig

4	3 Verfahrensvermerk BT-3386-KL 220807
5	4 Heidenrod Kemel 220805a LPlanKonzept

HEIDENROD-KEMEL

BEBAUUNGSPLAN KEMEL-SÜD

1. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (2) BauGB

WERTUNG DER ANREGUNGEN

STAND 28.11.2022

WERTUNG DER ANREGUNGEN

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes KEMEL-SÜD wurde die Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB erneut durchgeführt.

Grund: Während der 1. Behördenbeteiligung sowie bei einem Besprechungstermin am 27.06.2022 mit der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde, der Gemeinde Heidenrod und den Planern war einvernehmlich festgelegt worden, dass in Bezug auf die Regenrückhaltebeckenplanung, den Natur- und Artenschutz sowie die Kompensationsmaßnahmen Planergänzungen auszuarbeiten sind. Ebenso war festgelegt worden, dass die erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange auf die betreffenden Behörden und Träger beschränkt werden kann.

Das Regierungspräsidium Darmstadt und Rheingau-Taunus-Kreis wurden mit Schreiben vom 17.08.2022 aufgefordert, bis einschließlich 09.09.2022 eine erneute Stellungnahme abzugeben.

In einer Videokonferenz am 23.09.2022 hat das Regierungspräsidium DA den nachgereichten Unterlagen zugestimmt und auch die erneute Beteiligung der Naturschutzverbände angeregt. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Dem entsprechend wurden die Naturschutzverbände mit Schreiben vom 04.10.2022 aufgefordert, bis einschließlich 28.10.2022 eine erneute Stellungnahme abzugeben.

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4a (3) i.v.m. § 4 (2) BauGB

KEINE STELLUNGNAHME

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB keine Stellungnahme abgegeben:

- NR. 3 ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, ID-STEIN
- NR. 4 SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD (SDW) HESSEN e.V., WIESBADEN
- NR. 5 NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (NABU) LANDESVERBAND HESSEN e.V., WETZLAR
- NR. 6 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND LANDESVERBAND HESSEN e.V., FRANKFURT
- NR. 8 BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ IN HESSEN (BNVH) e.V., WETTENBERG
- NR. 10 LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V., BAD NAUHEIM
- NR. 11 VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER e.V. (VHSF), WIESBADEN
- NR. 12 HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V. (HGON), ECHZELL
- NR. 13 DEUTSCHE GEBIRGS- UND WANDERVEREINE (DGW) LANDESVERBAND HESSEN e.V., WEILROD

KEINE ANREGUNGEN

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB mitgeteilt, dass sie keine Anregungen vorzubringen haben:

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

3. WERTUNG DER ANREGUNGEN

Zu den im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung durch die Gemeindevertretung Heidenrod die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist:

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

Rheingau-Taunus-Kreis • FD III.22 •
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

Planungsbüro
Hendel und Partner
Gustav-Freytag-Straße 15
65189 Wiesbaden

DER KREISAUSSCHUSS

FD III.22 Untere Naturschutzbehörde

Sachbearbeiter/in : Herr Wiche
Raum : 1.339 (Eingang 1)
Telefon : 06124-510 - 514
Telefax : 06124-510 - 18514
E-Mail : siegfried.wiche@rheingau-taunus.de
Servicezeiten : Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung und möglichst mit Mund-Nasenschutz.

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel an-
geben:
Unser Zeichen: **FD III.22-101117-2020-wi**
Datum: 09. September 2022

Antragsteller / Planungsbüro Hendel und Partner
Verursacher Gustav-Freytag-Straße 15, 65189 Wiesbaden
Grundstück **Heidenrod, ~**
Gemarkung Kemel
Flur -
Flurstück -

Bauleitplanung "Kemel Süd"

Bebauungsplan Kemel - Süd, einschließlich "Unter der katholischen Kirche - 5. Änderung, und Flächennutzungsplanänderung im parallel Verfahren (04 KM 14.0)

Hier: erweiterte Stellungnahme nach der Überarbeitung des Umweltberichts vom 11.08.22

Sehr geehrter Hr. Merkel,
Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich der geplanten Ausgleichsmaßnahmen möchten wir unser Bedenken mitteilen.

Insbesondere ist die Bewertung nach der Hess. Kompensationsverordnung in Teilen nicht nachvollziehbar.

Nach Ihrer Gesamtbilanz auf Seite 10, Ziff. 1.2.7:

Maßnahme A:
Einverstanden;

Maßnahme B1, B2, B3:

Wir sind der Meinung, dass die Umwandlung von Nebennutzungsflächen wie z. B. Weihnachtsbaumkulturen, in Wirtschaftswald wie beschrieben zu den Grundpflichten des Waldeigentümers gehören. Weiterhin sind die Flächen keine Baumschulflächen wie von Ihnen in der Bilanzierung angegeben.

Maßnahme C:

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Schreiben vom 12. September 2022; Aktenzeichen 101117-2020

Grundsätzlich Einverstanden soweit keine anderen rechtlichen Verpflichtungen bestehen die Flächen oder Gebäude zurück zu bauen. Die Entwicklung einer Frischwiesen Neuanlage ist bei dieser Ausgangssituation nicht möglich. Der Biotoptyp 6.370 „Naturnahe Grünanlage, Einsatz aus gebietseigener Herkunft...“ ist hier maßgeblich anzuwenden.

Maßnahme D1 und D2:

Einverstanden

Maßnahme E:

Einverstanden

Maßnahme F:

Der Biotoptyp 6.370 „Naturnahe Grünanlage, Einsatz aus gebietseigener Herkunft...“ ist hier maßgeblich anzuwenden.

Die Zielvorstellung einer mageren Flachlandmähwiese ist vermutlich durch eine fachlich betreute Vorbereitung, Anlage und Pflege der Fläche möglich. Für ein Eintreten des Zielbiotops in 3 Jahren könnte man im Rahmen des Monitorings und eines auf Dauer gesicherten Pflegemanagements zu den 25 Punkten des Biotoptyps maximal noch 3 Punkte nach der erfolgreichen Anlage zu Gunsten der Gemeinde berechnen.

Maßnahme G:

Einverstanden soweit Pflegeplan, Flächenmanagement und Monitoring sichergestellt ist.

Maßnahme H:

Grundsätzlich gute Maßnahme, das Bewertungsschema der Kompensationsverordnung Ziff. 2 Zusatzbewertung ist zu beachten. Eine Begründung für die Zusatzbewertung ist noch zu erbringen. Die Vergabe der Maximalpunktzahl ist nicht nachvollziehbar.

Maßnahme I:

Einverstanden soweit Pflegeplan, Flächenmanagement und Monitoring sichergestellt ist.

Maßnahme J:

Keine Aufwertung erkennbar, soweit die Maßnahme weiterverfolgt wird bitte nähere Erläuterung bei einem gemeinsamen Ortstermin.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

(Wiche)

**NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH,
UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE**

Die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme wurde entsprechend den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet. Das überarbeitete Dokument wurde am 31.10.2022 zur Prüfung an die Untere Naturschutzbehörde gesandt. Die Stellungnahme der UNB hierzu ist auf der folgenden Seite abgebildet.

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

Rheingau-Taunus-Kreis • FD IV.22 •
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

Planungsbüro
Hendel und Partner
Gustav-Freytag-Straße 15
65189 Wiesbaden

DER KREISAUSSCHUSS

FD IV.22 Untere Naturschutzbehörde
Sachbearbeiter/in : Herr Wiche
Raum : 1.339 (Eingang 1)
Telefon: 06124-510 - 514
Telefax : 06124-510 - 18514
E-Mail : siegfried.wiche@rheingau-taunus.de
Servicezeiten : Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung und möglichst mit Mund-Nasen-Schutz.

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel an:
geben:
Unser Zeichen: FD IV.22-101117-2020-wi
Datum: 28. November 2022

Antragsteller / Planungsbüro Hendel und Partner
Verursacher Gustav-Freytag-Straße 15, 65189 Wiesbaden
Grundstück **Heidenrod, ~**
Gemarkung KemeI
Flur -
Flurstück -

Bauleitplanung "Kemel Süd"

Bebauungsplan KemeI - Süd, einschließlich "Unter der katholischen Kirche - 5. Änderung, und Flächennutzungsplanänderung im parallel Verfahren (04 KM 14.0)

**Hier:
Ausgleichsmaßnahmen Bilanz, Aufstellung von Fr. Kastner vom 31.10.2022;
Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Überprüfung und Überarbeitung der naturschutzrechtlichen Gesamtbilanz der geplanten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung im § 1a Baugesetzbuch, findet die Fassung vom 31.10.2022 mit einem Biotopwertüberschuss von 57.526 Biotopwertpunkten unsere Zustimmung.

Wir bestätigen Ihnen, dass nach unserer Beurteilung die geplanten Maßnahmen geeignet und ausreichend sind, um die erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wieder hergestellt werden können.

Im Hinblick auf das großflächige Baugebiet und die zahlreichen Ausgleichsmaßnahmen, bitten wir Sie im Rahmen eines gemeindlichen Flächenmanagements die Anlage, Durchführung und Zielsetzung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen zu überwachen und zu dokumentieren.

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Schreiben vom 28. November 2022; Aktenzeichen 101117-2020

Eine Ausnahme von den Vorschriften des gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz wegen der Beeinträchtigung einer mageren Flachlandmähwiese (Lebensraumtyp 6510) im Bebauungsplangebiet stellen wir in Aussicht.

Der Antrag ist formlos mit einer Übersichtskarte der betroffenen Teilflächen, einer Artenaufnahme und einem Herstellungs- und Pflegeplan für die Ersatzbiotopfläche beim Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreis, FD Umwelt, einzureichen. Der Antrag ist rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten einzureichen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

(Wiche)

Nachrichtlich per email:

Gemeinde Heidenrod;

Regierungspräsidium Darmstadt,
Obere Naturschutzbehörde

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

Die Stellungnahme zu den überarbeiteten Kompensationsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag auf Ausnahme von den Vorschriften des gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 Abs. 3 BNatSchG, wird entsprechend der Vorgaben erstellt.



BUND für Umwelt
und Naturschutz Deutschland e.V.
Friends of the Earth Germany

BUND-OV Heidenrod

info@ovheidenrod.bund-hessen.net
www.bund-heidenrod.de

Abs.: BUND-Heidenrod
i.A. Ursula Giebel
Zum Wiesental 13
65321 Heidenrod

Planungsbüro Hendel & Partner
Friedrich-Bergius-Straße 9
65203 WIESBADEN

Übermittlung per Mail

Heidenrod, den 17.10.2022

NR. 7 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ OV HEIDENROD

GEMEINDE HEIDENROD
OT Kemel – Bebauungsplan Kemel-SÜD und Flächennutzungsplanänderung -
Behördenbeteiligung und gleichzeitige Auslegung gem. § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die erneute Aufforderung zur Stellungnahme zum obigen Bauvorhaben. Im Namen und im Auftrag des BUND Hessen e.V. nehme ich hierzu fristgerecht wie folgt Stellung.

Es bleiben unsererseits diese Kritikpunkte (Zitat aus unserer 1. Stellungnahme)

„Das Konzept für die **naturschutzrechtlich gebotene Kompensation** wird in Teilen kritisiert. In den im Folgenden bezeichneten Teilen wird eine entsprechende Kompensationswirkung insbesondere für die Wiederherstellung der Potentiale für die Biodiversität nicht erreicht. Die Funktionswirkungen der räumlichen Dimension und Disposition der Flächen erlaubt keine oder nur eine sehr eingeschränkte Kompensationswirkung. Dabei wird die vorgesehene Nutzungsbestimmung befürwortet, nicht aber die Kompensationszuordnung für den Ausgleich. Dies ist nicht sachgerecht. Maßgeblich ist dies für die Deklaration der Flächen **A 2, A 3, M 2, M 6, M 7, M 8.**

- a) Im **privaten Bereich** sind die Kompensationsziele seitens der Gemeinde dauerhaft zu kontrollieren. Das ist faktisch nicht umsetzbar.

Zu a): Es ist vorgesehen, dass die festgesetzten privaten Grünflächen von der Erschließungsgesellschaft des Baugebietes hergestellt werden und dann an die privaten Eigentümer übergeben werden.



- b) Bei den **Verkehrsanlagen** handelt es sich um Minimierungsmaßnahmen (nicht um Kompensationen), die in dieser Weise sachgerecht sind.
- c) Die **integrierten öffentlichen Grünflächen** (M 2) unterliegen großteils einer intensiven Nutzung, auch als Kinderspielplatz, und entfalten so keine kompensierenden Wirkungen.

Festgeschrieben werden muss die naturnahe **Pflege und Betreuung** der Flächen.

Aufgrund dieser Beanstandungen entsteht ein Kompensationsdefizit. Dies kann durch entsprechend hergeleitete Stilllegungen im Kommunalwald der Gemeinde Heidenrod und entsprechende textliche Festsetzung bewältigt werden. Hierfür stehen hinreichend Flächen zur Verfügung. Ein zeitlicher Verzug ist dadurch nicht anzunehmen.

Wir wünschen uns, dass unsere Anregungen vollumfänglich in den Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanentwurf Kemel Süd eingearbeitet werden und so der geplante Eingriff in Umwelt und Natur minimiert wird“.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads "Ursula Giebel".

i.A. Ursula Giebel

NR. 7 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ OV HEIDENROD

Zu b): A2 beinhaltet die Entsiegelung eines Teils einer Verkehrsfläche. Da diese Verkehrsfläche bereits besteht, wird dies als Ausgleichsmaßnahme dargestellt. Das übrige Verkehrsgrün ist als Maßnahmenfläche festgesetzt, nicht als Ausgleichsfläche.

Zu c): Die integrierten öffentlichen Grünflächen sind ebenfalls als Maßnahmenflächen festgesetzt, nicht als Ausgleichsfläche.

Weder die Untere noch die Obere Naturschutzbehörde hat die Maßnahmen- und Ausgleichsflächen im Plangebiet beanstandet.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 28.11.2022

Planungsbüro HENDEL+PARTNER

Auftraggeber:

**PLANUNGSBÜRO
HENDEL+PARTNER**

Planungsbüro Hendel+Partner
Städtebau und Landschaftsarchitekten
Gustav-Freytag-Strasse 15
65189 Wiesbaden

Gemeinde Heidenrod – Kemel

Wohnanlagen

Beitrag Artenschutz, Nachtrag vom 1.8.2022

Vorgelegt von:

plan b GbR

Biologie, Ökologie, Natur- und Artenschutz

Dipl. Biol. Holger Hellwig, Dr. Annette Becker
Wilhelmstraße 52
55411 Bingen am Rhein
Fon: 06721 925 004
_Fax: 06721 925 005
eMail: hellwig@plan-b-idee.de

Quellen

- [1] Plan b GbR (2021): Gemeinde Heidenrod – Kemel Wohnanlagen, Artenschutzgutachten im Auftrag der Fa. Hendel und Partner, Bingen, 20.9.2021
- [2] Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2019) (Hg.): Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK), Stand 4/2019, Wiesbaden.

1. Anlass/Auftrag

Im gemeinsamen Termin am wurden Nach- und Ergänzungsarbeiten zum Artenschutzbeitrag vom 20.9.2021 [1] vereinbart. Nach Konkretisierung der Planungen zur Gebietsentwässerung wird im Plangebiet eine Bewertung der betroffenen Wiesenflächen neu erforderlich. Zusätzlich ist zu klären, ob bei externen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der ehem. Schiefergrube „Meiers Hoffnung“ Artenschutzbelange zu berücksichtigen sind.

2. Untersuchte Gebiete

Vom etwa 15 ha großen Projektgebiet wurde ein Bereich von etwa 1,1 ha gem. Abbildung 1 neu untersucht. Die Fläche war im Vorjahr als Teil der gesamten Flächen des Aulbach-Wiesentälchens untersucht worden.



Abb. 1: Städtebaulicher Entwurf (12.05.2020), Hendel & Partner, untersuchtes Gebiet 2022 (rot)

In Nauroth wurde der Bereich der ehemaligen Schiefergrube „Meiers Hoffnung“ mit etwa 9000 m² gemäß Abbildung 2 untersucht

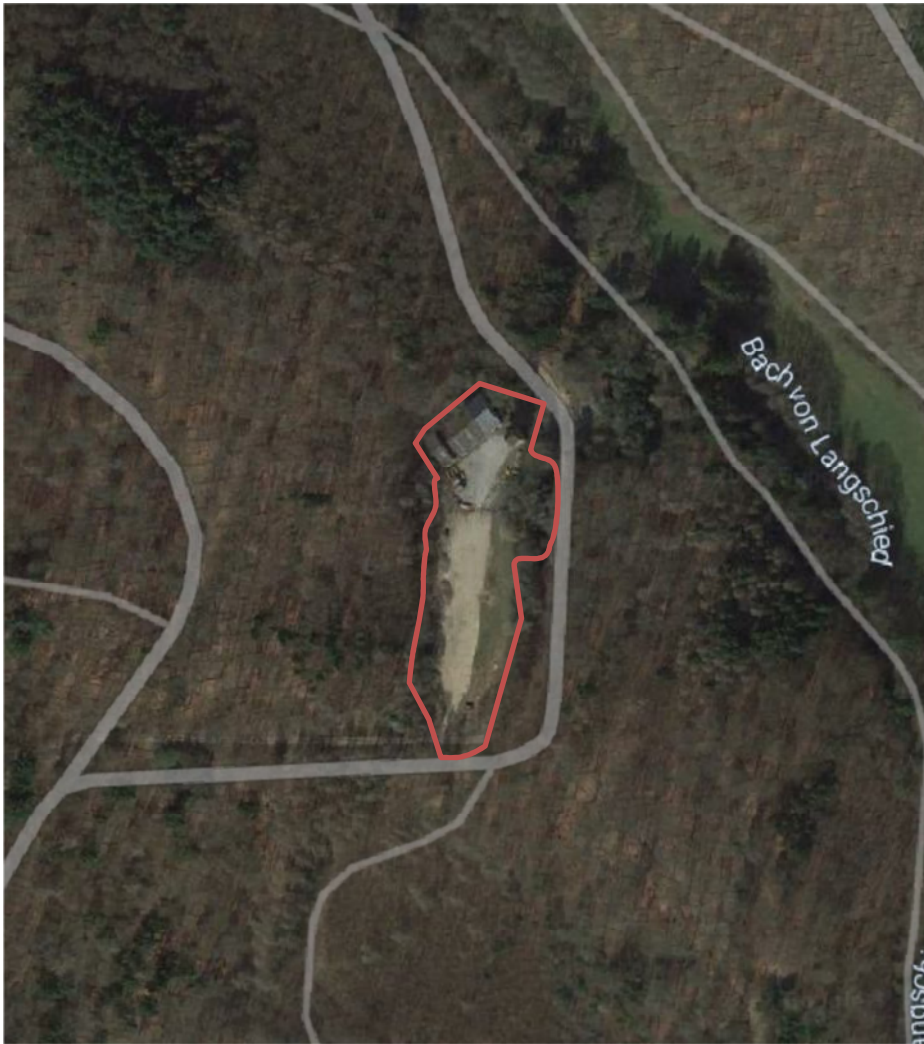


Abb. 2: Grube Meiers Hoffnung , untersuchtes Gebiet 2022 (rot)

3. Leistungsumfang

Am 15., 21. und am 31.7.2022 erfolgte durch das Büro plan b GbR eine floristische Bestandsaufnahme zur Ermittlung des Flächenschutzstatus auf den Flächen aus Abbildung 1.

Am 31.7.2022 erfolgte eine Untersuchung des Gebietes „Meiers Hoffnung“ gemäß Abbildung 2.

4. Ergebnisse

Untersuchungsstelle bei Kemel

An allen drei Untersuchungsterminen wurde die zu untersuchende Fläche mit Rindern beweidet. Die geringe Besatzdichte von lediglich zwei Tieren erklärt die lange Standzeit.

Wegen der Beweidung war die Fläche nur vom Rand her zu untersuchen, ein Betreten ist bei Tierbesatz oft nicht ohne weiteres möglich.

Die Aufnahme des gesamten Artenspektrums ist bei einer Untersuchung von außerhalb nur eingeschränkt möglich. Vor allem kleinere und dabei oft seltenere Arten oder Magerkeitszeiger werden bei einer oberflächlichen Betrachtung leicht übersehen.

Gesehen wurden die Arten in der nachfolgenden Tabelle 1 fett gedruckten Arten. In der Tabelle sind alle Arten aufgeführt, die im Vorjahr mit der Aufnahme Nummer 11 aufgelistet wurden. Diese Aufnahme war als Gesamtliste des Aulbach-Wiesentälchens aufgenommen worden.

Tab. 1: Artenliste Untersuchungsfläche Kemel 2021/2022

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Bewertung	HLBK	Nachweis 2022
Achillea millefolium L.	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe	k		x
Ajuga reptans L.	Kriechender Günsel			x
Agrostis canina	Hunds-Straußgras			x
Alchemilla vulgaris L. sl	Gewöhnlicher Frauenmantel	k		
Alopecurus pratensis L.	Wiesen-Fuchsschwanz			x
Anemone nemorosa L.	Busch-Windröschen			
Anthoxanthum odoratum L.	Gewöhnliches Ruchgras			
Anthriscus sylvestris (L.) Hoffm.	Wiesen-Kerbel			
Arrhenatherum elatius (L.) J. Presl & C. Presl	Glatthafer	k	MM.6510	x
Bromus inermis Leyss.	Wehrlose Trespe			
Bromus racemosus L.	Trauben-Trespe	f	MF.FS	
Campanula rotundifolia L.	Rundblättrige Glockenblume	k, m		
Campanula rapunculus L.	Glockenblume	k		x
Centaurea jacea agg.	Artengruppe Wiesen-Flockenblume, Arten mit Fransen	k	MM.6510	
Centaurea jacea L	Wiesen-Flockenblume	k	MM.6510	x
Centaurea scabiosa L.	Skabiosen-Flockenblume	k		
Cerastium glomeratum Thuill.	Knäuel-Hornkraut			
Cerastium holosteoides subsp. vulgare (Hartm.) Buttler	Gewöhnliches Hornkraut			
Cirsium arvense (L.) Scop.	Acker-Kratzdistel			
Cirsium palustre (L.) Scop.	Sumpf-Kratzdistel	f		x
Cirsium vulgare (Savi) Ten.	Lanzett-Kratzdistel			
Corylus avellana L.	Gewöhnliche Hasel			

Crepis biennis L.	Wiesen-Pippau	k	MM.6510	
Cytisus scoparius (L.) Link	Gewöhnlicher Besenginster			x
Dactylis glomerata L.	Gewöhnliches Knautgras	k	MM.6510	
Daucus carota L.	Wilde Möhre	k		
Festuca pratensis Huds.	Wiesen-Schwingel			
Festuca spec.	Schwingel			
Fragaria vesca L.	Wald-Erdbeere			
Galium album Mill.	Weißes Labkraut			x
Geranium dissectum L.	Schlitzblättriger Storchschnabel			
Heracleum sphondylium L.	Wiesen-Bärenklau	k		x
Hieracium aurantiacum L.	Orangerotes Habichtskraut			
Holcus lanatus L.	Wolliges Honiggras	k		
Hypericum perforatum L.	Tüpfel-Hartheu			x
Juncus effusus L.	Flatter-Binse	f	MF.FS	
Knautia arvensis	Wiesen-Witwenblume			x
Lathyrus linifolius (Reichard) Bässler	Berg-Platterbse			
Lathyrus pratensis L.	Wiesen-Platterbse			
Leucanthemum ircutianum DC.	Zahnöhrchen-Margerite	k, m		
Linaria vulgaris Mill.	Gewöhnliches Leinkraut			
Lolium perenne L.	Ausdauernder Lolch			
Lotus corniculatus L.	Gewöhnlicher Hornklee	k		x
Melampyrum pratense L.	Wiesen-Wachtelweizen	m		
Malva alcea	Spitzblatt-Malve			x
Myosotis spec.	Vergissmeinnicht			
Myosotis sylvatica Hoffm.	Wald-Vergissmeinnicht			
Origanum vulgare L.	Gewöhnlicher Dost			
Phalaris arundinacea L:	Rohr-Glanzgras			
Phleum pratense L.	Wiesen-Lieschgras			
Phyteuma nigrum F. W. Schmidt	Schwarze Teufelskralle	m		
Picea abies (L.) H. Karst.	Gewöhnliche Fichte			
Pimpinella saxifraga L.	Kleine Pimpinelle			
Plantago lanceolata L.	Spitz-Wegerich	k		x
Poa pratensis L.	Wiesen-Rispengras	k		
Poa trivialis L.	Gewöhnliches Rispengras			
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle			x
Ranunculus acris L.	Scharfer Hahnenfuß			
Ranunculus bulbosus L.	Knolliger Hahnenfuß	m		
Ranunculus repens L.	Kriechender Hahnenfuß	k		x
Rhinanthus minor L.	Kleiner Klappertopf	m		
Rumex acetosa L.	Wiesen-Sauerampfer	k		
Rumex crispus L.	Krauser Ampfer			
Rumex obtusifolius L.	Stumpfblättriger Ampfer			x
Saxifraga tridactylites L.	Finger-Steinbrech	m		
Saxifraga granulata L.	Körnchen-Steinbrech	m		
Stachys recta	Aufrechter Ziest			

<i>Stellaria holostea</i> L.	Große Sternmiere			
<i>Taraxacum</i> (<i>Ruderalia</i>) spec.	Kuhblume			
<i>Trifolium pratense</i> L.	Rot-Klee	k		x
<i>Trifolium repens</i> L.	Weiß-Klee			x
<i>Trifolium aureum</i> L.	Gold-Klee			x
<i>Trisetum flavescens</i> (L.) P. Beauv.	Goldhafer			
<i>Urtica dioica</i> L.	Große Brennnessel			x
<i>Valerianella carinata</i> Loisel.	Gekieltes Rapünzchen			
<i>Veronica arvensis</i> L.	Feld-Ehrenpreis			
<i>Veronica chamaedrys</i> L.	Gamander-Ehrenpreis	m		
<i>Vicia sativa</i> L., sl.	Saat-Wicke			
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke			x
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke			x

m = Magerkeitszeiger, k = Kennarten der Vegetationseinheit(en), f = Feuchtigkeitszeiger

Im Gelände fällt auf, dass die Weide deutlich in einen nährstoffreichen und trockenen Oberhang, einen nährstoffärmeren und trockenen Mittelhang und in einen frischen und nährstoffreichen Unterhang gegliedert ist, Abbildung 3 (Weide während Beweidung) verdeutlicht diese Einteilung.



Abb 3: Geländegliederung schematisch, Foto vom 21.7.2022

Untersuchungsstelle bei Nauroth

Die ehemalige Schiefergrube „Meiers Hoffnung“ wurde einer einmaligen querschnittsorientierten Begehung unterzogen. Eingehende Untersuchungen zu Vorkommen von streng geschützten Arten wurden nicht durchgeführt.

Das Gelände war im südlichen Teil zugänglich. Der nördliche Teil mit den Gebäuden und Lagerflächen war abgeschlossen und konnte nur von außen in Augenschein genommen werden.

Vor Ort ist die teilweise mit Betonplatten versiegelte und unversiegelte Freifläche (1), die Lagerfläche um die Gebäude herum (2), das Hohlblockgebäude (3), das Ziegelgebäude mit Schieferhalde (4) und die Siloanlage aus Beton (5) zu unterscheiden.



Abb 4: Geländegliederung „Meiers Hoffnung“ 21.7.2022

1. Die Freifläche ist mit Betonplatten versiegelt. Hier werden teilweise Schüttgüter und Holzhürden aus Forstschutzmaßnahmen gelagert. Der Wiesenteil ist ruderal mit Störzeigern ohne Schutzstatus.
2. Die Lagerfläche ist meistens voll versiegelt. Es werden Materialien (siehe 1) gelagert, die teilweise Unterschlupfe für Reptilien oder terrestrischen Lebensraum für Amphibien bieten.
3. Das aus Hohlblocksteinen und mit Eternit gedeckte Gebäude bietet teilweise Zugangsmöglichkeiten für wildlebende Tiere. Teilweise wurden Vorkehrungen getroffen, die den Zugang verhindern sollen. Ohne eine eingehende Besichtigung des Innenraumes kann eine Besiedlung durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Es sind Sommer- und Winterquartiere möglich.
4. Das Ziegelsteingebäude hat Einflugöffnungen für Eulen und Fledermäuse im Obergeschoss. Diese sind teilweise mit Gittern oder flächig von innen verschlossen. Ein Sitzplatz von Eulen kann hier durch das Vorkommen von Gewöllen dokumentiert werden. Nördlich des Gebäudes schließt sich eine durch Betonstützmauern abgefangene Schieferhalde an. Dort ist das Vorkommenspotenzial für Reptilien besonders hoch. Es könnte sich auch um ein pauschal geschütztes Biotop handeln. Die Stützmauern fallen durch ihre Farnvegetation auf.
5. Eine Siloanlage aus Beton ist das jüngste Bauwerk im Gebiet und hat eine wohl geringe Eignung für den speziellen Artenschutz. Es handelt sich um glattwandigen Beton ohne durch Tiere und Pflanzen besiedelbare Fugen.

Die folgenden Bilder verdeutlichen die Situation:



Schieferhalde nördlich Gebäude 4



Eulensitzplatz an Gebäude 4



Siloanlage Gebäude 5



Freifläche (1)



Hohlblockgebäude mit erkennbaren Zugängen für Wildtiere



Hof mit Gebäude 3 und 4, Lagerflächen

5. Fazit

Untersuchungsstelle bei Kemel

Die untersuchte Wiese weist während der Beweidung etwa 9 Kennarten der Vegetationseinheit „Magere Flachlandmähwiesen“ auf. Die Ausbildung ist hier mittel bis schlecht, was mit der aktuell praktizierten Beweidungsweise ursächlich zusammen hängt. Es ist folgende Einordnung nach HLBK zu treffen:

MM.6510	A hervorragend	B gut	C mittel bis schlecht
Arten	Über 25 Arten der Liste; Deckungsgrad von Magerkeitszeigern über 15 %; Vorkommen von Arten der RL oder der Vorwarnliste.	Typische Zusammensetzung mit mindestens 15 Arten der Liste, Deckungsgrad von Magerkeitszeigern 5–15 %.	In der Regel unter 15 Arten der Liste; Deckungsgrad von Magerkeitszeigern unter 5 %.
Habitate	<u>mind. 3 folgender Habitate:</u> reich an typischen Kräutern AKT (Deckung über einem Drittel); hoher Anteil insektenblütiger Pflanzen ABS (Deckung über die Hälfte); Obergräser locker stehend oder fehlend AGO, mehrschichtig (AMB) bei gut ausgebildeter Untergrasschicht (AUR); <u>und zusätzlich (mind. 1):</u> verschiedene Standortausbildungen (AKM) oder Strukturvielfalt (Säume, GFL, GFA, eingestreute „Nebenbiotope“) oder besondere Flächenausdehnung.	mind. 2 der folgenden Habitate in guter Ausprägung: reich an typischen Kräutern AKT (Deckung über einem Drittel); hoher Anteil insektenblütiger Pflanzen ABS (Deckung über die Hälfte); Obergräser locker stehend oder fehlend AGO, mehrschichtig (AMB) bei gut ausgebildeter Untergrasschicht (AUR).	homogener Bestand; Obergräser dominieren; krautarm; strukturarm.
Beeinträchtigung	≥ 75 % des Objekts unbeeinträchtigt und ≤ 5 % des Objekts mittel oder stark beeinträchtigt	≥ 75 % des Objekts höchstens gering beeinträchtigt und ≤ 5 % des Objekts stark beeinträchtigt	Restliche Kombinationen
	Typische Beeinträchtigungen z. B.: <ul style="list-style-type: none"> • 102 Vorrücken der Bebauung • 185 Sonstige Neophyten [wie <i>Lupinus polyphyllus</i>, <i>Bunias orientalis</i>] • 188 Sonstige Störzeiger • 195 Beschattung • 400 Verbrachung • 410 Verbuschung inkl. Einwanderung von Bäumen • 423 (Über-)Beweidung • 431 Vielschnitt oder zu häufige Mahd • 441 (Über-)Düngung • 730 Wildschweinwühlen 		

Abb 5: Einordnung der untersuchten Wiese nach HLBK [1]

Mit dieser Einordnung besitzt die Wiese keinen Schutzstatus und ist daher für die Errichtung der geplanten technischen Einrichtung prinzipiell geeignet. Es ist jedoch anzumerken, dass diese Einschätzung für das Gesamtwiesentälchen im 2021 untersuchten Geltungsbereich nicht zutrifft. In der Gesamtsicht wäre ein Biotopkomplex mit Schutzstatus betroffen. Außerdem ist der Grund für die Werteinstufung der speziell betroffenen Wiese aktuell lediglich nutzungsbedingt. Eine veränderte Nutzung kann sich schnell positiv auf die Einstufung und den Schutzstatus auswirken. Weiterhin war der Zeitpunkt für die diesjährige Untersuchung denkbar schlecht gewählt. Ein Betreten der Fläche war während der Beweidung nicht möglich und die Sichtbarkeit der Magerkeitszeiger und lebensraumtypischen Arten muss als stark herabgesetzt eingeschätzt werden.

Wir empfehlen deshalb trotz der Einstufung als nicht geschütztes Grünland eine Alternativenprüfung für die Herstellung der Regenrückhaltemaßnahmen im Sinne des Vorschlags des RP Darmstadt.

Untersuchungsstelle bei Nauroth

Das Gebäudeensemble „Meiers Hoffnung“ hat ein hohes Potenzial für den speziellen Artenschutz. Es können streng geschützte Fledermäuse und Eulen sowie seltenere Reptilien und Amphibien vorkommen. Vor allem lässt sich das Gelände in diesem Sinn optimieren, so dass die Eignung noch verbessert wird.

Die Lagerflächen (2) können Reptilien und Amphibien als Lebensraum dienen. Entsiegelung und Rückbau kann nur nach Freigabe durch ein Fachbüro erfolgen.

Wir empfehlen die Entsiegelung eines großen Teils der Freiflächen (1) und deren Entwicklung zu Mager- und Halbtrockenrasen. Dies kann durch Verzicht auf Einbringen von Mutterboden voraussichtlich leicht erreicht werden. Es sollten Mulden und temporäre Wasserstellen hergestellt werden, die dem speziellen Bedarf von seltenen Amphibienarten gerecht werden.

Das Ziegelsteingebäude (4) sollte in den oberen Stockwerken geöffnet werden und es sollten Spaltenquartiere für Fledermäuse eingebaut werden. Wichtig ist der Erhalt der Schieferhalde unterhalb des Bauwerks

Das Hohlblockgebäude (3) ist vor einer Entscheidung auf Abriss eingehend auf Fledermausvorkommen zu untersuchen. Möglicherweise wird eine Rufanalyse erforderlich. Für das Gebäude sollte zumindest mit einem teilweisen Abrissverzicht für den Fledermausschutz gerechnet werden.

Die Siloanlage (5) kann ohne Berücksichtigung von Artenschutzbelangen zurückgebaut werden.

plan b GbR

Erstellt: 2. August 2022

Letzte Änderung: 2. August 2022

gez. Holger Hellwig

Auftraggeber:

PLANUNGSBÜRO
HENDEL+PARTNER

Planungsbüro Hendel+Partner
Städtebau und Landschaftsarchitekten
Gustav-Freytag-Strasse 15
65189 Wiesbaden

Gemeinde Heidenrod – Kemel

Wohnanlagen

Beitrag Artenschutz, Nachtrag vom 7.8.2022

Vorgelegt von:

plan b GbR

Biologie, Ökologie, Natur- und Artenschutz

Dipl. Biol. Holger Hellwig, Dr. Annette Becker
Wilhelmstraße 52
55411 Bingen am Rhein
Fon: 06721 925 004
_Fax: 06721 925 005
eMail: hellwig@plan-b-idee.de

Quellen

- [1] Plan b GbR (2021): Gemeinde Heidenrod – Kemel Wohnanlagen, Artenschutzgutachten im Auftrag der Fa. Hendel und Partner, Bingen, 20.9.2021
- [2] Kastner Landschaftsarchitektur (2022): 33.86 Heidenrod-Kemel Baugebiet Kemel Süd /Ausgleichsflächen Grobbilanz, Wiesbaden 26.6.2022.
- [3] Plan b GbR (2021): Gemeinde Heidenrod – Kemel Wohnanlagen, Artenschutzgutachten im Auftrag der Fa. Hendel und Partner Nachtrag vom 1.8.2022, Bingen, 20.9.2021
- [4] Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2019) (Hg.): Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK), Stand 4/2019, Wiesbaden.
- [5] FÖA Landschaftsplanung (2021): Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW, Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Umwelt Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf;19.08.2021.

Entwicklung von Ackerflächen zu Wiesen des LRT 6510

Die Bilanzierung möglicher Ausgleichsflächen zum Baugebiet Kemel Süd [2] sieht die Umwandlung von Ackerflächen zu Grünland des Lebensraumtyps 6510 vor.

Betroffen sind die unter Punkt F genannten Flächen (Mappersheim Flur 2 Nr 87/1) und Teile des unter Punkt C genannten Gebietes (Grube „Meiers Hoffnung“).

Die Fläche F ist uns nur aus dem Dokument von Kastner Landschaftsarchitektur [2] bekannt. Eine Inaugenscheinnahme vor Ort wurde nicht durchgeführt.

Die Fläche C ist uns aus einer Besichtigung vom Juli 2022 bekannt [3].

Grundsätzlich, und das gilt auch für die beiden genannten Flächen, ist eine Umwandlung einer Brach- oder Ackerfläche in artenreiches Grünland durchaus denkbar. Wichtig ist aber, dass je nach Nährstoffstatus der Fläche ein recht lange Zeit bis zur Erreichung des Entwicklungsziels vergehen kann. Die im Dokument dargestellte Ackerfläche mit Haferanbau [2] muss als voraussichtlich recht nährstoffreich eingeordnet werden, so dass eine Erreichung des Entwicklungsziels wohl erst zehn Jahre nach der Erstherstellung möglich ist.

Wir empfehlen, die Fläche nach dem letzten ackerbaulich genutzten Jahr mit einer sogenannten Ammensaat einzusäen. Die Ammensaat besteht aus Gräsern zu Grünlandnutzung, die zunächst eine initiale Grasnarbe bilden und deren Beerntung der Fläche Nährstoffe entzieht. Zur Ammensaat eignen sich Roggen-Trespe (*Bromus secalinus*) und Einjähriges Weidelgras (*Lolium multiflorum*). Vor dem Einleiten weiterer Schritte sollte die Ammensaat zweimalig beerntet werden.

Im nächsten Schritt kann die Artenvielfalt durch Ausbringen von Heumulchmaterial langsam gesteigert werden. Die Herkunft des Heumulchmaterials muss regional aus dem Naturraum sein. Die Herkunftsfläche muss dem Lebensraumtyp 6510 typisch entsprechen und einen möglichst große Zahl an Arten des Lebensraumtyps aufweisen. Herkunft- und Zielfläche stehen dabei günstigenfalls im Verhältnis eins zu eins. Die Eingriffsflächen in Kemel sind als Herkunftsflächen

geeignet. Nicht alle mit dem Heumulch ausgebrachten Arten sind in der Lage, sich sofort am neuen Standort zu etablieren. Weiterhin sind nicht in jedem Mähgut alle zu übertragenden Arten enthalten. Vielmehr kann eine Wiederholung der Heumulchabfuhr mit neuem Material ggf. mit anderem Erntezeitpunkt erforderlich werden, oder fehlende Arten werden aus Handsammlungen ergänzt.

Für die Zielfläche sind jährlich zwei Pflegegänge in Form einer Mulchmahd oder ein Heumahd vorzusehen. Der Zeitpunkt dieser Pflegegänge richtet sich ausschließlich nach dem Entwicklungsstand der Fläche. Weitere Belange wie Niederwildschutz oder Brutvogelschutz können zu diesem Zeitpunkt der Flächenentwicklung noch nicht erstrangig berücksichtigt werden.

Das Verfahren erfordert neben einer in der Regel recht kostengünstigen landwirtschaftlichen Komponente einen relativ hohen Betreuungsaufwand, da der Entwicklungsstand und die nächsten Schritte individuell festgelegt, geplant und durchgeführt werden müssen. Seitens der ökologischen Bauleitung sind in den ersten Entwicklungsjahren mindestens 2 bis 3 Monitoring- und Ortstermine vorzusehen. Eine enge Absprache mit dem durchführenden landwirtschaftlichen Unternehmen stellt einen Schlüssel zum Maßnahmenerfolg dar. In den Folgejahren reduziert sich der Aufwand für die ökologische Bauleitung deutlich. Es muss nun noch alle 1 bis 2 Jahre der Entwicklungszustand dokumentiert werden und ggf. der Artenbestand aus Handsammlungen ergänzt werden.

Für die Fläche selbst sollte ein Bewirtschafter gefunden werden, der langfristig an der Heuernte auf der Fläche interessiert ist. Die Fläche muss dauerhaft mindestens einmalig jährlich durch Heumahd oder auch durch extensive Beweidung genutzt werden. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht erlaubt. Entsprechende Festsetzungen müssen in einen Nutzungsvertrag getroffen werden.

Art-für Art-Prüfung Arten

In unserem Bericht zu den Artenschutz-Untersuchungen aus 2021 [1] wurden Hinweise auf Betroffenheit geschützter oder seltener Arten gemacht.

Der Bericht teilt die betroffenen Arten in insgesamt drei Gilden ein. Betroffen sind:

- Arten der offenen Äcker
- jagende Schwalben
- Arten der Wiesen und Weiden

Im Folgenden werden diese drei Gilden im Sinne einer Art für Art –Prüfung auf ihre voraussichtlich auf Auswirkungen durch das geplante Baugebiet untersucht. Es wird weiterhin ermittelt, inwiefern die vorliegenden Vorschläge zu möglichen Ausgleichsflächen [2] den zu erwartenden Eingriff kompensieren oder minimieren können.

Als Maßnahmen werden genannt:

- A) Entsiegelung bei Grebenroth 0,16 ha
- B1) Umwandlung Weihnachtsbaumkultur 0,7 ha
- B2) Neuanlage Wald in Huppert Fl 4 0,42 ha
- B3) Neuanlage Wald in Huppert Fl 3 0,3 ha
- C) Rückbau „Meiers Hoffnung“ 0,9 ha
- D1) Ergänzung Baumallee Langschieb 280 lfm
- D2) Pflanzung straßenbegleitende Hecke Huppert 460 lfm
- E) Teilentsiegelung Watzelhain 0,1 ha
- F) Acker zu Wiese in Mappershain 1,4 ha
- G) Weide zu magerer Wiese Algenroth 0,3 ha
- H) Flachlandmähwiese Entwicklung Zorn 0,4 ha
- I) Flachlandmähwiese Entwicklung Martenroth 0,8 ha
- J) Feuchtbrache Entwicklung Egenroth 0,4 ha

Von der Gilde der **Arten der offenen Äcker** wird die Feldlerche als planungsrelevant herausgearbeitet. Der streng geschützte Turmfalke und die weiteren Arten der Äcker kommen als Nahrungsgäste vor und sind vom Vorhaben nicht erheblich betroffen, da sie auch in anderen Gebietsbiotoptypen registriert wurden.

Die Feldlerche besiedelt weitgehend offene Landschaften unterschiedlicher Ausprägung. Sie kommt hauptsächlich in Kulturlebensräumen wie Grünland- und Ackergebieten vor, in einer reich strukturierten Feldflur werden die höchsten Dichten erreicht. Sie präferiert Habitats mit karger Vegetation und offenen Bodenstellen. Vertikalstrukturen wie Einzelbäume, Baumreihen oder Einzelhäuser werden gemieden.

Die Feldlerche ist ab einer der häufigsten Brutvögel auf Ackerflächen, kommt aber im Taunus nicht flächendeckend vor. Der Rote-Liste-Status der Feldlerche ist 3 (gefährdet [1]).

Im aktuellen Vorhaben gehen die betroffenen Feldlerchenreviere durch Verlust der Offenlandstruktur anlagebedingt verloren. Für die anlagebedingte Beeinträchtigung sind Artenschutzmaßnahmen festzusetzen.

Eine individuelle, baubedingte Beeinträchtigung lässt sich vermeiden, wenn der Flächenzugriff außerhalb des Brutzeitraums der Art (April bis August) erfolgt. Zur Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung sind Bauzeitenfenster festzusetzen.

Darüber hinaus ist mit Störungen nach Errichtung des Baugebietes nicht zu rechnen.

Als wirksame Schutzmaßnahme zum Ausgleich von Lebensraumverlusten wird die Aufwertung vorhandenen Offenland-Lebensraumes angesehen [5]. In intensiv genutzten Ackerkulturen entstehen für die Feldlerche häufig Probleme durch zu hoch und dicht aufwachsende Vegetation und ein geringes Nahrungsangebot. Durch Nutzungsextensivierung von Intensiväckern und Anlage von Ackerbrachen werden für die Feldlerche günstige Ackerkulturen geschaffen. In intensiv genutztem Grünland entstehen für die Feldlerche häufig Probleme durch zu hoch und dicht aufwachsende Vegetation, zu hohe Besatzstärke bei Beweidung (Tritt, Kahlfraß) sowie durch Mahdverluste der Brut. Durch Anlage von Extensivgrünland werden für die Feldlerche günstige Habitatbedingungen geschaffen. Grundsätzlich sollen in ackergeprägten Gebieten vorrangig Maßnahmen im Acker, in grünlandgeprägten Gebieten (z. B. Mittelgebirge) vorrangig Maßnahmen im Grünland umgesetzt werden.

Aus den vorgeschlagenen Maßnahmen [2] sind die Maßnahmen F, G und H prinzipiell zum Feldlerchenschutz geeignet. Eine eingehende Prüfung wurde nicht durchgeführt. Die zu erwartende Maßnahmenwirksamkeit ist zu überprüfen, weil Maßnahmen für die Feldlerche bei fehlendem Vorkommen in der Umgebung ohne Wirksamkeit bleiben können. Wegen der meist vorhandenen Ortstreue soll die Maßnahmenfläche möglichst nahe zu bestehenden Vorkommen liegen und im Regelfall nicht weiter als 2 km entfernt sein.

Für die Maßnahme ist ein Umsetzungs- und Erfolgsmonitoring erforderlich.

Die Gilde der **Schwalben** ist durch nestnahen Nahrungsraumverlust vom Vorhaben betroffen. Die Niststätten befinden sich in der inneren Ortslage und sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Mehl- und Rauchschalben (und Mauersegler) haben ihre Nester im Siedlungsraum, benötigen aber auch offene Flächen für die Nahrungssuche inklusive solcher Standorte, wo die Nahrungstiere bei stürmischem / regnerischem Wetter niedrig fliegen (Klein-) Gewässer oder insektenreiche Feuchtgebiete als Schlechtwetterhabitate im Umkreis von 500 m zur Kolonie [5]. Für die Anlage ihrer Nester benötigen Schwalben feuchte Pfützen o. a. Flachgewässer mit offenem Boden (Lehm, Erde oder Schlamm) im Umkreis von etwa 300 m um die Kolonie.

Der Rote-Liste-Status beider Schwalbenarten ist 3 (gefährdet [1]). Vor Ort wurden Brutkolonien von Schwalben im Ortskern beobachtet. Das vorgelagerte Neubaugebiet ist bereits als erhebliche Barriere zum Erreichen von offenen Nahrungsräumen zu bewerten. Zur Verfügung stehender Nahrungsraum in Form von großen Ackerflächen steht nach Realisierung des Vorhabens nur noch östlich der Bäderstraße zur Verfügung.

Im aktuellen Vorhaben geht weiterer, noch erreichbarer Nahrungsraum für Schwalben durch Verlust der Offenlandstruktur anlagebedingt verloren. Die Niststätten sind vom Vorhaben nicht betroffen, so dass nur eine mittelbare Störung anzunehmen ist, die aber Einfluss auf den Reproduktionserfolg haben kann. Für die anlagebedingte Beeinträchtigung sind Artenschutzmaßnahmen im südlichen Bereich der Ortslage nicht mehr möglich.

Eine individuelle, baubedingte Beeinträchtigung, die über die anlagenbedingte Beeinträchtigung hinausgeht, ist nicht zu erkennen. Darüber hinaus ist mit zusätzlichen Störungen nach Errichtung des Baugebietes nicht zu rechnen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen [2] sind nicht geeignet, die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren.

Zum Umgang mit der Problematik schlagen wir die Durchführung einer Raumnutzungsanalyse der Schwalbenpopulation in Kemel vor. Aus dieser können weitere Artenschutzmaßnahmen abgeleitet werden, die sich durch die Bautätigkeit vor Ort ergeben. Mögliche Maßnahmen könnten das Anbieten von Kunstnestern an geeigneten Stellen im Ortsgebiet sein, von wo aus geeigneter Nahrungsraum erreichbar ist. Möglicherweise könnte eine solche Stelle im Bereich „Römerhalle“ zu finden sein.

Von der Gilde der **Arten der Wiesen und Weiden** wurden Blaumeise, Goldammer, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp und Bachstelze nachgewiesen. Weitere Vertreter der Gilde können typischerweise auftreten. Die aufgeführten Arten nutzen Wiesen und Weiden mit vorhandenen Gebüsch-Strukturen für ihren Lebenszyklus. Reine Offenlandarten wie Grauammer oder Wiesenschafstelze wurden nicht gefunden. Weiterhin kommen die Biotope der Wiesen und Weiden als Nahrungsraum für weitere der nachgewiesenen Arten in Frage.

Die Gilde besiedelt weitgehend offene Landschaften unterschiedlicher Ausprägung mit Gehölzen als Bruthabitat. Als Neststandort werden dichte Hecken und Büsche von Laub- und Nadelhölzern, Halbsträucher und Kletterpflanzen genutzt. Als Nahrungshabitat werden offene Flächen mit gutem Angebot an Insekten oder samentragender Krautschicht benötigt.

Die Arten der Gilde sind noch weit verbreitet. Von den nachgewiesenen Arten ist nur die Goldammer auf der Roten Liste in Hessen mit Vorwarnstufe angegeben [1].

Im aktuellen Vorhaben geht ein Teil der Wiesen mit Randstrukturen anlagebedingt verloren. Nach vollständiger Umsetzung des Bauvorhabens können sich am Baugebietsrand neue Strukturen entwickeln, die den Arten der Gilde als Lebensraum dienen. Für die anlagebedingte Beeinträchtigung sind Artenschutzmaßnahmen festzusetzen.

Eine individuelle, baubedingte Beeinträchtigung lässt sich vermeiden, wenn der Flächenzugriff außerhalb des Brutzeitraums der Arten (April bis August) erfolgt. Zur Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung sind Bauzeitenfenster festzusetzen.

Darüber hinaus ist mit Störungen nach Errichtung des Baugebietes nicht zu rechnen.

Aus den vorgeschlagenen Maßnahmen [2] sind die Maßnahmen D1 und D2 prinzipiell zum Schutz der genannten Arten geeignet. Eine eingehende Prüfung, die feststellt, ob sich ein dem Eingriffsraum vergleichbares Biotopmuster entwickelt, wurde nicht durchgeführt. Bei den Maßnahmen F, G, H, I und J ist eine positive Wirkung auf die Arten der Gilde ebenfalls zu unterstellen. Es ist zu prüfen, ob die Pflanzung von einzelnen Gehölzen an diesen Standorten sinnvoll erscheint. Da Gehölzpflanzungen die Eignung der genannten Maßnahmen für die Offenlandarten aber herabsetzen können, ist eine Einzelflächenbetrachtung unerlässlich.

Für die Maßnahme ist ein Umsetzungs- und Erfolgsmonitoring erforderlich.

plan b GbR

Erstellt: 8. August 2022
Letzte Änderung: 11. August 2022

gez. Holger Hellwig



HEIDENROD – KEMEL

Bebauungsplan Kemel-Süd

Verfahrensvermerk

Ergänzende Inhalte gemäß Besprechung am
27.06.2022 in Heidenrod



INHALTSVERZEICHNIS

1. VERFAHRENSVERMERK.....	3
1.1 ANLASS.....	3
ANREGUNGEN IN DER STELLUNGNAHME DER OBEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE	3
1.2 ANREGUNGEN IN DER STELLUNGNAHME DER OBEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE	3
1.2.1 Keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben	3
1.2.2 Konkretisierung Regenrückhaltebeckenplanung	3
1.2.3 Höherer Schutzstatus LRT 6510 Magere Flachlandmähwiesen wirksam seit 01.03.2022, artenschutzrechtliche Nachkartierung erforderlich	4
1.2.4 Bewertung Artenschutzrechtliche Bestimmungen nach §44 Abs.1 BNatSchG.....	5
1.2.5 Funktionaler Ausgleich und artenschutzrechtliche Maßnahmen auch für die Ausgleichsflächen neu bewerten und in das B-Planverfahren zu integrieren.....	7
1.2.6 Bilanz funktionaler Ausgleich LRT 6510.....	8
1.2.7 Gesamtbilanz.....	10

Anlagen

- 01 - AV02 KL 220627
- 02 - Detaillageplan RRB Planung IB Lang
- 03 - Heidenrod Kemel 220805a LPlanKonzept
- 04 - Kemel Süd 2022_08_01 hellwig Tal und Maiers
- 05 - Ausgleichsmaßnahmen Bilanz _ 220809 a
- 06 - Kemel Süd 2022_08_07 Hellwig
- 07 - BPlan Kemel Süd Bilanz BI 01 220804a ohne Ausgleich

1. VERFAHRENSVERMERK

1.1 ANLASS

ANREGUNGEN IN DER STELLUNGNAHME DER OBEREN NATUR-SCHUTZBEHÖRDE

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat die obere Naturschutzbehörde nachfolgende Anregungen mitgeteilt, die am 27.06.22 in Heidenrod besprochen wurde, Siehe hierzu auch Anlage 1.

1.2 ANREGUNGEN IN DER STELLUNGNAHME DER OBEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE

1.2.1 Keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben

Auch in der Besprechung am 27.06.22 werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

1.2.2 Konkretisierung Regenrückhaltebeckenplanung

Die Regenrückhaltebecken sind bereits konkretisiert (siehe auch Anlage 02 Detaillageplan IB Lang) und wurden auch in das Landschaftsplankonzept übernommen (siehe hierzu Anlage 03 LPkonzept – dies ist kein eigenständiger Planteil, sondern wird in den Bebauungsplan integriert).

Die Retentionsbecken liegen außerhalb des 10m Uferrandstreifens. Herr Diefenbach erläutert, dass die Entwässerungsplanung bereits intensiv auf Alternativen geprüft wurde und alle technischen Möglichkeiten untersucht und ausgeschöpft wurden. Auch mit der Unteren Wasserbehörde ist die vorgelegte Fassung abgestimmt. Bei Umsetzung des Baugebietes muss, daher der Eingriff in die Wiesen funktional ausgeglichen werden.

Die Eingriffe durch die technische Beckensohle mit Einlaufbauwerk, Zaunanlage und Schotterrasenzuwegung wurden bereits im vorliegenden Verfahren nach Hessischer Kompensationsverordnung gewertet. Die nicht benötigten Wiesenflächen sind als zu erhaltend

berücksichtigt, alle Erdböschungen außerhalb der technischen Bauwerke/Zaunanlage sollen mit zuvor gesichertem Oberbodenauftrag in gleicher Biotopwertigkeit wieder hergestellt werden.

1.2.3 Höherer Schutzstatus LRT 6510 Magere Flachlandmähwiesen wirksam seit 01.03.2022, artenschutzrechtliche Nachkartierung erforderlich

Da der § 30 BNatSchG im März 2022 novelliert wurde und nun bestimmte Wiesentypen / hier LRT 6510 Magere Flachlandmähwiesen verstärkt schützt, muss eine genauere Nachkartierung der Wiesen noch erfolgen. Da die Wiesen im Talgrund beweidet werden und ggfs. nicht unter den Schutz von § 30 BNatSchG fallen, ist dies im Detail zu prüfen. Alle Wiesentypen die in der Nachkartierung unter dem Schutz von §30 BNatSchG verbleiben sind bei unvermeidbaren Eingriffen funktional auszugleichen. Hierfür gibt es im laufenden B-Planverfahren bereits potentielle Ausgleichsflächen in ausreichendem Umfang. Diese werden nun unter dem naturschutzrechtlichen Aspekt zusätzlich mit einer artenschutzrechtlichen Einschätzung geprüft und bewertet.

Im Plangebiet Kemel-Süd kommen magere Flachlandmähwiesen vor, die seit 01.03.2022 gesetzlich unter Schutz stehen.

Gemäß Nachkartierung von Büro plan b im Juli und August 2022, sind die Wiesen artenarm und schlecht ausgeprägt. Die Wiesen mit nur wenig, vorhandenen Kennarten entsprechen dennoch dem geschützten LRT 6510. Siehe hierzu auch erneute Einschätzung von Büro plan b in der Anlage 04.

Die Wiesen sind gemäß Nachkartierung von Büro plan b schlecht ausgebildet und artenarm, daher wurde in der Bestandsbilanz ein Punktabschlag von 10 Punkten vorgenommen.

02.200	Gehölze heimisch			39	8777
04.600	Feldgehölze heimisch			50	3167
02.400	Ortsrandeingrünung, Gehölzflächen, heimisch >5m			27	0
05.354	Regenrückhaltebecken innerhalb Zaun o. Weg			21	0
05.460	Feuchtstaudenwiese			44	357
06.310	Frischwiese ext LRT6510 Abschlag -10P da artenarm			45	35195
06.370	Naturn. Grünland Ackerumw1065 u Wiese an Kanals			25	0
09.123	Wegsaum			25	1951
09.160	Bankett Straßenrand			13	4218
10.510	Asphalt ohne Ver.			3	10265
10.530	Erschließung Fläche mit Versickerung + Lagerschupp			6	210
10.530	Erschließung Fläche mit Versickerung priv HG			6	0
10.540	Schotterweg thw bewachsen			7	8270
10.710	Dachfläche ohne Versickerung Kläranlage			3	464
10.720	Dachfläche extensiv begrünt ca. 50%			19	0
11.191	Acker, Intensivnutzung			16	86575
11.221	Gärtnerisch gepflegte Flächen			14	3680
11.223	Neuanlage strukturr. Gärten, Gemeingrün			20	0
04.110	Einzelbaumpflanzungen ab STU 16-20cm 180St. Ä3qn			34	1170
					0
	Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____				163129

Bestand Bilanz nach Kompensationsverordnung Hessen

1.2.4 Bewertung Artenschutzrechtliche Bestimmungen nach §44 Abs.1 BNatSchG

Art-für Art-Prüfung Arten

In dem Bericht zu den Artenschutz-Untersuchungen aus 2021 (Büro plan b) wurden Hinweise auf Betroffenheit geschützter oder seltener Arten gemacht.

Der Bericht teilt die betroffenen Arten in insgesamt drei Gilden ein. Betroffen sind:

- 1 - Arten der offenen Äcker
- 2 - jagende Schwalben
- 3 - Arten der Wiesen und Weiden

Im Folgenden werden diese drei Gilden im Sinne einer Art für Art –Prüfung auf ihre voraussichtlich auf Auswirkungen durch das geplante Baugebiet untersucht. Es wird weiterhin ermittelt, inwiefern die vorliegenden Vorschläge zu möglichen Ausgleichsflächen den zu erwartenden Eingriff kompensieren oder minimieren können.

1. Von der Gilde der **Arten der offenen Äcker** wird die Feldlerche als planungsrelevant herausgearbeitet. Der streng geschützte Turmfalke und die weiteren Arten der Äcker kommen als

Nahrungsgäste vor und sind vom Vorhaben nicht erheblich betroffen, da sie auch in anderen Gebietsbiotypen registriert wurden.

Die Feldlerche besiedelt weitgehend offene Landschaften unterschiedlicher Ausprägung. Sie kommt hauptsächlich in Kulturlebensräumen wie Grünland- und Ackergebieten vor, in einer reich strukturierten Feldflur werden die höchsten Dichten erreicht. Sie präferiert Habitats mit karger Vegetation und offenen Bodenstellen. Vertikalstrukturen wie Einzelbäume, Baumreihen oder Einzelhäuser werden gemieden.

Die Feldlerche ist einer der häufigsten Brutvögel auf Ackerflächen, kommt aber im Taunus nicht flächendeckend vor. **Der Rote-Liste-Status der Feldlerche ist 3 (gefährdet).**

Im aktuellen Vorhaben gehen die betroffenen Feldlerchenreviere durch Verlust der Offenlandstruktur anlagebedingt verloren. **Für die anlagebedingte Beeinträchtigung sind Artenschutzmaßnahmen festzusetzen.**

Eine individuelle, baubedingte Beeinträchtigung lässt sich vermeiden, wenn der Flächenzugriff außerhalb des Brutzeitraums der Art (April bis August) erfolgt. **Zur Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung sind Bauzeitenfenster (September bis März) festzusetzen.**

Darüber hinaus ist mit Störungen nach Errichtung des Baugebietes nicht zu rechnen.

Als wirksame Schutzmaßnahme zum Ausgleich von Lebensraumverlusten wird die Aufwertung vorhandenen Offenland-Lebensraumes angesehen.

Aus den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind die Maßnahmen F, G und H prinzipiell zum Feldlerchenschutz geeignet. Eine eingehende Prüfung wurde nicht durchgeführt. Die zu erwartende Maßnahmenwirksamkeit ist zu überprüfen, weil Maßnahmen für die Feldlerche bei fehlendem Vorkommen in der Umgebung ohne Wirksamkeit bleiben können. **Wegen der meist vorhandenen Ortstreue soll die Maßnahmenfläche möglichst nahe zu bestehenden Vorkommen liegen und im Regelfall nicht weiter als 2 km entfernt sein. Fläche F in Mappershain liegt knapp 2km entfernt und grenzt an ein großes Gebiet mit Offenlandbiotopen.**

Für die Maßnahme ist ein Umsetzungs- und Erfolgsmonitoring erforderlich, dies wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

.

2. Die Gilde der **Schwalben** ist durch nestnahen Nahrungsraumverlust vom Vorhaben betroffen. Die Niststätten befinden sich in der inneren Ortslage und sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Mehl- und Rauchschalben (und Mauersegler) haben ihre Nester im Siedlungsraum, benötigen aber auch offene Flächen für die Nahrungssuche inklusive solcher Standorte, wo die Nahrungstiere bei stürmischem / regnerischem Wetter niedrig fliegen (Klein-) Gewässer oder insektenreiche Feuchtgebiete als Schlechtwetterhabitate im Umkreis von 500 m zur Kolonie. Für die Anlage ihrer Nester benötigen Schwalben feuchte Pfützen o. a. Flachgewässer mit offenem Boden (Lehm, Erde oder Schlamm) im Umkreis von etwa 300 m um die Kolonie.

Der Rote-Liste-Status beider Schwalbenarten ist 3 (gefährdet). Vor Ort wurden Brutkolonien von Schwalben im Ortskern beobachtet. Das vorgelagerte Neubaugebiet ist bereits als erhebliche Barriere zum Erreichen von offenen Nahrungsräumen zu bewerten. Zur Verfügung stehender Nahrungsraum in Form von großen Ackerflächen steht nach Realisierung des Vorhabens nur noch östlich der Bäderstraße zur Verfügung.

Im aktuellen Vorhaben geht weiterer, noch erreichbarer Nahrungsraum für Schwalben durch Verlust der Offenlandstruktur anlagebedingt verloren. Die Niststätten sind vom Vorhaben nicht betroffen, so dass nur eine mittelbare Störung anzunehmen ist, die aber Einfluss auf den Reproduktionserfolg haben kann. Für die anlagebedingte Beeinträchtigung sind Artenschutzmaßnahmen im südlichen Bereich der Ortslage nicht mehr möglich.

Eine individuelle, baubedingte Beeinträchtigung, die über die anlagenbedingte Beeinträchtigung hinausgeht, ist nicht zu erkennen. Darüber hinaus ist mit zusätzlichen Störungen nach Errichtung des Baugebietes nicht zu rechnen.

Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht geeignet, die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren.

Zum Umgang mit der Problematik empfehlen wir die Durchführung einer Raumnutzungsanalyse der Schwalbenpopulation in Kemel vor. Aus dieser können weitere Artenschutzmaßnahmen abgeleitet werden, die sich durch die Bautätigkeit vor Ort ergeben. Mögliche Maßnahmen könnten das Anbieten von Kunstnestern an geeigneten Stellen im Ortsgebiet sein, von wo aus geeigneter Nahrungsraum erreichbar ist. Möglicherweise könnte eine solche Stelle im Bereich „Römerhalle“ zu finden sein. Entsprechende textliche Festsetzungen werden als Maßnahme vor Baubeginn aufgenommen.

3. Von der Gilde der Arten der Wiesen und Weiden wurden Blaumeise, Goldammer, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp und Bachstelze nachgewiesen.

Weitere Vertreter der Gilde können typischerweise auftreten. Die aufgeführten Arten nutzen Wiesen und Weiden mit vorhandenen Gebüsch-Strukturen für ihren Lebenszyklus. Reine Offenlandarten wie Grauammer oder Wiesenschafstelze wurden nicht gefunden. Weiterhin kommen die Biotope der Wiesen und Weiden als Nahrungsraum für weitere der nachgewiesenen Arten in Frage.

Die Gilde besiedelt weitgehend offene Landschaften unterschiedlicher Ausprägung mit Gehölzen als Bruthabitat. Als Neststandort werden dichte Hecken und Büsche von Laub- und Nadelhölzern, Halbsträucher und Kletterpflanzen genutzt. Als Nahrungshabitat werden offene Flächen mit gutem Angebot an Insekten oder samentragender Krautschicht benötigt. Die Arten der Gilde sind noch weit verbreitet. **Von den nachgewiesenen Arten ist nur die Goldammer auf der Roten Liste in Hessen mit Vorwarnstufe angegeben.**

Im aktuellen Vorhaben geht ein Teil der Wiesen mit Randstrukturen anlagebedingt verloren. **Nach vollständiger Umsetzung des Bauvorhabens können sich am Baugebietsrand neue Strukturen entwickeln, die den Arten der Gilde als Lebensraum dienen.** Für die anlagebedingte Beeinträchtigung sind Artenschutzmaßnahmen festzusetzen.

Eine individuelle, baubedingte Beeinträchtigung lässt sich vermeiden, wenn der Flächenzugriff außerhalb des Brutzeitraums der Arten (April bis August) erfolgt. **Zur Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung sind Bauzeitenfenster (September bis März) festzusetzen.**

Darüber hinaus ist mit Störungen nach Errichtung des Baugebietes nicht zu rechnen.

Aus den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind die Maßnahmen D1 und D2 prinzipiell zum Schutz der genannten Arten geeignet. Eine eingehende Prüfung, die feststellt, ob sich ein dem Eingriffsraum vergleichbares Biotopmuster entwickelt, wurde nicht durchgeführt. Bei den Maßnahmen F, G, H, I und J ist eine positive Wirkung auf die Arten der Gilde ebenfalls zu unterstellen. Es ist zu prüfen, ob die Pflanzung von einzelnen Gehölzen an diesen Standorten sinnvoll erscheint. Da Gehölzpflanzungen die Eignung der genannten Maßnahmen für die Offenlandarten aber herabsetzen können, ist eine Einzelflächenbetrachtung unerlässlich.

Für die Maßnahme ist ein Umsetzungs- und Erfolgsmonitoring erforderlich, dies wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

1.2.5 Funktionaler Ausgleich und artenschutzrechtliche Maßnahmen auch für die Ausgleichsflächen neu bewerten und in das B-Planverfahren zu integrieren

Der Ausgleichs- und Maßnahmenkatalog (siehe Anlage 05 Ausgleichsflächen Bilanz) wird differenziert mit der natur- und artenschutzrechtlichen Wertung in das B-Planverfahren (Verfahrensvermerk) integriert.

Aufgrund der Regenrückhalteplanung, die auch nach Prüfung von Alternativen, als zwingend erforderlich angesehen wird, bei Umsetzung des Baugebietes Kemel-Süd, muss ein funktionaler Ausgleich für den Eingriff in die Wiesen geschaffen werden. Hierzu hat Büro plan b eine Einschätzung und Handlungsempfehlung in Anlage 06 gegeben. Dies wird hier auszugsweise mit textlichen Festsetzungen wiedergegeben zur Übernahme in das B-Planverfahren.

Einschätzung zur Machbarkeit der Neuentwicklung von Wiesen des LRT 6510 und zugehörige textliche Festsetzungen

Ausgleichsflächen zur Neuentwicklung von mageren Flachlandmähwiesen

Betroffen sind die unter Punkt F genannten Flächen (Mappersheim Flur 2 Nr 87/1) und Teile des unter Punkt C genannten Gebietes (Grube „Meiers Hoffnung“).

Grundsätzlich, und das gilt auch für die beiden genannten Flächen, ist eine Umwandlung einer Brach- oder Ackerfläche in artenreiches Grünland durchaus denkbar. Wichtig ist aber, dass je nach Nährstoffstatus der Fläche eine recht lange Zeit bis zur Erreichung des Entwicklungsziels vergehen kann. Die im Ausgleichsmaßnahmen Dokument dargestellte Ackerfläche (Maßnahme F) mit Haferanbau muss als voraussichtlich recht nährstoffreich eingeordnet werden, so dass eine Erreichung des Entwicklungsziels wohl erst zehn Jahre nach der Erstherstellung möglich ist. Hierfür wurde in der Bewertung ein Punktabschlag von -15 Punkten vorgenommen.

Handlungsempfehlung wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Textliche Festsetzung zur Ausgleichsfläche F und Innenentwicklung/Ackerflächenumwandlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Ackerumwandlung in magere Wiese - Die Ausgleichsfläche F ist nach dem letzten ackerbaulich genutzten Jahr mit einer sogenannten Ammensaat einzusäen. Die Ammensaat besteht aus Gräsern zu Grünlandnutzung, die zunächst eine initiale Grasnarbe bilden und deren Beerntung der Fläche Nährstoffe

entzieht. Zur Ammensaat eignen sich Roggen-Trespe (*Bromus secalinus*) und Einjähriges Weidelgras (*Lolium multiflorum*). Vor dem Einleiten weiterer Schritte muss die Ammensaat zweimalig beerntet werden.

Im nächsten Schritt kann die Artenvielfalt durch Ausbringen von Heumulchmaterial langsam gesteigert werden. Die Herkunft des Heumulchmaterials muss regional aus dem Naturraum sein. Die Herkunftsfläche muss dem Lebensraumtyp 6510 typisch entsprechen und eine möglichst große Zahl an Arten des Lebensraumtyps aufweisen. Herkunft- und Zielfläche stehen dabei günstigenfalls im Verhältnis eins zu eins.

Textliche Festsetzung zur Ausgleichsfläche F, C und Innenentwicklung der mageren Wiesen:

Die Eingriffsflächen in Kemel sind als Herkunftsflächen geeignet. Nicht alle mit dem Heumulch ausgebrachten Arten sind in der Lage, sich sofort am neuen Standort zu etablieren. Weiterhin sind nicht in jedem Mähgut alle zu übertragenden Arten enthalten. Vielmehr kann eine Wiederholung der Heumulchausbringung mit neuem Material ggf. mit anderem Erntezeitpunkt erforderlich werden, oder fehlende Arten werden aus Handsammlungen ergänzt.

Für die Fläche F und Ackerfläche im Geltungsbereich sind jährlich zwei Pflegegänge in Form einer Mulchmähd oder eine Heumähd vorzusehen. Der Zeitpunkt dieser Pflegegänge richtet sich ausschließlich nach dem Entwicklungsstand der Fläche, dies ist mittels Monitoring festzustellen. Weitere Belange wie Niederwildschutz oder Brutvogelschutz können zu diesem Zeitpunkt der Flächenentwicklung noch nicht erstrangig berücksichtigt werden.

Seitens der ökologischen Bauleitung sind in den ersten Entwicklungsjahren mindestens 2 bis 3 Monitoring- und Ortstermine vorzusehen. Eine enge Absprache mit dem durchführenden landwirtschaftlichen Unternehmen stellt einen Schlüssel zum Maßnahmenerfolg dar. In den Folgejahren reduziert sich der Aufwand für die ökologische Bauleitung deutlich. Es muss nun noch alle 1 bis 2 Jahre der Entwicklungszustand dokumentiert werden und ggf. der Artenbestand aus Handsammlungen ergänzt werden. Für die Fläche selbst sollte ein Bewirtschafter gefunden werden, der langfristig an der Heuernte auf der Fläche interessiert ist. Die Fläche muss dauerhaft mindestens einmalig jährlich durch Heumähd oder auch durch extensive Beweidung genutzt werden. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht erlaubt. Entsprechende Festsetzungen müssen in einen Nutzungsvertrag getroffen werden.

1.2.6 Bilanz funktionaler Ausgleich LRT 6510

Bei Umsetzung der Entwässerungsplanung für das beabsichtigte Neubaugebiet, können 17.835 m², der insgesamt im Geltungsbereich befindlichen 35.195m² geschützten Wiesen, vor Ort erhalten werden. 17.360 m² müssen funktional ausgeglichen werden. Hierfür kann vor Ort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Ackerfläche A1 von ca. 1.065m² und die für den Bau beanspruchte Fläche A4 in einer Größenordnung von 975 m² langfristig wieder in eine magere Flachlandmähwiese umgewandelt werden. Siehe hierzu auch Landschaftsplankonzept.

So können im unmittelbaren Bebauungsplangebiet 17.360m² Eingriff in die Wiesenflächen, um 2.040m² vor Ort funktional ausgeglichen werden. Unmittelbar vor Ort sind keine weiteren

geeigneten Flächen vorhanden. Die restlichen 15.320m² müssen in externen Maßnahmen in der Gemarkung Heidenrod funktional ausgeglichen werden.

In der Gemarkung Heidenrod können zwei Teilflächen für die Neuanlage von mageren Flachlandmähwiesen herangezogen werden. Dies ist hier mit oben genannter Maßnahme F auf einer Fläche von 14.725m² möglich. Hier kann eine Ackerfläche angrenzend an Waldrand und Wiese umgewandelt werden.

Somit sind nur noch 15.320m² abzüglich 14.725 m² = 595 m² Fläche auszugleichen.

Hierfür kann die oben genannte Maßnahme C herangezogen werden. Eine Betonzufahrt von ca. 1.000m² Fläche kann vollständig entsiegelt und in eine magere Wiese umgewandelt werden. Diese Fläche liegt innerhalb eines Waldbereiches. Hier können insgesamt 3.495m² langfristig in magere Flachlandmähwiesen entwickelt werden.

Auch die Maßnahmen G und H wären zur Kompensation des Eingriffs geeignet, allerdings handelt es sich hier um bereits existierende Wiesen, die ebenfalls bereits geschützt sind und nur gesichert und weiter entwickelt werden können.

Bilanz des funktionalen Ausgleichs in den geschützten LRT 6510 magere Flachlandmähwiese

	Biotop-Typ Nr.	Biotopbezeichnung	Fläche
Verlust im Bebauungsplangebiet	06.310	Ext.gen. Flachlandmähwiese, artenarm -10P	17.360 m ²
Verlust LRT 6510 magere Flachlandmähwiesen			17.360 m²

	Biotop-Typ Nr.	Biotopbezeichnung	Fläche
Entwicklung im Bebauungsplangebiet	06.370	Ziel Ext.gen. Flachlandmähwiese, derz. 25P	2.040 m ²
Ausgleichs-Maßnahme F	06.310	Ziel Ext.gen. Flachlandmähwiese, derz. -15P	14.725 m ²
Ausgleichs-Maßnahme C	06.370	Ziel Ext.gen. Flachlandmähwiese, Teilfläche	1.000 m ²
Ausgleich LRT 6510 magere Flachlandmähwiesen			17.765 m²

Mit den vorgenannten Maßnahmen kann ein funktionaler Ausgleich, für den Eingriff in die geschützten mageren Flachlandmähwiesen, langfristig vollständig geschaffen werden.

Siehe hierzu auch die Einschätzung von Büro plan b / Artenschutz – Anlage 06 sowie Anlage 05 – Ausgleichsmaßnahmen Bilanzierung.

1.2.7 Gesamtbilanz

Siehe hierzu auch Anlage 07 – Bilanz Bebauungsplan ohne Ausgleichsmaßnahmen – diese wurde im Bereich der Regenrückhaltebecken und Wiesen angepasst und muss noch in das B-Planverfahren integriert werden.

Maßnahme	Biotopwert	
A	54.450	
B1	131.252	
B2	79.800	
B3	57.855	
C	177.525	
D1	10.920	
D2	12.880	
E	33.000	
F	353.400	
G	100.810	
H	39.330	
I	81.140	
J	63.750	
Summe	1.196.112	
B-Plan	-799.924	
Differenz	396.188	Bonus

Ein Ausgleich des Eingriffs durch das Bebauungsplangebiet Kemel-Süd kann mit den vorgeannten Ausgleichsmaßnahmen vollständig erbracht werden. Dies betrifft sowohl den Eingriff in die Biotoptypen, als auch die artenschutzrechtlichen Eingriffe.
Siehe hierzu auch die Einschätzung von Büro plan b / Artenschutz – Anlage 06.

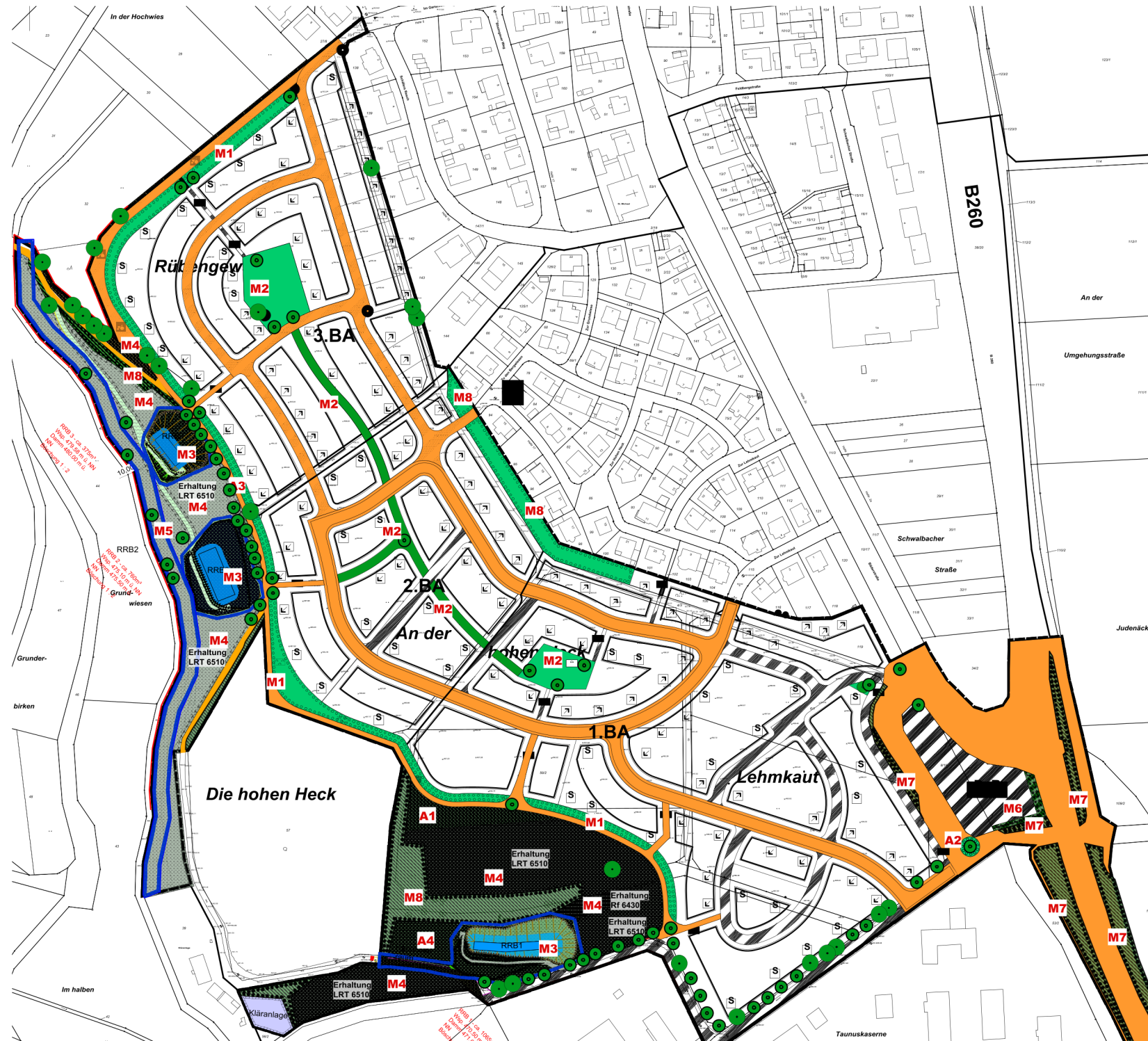
Der Eingriff in die geschützten mageren Flachlandmähwiesen kann ebenfalls funktional vollständig ausgeglichen werden.

Es werden, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine nachhaltig, negativen Auswirkungen in Bezug auf die Tier- und Pflanzenwelt durch das Bauvorhaben erwartet.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 09.08.2022



Gez. Ursula Lena Kastner



LEGENDE

-  Baumeupflanzung 66 St.
-  Baumerhaltung 26 St.
-  Wasserrechtliche Festsetzungen Uferandstreifen 10m breit und Regebrückhalteflächen
-  Maßnahmenfläche Ziffer siehe Textfestsetzung
-  Ausgleichsfläche Ziffer siehe Textfestsetzung
-  Grünverbindungsstrukturen
Bepflanzung aus Stauden / Blühsäumen und Sträuchern siehe Pflanzliste
-  Grünverbindungsstrukturen mit Wegflächen wasserdurchlässig bzw.
mit Seitenversickerung und begleitender
Bepflanzung aus Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen
KSP - Anlage eines Kinderspielplatzes
-  Ortsrandeingrünung
Bepflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen (mind. 10%)
siehe Pflanzliste
-  Wirtschaftsweg Schotterterrassen begrünt maximal 3m breit, RRB Weg max. 2,50m breit
-  Park and Ride Platz mit Bestimmungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Ausgleichsmaßnahmen siehe hierzu für weitere Inhalte die textlichen Festsetzungen
- A1 Umwandlung von Acker in magere Wiese mit vor Ort gewonnenem Saatgut
- A2 Entsiegelung Straßenfläche und Anlage eines bepflanzten Kreisels,
Durchmesser mind. 6 m mit mind. einem Baum 1. Ordnung bepflanzt
- A3 Umwandlung Schotterwegfläche in Gehölzfläche
- A4 Wiederherstellung magere Wiese nach Beanspruchung für RRB/Staukanal Baumaßnahme
- Maßnahmen siehe hierzu für weitere Inhalte die textlichen Festsetzungen
- M1 - Ortsrandeingrünung
- M2 - innere Grünverbindung mit maximal 2 m breitem Weg in wasserdurchlässiger
Bauweise oder mit Seitenversickerung und begleitender Pflanzung
KSP - integrierte Kinderspielbereiche mit Platz- und Wegflächen sowie Eingrünung
- M3 - Regenrückhaltebecken, Kräuterrasensaat und extensive Pflege maximal 1-2 Mähgänge/Jahr
- M4 - dauerhafte Erhaltung, Schutz und Weiterentwicklung vorhandener extensiver Wiesen
- M5 - Schutz und Weiterentwicklung des 10 m breiten Uferandstreifens, als Maßnahme sind
Einzelbaumpflanzungen (Weiden) vorgesehen
- M6 - Park and Ride-Platz mit Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen
- M7 - Erhaltung und Entwicklung des bestehenden Straßenbegleitgrüns
- M8 - Erhalt und Entwicklung vorhandener Gehölzstrukturen
- siehe auch Erläuterungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung in Bezug auf die geschützten
Flachlandmähwiesen

Landschaftsplanckonzept Stand 24.01.2022
angepasst im Bereich der RRB am 04.08.22

Städtebauliche Entwicklung Heidenrod, Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Kemel- Süd, Heidenrod-Kemel Bebauungsplan Kemel-Süd, OT Kemel, Beschlussfassung Satzung GV 15.07.2022 hier: Beschlussfassung erneute Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 2 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich III Bauverwaltung, Grundstücksverkehr	<i>Datum</i> 22.02.2023
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i> 09.01.Kemel-Süd

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Entscheidung	27.02.2023	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	15.03.2023	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	24.03.2023	Ö

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeindevertretung wird nachfolgende Beratungsvorlage zur Beschlussfassung zugeleitet:

1. Unter Berücksichtigung des Wertungsbeschlusses wird der Bebauungsplan „Kemel-Süd“ Heidenrod-Kemel, bestehend aus den Planteilen textliche Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung und allen Gutachten gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Hinweis: Der Umweltbericht, als auch das Gutachten sind in der vorgelegten Fassung Bestandteil des Bebauungsplanes und Ergebnis der Umweltprüfung.
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen und die Genehmigung dann ortsüblich bekannt zu machen (Hinweis: Sofern der geänderte Flächennutzungsplan bestandskräftig ist, wird der Bebauungsplan direkt nach § 10 öffentlich bekannt gemacht).
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die notwendigen weiteren Verfahrensschritte gemäß § 10 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan „Kemel-Süd“ zu erstellen, bzw. erstellen zu lassen und eine zusammenfassende Erklärung mit allen Planunterlagen, Gutachten zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

4. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Träger öffentlicher Belange und die sonstigen Träger, sowie die Bürgerinnen und Bürger, die Anregungen im Rahmen der städtebaulichen Planung vorgetragen haben, vom Ergebnis der Beschlussfassung des erneuten Wertungs- und Satzungsbeschlusses zu unterrichten und schriftlich über den Verfahrensablauf in Kenntnis zu setzen.
5. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Planungsunterlagen nach Rechtskraft online der Öffentlichkeit über die Homepage der Gemeinde zugänglich zu machen.

II. Begründung/Sachverhalt

Mit erneuter Beschlussfassung über die erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Wertung der Anregungen Stand 28.11.2022) ist es notwendig, dass nun erneut ein aktualisierter Satzungsbeschluss gefasst wird, der im Übrigen inhaltsgleich mit dem Satzungsbeschluss ist, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 15.07.2022 gefasst hat.

An dieser Stelle noch der Hinweis, dass seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, im Zuge der Prüfung der Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Kemel-Süd“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, festgestellt wurde, dass die öffentliche Bekanntmachung fehlerbehaftet ist. Die Korrektur dieses Fehlers wird durch eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes, Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Kemel-Süd“ Heidenrod-Kemel, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Sobald diese Wiederholung abgeschlossen ist, wird der Gemeindevertretung erneut eine entsprechende Beratungsvorlage zur Beschlussfassung hinsichtlich eines möglichen neuen Wertungs- und Satzungsbeschlusses zugeleitet.

Hinweis: Die genehmigungsfähige Planfassung mit allen Unterlagen kann beim Vorsitzenden bzw. Bürgermeister, während der Sitzung eingesehen werden.

III. Finanzielle Auswirkungen

Keine

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

Keine

Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod, Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Errichtung eines Seniorenheimes im Ortsteil Laufenselden Erarbeitung eines Bebauungsplanes im Bereich "Rechts vom Berndrother Weg", Feststellung des Flächennutzungsplanentwurfs, Durchführung Parallelverfahren, Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

<i>Organisationseinheit:</i> FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung	<i>Datum</i> 24.02.2023
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Vorberatung	27.02.2023	N
Gemeindevorstand	Vorberatung	06.03.2023	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	15.03.2023	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	24.03.2023	Ö

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeindevertretung wird nachfolgende Beratungsvorlage zur Beschlussfassung zugeleitet:

1. Die Gemeindevertretung nimmt den Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Errichtung eines Seniorenwohnheimes im Ortsteil Laufenselden, für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Rechts vom Berndrother Weg“, mit Begründung und textlichen Festsetzungen, zur Kenntnis.
2. Die Gemeindevertretung nimmt die Zusammenfassung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis.
3. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung keine Stellungnahmen eingegangen sind.
4. Die Gemeindevertretung nimmt den Entwurf der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Rechts vom Berndrother Weg“ für den ein Bebauungsplan zur Schaffung der notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Seniorenwohnheimes geschaffen werden, zur

Kenntnis.

5. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, auf Grundlage des Entwurfes der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes, unter Berücksichtigung der Beratungsergebnisse und der noch durchzuführenden Beratungen im Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft, die Offenlage des Bauleitplanverfahrens, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 iVm § 3 Abs. 3 BauGB, durchzuführen.
6. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, aus den eingegangenen Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes, eine Wertung und ein Wertungsbeschlussvorschlag zu erarbeiten. Der Wertungsvorschlag ist über den Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft für die weiteren Beratungen der Gemeindevertretung zuzuleiten.

II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.08.2020 einen Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung einer Änderung, Anpassung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes, sowie einen Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Rechts vom Berndrother Weg“, gefasst. Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist es, eine Sonderbaufläche für die Errichtung eines Seniorenheimes im Ortsteil Laufenselden, zur Verfügung zu stellen.

Mit diesem Bauleitplanverfahren würden die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines projektbezogenen Vorhabens im Ortsteil Laufenselden, zur Realisierung eines Seniorenheimes, geschaffen.

Die hier vorliegenden Planunterlagen sind konkret auf das Bauvorhaben abgestimmt, mit der Änderung, Anpassung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes wären zunächst die notwendige Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich der Nutzung des Areals von landwirtschaftlicher Nutzfläche, in bebaute Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Anpassung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist zwingend notwendig, da Bauleitpläne für besondere Zwecke, insbesondere großvolumige Baukörper aus der Flächennutzungsplanung zu entwickeln sind.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes. Hierzu wurde parallel eine inhaltsgleiche Vorlage erarbeitet, die sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes beschäftigt.

Verwaltungsseitig ist festzustellen, dass grundsätzlich von Seiten der Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, keine Bedenke vorgetragen wurden. Aus der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung sind ferner keine Wünsche, Bedenken und Anregungen vorgetragen worden.

Mit Feststellung der Planunterlagen erfolgt die Offenlegung. Hier erhalten die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit, erneut die Möglichkeit innerhalb einer Monatsfrist, Wünsche, Bedenken und Anregungen zur konkreten Bauleitplanung vorzutragen.

Mit der Feststellung des Flächennutzungsplanes/ des Bebauungsplanes wird verwaltungsseitig durch den Gemeindevorstand das weitere Bauleitplanverfahren durchgeführt.

III. Finanzielle Auswirkungen

Keine

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

1	2023-02-24 Wertung frühzeitige Behördenbeteiligung
2	221 - 2023_02_28 FNP Begründung und Umweltbericht Entwurf FIRU
3	221 - 2023_02_28 FNP Plankarte Entwurf FIRU



Gemeinde Heidenrod

FNP-Änderung & Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“

Behandlung der Einzelstellungennahmen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Stand: 2023-02-24

Projekt: PKO 21-002

ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 04-11-2020 bis zum 04-12-2020 stattgefunden. Zusätzlich wurde eine Informationsveranstaltung am 04. November 2020 durchgeführt. Im Rahmen Informationsveranstaltung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Mit Schreiben vom 16-07-2021 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Vorentwurf bis zum 20-08-2021 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB:

Tabelle 1: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
1	Einwender 1	2020-11-10	2020-11-17

Tabelle 2: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
1	Keine Stellungnahmen	-	-
2	Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	-	-
3	Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen	2021-07-21	2021-07-23
4	Landkreis Limburg-Weilburg – Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz	2021-07-28	2021-08-03
5	Rhein-Main-Verkehrsverbundes	2021-08-06	2021-08-06
6	Rheingau-Taunus-Kreis	2021-08-17	2021-08-18
7	Regierungspräsidium Darmstadt	2021-08-17	2021-08-18
8	Deutsche Telekom Technik GmbH	2021-08-18	2021-08-18
9	BUND	2021-08-19	2021-08-19
10	IHK Wiesbaden	2021-08-20	2021-08-20
11	Rheingau-Taunus-Kreis	2021-09-20	2021-09-20

Hinweis: In der nachfolgenden Würdigung sind die Stellungnahmen im Originaltext wiedergegeben und als solche durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

Zeichenerklärung:

Änderungsbedarf (Änderung):

- / keine Änderung
- TF Änderung der textlichen Festsetzungen
- PL Änderung der Planzeichnung
- BG Änderung / Einarbeitung der / in die Begründung / im Umweltbericht

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB

1 Einwender 1 Stellungnahme vom 2020-11-10

Verfahrensäusserung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Als Anlieger des Ackerbacher Weges widerspreche ich hiermit den Planungen zu Baumaßnahmen mittels des veröffentlichten Kartenausschnitts.</i></p>		-
<p><i>Begründung:</i> 1. <i>Der gewählte Standort direkt neben dem und mit Blick auf den Friedhof ist doch sehr makaber. Ein Standort "im Anspen", "im Bangert" unter der "Mühlhecke" oder verkehrsgünstig an der L3031/Ecke "Am Heiligenborn" wäre sicher besser geeignet und für Bewohner und Besucher bestimmt angenehmer. Auch die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen direkt von der Bäderstraße wäre hier optimal und ohne Beeinträchtigungen der Laufenseldener Anwohner möglich.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel der Planung ist Ansiedlung eines Alten- und Pflegeheims in zentraler Siedlungslage Laufenselden. Die Nähe zum Friedhof wird nicht als Problem gesehen, da in direkter Nachbarschaft auch weitere Wohnnutzungen vorhanden sind, die sich ebenso wenig an der Nähe zum Friedhof stören. Aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge sowie der konkreten räumlichen Zusammenhänge, u.a. Ortsrandlage, sind die vorgenannten Alternativen nicht als geeigneter anzusehen. Aufgrund der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen in ausreichender Breite ist bei Planungsverwirklichung eine ausreichende Erschließung auch hinsichtlich der Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge gewährleistet.</p>	-
<p><i>2. Der Neubau des Seniorenwohnheims und die einhergehende Versiegelung von Wiesenflächen führen zu einer weiteren Verschärfung des Wasserstands im Wöllbach. Selbst jetzt im November führt dieser kaum noch Wasser. Abfließendes Oberflächenwasser sowie unterirdische Wasserführungen können den Wöllbach dann nicht mehr erreichen, da Regenwasser dann über die Kanalisation abgeführt werden wird.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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.</p>	-
<p><i>3. Im veröffentlichten Kartenausschnitt ist die Verkehrsführung nicht ausreichend dargestellt. Sollte die Zufahrt über den Ackerbacher Weg erfolgen, so ist dies abzulehnen. Einer solchen Verkehrsführung widerspreche ich. Schon heute ist</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zwischenzeitlich wurden konkrete Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Ander Konzeption mit einer beidseitigen Erschließung mit Anbindung an</p>	-

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>das Wohngebiet Lfs-Nord (Blumenstraßen und Sonnenhang) sowie der Segelflugplatz, Grünschnittplatz und Glascontainer nur über den Ackerbacher Weg möglich und die Verkehrsbelastung nicht unerheblich.</i></p> <p><i>Hinzu kommt, dass sich leider nur wenige Verkehrsteilnehmer an die vorgeschriebene Tempo 30 Zone halten und auch Rechts-Vor-Links Einmündungen konsequent ignoriert werden. All dies, obwohl sich im Ackerbacher Weg der Kinderspielplatz befindet!</i></p> <p><i>Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, durch Angestellte, Bewohner, Besucher, Liefer- und Versorgungsdienste, etc. sowie Rettungsfahrzeugen ist nicht akzeptabel.</i></p>	<p>den Ackerbacher Weg nördlich des Friedhofes sowie mit Anbindung an die Berndrother Straße westlich des Friedhofes wird festgehalten. Aufgrund der Nutzung ist nicht mit erheblichen Mehrverkehren auf den beiden angrenzenden Straßen zu rechnen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um ein ordnungsrechtliches Vergehen, welches nicht auf Ebene des Bebauungsplanes, sondern unabhängig hiervon auf Grundlage bestehender Gesetze und Vorschriften zu ahnden ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Siehe Stellungnahme der Verwaltung auf Seite 4.</p>	

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 BAUGB**1 Keine Stellungnahmen**

- Bischöfliches Ordinariat
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BNVH) e.V.
- BUND für Umwelt und Naturschutz OV Heidenrod
- Bundesanstalt für Arbeit
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Bahn Netz AG
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
- EnergieRegion Taunus Goldener Grund GmbH&Co.KG
- Evangelische Kirche in Hessen- Nassau
- Finanzamt des Rheingau-Taunus-Kreises
- Fraport AG
- Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen
- Gemeindevorstand der Gemeinde Heidenrod z. Hd. Frauenbeauftragte Frau Becker
- Gemeindevorstand der Gemeinde Heidenrod Fachbereich IV -Forstbetrieb-
- Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenstein
- Gemeindevorstand der Gemeinde Schlangenbad
- hessen ARCHÄOLOGIE - Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Hessen Wasser GmbH & Co KG
- Hessenforst
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON)
- Hessischer Rundfunk
- Hessisches Immobilienmanagement
- Jagdgenossenschaft Laufenselden
- Kreishandwerkerschaft Wiesbaden
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH)
- Landeswohlfahrtsverband Hessen
- Magistrat der Kreisstadt Bad Schwalbach
- Magistrat der Stadt Taunusstein
- Naturschutzbund Deutschland (NABU)
- Ortsbeirat Laufenselden
- Polizeipräsidium Westhessen

- Rheingau-Taunus-Kreis, Kreisausschuss
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) Hessen e.V.
- Staatlich Technische Überwachung Hessen
- Stadtverwaltung Eltville
- Stadtverwaltung Lorch
- Verband Hessischer Fischer e.V. (VHSF)
- Westnetz GmbH
- Zweckverband Naturpark Rhein-Taunus

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 BAUGB

2 Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisaahme

Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
▪ Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	2021-07-16	2021-07-23
▪ Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	2021-07-20	2021-07-20
▪ PLEdoc GmbH	2021-07-21	2021-07-21
▪ Syna GmbH	2021-07-26	2021-07-26
▪ Eisenbahn-Bundesamt	2021-07-27	2021-07-27
▪ Landesamt für Denkmalpflege Hessen	2021-07-29	2021-08-02
▪ DFS	2021-08-02	2021-08-02
▪ Verbandsgemeindeverwaltung Aar-Einrich	2021-08-03	2021-08-03
▪ Deutscher Wetterdienst	2021-08-05	2021-08-05
▪ Stadtverwaltung Oestrich-Winkel	2021-07-30	2021-08-06
▪ Verbandsgemeinde Nastätten	2021-08-09	2021-08-10
▪ Vodafone Hessen GmbH & Co. KG (unitymedia)	2021-08-11	2021-08-11
▪ Hessen Mobil	2021-08-12	2021-08-13
▪ Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn	2021-08-19	2021-08-19

3 Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen

Stellungnahme vom 21.07.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>wir bitten, evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten, ganz gleich, in wessen Eigentum sie stehen, im Flächennutzungsplan weiterhin als solche auszuweisen.</i></p> <p><i>Unter den Bedingungen, dass</i></p> <p><i>1) Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in evtl.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es liegen keinerlei Kenntnisse über die Lage eines Jüdischen Friedhofes innerhalb des Geltungsbereiches vor.</p>	-

<p><i>später aufzustellende Bebauungspläne einbezogen und</i></p> <p>2) <i>später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,</i></p> <p><i>haben wir keinen Widerspruch einzulegen.</i></p> <p><i>Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.</i></p> <p><i>Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.</i></p> <p><i>Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.</i></p> <p><i>Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.</i></p>	<p>Der bekannte Jüdische Friedhof in der Gemeinde Heidenrod – Laufenseleden befindet sich am östlichen Ortsrand im Bereich zwischen den Straßen Mühlhecke und Schmiedweg (Flst. Gemarkung Laufenselden, Flur 34, Flst.-Nr. 149/1), und damit in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet des Bebauungsplanes.</p>	
---	--	--

4 Landkreis Limburg-Weilburg – Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz
Stellungnahme vom 28.07.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bzw. die parallele Flächennutzungsplanänderung ist eine landwirtschaftliche Fläche direkt betroffen. Insgesamt wird ein Grünlandschlag von 0,54 ha geteilt, sodass knapp 0,26 ha dauerhaft versiegelt werden. Die Grünlandzahl dieser Fläche beträgt 35–40; es besteht folglich ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>

<p><i>Im Regionalplan Südhessen 2010 werden die ausgewählten Flurstücke als „Siedlungsfläche Bestand“ kategorisiert. Da sich die Flächen im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „Dauergrünland“ darstellen, wird eine parallele Flächennutzungsplanänderung notwendig sein.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren zur FNP der Gemeinde Heidenrod sowie das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rechts vom Berndrother Weg“ werden im Parallelverfahren durchgeführt. Die Stellungnahme erging im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zur: „Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod – Teiländerung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Laufenselden & Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“</p>	-
<p><i>Eine präzise Darstellung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist dem dazugehörigen Umweltbericht nicht zu entnehmen und muss im weiteren Verfahren noch nachgereicht werden. Wir verweisen jedoch grundsätzlich auf einen möglichst sparsamen und schonenden, Umgang mit Grund und Boden.</i></p> <p><i>So soll auf Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Zuge der Umsetzung des og. Vorhabens verzichtet werden.</i></p>	<p>Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass zur Offenlage der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes „Rechts vom Berndrother Weg“ jeweils ein eigenständiger Umweltbericht mit entsprechenden Aussagen den Planungsunterlagen beigelegt wird.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Inanspruchnahme u.a. von landwirtschaftlichen Flächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Allerdings ist nach § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen und insbesondere für landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Flächen sind nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Insofern wird, soweit möglich, auf die Ausweisung externer Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen verzichtet.</p>	-
<p><i>Nach Erarbeitung der detaillierten Ausgleichsplanung bitten wir um erneute Zusendung der ergänzten Planungsunterlagen, um eine abschließende Stellungnahme erstellen zu können.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt im nächsten Schritt die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.</p>	-
<p><i>Zusammenfassend stehen wir dem unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rechts vom Berndrother Weg“ aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht nicht positiv gegenüber. Wir begrüßen jedoch die Planung am Ortsrand von Laufenselden und, dass noch ein Teil der betroffenen landwirtschaftlichen Fläche weiterhin als Dauergrünland nutzbar sein wird.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	-

5 Rhein-Main-Verkehrsverbundes Stellungnahme vom 06.08.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Nach Durchsicht der im Internet eingesehenen Planunterlagen betrachten wir den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Begründung durch den ÖPNV als unzureichend dargestellt.</i></p> <p><i>Beziehen möchten wir uns hier auf das BauGB §1, Absatz 6, Punkt 9 und zusätzlich auf den Regionalplan Südhessen, insbesondere Punkt G3.4-11 'Unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, insbesondere durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr) und der Auslastung von Versorgungseinrichtungen ist eine optimierte räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Versorgung mit Dienstleistungen anzustreben. Dabei sollen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Verkehrskonzepte unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes entwickelt und umgesetzt werden.'</i></p> <p><i>Im Plangebiet sehen wir die ÖPNV-Anbindung als ausreichend gegeben, so dass wir um die Ergänzung der ÖPNV-Anbindung in der Begründung bitten.</i></p> <p><i>Des Weiteren regen wir an, die Bushaltestellen der jeweiligen Teilbereiche barrierefrei auszubauen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Weitergehende Konzeptionen sind unabhängig von der vorliegenden Planung in einem eigenständigen Verfahren zu erarbeiten. Ein gesamthaftes Mobilitätskonzept ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass zur Offenlage des Bebauungsplanes weitergehende Informationen zur Taktung des vorhandenen ÖPNV-Angebotes in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der barrierefreie Ausbau von Bushaltestellen ist nicht Regelungsinhalt des Bauleitplanverfahrens.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>Begr</p> <p>-</p>

6 Rheingau-Taunus-Kreis Stellungnahme zur FNP-Teiländerung vom 17.08.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>Von folgenden Stellen liegen keine Stellungnahmen vor oder es bestehen keine Bedenken und Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Büro für Gleichstellungsfragen • Fachdienstes KE - Kreisentwicklung • Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur • Gesundheitsverwaltung 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Bauaufsicht • Denkmalschutz • Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde • Verkehr • Jugendhilfeplanung • Abfallwirtschaft 		
<p>Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt: <i>Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:</i></p> <p><u>1. Immissionsschutz:</u> <i>Keine Anregungen und Bedenken</i></p> <p><u>2. Untere Naturschutzbehörde:</u> <i>Der artenschutzrechtliche Belang sollte insbesondere auch die Flurstücke 59/1 und 61 erfassen. Hierbei ist auszuführen, ob das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Flurstück 61 bei den Baumaßnahmen beeinträchtigt wird. Für Flurstück 59/1 ist die bisherige Nutzung sowie eine Erfassung des Baum- und Gehölzbestandes zu beschreiben.</i></p> <p><u>3. Untere Wasserbehörde:</u> <i>In der Begründung Ziffer 6.3 wird bereits auf die noch erforderliche Ergänzung zur Entwässerung von Schmutz- und Oberflächenwasser hingewiesen. Dabei sind grundsätzlich die Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG zu berücksichtigen. Demzufolge begrüßt die Untere Wasserbehörde den Vorschlag einer Prüfung, ob anfallendes Oberflächenwasser flächennah gedrosselt in den naheliegenden Vorfluter (hier: Wöllbach) eingeleitet werden kann. Üblich ist eine Drosselung auf den natürlichen Abfluss.</i></p> <p><i>Weiterhin ist zu beachten, dass die neue Baufläche nicht Bestandteil der vorliegenden Schmutzfrachtsimulation (SMUSI)</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die artenschutzrechtliche Untersuchung umfasst den gesamten Geltungsbereich sowie das nahe Umfeld, wodurch die genannten Flurstücke berücksichtigt werden. Auf der Grundlage der Untersuchung werden im weiteren Verfahren artenschutzrechtliche Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen getroffen. Der Baum- und Gehölzbestand des innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flurstücks 59/1 wird im Rahmen der Biotoptypenkartierung erfasst und im weiteren Verfahren, ebenso wie die aktuelle Nutzung, im landschaftsplanerischen Fachbeitrag beschrieben.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Aufgrund des Entwässerungskonzeptes setzt der Bebauungsplan zur Offenlage eine Retentionsfläche im Norden des Sondergebietes fest. In diesem wird das anfallende Niederschlagswasser gesammelt, verdunstet und versickert. Die Retentionsfläche ist zudem mit einem gedrosselten Überlauf in den Wöllbach zu gestalten.</p>	<p>-</p> <p>Begründung / UWB</p> <p>-</p> <p>Plankarte / TF / Begr / UWB</p>

<p>für die Kläranlage Dörsbachtal ist. Die Daten müssen angepasst werden. Ferner fehlt für das Abwassersystem Dörsbachtal noch die Prüfung nach dem „Leitfaden für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen in Hessen“. Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die aktuelle Erlaubnis für die Kläranlage Dörsbachtal vom 23.10.2018, Az. FD III.23-100786-2018-kr, bis zum 31.12.2023 befristet ist.</p>		
<p>Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz: Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.</p> <p><u>Verkehrsanbindung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können. • In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich. <p>Dies ist insbesondere notwendig um:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen. 2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen. 3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen. 4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdienstseinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden ausreichend große, öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Das Vorhaben wird unmittelbar an den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anschließen.</p>	<p>-</p> <p>-</p>

<p>5. <i>Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.</i> • <i>Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.</i> • <i>Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.</i> <p><u>Löschwasserversorgung:</u> <i>Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ ≤ 0,7 muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.</i> • <i>Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.</i> <p><u>Hydranten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.</i> • <i>Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.</i> 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Darstellung der Löschwasserversorgung wird in der Planfassung zur Offenlage ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dies ist nicht Regelungsinhalt des Bauleitplanverfahrens.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
--	---	-------------------------------------

<p><i>Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.</i> • <i>Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.</i> • <i>Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.</i> 		
--	--	--

7 Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 17.08.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ist der betreffende Planbereich als „Siedlungsfläche, Bestand“ ausgewiesen.</i></p> <p><i>Gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die ca. 0,5 ha große Fläche wird aktuell überwiegend als Dauergrünland genutzt. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein offensichtlich aufgegebener Freizeitgarten mit umfangreichen Gehölzbestand aus Laub- und Nadelhölzern.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
<p><i>Naturschutzfachlich wertvollere Grünlandflächen befinden sich angrenzend des Planbereichs in der Aue des Wöllbaches. Im Zuge der Hessischen Biotopkartierung wurden in der Aue weiter nördlich des Plangebietes noch Feuchtwiesenreste kartiert. Dies weist auf ein grundsätzlich bestehendes Entwicklungspotential in der Aue hin, welches im Rahmen der weiteren Kompensationsplanung berücksichtigt werden sollte. Ferner sollten auf den angrenzenden Freiflächen der betreffenden Grundstücke Maßnahmen zur Eingrünung und Ortsrandgestaltung forciert werden, um eine harmonischere Einbindung des massiven Baukörpers in das umgebende Landschaftsbild zu gewährleisten.</i></p> <p><i>Der Umfang der in der Begründung dargestellten</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ob und in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen notwendig werden, wird im weiteren Verfahren ermittelt (u.a. Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung). Auf dieser Grundlage werden möglichst innerhalb des gleichen Naturraums für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen geeignete Flächen bzw. Maßnahmen ermittelt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Maßnahmen zur</p>	<p>-</p> <p>-</p>

<p><i>Untersuchungen zur Umweltprüfung ist aus hiesiger Sicht geeignet, die erforderlichen Grundlagen zur Erfassung, Beurteilung und Ermittlung der naturschutzfachlichen Belange und Erfordernisse zu erfüllen. Da Ergebnisse der Umweltprüfung noch nicht vorliegen, ist die naturschutzfachliche Stellungnahme als vorläufig und nicht abschließend zu betrachten.</i></p>	<p>Eingrünung können nur auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden. Gleichwohl werden im weiteren Verfahren Maßnahmen zur Eingrünung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p><i>Bezüglich der von der Abteilung Umwelt Wiesbaden zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</i></p> <p><u>Bodenschutz</u> <i>Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden nicht angesprochen. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Aktenlage, Einträge in der Altflächendatei) nicht bekannt.</i> <i>Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.</i> <i>Hinweis: Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>

<p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u> <i>Auf der übergeordneten Planungsebene des FNP ist eine detaillierte Prüfung im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz nicht erforderlich. Dies ist dann im Einzelfall auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung nachzuholen. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ergeben sich daher keine Anmerkungen sowie grundsätzliche Bedenken.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Betrachtung des Schutzgutes Boden einschließlich der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes erfolgt im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan.</p>	<p>-</p>
<p><u>Abfallwirtschaft</u> <i>Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten. Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>TF</p>
<p><u>Immissionsschutz</u> <u>Lärm</u> <i>In der Nachbarschaft zum geplanten Alten- und Pflegeheims ist ein Kfz-Betrieb ansässig. Erfahrungsgemäß kommt es oft zu Lärmbeschwerden über Gewerbetriebe, wenn in der Nachbarschaft neue Bewohner in neue Wohnungen einziehen. Falls die Beschwerden berechtigt sind, muss der Gewerbebetrieb auf eigene Kosten dann Lärmschutzmaßnahmen durchführen. Ich möchte daher empfehlen, die vom bestehenden Betrieb ausgehenden Lärmemissionen zu ermitteln und die im Plangebiet ankommenden Lärmimmissionen zu berechnen. Im Falle, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - für das Plangebiet nicht eingehalten werden können, sollte der Nutzer des neuen Gebietes im Einvernehmen mit dem Gewerbebetrieb die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen umsetzen. Hinweis</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Da zwischen dem vorgenannten Kfz-Betrieb und dem Plangebiet bereits Wohnbebauung vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Immissionsrichtwerte mindestens für Mischgebiete eingehalten werden, in denen Wohnen allgemein zulässig ist.</p>	<p>-</p>

<p><i>Bei der Festlegung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm kommt es im Wesentlichen darauf an, ob das Wohnen oder die Pflege dominierend ist. Steht das Wohnen im Vordergrund, sind von den Genehmigungs- und Überwachungsbehörden die am Gebäude zulässigen Immissionsrichtwerte entsprechend der jeweiligen Gebietskategorie festzusetzen. Zum Beispiel an einem Seniorenheim in einem Allgemeinen Wohngebiet 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.</i></p> <p><i>Ist der Hauptzweck der Einrichtung die medizinische Pflege mit einer krankenhaushähnlichen Versorgung, sind die Immissionsrichtwerte entsprechend der TA Lärm 6.1 g für Kurgelände, Krankenhäuser und Pflegeanstalten festzulegen.</i></p> <p><i>Die Immissionsrichtwerte gelten auch für einzelne Pflegeanstalten, die z. B. in einem Wohn- oder Mischgebiet liegen.</i></p> <p><i>Dementsprechend müssen bei diesen Einrichtungen Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.</i></p> <p><i>Werden Wohnen und medizinische Pflege mit einer krankenhaushähnlichen Versorgung in einem in einem Gebäude kombiniert angeboten, wird von den Genehmigungs- und Überwachungsbehörden im Einzelfall entschieden, welche Nutzung überwiegt.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o. hinsichtlich der Bewertung des Kfz-Betriebes. Ferner ist im Wesentlichen eine wohnnutzungsartige Unterbringung innerhalb des SO vorgesehen.</p>	-
<p><u>Luftreinhaltung</u></p> <p><i>Der Betreiber des Alten- und Pflegeheims muss im Rahmen des für das Gebäude erforderlichen Bauantrags mit Auflagen zur Entlüftung des Gebäudes, insbesondere für Küchen und Lagerräume, in denen Gerüche emittierende Gegenstände etc. aufbewahrt werden, rechnen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	-
<p><u>Bergaufsicht</u></p> <p><i>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</i></p> <p><i>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</i></p> <p><i>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</i></p> <p><i>Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	-

<p><i>Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</i></p> <p><i>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</i></p> <p><i>Rohstoffsicherung:</i> <i>Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</i></p> <p><i>Aktuelle Betriebe:</i> <i>Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</i></p> <p><i>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</i> <i>Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</i></p> <p><i>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</i></p> <p><i>Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt und es bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p><i>Den <u>Kampfmittelräumdienst</u> beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de .</i></p> <p><i>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.</i></p> <p><i>Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es liegen keine Kenntnisse über Kampfmittel innerhalb des Plangebietes vor.</p>	<p>-</p>

Verfügung.		
------------	--	--

8 Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 18.08.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	-
<p><i>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</i></p> <p><i>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</i></p> <p><i>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</i></p>	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Plangebiet werden öffentliche Verkehrsflächen mit einer ausreichenden Trassenbreite zur Unterbringung von Leitungssystemen festgesetzt. Weiterhin ist die Anlage von Leitungsnetzen innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen allgemein zulässig. Darüberhinausgehende Schutzstreifen, Leitungsrechte oder dergleichen sind insofern nicht erforderlich.	-
<i>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o.	-
<i>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o.	-
<i>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o.	-

<p>sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o.</p> <p>S.o.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. S.o.</p> <p>S.o. Ferner ist dies nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung.</p> <p>S.o.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
--	--	-------------------------------------

<ul style="list-style-type: none"> durch den Erschließungsträger erfolgt, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 	S.o.	-
---	------	---

9 BUND **Stellungnahme vom 19.08.2021**

Verfahrensaüßerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>1. Entsiegelung Der AK Flächenschutz des BUND Hessen schreibt 2018: "Der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrszwecke zählt heute in den Industrienationen zu den drängendsten Umweltproblemen. Grundsätzliches Ziel muss eine Vermeidungsstrategie bei der Neuinanspruchnahme von Flächen und von Neuversiegelungen sein. Daher ist der Grundsatz „Entsiegelung bei Neuversiegelung“ konsequent anzustreben." In diesem Sinne wäre vorab zu überlegen, wo eine derart große Fläche entsiegelt werden kann.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das potentielle Erfordernis an Kompensationsmaßnahmen wird zur Offenlage hin, nicht im Vorhinein einer Planung ermittelt.</p>	-
<p>2. Alternativen Ökologisch vorteilhafter wäre, pflegebedürftige Senioren in Bestandsgebäuden zu betreuen. Entsprechende Um- und Anbauten für kleinere Wohngruppen würden voraussichtlich weniger un bebauten Boden und weniger Ressourcen verbrauchen. Alternative Baulichkeiten wie z.B. das ehemalige Kinderhaus Bärenherz in Laufenselden wurden laut Vorentwurf nicht geprüft. Auch eine Suche nach alternativen Baufeldern z.B. Lücken in bereits bestehenden B-Plänen wurde nicht dokumentiert. Im nahen Bad Schwalbach stehen außerdem große Klinik- und Hotelgebäude leer.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zum einen sieht das vorliegende Wohn- und Betreuungskonzept eine zentrale Einrichtung von entsprechender Größe auch aus Gründen der nachhaltigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit vor, zum anderen soll diese jedoch auch zentral im Siedlungszusammenhang untergebracht werden und der örtlichen Nachfrage – auch zur Bewahrung vorhandener sozialer Bindungen und Kontakte – dienen. Mit einer Nutzung von leerstehenden Einrichtungen in Bad Schwalbach würden Menschen demgegenüber aus ihrem bestehenden sozialen Umfeld herausgerissen. Die Nachnutzung des ehemaligen Kinderhauses der Bärenherzstiftung bietet keine ausreichenden Räumlichkeiten oder Grundstücksflächen. Bei Bestandsgebäuden ist zudem die jeweilige Verfügbarkeit unklar, bzw. sind diese nicht zum erforderlichen Zeitpunkt verfügbar.</p>	-
<p>3. Nachverdichtung unzutreffend Die unter 1.2 Ziele und Zwecke der Planung behauptete Nachverdichtung ist unzutreffend.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Ausweisung der Flächen im Regionalplan</p>	-

<p><i>Mit dem Pflegeheim wird keine Baulücke geschlossen, sondern im Gegenteil die Bebauung in den naturnahen Bereich der Wöllbachaue erweitert.</i></p>	<p>Südhessen 2010 als „Siedlungsfläche Bestand“ sowie der räumlich zentralen Lage im Siedlungskörper des Ortsteils Laufenselden kann von einer Nachverdichtung gesprochen werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Abstand der nordöstlichen Grenze des Plangebietes zu dem Gewässer beträgt dabei ca. 32 m. Eine Biotoptypenkartierung erfolgt zur Offenlage hin und wird im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz sowie im Rahmen des Umweltberichtes dargestellt.</p>	-
<p><i>4. Funktion der Talaue Talaue erfüllen wichtige Umweltdienstleistungen (Frischlufzufuhr, Vernetzungslinien, Grünzüge, Wasserrückhalt). Besonders ortsnah oder innerörtliche Talzüge dürfen nicht eingeengt werden um diese wichtigen Funktionen nicht zu beeinträchtigen.</i></p> <p><i>Folgerichtig begrenzt der gültige Flächennutzungsplan die Bebauung des oberen Wöllbachtals auf eine Häuserreihe entlang der Berndrother Straße. Der rund 38 m lange Gebäuderiegel würde mehr als die Hälfte der bisher unbebauten Talseite verriegeln. Eine solche Einengung ist nicht unwesentlich sondern durchaus erheblich.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gegenüber der vorhandenen Bebauung findet keine wesentliche zusätzliche Einengung des vorhandenen Talbereiches statt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden umfassend schutzgutbezogen im Rahmen des Fachbeitrags Natur sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Demgegenüber werden die Flächen im Regionalplan Südhessen 2010 als „Siedlungsfläche Bestand“ ausgewiesen.</p>	-
<p><i>5. Klimarisiken In den letzten Monaten hat Deutschland ökologische Katastrophen erlebt, an denen Mensch und Umwelt über Jahre zu leiden haben. Extreme Regenfälle und Unwetter können auch Heidenrod treffen. Es wäre fatal, wenn gerade Pflegebedürftige und Gebrechliche hiervon betroffen wären. Im Ortsteil Laufenselden münden einige Bäche in den Dörsbach. Es sollte vorab geklärt werden, ob der Bau das Risiko für Unwetterschäden in der Ortslage erhöht.</i></p> <p><i>Für das Umfeld von Laufenselden könnte (derzeit von der</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden umfassend schutzgutbezogen im Rahmen des Fachbeitrags Natur sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgenannten</p>	-

<p><i>hessischen Landesregierung gefördert) eine hydrologische Starkregen-Risikoanalyse erstellt werden. Das Ergebnis sollte in die Entscheidung einbezogen werden.</i></p>	<p>Starkregen-Risikoanalysen betreffen einen großflächigen Bereich, welcher insbesondere auch die Wassereinzugsgebiete mit berücksichtigt. Gegenüber kleinflächigen Details sind aufgrund der Maßstabtiefe der Analyse keine hinreichend konkreten Aussagen möglich. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Plangebiet um eine begrenzte Fläche, welche topografisch oberhalb des Wöllbaches liegt und von Überschwemmungen nur geringfügig betroffen wäre. Weiterhin ist aufgrund des – gemessen am Einzugsgebiet des Wöllbaches – weiten Auenbereiches eine Ausdehnung des Baches grundsätzlich möglich. Darüber hinaus handelt es sich bei Starkregenereignissen um lokal eng begrenzte und seltene Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind.</p>	
<p>6. Verkehrszunahme <i>Ein vollstationäres Pflegeheim mit 100 Zimmern zuzüglich Café und Gewerbe würde das Verkehrsaufkommen u.a. in der Ortsmitte von Laufenselden weiter erhöhen. Allein für MitarbeiterInnen und BesucherInnen werden 37 Parkplätze vorgehalten. Hinzu kommt der Andienungsverkehr für Großküche, Wäscherei und weitere Dienstleister. Die notwendigen Fahrten zu unterschiedlichen Zeiten (Schichtdienst) und divergierenden Ortsteilen kann der ÖPNV kaum abdecken.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Regelmäßige Fahrten zu unterschiedlichen Uhrzeiten erfolgen in der Regel zu Schichtwechseln. Besucher, Lieferverkehre sowie externe Dienstleister werden regelmäßig nur tagsüber verkehren. Zudem wird der Verkehr- über zwei Zu- bzw. Abfahrten geführt.</p>	<p>-</p>
<p>7. Landwirtschaft <i>“Derzeit gehen in Hessen im Durchschnitt der letzten vier Jahre täglich rund 3 Hektar zumeist landwirtschaftlich genutzte Flächen unwiederbringlich verloren.” schrieb der AK Flächenverbrauch des BUND Hessen bereits 2018. Dieser Tendenz gilt es entgegen zu wirken und die bäuerliche Landwirtschaft zu stärken.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden umfassend schutzgutbezogen im Rahmen des Fachbeitrags Natur sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.</p>	<p>-</p>
<p>8. Landschaft <i>Das von Weiden, Wiesen und Feldern ländlich geprägte Wöllbachtal würde von einem Gebäuderiegel mit über 2.300 qm Grundfläche und bis 18 Metern Höhe unzulässig dominiert. Der Flächennutzungsplan lässt dies aus guten Gründen nicht zu.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden umfassend schutzgutbezogen im Rahmen des Fachbeitrags Natur sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.</p>	<p>-</p>

<p>9. Biodiversität <i>Durch das geplante Pflegeheim würden rund 5.000 qm lebendige Landschaft unter Bebauung, Parkplätzen und Verkehrsflächen verschwinden. Mit dem eingewachsenen Garten würden Bäume, Sträucher und Kräuter als vielgestaltiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen vernichtet. Die in unter 6.5 vorgelegte Tabelle 2 zur Flächenbilanz als "Grünland" ist insofern unrichtig.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche umfasst 3.800 m², die Retentionsfläche weitere 655 m²; überplant werden 4.455 m² der im Flächennutzungsplan als Grünland dargestellten Fläche. Die im Rahmen des Bebauungsplanes zusätzlich versiegelten Flächen für die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen – auf bereits bestehenden Wirtschaftswegetrassen – werden im Rahmen der Planfassung zur Offenlage ausführlich im Rahmen des Fachbeitrags Natur sowie im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan behandelt. Die Retentionsfläche wird gem. Festsetzung derart ausgestaltet, dass sie weiterhin die Funktion als Weidefläche erfüllen kann.</p>	<p>-</p>
<p>10. Fazit <i>Pflegemöglichkeiten für SeniorInnen zu schaffen ist ein wichtiges und vorausschauendes Ziel. Angesichts des Klimawandels müssen jedoch auch Flächenverbrauch und Standortrisiken vorausschauend bedacht werden. Hier wären umweltschonendere Alternativen möglich, diese sollten gesucht und gefunden werden. Aus Sicht des BUND ist die Wöllbachau aus den genannten landschaftsgestalterischen, ökologischen und naturschützerischen Bedenken als Sonderbaufläche nicht geeignet. Folglich ist die hier geplante Änderung des FNP ebenso abzulehnen wie der vorgelegte Vorentwurf zum B-Plan.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o.</p>	<p>-</p>

10 IHK Wiesbaden Stellungnahme vom 20.08.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>grundsätzlich begrüßen wir, dass durch den Bebauungsplan "Rechts vom Berndrother Weg" die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, um in der Gemeinde Heidenrod-Laufenselden ein vollstationäres Pflegeheim mit bis zu 100 Einzelzimmern sowie ergänzenden Einrichtungen zu bauen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p><i>In der Begründung auf Seite 17 steht: „Das Plangebiet ist auch an den ÖPNV angebunden. In der Nähe des Plangebietes, an dem Schmiedweg, der Grundschule, dem Holzhäuser Weg und</i></p>		

<p><i>der Raiffeisenstraße befinden sich vier Haltestellen der Buslinien 203, 204, 275 und 587.“ Die Taktichte der Buslinien geht nicht aus den Unterlagen hervor.</i></p> <p><i>Nachhaltige Mobilität benötigt einen modernisierten ÖPNV. Dies bedingt ein ausgeweitetes Angebot, erhöhte Taktfrequenzen und die Leistungsfähigkeit der Netze, insbesondere im Stadt-Umland-Verkehr. Flexible OnDemand Verkehre könnten die Mobilitätsangebote ergänzen. Vor diesem Hintergrund kommt der Entwicklung eines integrierten Gesamtkonzeptes die Aufgabe zu, die Erreichbarkeit der ländlichen Regionen und des Ballungsraums FrankfurtRheinMain zu verbessern. Wir regen an, dies bei den Planungen zu berücksichtigen.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Taktung der Linien wird im weiteren Verfahren ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein die Gemeinde Heidenrod umfassendes Mobilitätskonzept ist nicht Bestandteil der Planung.</p>	<p>Begr</p> <p>-</p>
<p><i>Im Hinblick auf die E-Mobilität sollten ausreichende Ladestationen in dem Planbereich zur Verfügung stehen, die allerdings nicht die Stellplatzanzahl reduzieren sollte.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anlage von Ladestationen für E-Mobilität ist nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung.</p>	<p>-</p>
<p><i>Bei der Erschließung des Grundstücks sollte auf eine Verlegung von Leerrohren geachtet werden, um den zukünftigen Bedürfnissen nach einem Glasfaseranschluss bis ins Gebäude Rechnung zu tragen.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anlage von Leerrohren ist nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung.</p>	<p>-</p>
<p><i>Zu der Teiländerung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Anregungen oder Bedenken.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>

11 Rheingau-Taunus-Kreis

Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 20.09.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Stellungnahme FD III.4 –Bauaufsicht: Zeichnerische Festsetzungen:</i></p> <p><i>1. Das Flurstück 59/6 ist bereits im Geltungsbereich des B-Planes „Berndrother Weg“ einbezogen, so dass nun eine Überlappung der B-Pläne vorliegt, vgl. B-Plan und Seite 5 der Begründung.</i></p> <p><i>2. Der B-Plan verfügt über keine Nutzungsschablone. Es wird empfohlen, diese noch hinzuzufügen.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Mit der vorliegenden Planung wird der Bebauungsplan „Berndrother Weg“ auf dem Flurstück 59/6 überplant.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Nutzungsschablone wird zum Entwurf hinzugefügt.</p>	<p>Begr</p> <p>Plan</p>

3. Das Baufenster weist keine Vermassung auf. Es wird empfohlen, diese noch darzustellen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Vermassung wird zum Entwurf ergänzt.	Plan
Zeichenerklärung: Die Zeichen, die in der Nutzungsschablone genannten werden, sollten bei der Zeichenerklärung ergänzt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Zeichen der Nutzungsschablone wird in der Zeichenerklärung zum Entwurf hinzugefügt.	Plan
Textl. Festsetzungen: Der B-Plan verfügt über keine textl. Festsetzungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes befinden sich derzeit in der Bearbeitung und werden im Rahmen der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.	TF



Gemeinde Heidenrod

Teiländerung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Laufenselden

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Planfassung zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf

Stand: 28.02.2023

INHALTSVERZEICHNIS

I	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN	4
1	Bestand	4
2	Teiländerung des Flächennutzungsplanes	5
II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
3	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	6
3.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	6
3.2	Ziele und Zwecke der Planung	6
3.3	Verfahren	6
4	Plangebiet	6
4.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
4.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	7
4.3	Umgebung des Plangebietes	8
5	Planungsvorgaben	8
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
6	Städtebauliches Konzept	15
6.1	Städtebauliches Konzept	15
6.2	Planungs- und Standortalternativen	16
7	Planinhalte	17
7.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2	Flächen für Versorgungsanlagen: Retention	17
8	Auswirkungen der Planung	17
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
II	UMWELTBERICHT	20
1	Einleitung	20
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	20
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	21
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28

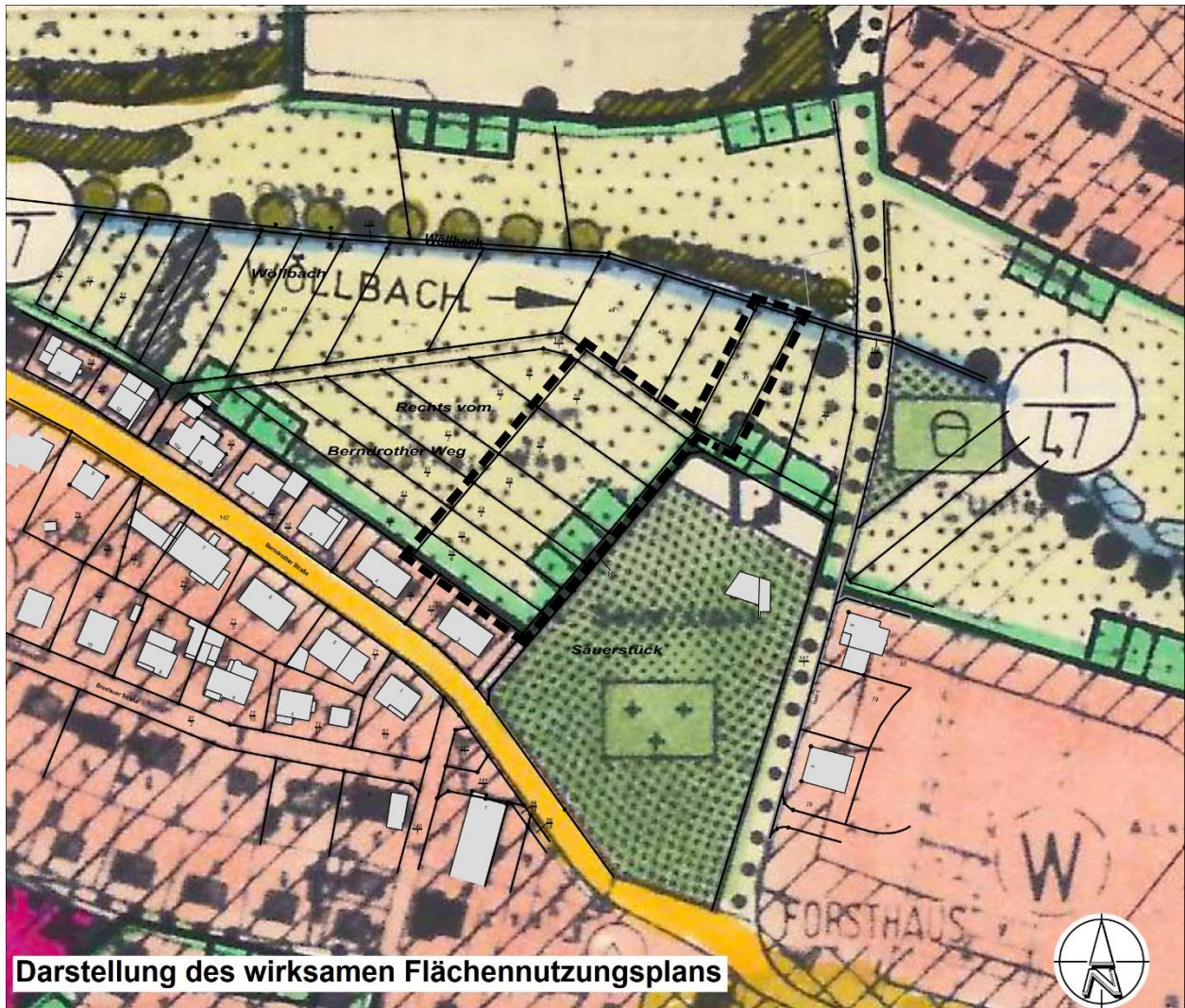
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	28
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	33
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	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	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	45
IV	VERWENDETE UNTERLAGEN	46

I ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

Hinweis: Wiedergabe der Darstellungen, maßgebend ist die Planurkunde.

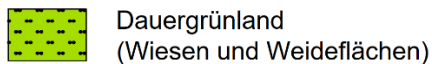
1 Bestand

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich; ohne Maßstab.



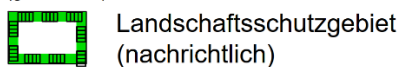
3. Flächen für die Landwirtschaft

(§ 5 BauGB)



4. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten

(§ 5 BauGB)



5. Sonstige Planzeichen

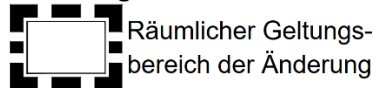
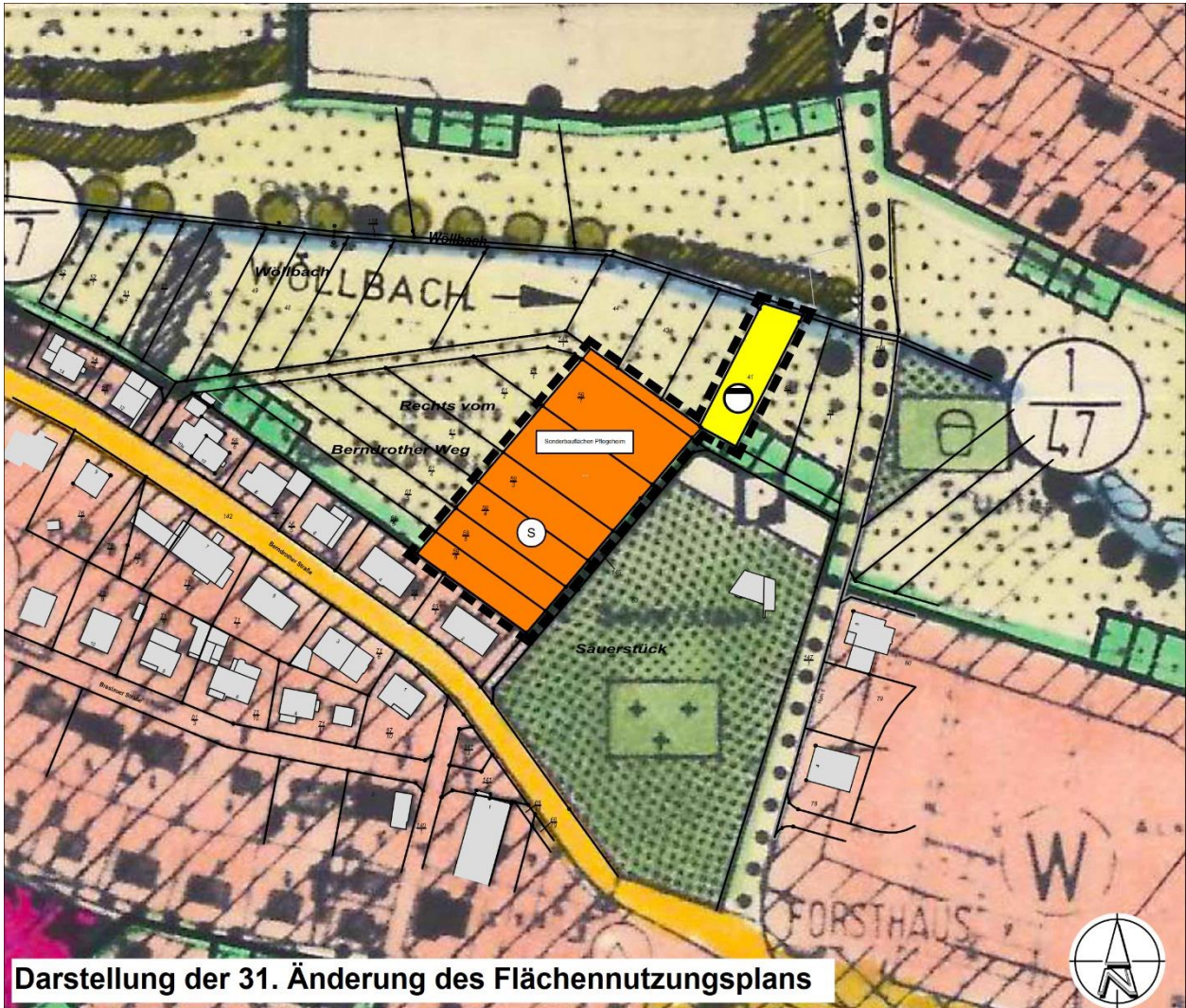


Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod (schwarz gestrichelt = Geltungsbereich der Teiländerung)

2 Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heidenrod für den Bereich Laufenselden; ohne Maßstab.




1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 BauGB, § 1 BauNVO)

S Sonderbaufläche
(§ 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)¹

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.

¹ 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 (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

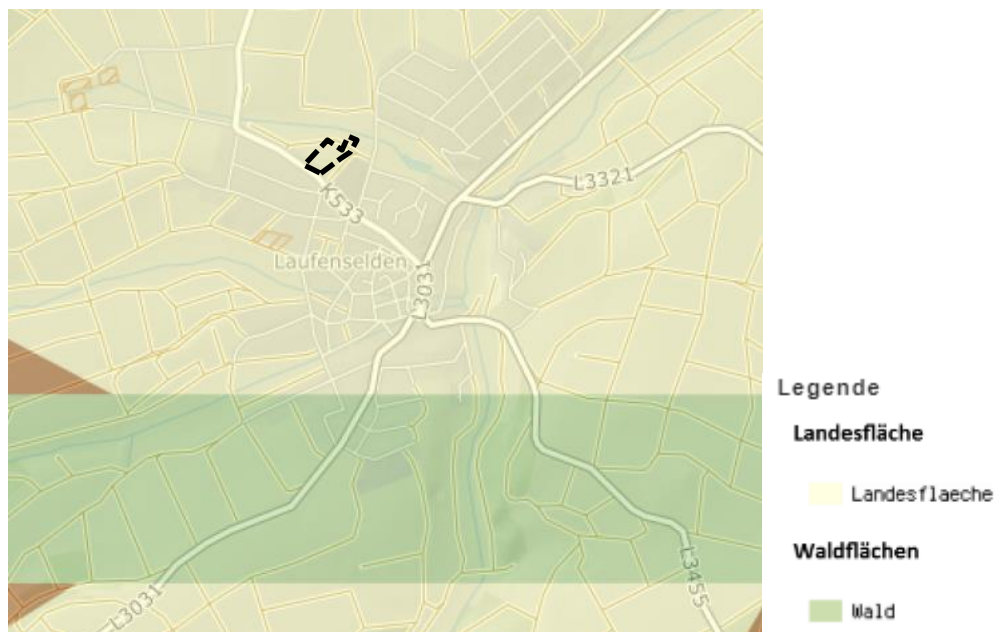


Abbildung 4: Kartenausschnitt aus dem LEP Süd Hessen für den Ortsteil Laufenselden mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)²

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

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

³ 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)⁴

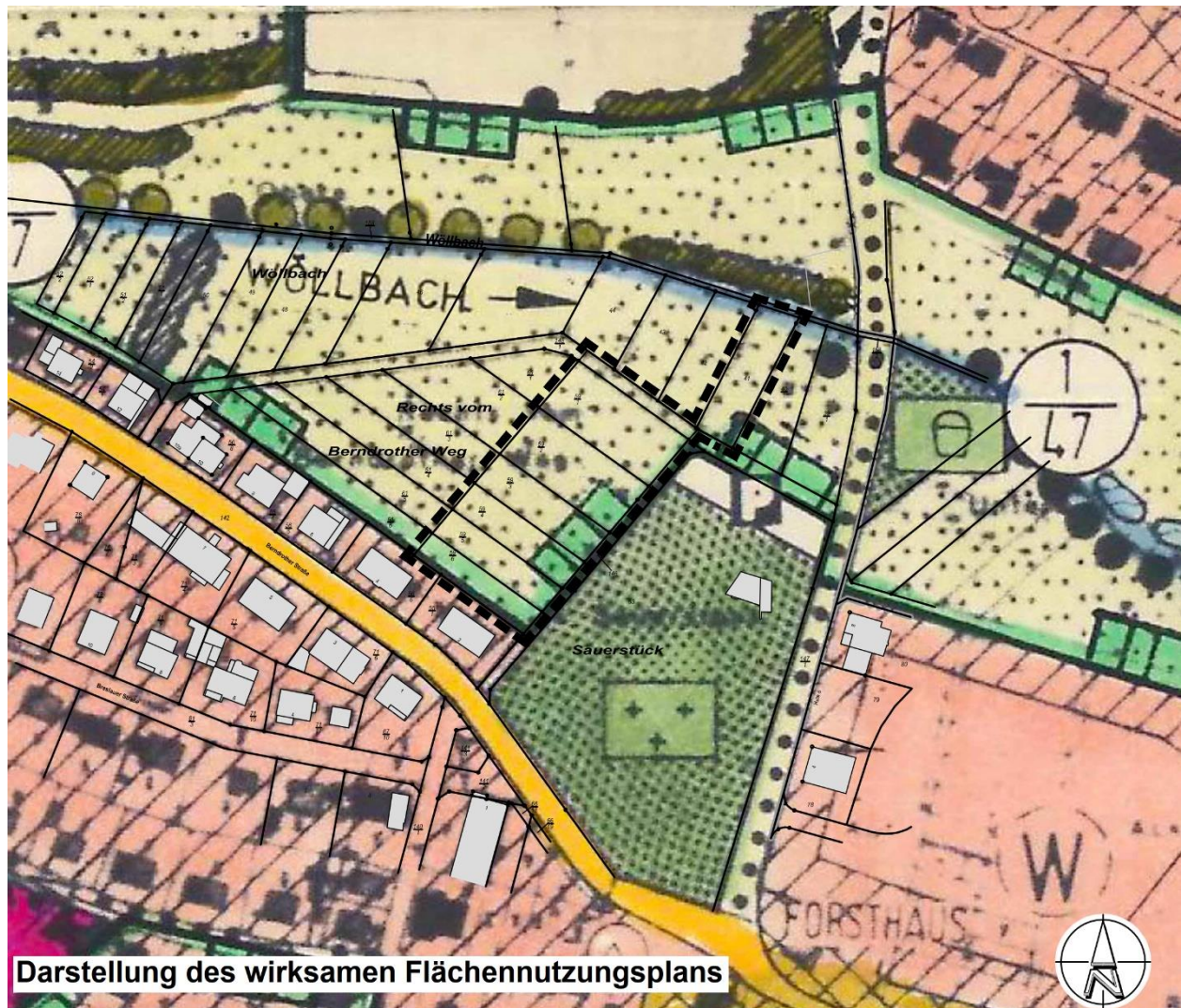
Nördlich angrenzend an das Plangebiet enthält der Regionalplan folgende Ausweisungen:

- 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.

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



Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans

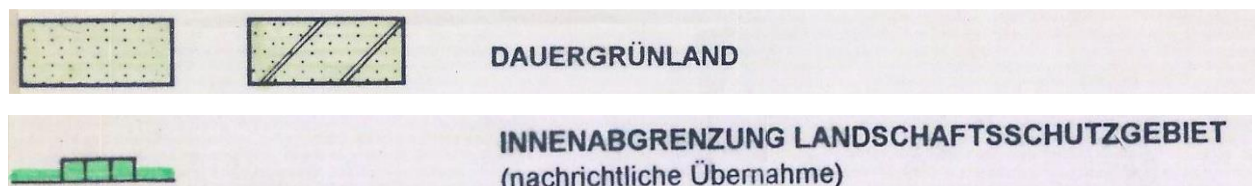
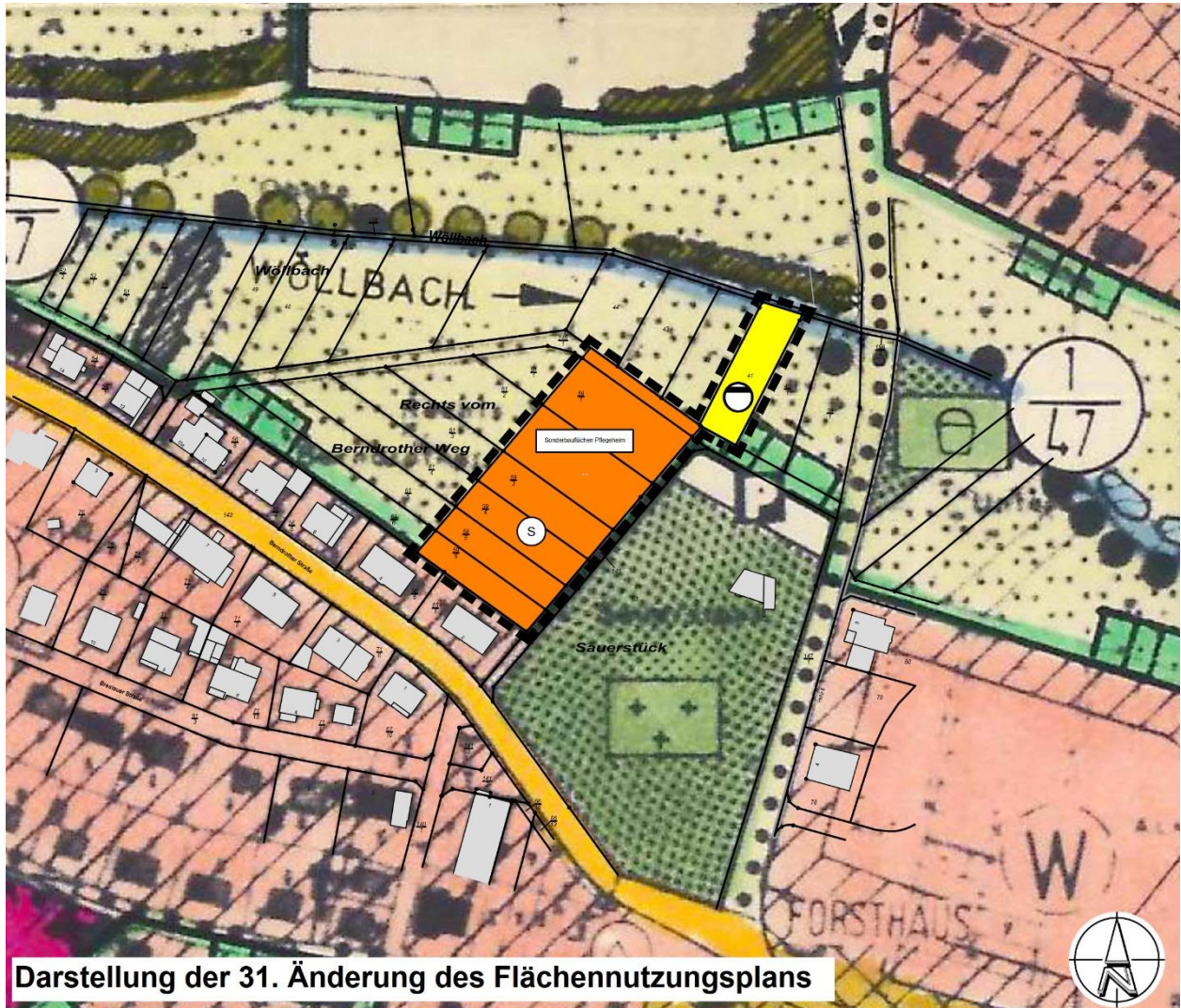


Abbildung 6. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)

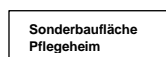
Die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen: Retentionsraum weicht von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans ab.

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.

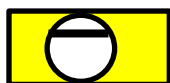
Abbildung 7). Der Bereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes betrifft eine Fläche von etwa 4.660 m².



Sonderbaufäche 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.

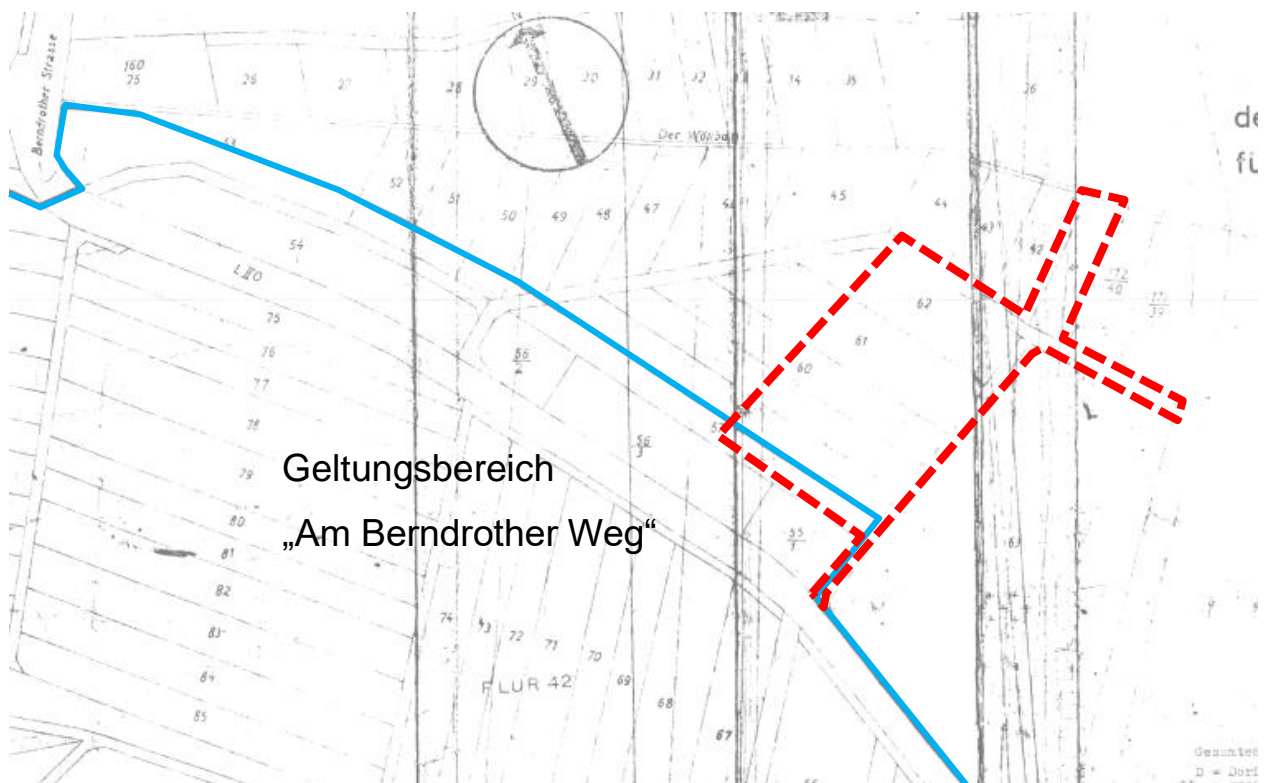


Abbildung 8: Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Berndrother Weg“ (rot = Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes; blau = Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Berndrother Weg“) (unmaßstäblich)⁵

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

⁵ Gemeinde Heidenrod: Bebauungspläne online, aufgerufen unter: 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.

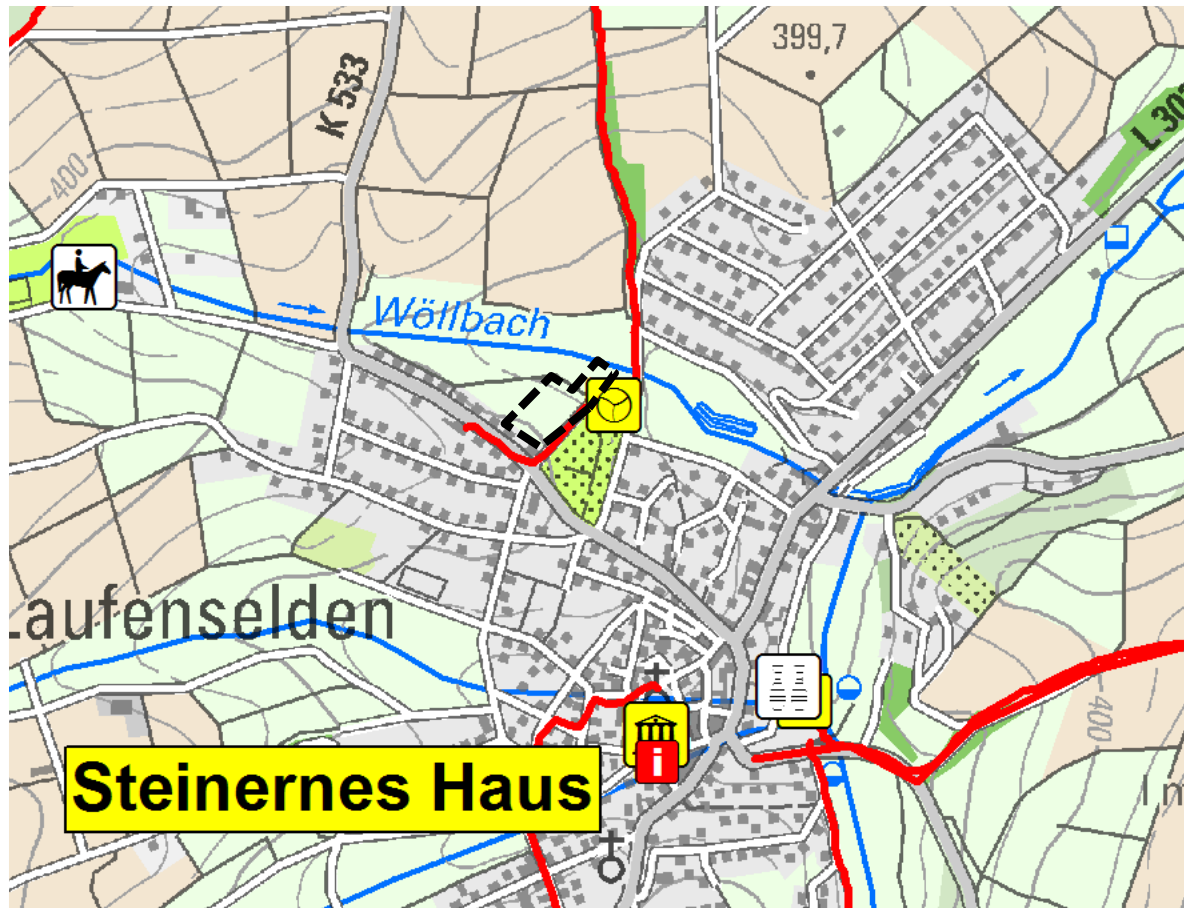


Abbildung 9: Auszug aus Karte 1 Wegenetz des SILEK (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)⁶

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 an⁷. Gem. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG)⁸ gilt:

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

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

⁸ Hessisches Wassergesetz HWG vom 24.12.2010.

Gewässerrandstreifen

(1) ¹Der 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.⁹

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 HLNUG¹⁰ mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)

Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Heilquellenschutzgebiet.

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

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

Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiet.¹¹

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)¹²

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

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

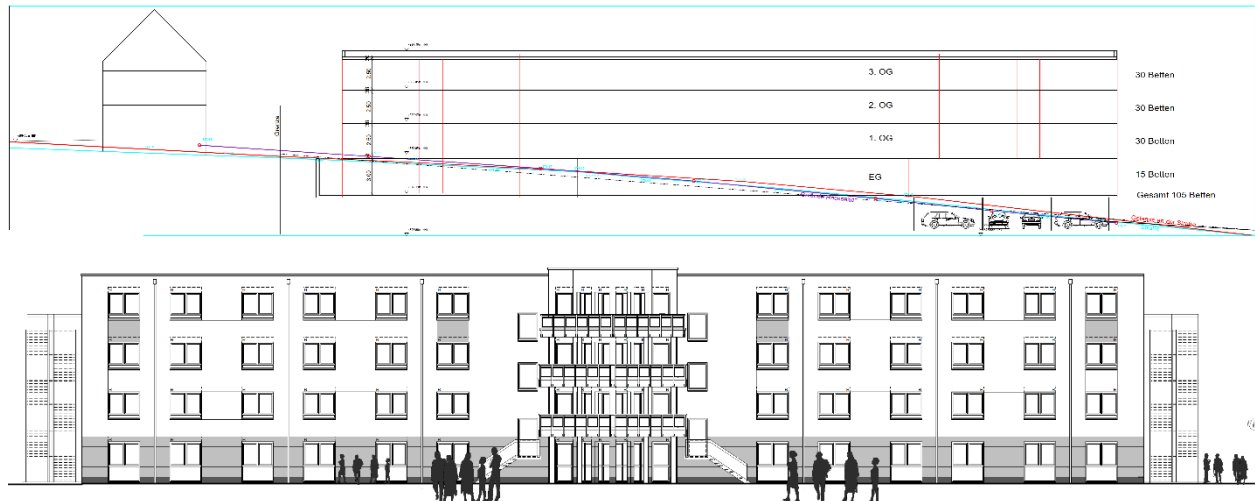


Abbildung 12: Schnitt durch den geplanten Gebäudekörper von Nord nach Süd sowie Fassadenansicht Ostseite (unmaßstäblich)¹³

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.

¹³ 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 Muldetiefe 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 ² 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.¹⁴

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.

¹⁴ Hessisches Umweltministerium / Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): WRRL (Wasserrahmenrichtlinie)-Viewer Hessen, aufgerufen unter <https://wrrl.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] Bestand	Fläche ca. [ha] Planung
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

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

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:

- Biooptypenbilanzierung nach dem Biotopwertverfahren der hessischen Kompensationsverordnung (KV 2018) und Quantifizierung ggf. verbleibender Ausgleichsdefizite innerhalb der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung
- Biooptypen-, 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 **Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.**

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:

- a. Potenzialanalyse bezgl. des Vorkommens geschützter Arten
- b. 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 Biotope.

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.¹⁵:

- 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.

¹⁵ 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-Taunus¹⁶. 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 Bodenuntersuchung¹⁷ durchgeführt. Diese beinhaltet:

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

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

¹⁷ 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)¹⁸ 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.¹⁹ 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.

¹⁸ Hessisches Wassergesetz HWG vom 24.12.2010.

¹⁹ Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Geoportal Hessen: Karte 'Gebiete naturbedingter Risiken Hessen', aufgerufen unter 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 Radonzentrum²⁰ 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.

²⁰ 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 Hessen²¹ 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 EEG²²/§ 1 EEWärmeG²³ 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.

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

²² Erneuerbare-Energien-Gesetz

²³ 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 Hautflüglern (z.B. Bienen) möglich.

Pflanzen / Biotope

Im Plangebiet wurden die folgenden Pflanzen / Biotope ermittelt:

- Ufer- und Sumpfgbüsche 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 Sumpfgbüsche, 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 Material²⁴ 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 ($\leq 4,5$ 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.

²⁴ 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 m² für die Errichtung des Pflegeheims sowie weiteren 655 m² 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 Mindestdurchgrünung 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 Bauungsstrukturen 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 ZUSAMMENFASSENDER 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 _____._____._____ die Aufstellung des Bebauungsplanes in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

(Im weiteren Verfahren zu ergänzen)

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 Bebauungsplan; 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

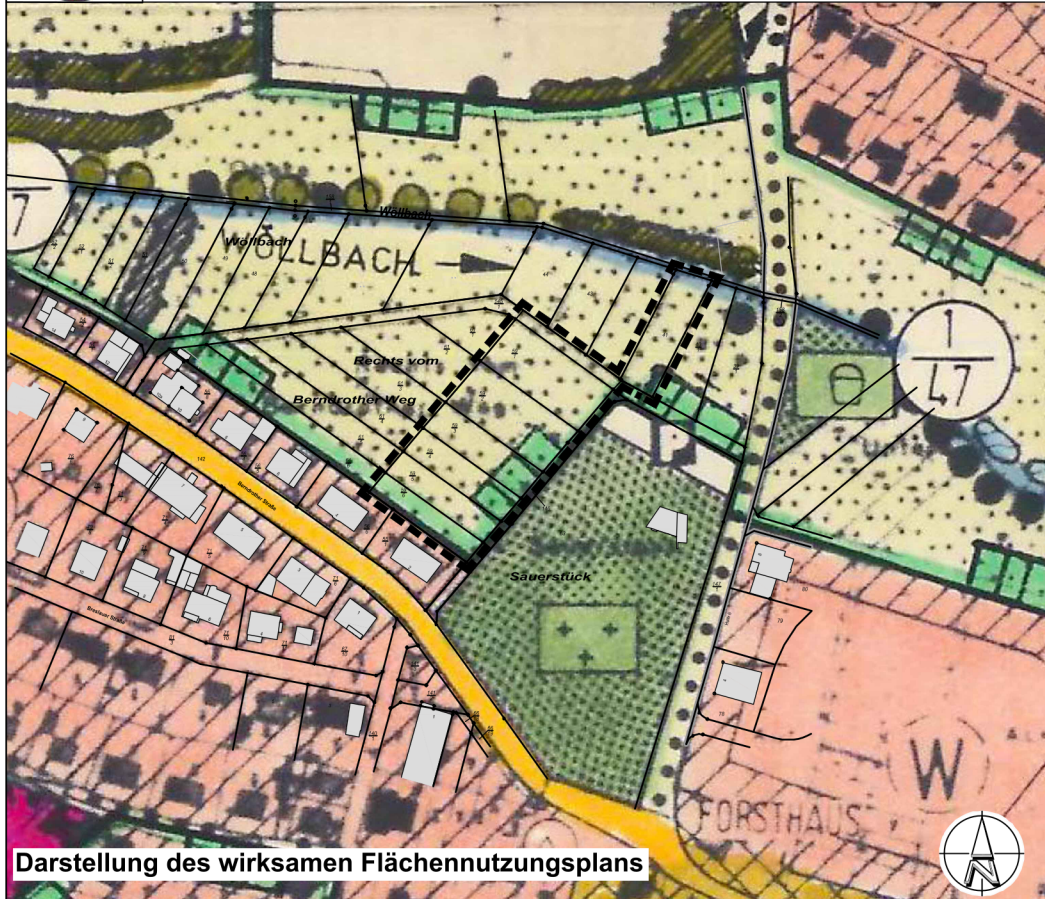
Tabellenverzeichnis

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

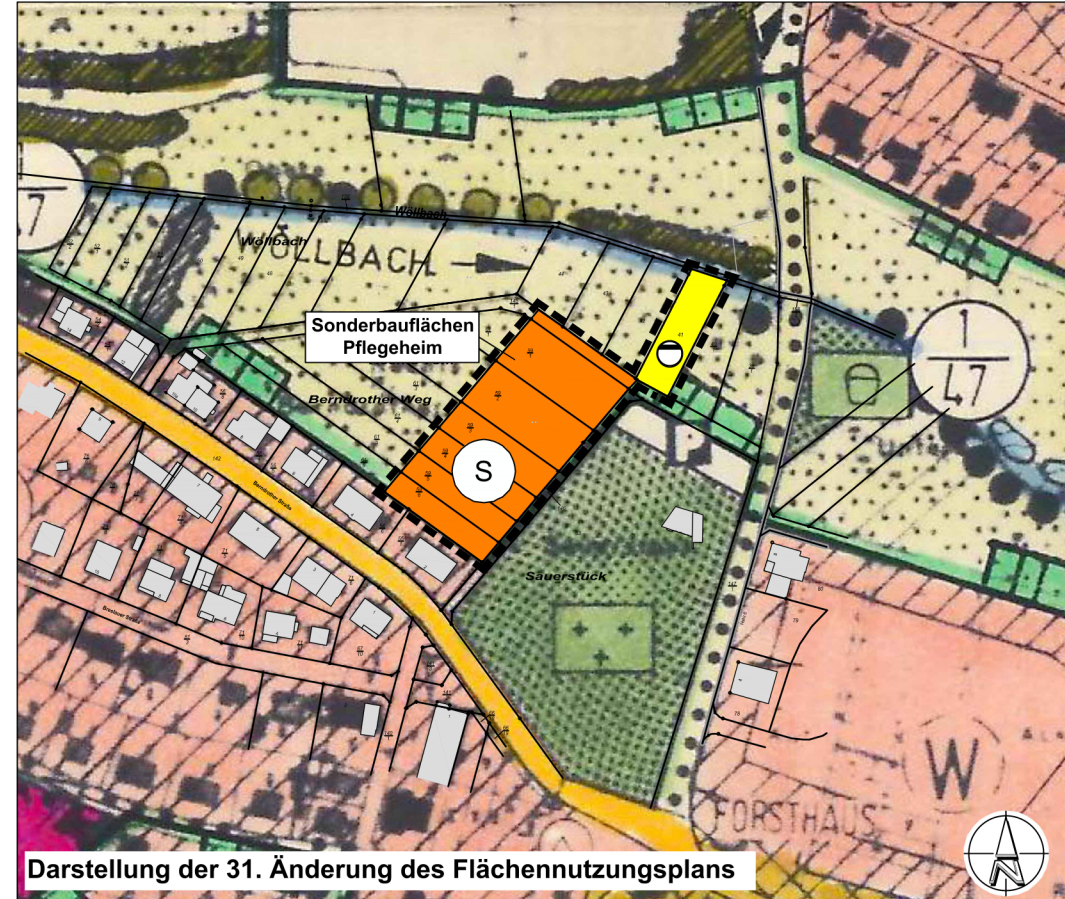


Gemeinde Heidenrod

Teiländerung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Laufenselden



Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans




Darstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplans

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 BauGB, § 1 BauNVO)

 Sonderbaufläche
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)


2. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 5 BauGB)

 Retentionsfläche


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 Geltungsbereich der Änderung

Im Übrigen gelten die Planzeichen der Legende des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heidenrod

Projekt:

Gemeinde Heidenrod
Teiländerung des Flächennutzungsplans
Ortsteil Laufenselden

Plan:

Plankarte

Maßstab:

1: 2.000

Gezeichnet:

Fr

Blattgröße

DIN A3

Stand:

28.02.2023

Projekt-Nr.:

PKO 21-002

FIRU  FIRU Koblenz GmbH
Schloßstraße 5 Tel: +49 261 914798-0 firu-ko@firu-ko.de
56068 Koblenz Fax: +49 261 914798-19 www.firu-mbh.de

Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod, Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Errichtung eines Seniorenheimes im Ortsteil Laufenselden Erarbeitung eines Bebauungsplanes im Bereich "Rechts vom Berndrother Weg", Feststellung des Bebauungsplanentwurf, Durchführung Parallelverfahren, Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

<i>Organisationseinheit:</i> FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung	<i>Datum</i> 24.02.2023
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Vorberatung		N
Gemeindevorstand	Vorberatung	06.03.2023	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	15.03.2023	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	24.03.2023	Ö

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeindevertretung wird nachfolgende Beratungsvorlage zur Beschlussfassung zugeleitet:

1. Die Gemeindevertretung nimmt den Entwurf des Bebauungsplanes für die Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Errichtung eines Seniorenwohnheimes im Ortsteil Laufenselden, für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Rechts vom Berndrother Weg“, mit Begründung und textlichen Festsetzungen, zur Kenntnis.
2. Die Gemeindevertretung nimmt die Zusammenfassung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis.
3. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung keine Stellungnahmen eingegangen sind.
4. Die Gemeindevertretung stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes für den Bereich „Rechts vom Berndrother Weg“ zur Schaffung der notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Seniorenwohnheimes geschaffen werden, zu.

5. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, auf Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung der Beratungsergebnisse und der noch durchzuführenden Beratungen im Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft, die Offenlage des Bauleitplanverfahrens, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 iVm § 3 Abs. 3 BauGB, durchzuführen.
6. Der Gemeindevorstand wird beauftragt aus den eingegangenen Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes, eine Wertung und ein Wertungsbeschlussvorschlag zu erarbeiten. Der Wertungsvorschlag ist über den Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft für die weiteren Beratungen der Gemeindevertretung zuzuleiten.

II. Begründung/Sachverhalt

Mit der Vorlage zur Feststellung des Flächennutzungsplanes, wurde bereits die grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dargestellt.

Mit der Feststellung des Bebauungsplanes werden nun konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Ausnutzung des Grundstückes, für die Realisierung des Sonderbaus „Seniorenheim“ geschaffen.

Die vorliegende Bauleitplanung ist auf das konkrete Bauvorhaben abgestimmt und stellt letztendlich die Bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Grundzüge dar, auf dessen Basis Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde eine entsprechende Baugenehmigung für diesen Sonderbau erteilt werden kann.

Zwischen dem Architektenbüro FIRU, Koblenz, dass diese Bauleitplanung erstellt hat, wurden die Festsetzungen insgesamt inhaltlich abgestimmt, sodass sichergestellt ist, dass das Vorhaben in der gewünschten Form realisiert werden kann.

Im Zuge der Beratungen im Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft, wurden die einzelnen Festsetzungen erläuternd dargestellt.

Verwaltungsseitig ist grundsätzlich anzumerken, dass es auch hier Seitens der Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen wurden. Aus der frühzeitigen der Öffentlichkeit liegen ferner keine Wünsche, Bedenken und Anregungen vor.

Insofern ist festzustellen, dass dieses Vorhaben insgesamt auf große Akzeptanz stößt.

III. Finanzielle Auswirkungen

Keine

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

1	2023-02-24 Wertung frühzeitige Behördenbeteiligung BPlan
2	222 - 2023_02_24 BPlan Bestandsplan_Götte_Offenl (1)
3	222 - 2023_02_24 BPlan Bestandsplan_Götte_Offenl (2)
4	222 - 2023_02_24 BPlan Bestandsplan_Götte_Offenl (3)
5	222 - 2023_02_24 BPlan Bestandsplan_Götte_Offenl (4)
6	222 - 2023_02_24 BPlan Bestandsplan_Götte_Offenl (5)



Gemeinde Heidenrod

FNP-Änderung & **Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“**

Behandlung der Einzelstellungennahmen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Stand: 2023-02-24

Projekt: PKO 21-002

ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 04-11-2020 bis zum 04-12-2020 stattgefunden. Zusätzlich wurde eine Informationsveranstaltung am 04. November 2020 durchgeführt. Im Rahmen Informationsveranstaltung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Mit Schreiben vom 16-07-2021 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Vorentwurf bis zum 20-08-2021 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB:

Tabelle 1: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
1	Einwender 1	2020-11-10	2020-11-17

Tabelle 2: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
1	Keine Stellungnahmen	-	-
2	Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	-	-
3	Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen	2021-07-21	2021-07-23
4	Landkreis Limburg-Weilburg – Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz	2021-07-28	2021-08-03
5	Rhein-Main-Verkehrsverbundes	2021-08-06	2021-08-06
6	Rheingau-Taunus-Kreis	2021-08-17	2021-08-18
7	Regierungspräsidium Darmstadt	2021-08-17	2021-08-18
8	Deutsche Telekom Technik GmbH	2021-08-18	2021-08-18
9	BUND	2021-08-19	2021-08-19
10	IHK Wiesbaden	2021-08-20	2021-08-20
11	Rheingau-Taunus-Kreis	2021-09-20	2021-09-20

Hinweis: In der nachfolgenden Würdigung sind die Stellungnahmen im Originaltext wiedergegeben und als solche durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

Zeichenerklärung:

Änderungsbedarf (Änderung):

- / keine Änderung
- TF Änderung der textlichen Festsetzungen
- PL Änderung der Planzeichnung
- BG Änderung / Einarbeitung der / in die Begründung / im Umweltbericht

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB

1 Einwender 1 Stellungnahme vom 2020-11-10

Verfahrensäusserung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Als Anlieger des Ackerbacher Weges widerspreche ich hiermit den Planungen zu Baumaßnahmen mittels des veröffentlichten Kartenausschnitts.</i></p>		-
<p><i>Begründung:</i> 1. <i>Der gewählte Standort direkt neben dem und mit Blick auf den Friedhof ist doch sehr makaber. Ein Standort "im Anspen", "im Bangert" unter der "Mühlhecke" oder verkehrsgünstig an der L3031/Ecke "Am Heiligenborn" wäre sicher besser geeignet und für Bewohner und Besucher bestimmt angenehmer. Auch die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen direkt von der Bäderstraße wäre hier optimal und ohne Beeinträchtigungen der Laufenseldener Anwohner möglich.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel der Planung ist Ansiedlung eines Alten- und Pflegeheims in zentraler Siedlungslage Laufenselden. Die Nähe zum Friedhof wird nicht als Problem gesehen, da in direkter Nachbarschaft auch weitere Wohnnutzungen vorhanden sind, die sich ebenso wenig an der Nähe zum Friedhof stören. Aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge sowie der konkreten räumlichen Zusammenhänge, u.a. Ortsrandlage, sind die vorgenannten Alternativen nicht als geeigneter anzusehen. Aufgrund der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen in ausreichender Breite ist bei Planungsverwirklichung eine ausreichende Erschließung auch hinsichtlich der Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge gewährleistet.</p>	-
<p><i>2. Der Neubau des Seniorenwohnheims und die einhergehende Versiegelung von Wiesenflächen führen zu einer weiteren Verschärfung des Wasserstands im Wöllbach. Selbst jetzt im November führt dieser kaum noch Wasser. Abfließendes Oberflächenwasser sowie unterirdische Wasserführungen können den Wöllbach dann nicht mehr erreichen, da Regenwasser dann über die Kanalisation abgeführt werden wird.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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.</p>	-
<p><i>3. Im veröffentlichten Kartenausschnitt ist die Verkehrsführung nicht ausreichend dargestellt. Sollte die Zufahrt über den Ackerbacher Weg erfolgen, so ist dies abzulehnen. Einer solchen Verkehrsführung widerspreche ich. Schon heute ist</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zwischenzeitlich wurden konkrete Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Ander Konzeption mit einer beidseitigen Erschließung mit Anbindung an</p>	-

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>das Wohngebiet Lfs-Nord (Blumenstraßen und Sonnenhang) sowie der Segelflugplatz, Grünschnittplatz und Glascontainer nur über den Akerbacher Weg möglich und die Verkehrsbelastung nicht unerheblich.</i></p> <p><i>Hinzu kommt, dass sich leider nur wenige Verkehrsteilnehmer an die vorgeschriebene Tempo 30 Zone halten und auch Rechts-Vor-Links Einmündungen konsequent ignoriert werden. All dies, obwohl sich im Akerbacher Weg der Kinderspielplatz befindet!</i></p> <p><i>Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, durch Angestellte, Bewohner, Besucher, Liefer- und Versorgungsdienste, etc. sowie Rettungsfahrzeugen ist nicht akzeptabel.</i></p>	<p>den Akerbacher Weg nördlich des Friedhofes sowie mit Anbindung an die Berndrother Straße westlich des Friedhofes wird festgehalten. Aufgrund der Nutzung ist nicht mit erheblichen Mehrverkehren auf den beiden angrenzenden Straßen zu rechnen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um ein ordnungsrechtliches Vergehen, welches nicht auf Ebene des Bebauungsplanes, sondern unabhängig hiervon auf Grundlage bestehender Gesetze und Vorschriften zu ahnden ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Siehe Stellungnahme der Verwaltung auf Seite 4.</p>	

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 BAUGB**1 Keine Stellungnahmen**

- Bischöfliches Ordinariat
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BNVH) e.V.
- BUND für Umwelt und Naturschutz OV Heidenrod
- Bundesanstalt für Arbeit
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Bahn Netz AG
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
- EnergieRegion Taunus Goldener Grund GmbH&Co.KG
- Evangelische Kirche in Hessen- Nassau
- Finanzamt des Rheingau-Taunus-Kreises
- Fraport AG
- Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen
- Gemeindevorstand der Gemeinde Heidenrod z. Hd. Frauenbeauftragte Frau Becker
- Gemeindevorstand der Gemeinde Heidenrod Fachbereich IV -Forstbetrieb-
- Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenstein
- Gemeindevorstand der Gemeinde Schlangenbad
- hessen ARCHÄOLOGIE - Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Hessen Wasser GmbH & Co KG
- Hessenforst
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON)
- Hessischer Rundfunk
- Hessisches Immobilienmanagement
- Jagdgenossenschaft Laufenselden
- Kreishandwerkerschaft Wiesbaden
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH)
- Landeswohlfahrtsverband Hessen
- Magistrat der Kreisstadt Bad Schwalbach
- Magistrat der Stadt Taunusstein
- Naturschutzbund Deutschland (NABU)
- Ortsbeirat Laufenselden
- Polizeipräsidium Westhessen

- Rheingau-Taunus-Kreis, Kreisausschuss
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) Hessen e.V.
- Staatlich Technische Überwachung Hessen
- Stadtverwaltung Eltville
- Stadtverwaltung Lorch
- Verband Hessischer Fischer e.V. (VHSF)
- Westnetz GmbH
- Zweckverband Naturpark Rhein-Taunus

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 BAUGB

2 Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisaahme

Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
▪ Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	2021-07-16	2021-07-23
▪ Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	2021-07-20	2021-07-20
▪ PLEdoc GmbH	2021-07-21	2021-07-21
▪ Syna GmbH	2021-07-26	2021-07-26
▪ Eisenbahn-Bundesamt	2021-07-27	2021-07-27
▪ Landesamt für Denkmalpflege Hessen	2021-07-29	2021-08-02
▪ DFS	2021-08-02	2021-08-02
▪ Verbandsgemeindeverwaltung Aar-Einrich	2021-08-03	2021-08-03
▪ Deutscher Wetterdienst	2021-08-05	2021-08-05
▪ Stadtverwaltung Oestrich-Winkel	2021-07-30	2021-08-06
▪ Verbandsgemeinde Nastätten	2021-08-09	2021-08-10
▪ Vodafone Hessen GmbH & Co. KG (unitymedia)	2021-08-11	2021-08-11
▪ Hessen Mobil	2021-08-12	2021-08-13
▪ Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn	2021-08-19	2021-08-19

3 Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen

Stellungnahme vom 21.07.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>wir bitten, evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten, ganz gleich, in wessen Eigentum sie stehen, im Flächennutzungsplan weiterhin als solche auszuweisen.</i></p> <p><i>Unter den Bedingungen, dass</i></p> <p><i>1) Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in evtl.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es liegen keinerlei Kenntnisse über die Lage eines Jüdischen Friedhofes innerhalb des Geltungsbereiches vor.</p>	-

<p><i>später aufzustellende Bebauungspläne einbezogen und</i></p> <p>2) <i>später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,</i></p> <p><i>haben wir keinen Widerspruch einzulegen.</i></p> <p><i>Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.</i></p> <p><i>Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.</i></p> <p><i>Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.</i></p> <p><i>Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.</i></p>	<p>Der bekannte Jüdische Friedhof in der Gemeinde Heidenrod – Laufenseleden befindet sich am östlichen Ortsrand im Bereich zwischen den Straßen Mühlhecke und Schmiedweg (Flst. Gemarkung Laufenselden, Flur 34, Flst.-Nr. 149/1), und damit in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet des Bebauungsplanes.</p>	
---	--	--

4 Landkreis Limburg-Weilburg – Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz
Stellungnahme vom 28.07.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bzw. die parallele Flächennutzungsplanänderung ist eine landwirtschaftliche Fläche direkt betroffen. Insgesamt wird ein Grünlandschlag von 0,54 ha geteilt, sodass knapp 0,26 ha dauerhaft versiegelt werden. Die Grünlandzahl dieser Fläche beträgt 35–40; es besteht folglich ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>

<p><i>Im Regionalplan Südhessen 2010 werden die ausgewählten Flurstücke als „Siedlungsfläche Bestand“ kategorisiert. Da sich die Flächen im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „Dauergrünland“ darstellen, wird eine parallele Flächennutzungsplanänderung notwendig sein.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren zur FNP der Gemeinde Heidenrod sowie das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rechts vom Berndrother Weg“ werden im Parallelverfahren durchgeführt. Die Stellungnahme erging im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zur: „Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod – Teiländerung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Laufenselden & Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“</p>	-
<p><i>Eine präzise Darstellung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist dem dazugehörigen Umweltbericht nicht zu entnehmen und muss im weiteren Verfahren noch nachgereicht werden. Wir verweisen jedoch grundsätzlich auf einen möglichst sparsamen und schonenden, Umgang mit Grund und Boden.</i></p> <p><i>So soll auf Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Zuge der Umsetzung des og. Vorhabens verzichtet werden.</i></p>	<p>Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass zur Offenlage der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes „Rechts vom Berndrother Weg“ jeweils ein eigenständiger Umweltbericht mit entsprechenden Aussagen den Planungsunterlagen beigelegt wird.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Inanspruchnahme u.a. von landwirtschaftlichen Flächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Allerdings ist nach § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen und insbesondere für landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Flächen sind nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Insofern wird, soweit möglich, auf die Ausweisung externer Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen verzichtet.</p>	-
<p><i>Nach Erarbeitung der detaillierten Ausgleichsplanung bitten wir um erneute Zusendung der ergänzten Planungsunterlagen, um eine abschließende Stellungnahme erstellen zu können.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt im nächsten Schritt die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.</p>	-
<p><i>Zusammenfassend stehen wir dem unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rechts vom Berndrother Weg“ aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht nicht positiv gegenüber. Wir begrüßen jedoch die Planung am Ortsrand von Laufenselden und, dass noch ein Teil der betroffenen landwirtschaftlichen Fläche weiterhin als Dauergrünland nutzbar sein wird.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	-

5 Rhein-Main-Verkehrsverbundes **Stellungnahme vom 06.08.2021**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Nach Durchsicht der im Internet eingesehenen Planunterlagen betrachten wir den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Begründung durch den ÖPNV als unzureichend dargestellt.</i></p> <p><i>Beziehen möchten wir uns hier auf das BauGB §1, Absatz 6, Punkt 9 und zusätzlich auf den Regionalplan Südhessen, insbesondere Punkt G3.4-11 'Unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, insbesondere durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr) und der Auslastung von Versorgungseinrichtungen ist eine optimierte räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Versorgung mit Dienstleistungen anzustreben. Dabei sollen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Verkehrskonzepte unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes entwickelt und umgesetzt werden.'</i></p> <p><i>Im Plangebiet sehen wir die ÖPNV-Anbindung als ausreichend gegeben, so dass wir um die Ergänzung der ÖPNV-Anbindung in der Begründung bitten.</i></p> <p><i>Des Weiteren regen wir an, die Bushaltestellen der jeweiligen Teilbereiche barrierefrei auszubauen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Weitergehende Konzeptionen sind unabhängig von der vorliegenden Planung in einem eigenständigen Verfahren zu erarbeiten. Ein gesamthaftes Mobilitätskonzept ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass zur Offenlage des Bebauungsplanes weitergehende Informationen zur Taktung des vorhandenen ÖPNV-Angebotes in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der barrierefreie Ausbau von Bushaltestellen ist nicht Regelungsinhalt des Bauleitplanverfahrens.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>Begr</p> <p>-</p>

6 Rheingau-Taunus-Kreis **Stellungnahme zur FNP-Teiländerung vom 17.08.2021**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>Von folgenden Stellen liegen keine Stellungnahmen vor oder es bestehen keine Bedenken und Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Büro für Gleichstellungsfragen • Fachdienstes KE - Kreisentwicklung • Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur • Gesundheitsverwaltung 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Bauaufsicht • Denkmalschutz • Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde • Verkehr • Jugendhilfeplanung • Abfallwirtschaft 		
<p>Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt: <i>Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:</i></p> <p><u>1. Immissionsschutz:</u> <i>Keine Anregungen und Bedenken</i></p> <p><u>2. Untere Naturschutzbehörde:</u> <i>Der artenschutzrechtliche Belang sollte insbesondere auch die Flurstücke 59/1 und 61 erfassen. Hierbei ist auszuführen, ob das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Flurstück 61 bei den Baumaßnahmen beeinträchtigt wird. Für Flurstück 59/1 ist die bisherige Nutzung sowie eine Erfassung des Baum- und Gehölzbestandes zu beschreiben.</i></p> <p><u>3. Untere Wasserbehörde:</u> <i>In der Begründung Ziffer 6.3 wird bereits auf die noch erforderliche Ergänzung zur Entwässerung von Schmutz- und Oberflächenwasser hingewiesen. Dabei sind grundsätzlich die Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG zu berücksichtigen. Demzufolge begrüßt die Untere Wasserbehörde den Vorschlag einer Prüfung, ob anfallendes Oberflächenwasser flächennah gedrosselt in den naheliegenden Vorfluter (hier: Wöllbach) eingeleitet werden kann. Üblich ist eine Drosselung auf den natürlichen Abfluss.</i></p> <p><i>Weiterhin ist zu beachten, dass die neue Baufläche nicht Bestandteil der vorliegenden Schmutzfrachtsimulation (SMUSI)</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die artenschutzrechtliche Untersuchung umfasst den gesamten Geltungsbereich sowie das nahe Umfeld, wodurch die genannten Flurstücke berücksichtigt werden. Auf der Grundlage der Untersuchung werden im weiteren Verfahren artenschutzrechtliche Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen getroffen. Der Baum- und Gehölzbestand des innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flurstücks 59/1 wird im Rahmen der Biotoptypenkartierung erfasst und im weiteren Verfahren, ebenso wie die aktuelle Nutzung, im landschaftsplanerischen Fachbeitrag beschrieben.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Aufgrund des Entwässerungskonzeptes setzt der Bebauungsplan zur Offenlage eine Retentionsfläche im Norden des Sondergebietes fest. In diesem wird das anfallende Niederschlagswasser gesammelt, verdunstet und versickert. Die Retentionsfläche ist zudem mit einem gedrosselten Überlauf in den Wöllbach zu gestalten.</p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">Begründung / UWB</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">Plankarte / TF / Begr / UWB</p>

<p><i>für die Kläranlage Dörsbachtal ist. Die Daten müssen angepasst werden. Ferner fehlt für das Abwassersystem Dörsbachtal noch die Prüfung nach dem „Leitfaden für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen in Hessen“. Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die aktuelle Erlaubnis für die Kläranlage Dörsbachtal vom 23.10.2018, Az. FD III.23-100786-2018-kr, bis zum 31.12.2023 befristet ist.</i></p>		
<p>Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz: Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.</p> <p><u>Verkehrsanbindung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können. • In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehzufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich. <p>Dies ist insbesondere notwendig um:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen. 2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen. 3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen. 4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdienstseinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden ausreichend große, öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Das Vorhaben wird unmittelbar an den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anschließen.</p>	<p>-</p> <p>-</p>

<p>5. <i>Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.</i> • <i>Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.</i> • <i>Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.</i> <p><u>Löschwasserversorgung:</u> <i>Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ ≤ 0,7 muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.</i> • <i>Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.</i> <p><u>Hydranten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.</i> • <i>Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.</i> 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Darstellung der Löschwasserversorgung wird in der Planfassung zur Offenlage ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dies ist nicht Regelungsinhalt des Bauleitplanverfahrens.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
--	---	-------------------------------------

<p>Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen. • Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen. • Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern. 		
--	--	--

7 Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 17.08.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ist der betreffende Planbereich als „Siedlungsfläche, Bestand“ ausgewiesen.</p> <p>Gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die ca. 0,5 ha große Fläche wird aktuell überwiegend als Dauergrünland genutzt. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein offensichtlich aufgegebener Freizeitgarten mit umfangreichen Gehölzbestand aus Laub- und Nadelhölzern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
<p>Naturschutzfachlich wertvollere Grünlandflächen befinden sich angrenzend des Planbereichs in der Aue des Wöllbaches. Im Zuge der Hessischen Biotopkartierung wurden in der Aue weiter nördlich des Plangebietes noch Feuchtwiesenreste kartiert. Dies weist auf ein grundsätzlich bestehendes Entwicklungspotential in der Aue hin, welches im Rahmen der weiteren Kompensationsplanung berücksichtigt werden sollte. Ferner sollten auf den angrenzenden Freiflächen der betreffenden Grundstücke Maßnahmen zur Eingrünung und Ortsrandgestaltung forciert werden, um eine harmonischere Einbindung des massiven Baukörpers in das umgebende Landschaftsbild zu gewährleisten.</p> <p>Der Umfang der in der Begründung dargestellten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ob und in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen notwendig werden, wird im weiteren Verfahren ermittelt (u.a. Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung). Auf dieser Grundlage werden möglichst innerhalb des gleichen Naturraums für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen geeignete Flächen bzw. Maßnahmen ermittelt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Maßnahmen zur</p>	<p>-</p> <p>-</p>

<p><i>Untersuchungen zur Umweltprüfung ist aus hiesiger Sicht geeignet, die erforderlichen Grundlagen zur Erfassung, Beurteilung und Ermittlung der naturschutzfachlichen Belange und Erfordernisse zu erfüllen. Da Ergebnisse der Umweltprüfung noch nicht vorliegen, ist die naturschutzfachliche Stellungnahme als vorläufig und nicht abschließend zu betrachten.</i></p>	<p>Eingrünung können nur auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden. Gleichwohl werden im weiteren Verfahren Maßnahmen zur Eingrünung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p><i>Bezüglich der von der Abteilung Umwelt Wiesbaden zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</i></p> <p><u>Bodenschutz</u> <i>Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden nicht angesprochen. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Aktenlage, Einträge in der Altflächendatei) nicht bekannt.</i> <i>Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.</i> <i>Hinweis: Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>

<p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u> <i>Auf der übergeordneten Planungsebene des FNP ist eine detaillierte Prüfung im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz nicht erforderlich. Dies ist dann im Einzelfall auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung nachzuholen. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ergeben sich daher keine Anmerkungen sowie grundsätzliche Bedenken.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Betrachtung des Schutzgutes Boden einschließlich der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes erfolgt im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan.</p>	<p>-</p>
<p><u>Abfallwirtschaft</u> <i>Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten. Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>TF</p>
<p><u>Immissionsschutz</u> <u>Lärm</u> <i>In der Nachbarschaft zum geplanten Alten- und Pflegeheims ist ein Kfz-Betrieb ansässig. Erfahrungsgemäß kommt es oft zu Lärmbeschwerden über Gewerbetriebe, wenn in der Nachbarschaft neue Bewohner in neue Wohnungen einziehen. Falls die Beschwerden berechtigt sind, muss der Gewerbebetrieb auf eigene Kosten dann Lärmschutzmaßnahmen durchführen. Ich möchte daher empfehlen, die vom bestehenden Betrieb ausgehenden Lärmemissionen zu ermitteln und die im Plangebiet ankommenden Lärmimmissionen zu berechnen. Im Falle, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - für das Plangebiet nicht eingehalten werden können, sollte der Nutzer des neuen Gebietes im Einvernehmen mit dem Gewerbebetrieb die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen umsetzen. Hinweis</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Da zwischen dem vorgenannten Kfz-Betrieb und dem Plangebiet bereits Wohnbebauung vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Immissionsrichtwerte mindestens für Mischgebiete eingehalten werden, in denen Wohnen allgemein zulässig ist.</p>	<p>-</p>

<p><i>Bei der Festlegung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm kommt es im Wesentlichen darauf an, ob das Wohnen oder die Pflege dominierend ist. Steht das Wohnen im Vordergrund, sind von den Genehmigungs- und Überwachungsbehörden die am Gebäude zulässigen Immissionsrichtwerte entsprechend der jeweiligen Gebietskategorie festzusetzen. Zum Beispiel an einem Seniorenheim in einem Allgemeinen Wohngebiet 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.</i></p> <p><i>Ist der Hauptzweck der Einrichtung die medizinische Pflege mit einer krankenhaushähnlichen Versorgung, sind die Immissionsrichtwerte entsprechend der TA Lärm 6.1 g für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten festzulegen.</i></p> <p><i>Die Immissionsrichtwerte gelten auch für einzelne Pflegeanstalten, die z. B. in einem Wohn- oder Mischgebiet liegen.</i></p> <p><i>Dementsprechend müssen bei diesen Einrichtungen Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.</i></p> <p><i>Werden Wohnen und medizinische Pflege mit einer krankenhaushähnlichen Versorgung in einem in einem Gebäude kombiniert angeboten, wird von den Genehmigungs- und Überwachungsbehörden im Einzelfall entschieden, welche Nutzung überwiegt.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o. hinsichtlich der Bewertung des Kfz-Betriebes. Ferner ist im Wesentlichen eine wohnnutzungsartige Unterbringung innerhalb des SO vorgesehen.</p>	<p>-</p>
<p><u>Luftreinhaltung</u></p> <p><i>Der Betreiber des Alten- und Pflegeheims muss im Rahmen des für das Gebäude erforderlichen Bauantrags mit Auflagen zur Entlüftung des Gebäudes, insbesondere für Küchen und Lagerräume, in denen Gerüche emittierende Gegenstände etc. aufbewahrt werden, rechnen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p><u>Bergaufsicht</u></p> <p><i>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</i></p> <p><i>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</i></p> <p><i>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</i></p> <p><i>Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>

<p><i>Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</i></p> <p><i>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</i></p> <p><i>Rohstoffsicherung:</i> <i>Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</i></p> <p><i>Aktuelle Betriebe:</i> <i>Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</i></p> <p><i>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</i> <i>Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</i></p> <p><i>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</i></p> <p><i>Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt und es bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p><i>Den <u>Kampfmittelräumdienst</u> beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de .</i></p> <p><i>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.</i></p> <p><i>Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es liegen keine Kenntnisse über Kampfmittel innerhalb des Plangebietes vor.</p>	<p>-</p>

Verfügung.		
------------	--	--

8 Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 18.08.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	-
<p><i>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</i></p> <p><i>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</i></p> <p><i>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</i></p>	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Plangebiet werden öffentliche Verkehrsflächen mit einer ausreichenden Trassenbreite zur Unterbringung von Leitungssystemen festgesetzt. Weiterhin ist die Anlage von Leitungsnetzen innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen allgemein zulässig. Darüberhinausgehende Schutzstreifen, Leitungsrechte oder dergleichen sind insofern nicht erforderlich.	-
<i>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o.	-
<i>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o.	-
<i>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o.	-

<p>sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o.</p> <p>S.o.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. S.o.</p> <p>S.o. Ferner ist dies nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung.</p> <p>S.o.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
--	--	-------------------------------------

<ul style="list-style-type: none"> durch den Erschließungsträger erfolgt, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 	S.o.	-
---	------	---

9 BUND **Stellungnahme vom 19.08.2021**

Verfahrensaüßerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>1. Entsiegelung Der AK Flächenschutz des BUND Hessen schreibt 2018: "Der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrszwecke zählt heute in den Industrienationen zu den drängendsten Umweltproblemen. Grundsätzliches Ziel muss eine Vermeidungsstrategie bei der Neuinanspruchnahme von Flächen und von Neuversiegelungen sein. Daher ist der Grundsatz „Entsiegelung bei Neuversiegelung“ konsequent anzustreben." In diesem Sinne wäre vorab zu überlegen, wo eine derart große Fläche entsiegelt werden kann.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das potentielle Erfordernis an Kompensationsmaßnahmen wird zur Offenlage hin, nicht im Vorhinein einer Planung ermittelt.</p>	-
<p>2. Alternativen Ökologisch vorteilhafter wäre, pflegebedürftige Senioren in Bestandsgebäuden zu betreuen. Entsprechende Um- und Anbauten für kleinere Wohngruppen würden voraussichtlich weniger un bebauten Boden und weniger Ressourcen verbrauchen. Alternative Baulichkeiten wie z.B. das ehemalige Kinderhaus Bärenherz in Laufenselden wurden laut Vorentwurf nicht geprüft. Auch eine Suche nach alternativen Baufeldern z.B. Lücken in bereits bestehenden B-Plänen wurde nicht dokumentiert. Im nahen Bad Schwalbach stehen außerdem große Klinik- und Hotelgebäude leer.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zum einen sieht das vorliegende Wohn- und Betreuungskonzept eine zentrale Einrichtung von entsprechender Größe auch aus Gründen der nachhaltigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit vor, zum anderen soll diese jedoch auch zentral im Siedlungszusammenhang untergebracht werden und der örtlichen Nachfrage – auch zur Bewahrung vorhandener sozialer Bindungen und Kontakte – dienen. Mit einer Nutzung von leerstehenden Einrichtungen in Bad Schwalbach würden Menschen demgegenüber aus ihrem bestehenden sozialen Umfeld herausgerissen. Die Nachnutzung des ehemaligen Kinderhauses der Bärenherzstiftung bietet keine ausreichenden Räumlichkeiten oder Grundstücksflächen. Bei Bestandsgebäuden ist zudem die jeweilige Verfügbarkeit unklar, bzw. sind diese nicht zum erforderlichen Zeitpunkt verfügbar.</p>	-
<p>3. Nachverdichtung unzutreffend Die unter 1.2 Ziele und Zwecke der Planung behauptete Nachverdichtung ist unzutreffend.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Ausweisung der Flächen im Regionalplan</p>	-

<p><i>Mit dem Pflegeheim wird keine Baulücke geschlossen, sondern im Gegenteil die Bebauung in den naturnahen Bereich der Wöllbachaue erweitert.</i></p>	<p>Südhessen 2010 als „Siedlungsfläche Bestand“ sowie der räumlich zentralen Lage im Siedlungskörper des Ortsteils Laufenselden kann von einer Nachverdichtung gesprochen werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Abstand der nordöstlichen Grenze des Plangebietes zu dem Gewässer beträgt dabei ca. 32 m. Eine Biotoptypenkartierung erfolgt zur Offenlage hin und wird im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz sowie im Rahmen des Umweltberichtes dargestellt.</p>	-
<p><i>4. Funktion der Talaue Talaue erfüllen wichtige Umweltdienstleistungen (Frischlufzufuhr, Vernetzungslinien, Grünzüge, Wasserrückhalt). Besonders ortsnahe oder innerörtliche Talzüge dürfen nicht eingeeengt werden um diese wichtigen Funktionen nicht zu beeinträchtigen.</i></p> <p><i>Folgerichtig begrenzt der gültige Flächennutzungsplan die Bebauung des oberen Wöllbachtals auf eine Häuserreihe entlang der Berndrother Straße. Der rund 38 m lange Gebäuderiegel würde mehr als die Hälfte der bisher unbebauten Talseite verriegeln. Eine solche Einengung ist nicht unwesentlich sondern durchaus erheblich.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gegenüber der vorhandenen Bebauung findet keine wesentliche zusätzliche Einengung des vorhandenen Talbereiches statt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden umfassend schutzgutbezogen im Rahmen des Fachbeitrags Natur sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Demgegenüber werden die Flächen im Regionalplan Südhessen 2010 als „Siedlungsfläche Bestand“ ausgewiesen.</p>	-
<p><i>5. Klimarisiken In den letzten Monaten hat Deutschland ökologische Katastrophen erlebt, an denen Mensch und Umwelt über Jahre zu leiden haben. Extreme Regenfälle und Unwetter können auch Heidenrod treffen. Es wäre fatal, wenn gerade Pflegebedürftige und Gebrechliche hiervon betroffen wären. Im Ortsteil Laufenselden münden einige Bäche in den Dörsbach. Es sollte vorab geklärt werden, ob der Bau das Risiko für Unwetterschäden in der Ortslage erhöht.</i></p> <p><i>Für das Umfeld von Laufenselden könnte (derzeit von der</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden umfassend schutzgutbezogen im Rahmen des Fachbeitrags Natur sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgenannten</p>	-

<p><i>hessischen Landesregierung gefördert) eine hydrologische Starkregen-Risikoanalyse erstellt werden. Das Ergebnis sollte in die Entscheidung einbezogen werden.</i></p>	<p>Starkregen-Risikoanalysen betreffen einen großflächigen Bereich, welcher insbesondere auch die Wassereinzugsgebiete mit berücksichtigt. Gegenüber kleinflächigen Details sind aufgrund der Maßstabtiefe der Analyse keine hinreichend konkreten Aussagen möglich. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Plangebiet um eine begrenzte Fläche, welche topografisch oberhalb des Wöllbaches liegt und von Überschwemmungen nur geringfügig betroffen wäre. Weiterhin ist aufgrund des – gemessen am Einzugsgebiet des Wöllbaches – weiten Auenbereiches eine Ausdehnung des Baches grundsätzlich möglich. Darüber hinaus handelt es sich bei Starkregenereignissen um lokal eng begrenzte und seltene Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind.</p>	
<p>6. Verkehrszunahme <i>Ein vollstationäres Pflegeheim mit 100 Zimmern zuzüglich Café und Gewerbe würde das Verkehrsaufkommen u.a. in der Ortsmitte von Laufenselden weiter erhöhen. Allein für MitarbeiterInnen und BesucherInnen werden 37 Parkplätze vorgehalten. Hinzu kommt der Andienungsverkehr für Großküche, Wäscherei und weitere Dienstleister. Die notwendigen Fahrten zu unterschiedlichen Zeiten (Schichtdienst) und divergierenden Ortsteilen kann der ÖPNV kaum abdecken.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Regelmäßige Fahrten zu unterschiedlichen Uhrzeiten erfolgen in der Regel zu Schichtwechseln. Besucher, Lieferverkehre sowie externe Dienstleister werden regelmäßig nur tagsüber verkehren. Zudem wird der Verkehr- über zwei Zu- bzw. Abfahrten geführt.</p>	<p>-</p>
<p>7. Landwirtschaft <i>“Derzeit gehen in Hessen im Durchschnitt der letzten vier Jahre täglich rund 3 Hektar zumeist landwirtschaftlich genutzte Flächen unwiederbringlich verloren.” schrieb der AK Flächenverbrauch des BUND Hessen bereits 2018. Dieser Tendenz gilt es entgegen zu wirken und die bäuerliche Landwirtschaft zu stärken.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden umfassend schutzgutbezogen im Rahmen des Fachbeitrags Natur sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.</p>	<p>-</p>
<p>8. Landschaft <i>Das von Weiden, Wiesen und Feldern ländlich geprägte Wöllbachtal würde von einem Gebäuderiegel mit über 2.300 qm Grundfläche und bis 18 Metern Höhe unzulässig dominiert. Der Flächennutzungsplan lässt dies aus guten Gründen nicht zu.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden umfassend schutzgutbezogen im Rahmen des Fachbeitrags Natur sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.</p>	<p>-</p>

<p>9. Biodiversität <i>Durch das geplante Pflegeheim würden rund 5.000 qm lebendige Landschaft unter Bebauung, Parkplätzen und Verkehrsflächen verschwinden. Mit dem eingewachsenen Garten würden Bäume, Sträucher und Kräuter als vielgestaltiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen vernichtet. Die in unter 6.5 vorgelegte Tabelle 2 zur Flächenbilanz als "Grünland" ist insofern unrichtig.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche umfasst 3.800 m², die Retentionsfläche weitere 655 m²; überplant werden 4.455 m² der im Flächennutzungsplan als Grünland dargestellten Fläche. Die im Rahmen des Bebauungsplanes zusätzlich versiegelten Flächen für die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen – auf bereits bestehenden Wirtschaftswegetrassen – werden im Rahmen der Planfassung zur Offenlage ausführlich im Rahmen des Fachbeitrags Natur sowie im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan behandelt. Die Retentionsfläche wird gem. Festsetzung derart ausgestaltet, dass sie weiterhin die Funktion als Weidefläche erfüllen kann.</p>	<p>-</p>
<p>10. Fazit <i>Pflegemöglichkeiten für SeniorInnen zu schaffen ist ein wichtiges und vorausschauendes Ziel. Angesichts des Klimawandels müssen jedoch auch Flächenverbrauch und Standortrisiken vorausschauend bedacht werden. Hier wären umweltschonendere Alternativen möglich, diese sollten gesucht und gefunden werden. Aus Sicht des BUND ist die Wöllbachau aus den genannten landschaftsgestalterischen, ökologischen und naturschützerischen Bedenken als Sonderbaufläche nicht geeignet. Folglich ist die hier geplante Änderung des FNP ebenso abzulehnen wie der vorgelegte Vorentwurf zum B-Plan.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o.</p>	<p>-</p>

10 IHK Wiesbaden Stellungnahme vom 20.08.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>grundsätzlich begrüßen wir, dass durch den Bebauungsplan "Rechts vom Berndrother Weg" die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, um in der Gemeinde Heidenrod-Laufenselden ein vollstationäres Pflegeheim mit bis zu 100 Einzelzimmern sowie ergänzenden Einrichtungen zu bauen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p><i>In der Begründung auf Seite 17 steht: „Das Plangebiet ist auch an den ÖPNV angebunden. In der Nähe des Plangebietes, an dem Schmiedweg, der Grundschule, dem Holzhäuser Weg und</i></p>		

<p><i>der Raiffeisenstraße befinden sich vier Haltestellen der Buslinien 203, 204, 275 und 587.“ Die Taktichte der Buslinien geht nicht aus den Unterlagen hervor.</i></p> <p><i>Nachhaltige Mobilität benötigt einen modernisierten ÖPNV. Dies bedingt ein ausgeweitetes Angebot, erhöhte Taktfrequenzen und die Leistungsfähigkeit der Netze, insbesondere im Stadt-Umland-Verkehr. Flexible OnDemand Verkehre könnten die Mobilitätsangebote ergänzen. Vor diesem Hintergrund kommt der Entwicklung eines integrierten Gesamtkonzeptes die Aufgabe zu, die Erreichbarkeit der ländlichen Regionen und des Ballungsraums FrankfurtRheinMain zu verbessern. Wir regen an, dies bei den Planungen zu berücksichtigen.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Taktung der Linien wird im weiteren Verfahren ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein die Gemeinde Heidenrod umfassendes Mobilitätskonzept ist nicht Bestandteil der Planung.</p>	<p>Begr</p> <p>-</p>
<p><i>Im Hinblick auf die E-Mobilität sollten ausreichende Ladestationen in dem Planbereich zur Verfügung stehen, die allerdings nicht die Stellplatzanzahl reduzieren sollte.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anlage von Ladestationen für E-Mobilität ist nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung.</p>	<p>-</p>
<p><i>Bei der Erschließung des Grundstücks sollte auf eine Verlegung von Leerrohren geachtet werden, um den zukünftigen Bedürfnissen nach einem Glasfaseranschluss bis ins Gebäude Rechnung zu tragen.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anlage von Leerrohren ist nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung.</p>	<p>-</p>
<p><i>Zu der Teiländerung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Anregungen oder Bedenken.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>

11 Rheingau-Taunus-Kreis

Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 20.09.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Stellungnahme FD III.4 –Bauaufsicht: Zeichnerische Festsetzungen:</i></p> <p><i>1. Das Flurstück 59/6 ist bereits im Geltungsbereich des B-Planes „Berndrother Weg“ einbezogen, so dass nun eine Überlappung der B-Pläne vorliegt, vgl. B-Plan und Seite 5 der Begründung.</i></p> <p><i>2. Der B-Plan verfügt über keine Nutzungsschablone. Es wird empfohlen, diese noch hinzuzufügen.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Mit der vorliegenden Planung wird der Bebauungsplan „Berndrother Weg“ auf dem Flurstück 59/6 überplant.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Nutzungsschablone wird zum Entwurf hinzugefügt.</p>	<p>Begr</p> <p>Plan</p>






3. Das Baufenster weist keine Vermassung auf. Es wird empfohlen, diese noch darzustellen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Vermassung wird zum Entwurf ergänzt.	Plan
Zeichenerklärung: Die Zeichen, die in der Nutzungsschablone genannten werden, sollten bei der Zeichenerklärung ergänzt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Zeichen der Nutzungsschablone wird in der Zeichenerklärung zum Entwurf hinzugefügt.	Plan
Textl. Festsetzungen: Der B-Plan verfügt über keine textl. Festsetzungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes befinden sich derzeit in der Bearbeitung und werden im Rahmen der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.	TF

BEBAUUNGSPLAN "RECHTS VOM BERNDROTHER WEG"







BESTANDSPLAN



Biotypen

-  Schotter-, Kies- oder Sandwege (10.530)
-  Bewachsene unbefestigte Feldwege (10.610)
-  Intensiv genutzte Weide (06.220)
-  Intensiv genutzte Wirtschaftswiese (06.350)
-  Gärten in der Landschaft (11.211)

Wertvolle und erhaltenswerte Biotypen und -strukturen

-  Ufergebüsch auf feuchtem bis nassem Standort (02.310) **gem. § 30 BNatSchG geschützt**
-  Artenarmer Wiesensaum frischer Standorte, linear (09.151)
-  Heckenstruktur
-  Laubbaum einheimisch, standortgerecht
-  Nadelbaum einheimisch, standortgerecht
-  Geltungsbereich

Bestandsbildende Gehölze

Abkürzung	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Laubgehölze		
Cb	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
Cm	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
Fs	<i>Fagus sylvatica</i>	Gewöhnliche Buche
Lv	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
Psp	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
Rsp	<i>Rosa spec.</i>	Rose in Arten
Ssp	<i>Salix spec.</i>	Weide in Arten
Tc	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
Nadelgehölze		
Ps	<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer

Projekt: Bebauungsplan "Rechts vom Berndrother Weg"
Gemeinde Heidenrod

Auftraggeber: Open Mained Projektentwicklung AG
63303 Dreieich

Titel: Bestandsplan

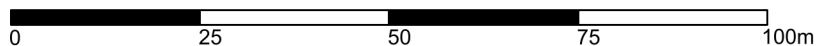
	Datum	Name	Plan-Nr.: 1133-01 1-230224
--	-------	------	----------------------------

Gez.	24.02.2023	BW/HK	Maßstab: 1 : 1.000
------	------------	-------	--------------------

Gepr.	24.02.2023	Ka	Format: DIN A4
-------	------------	----	----------------

Verfasser:

 **Götte** GmbH
Landschaftsarchitekten
 ■ Schaper ■ Kappes ■ Habermann
 Hunsrückstr. 56 65929 Frankfurt a.M.
 Fon: 069-3756196-0 Fax: 3756196-29
 info@goette-landschaftsarchitekten.de



Hinweise: Die Baumstandorte wurden nach Luftbildauswertung eingetragen und sind nicht eingemessen!
Die Biotypen sind den Nutzungstypen der Kompensationsverordnung Hessen 2018 zugeordnet.
Die Kartengrundlage wurde von der Gemeinde Heidenrod zur Verfügung gestellt.



Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ Gemeinde Heidenrod, OT Laufenselden

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Fassung zur Offenlage



**Frankfurt am Main
Februar 2023**

Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ Gemeinde Heidenrod, OT Laufenselden

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Fassung zur Offenlage

**Träger der
Bauleitplanung:** Gemeinde Heidenrod
Rathausstraße 9
65321 Heidenrod-Laufenselden

Auftraggeber: Open Mained Projektentwicklung AG
Frankfurter Straße 151c
63303 Dreieich

Verfasser: Götte Landschaftsarchitekten GmbH
Hunsrückstr. 56
D-65929 Frankfurt am Main
Telefon: 0049 - (0)69 - 37 56 196 - 0
Telefax: 0049 - (0)69 - 37 56 196 - 29
E-Mail: info@goette-landschaftsarchitekten.de
www.goette-landschaftsarchitekten.de

Bearbeitung:

Stefan Kappes, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Elisabeth Köhler, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Birgit Weimann, B. Eng. Landschaftsarchitektur
Hanja Kappes, B. Eng. Landschaftsarchitektur
Andreas Malten, Dipl.-Biologe (Fauna)
Annette Zitzmann, Dipl.-Biologin (Fauna)

Frankfurt am Main, den 28.02.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	6
1.1	Planungsanlass	6
1.2	Lage, Abgrenzung und Charakteristik des Plangebiets	7
1.3	Beschreibung des geplanten Vorhabens	8
2.	Landschaftsplanerisch relevante Planungsgrundlagen	8
2.1	Planungsrechtliche Vorgaben	8
2.2	Zielvorgaben übergeordneter Fachplanungen und Konzepte.....	8
2.3	Schutzgebiete-/objekte und sonstige Flächen mit rechtlichen Bindungen	10
3.	Bestandsbeschreibung und -bewertung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Erholungsvorsorge.....	11
3.1	Boden	11
3.2	Wasser	13
3.3	Klima/Luft	14
3.4	Biotope, Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt	15
3.4.1	Biotope und Flora	15
3.4.2	Fauna	19
3.4.3	Biologische Vielfalt.....	26
3.5	Landschafts- und Ortsbild sowie Erholung.....	27
4.	Grünordnung	27
4.1	Grünordnerisches Konzept	27
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	28
4.2.1	Maßnahmen zum Schutzgut Boden.....	28
4.2.2	Maßnahmen zum Schutzgut Wasser	28
4.2.3	Maßnahmen zum Schutzgut Klima/Luft	29
4.2.4	Maßnahmen zum Schutzgut Biotope, Flora und Faunasowie biologische Vielfalt	29
4.2.5	Maßnahmen zum Schutzgut Landschafts-, Ortsbild und Erholung.....	29

5.	Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Erholungsvorsorge	30
5.1	Prognose Boden.....	30
5.2	Prognose Wasser	31
5.3	Prognose Klima / Luft	32
5.4	Prognose Biotop, Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt	32
5.4.1	Biotop und Flora	32
5.4.2	Fauna	33
5.4.3	Biologische Vielfalt.....	34
5.5	Prognose Landschafts-, Stadtbild und Erholung	34
6.	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffserheblichkeit	34
7.	Artenschutzrechtliche Betrachtung	35
7.1	Abschichtung	35
7.2	Artenschutzrechtliche Prüfung	39
7.3	Maßnahmen	40
8.	Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung.....	41
8.1	Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand.....	42
8.2	Bilanzierung nach Kompensationsverordnung	42
8.3	Bewältigung des Ausgleichsdefizits / Kompensationsbedarfs	44
9.	Quellen- und Literaturverzeichnis	45
10.	Anlagen	47
10.1	Artenliste Pflanzenarten.....	47
10.2	Klappergrasmücke (saP)	48
10.3	Haussperling (vaP)	53
10.4	Bluthänfling (vaP)	54
10.5	Gartenrotschwanz (vaP)	55
10.6	Girlitz (vaP).....	57

10.7	Goldammer (vaP)	58
10.8	Stieglitz (vaP)	60
10.9	Zwergfledermaus (saP)	61
10.10	Europäische Vogelarten (eP).....	67

Vorbemerkung

Der vorliegende landschaftsplanerische Fachbeitrag wird als Fachplan zum Bebauungsplanverfahren „Rechts vom Berndrother Weg“ der Gemeinde Heidenrod erarbeitet. Laut Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung ... zu fördern“ (§ 1 (5) BauGB). Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.7.2022 I 1362, 1436) sowie das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, (GVBl. I 2010 S. 629, zuletzt geändert durch Art. 17 G v. 7.5.2020 I 314) Rechtsgrundlage. Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gemäß §§ 1 und 2 BNatSchG berücksichtigt.

Wesentliche Aufgaben des vorliegenden Fachplans sind somit:

- die Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft;
- die Analyse und Bewertung der geplanten Nutzungen inkl. deren Eingriffserheblichkeiten;
- die Berücksichtigung umweltschützender Belange, insbesondere die Formulierungen von Zielen und Maßnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege, zum Orts- und Landschaftsbild und Erholung sowie den damit verbundenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen;
- die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 18ff BNatSchG i.V.m. den Vorschriften des Baugesetzbuchs (§ 1a (3) BauGB);
- die Überprüfung der möglichen Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und von Europäischen Vogelschutzgebieten;
- die Überprüfung der möglichen Betroffenheit von naturschutzrechtlich geschützten Gebieten und Landschaftselementen sowie von besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten.

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Heidenrod plant die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims im Ortsteil Laufenselden. Ziel ist in diesem Zusammenhang die Entwicklung von Pflegeinfrastruktur, die Schaffung von Wohnangeboten für ältere/pflegebedürftige Menschen sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen. Das Projekt soll in nordwestlicher Ortsrandlage gebiets- und umgebungsverträglich realisiert werden.

Zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB mit Umweltprüfung aufgestellt. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan geändert werden.



Abbildung 1: Ausschnitt Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ Gemeinde Heidenrod-Laufenselden (FIRU Koblenz GmbH, 10.02.2023)

1.2 Lage, Abgrenzung und Charakteristik des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Siedlungsbereichs von Laufenselden, welches den nördlichsten und größten Ortsteil der Gemeinde Heidenrod bildet. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,53 ha in Flur 42. Das Gros des Geltungsbereichs unterliegt einer Grünlandnutzung (Flurstücke 59/2 – 59/6 und Flurstück 41). Auf dem Flurstück 59/1 erstreckt sich ein ca. 45 m x 20 m umfassender Gehölzstreifen. Ebenso schließt der Geltungsbereich die nördlich und östlich angrenzenden Feldwege (Flurstück 146 und 145/1 tlw.) in Verlängerung bis zu den angrenzenden Straßen „Ackerbacher Weg“ (östlich) und „Berndrother Straße“ (südlich) ein (Abbildung 2).

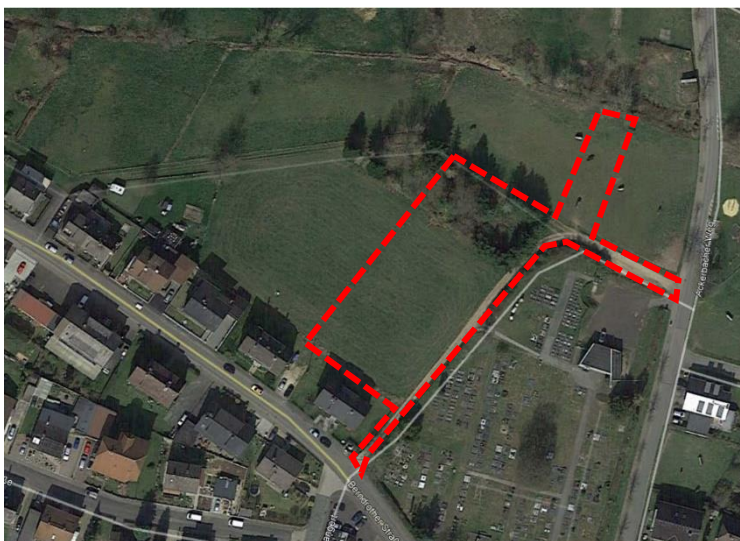


Abbildung 2: Lage Plangebiet
(Quelle Luftbild: zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Heidenrod)

Außerhalb des Geltungsbereichs setzen sich die Grünfläche und der Gehölzstreifen entlang der Westgrenze des Plangebietes fort, westlich davon und nordöstlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Weg an. Das Flurstück 41 liegt innerhalb der grünlanddominierten Wöllbachau und erstreckt sich zwischen der nördlichen Wegeparzelle und dem Wöllbach, ein Fließgewässer 3. Ordnung. Südöstlich grenzt der Ortsteilfriedhof von Laufenselden an die beiden Feldwege des Geltungsbereichs an und erstreckt sich bis zum Ackerbacher Weg bzw. zur Berndrother Straße. Südwestlich des Plangebiets bzw. entlang der Berndrother Straße liegen Wohnhäuser.

1.3 Beschreibung des geplanten Vorhabens

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Pflegeheim mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Überschreitungsmöglichkeit bis max. 0,65 fest. Zur Erschließung ist zudem die Ummwidmung bestehender Wirtschaftswege bzw. deren Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche mit Anbindungen an die Berndrother Straße und den Ackerbacher Weg vorgesehen. Ein bereits bestehendes Wegestück wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Im Norden ist die Festsetzung eines Flurstücks als Maßnahmenfläche zur Anlage einer Retentionsmulde vorgesehen, das zur geordneten Entwässerung des Vorhabens benötigt wird. Insgesamt werden für das Vorhaben bisher nicht baulich genutzte, direkt an den Siedlungsrand anschließende, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Hieraus ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft.

2. Landschaftsplanerisch relevante Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Für den Geltungsbereich besteht bisher kein gültiger Bebauungsplan.

Benachbarte Bebauungspläne

- Bebauungsplan „Am Berndrother Weg“: südlich angrenzend,
- Bebauungsplan „Im Pflanzgarten 1. Änderung“: Östlich des Geltungsbereichs, in einem Abstand von ca. 50 m zum Plangebiet,
- Bebauungsplan „Auf der unteren Wöllbach“: Nordöstlich, in einem Abstand von ca. 190 m zum Planungsgebiet.

In näherer Umgebung des Plangebiets setzen die vorhandenen Bebauungspläne ausschließlich allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer zulässigen Ausnutzung bzw. GRZ von 0,3 – 0,5 fest.

2.2 Zielvorgaben übergeordneter Fachplanungen und Konzepte

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RP Darmstadt 2010)

Der Regionalplan weist die Fläche des Geltungsbereichs als „Vorranggebiet Siedlung“ aus, wobei die Realnutzung zum Großteil landwirtschaftliche Fläche (vermutlich intensiv genutzte Grünlandfläche) ist.

Für das nördliche Umfeld zeigt der Regionalplan angrenzend Vorbehaltsgebiete für

- besondere Klimafunktionen,
- vorbeugenden Hochwasserschutz und
- Landwirtschaft.

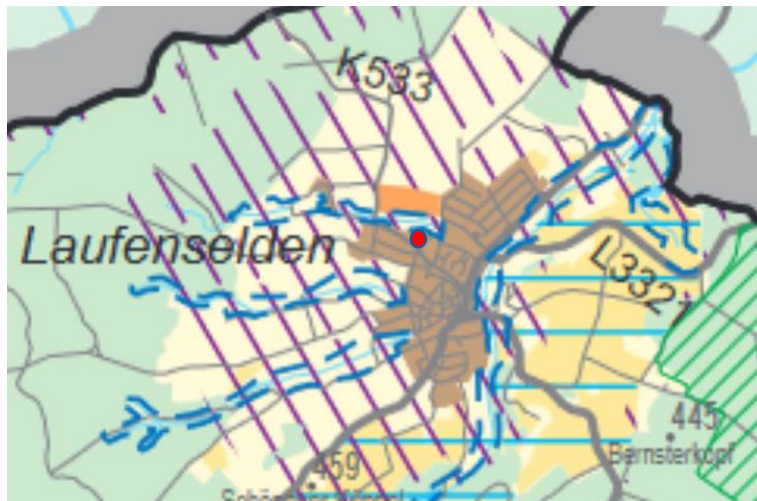




Abbildung 3: Auszug Regionalplan Süd Hessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Teilkarte 1, ergänzt (Quelle: RP Darmstadt 2010, <https://rp-darmstadt.hessen.de/infrastruktur-und-wirtschaft/regionalplanung/regionalplan-suedhessen>, abgerufen am 15.02.23)





-  Vorranggebiet Siedlung (Bestand /Planung)
-  Lage Plangebiet

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Gemeinde Heidenrod (FNP) (1997)

Der FNP stellt als Bestand für das Plangebiet Dauergrünland sowie ein Landschaftsschutzgebiet dar, welches in dieser Abgrenzung inzwischen jedoch nicht mehr vorhanden ist. Da zudem die geplante Nutzungsänderung nicht dem FNP entspricht, findet im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans parallel eine Anpassung durch eine Teiländerung des FNP statt. Eine Fläche von ca. 3.800 m² „Dauergrünland“ wird dabei in „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Pflegeheim“ geändert.



Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Heidenrod, 1997, ergänzt (Quelle: Gemeinde Heidenrod, <https://www.heidenrod.de/flaechennutzungsplan/#1602052804851-137b1943-a6d5>, abgerufen am 22.02.2023)

-  Lage Plangebiet
-  Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
-  Dauergrünland
-  Parkplatz

Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (SILEK 2020)

Das Konzept aus dem Jahr 2020 wurde mit Beteiligung der Bürger*Innen entwickelt und beschäftigt sich mit den Themenschwerpunkten Agrarstruktur und Bodenordnung, Landschaftspflege und Naturschutz sowie Tourismusentwicklung. Für das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind keine Maßnahmen im Rahmen dieses Konzepts geplant. Lediglich die Kennzeichnung des Wegs entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze als Wanderweg soll zukünftig wegfallen.

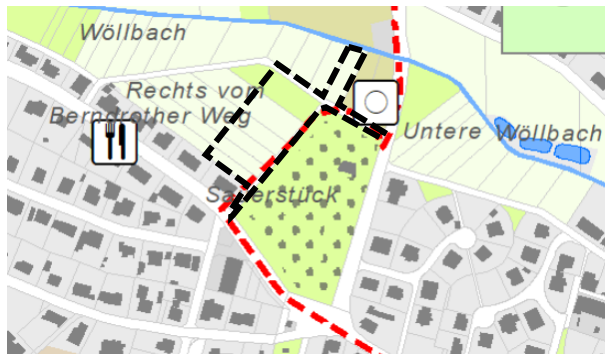
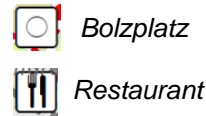


Abbildung 5: Rückbau Wanderweg, Auszug Konzeptkarte 3 (SILEK 2020)

Rot gestrichelt – Rückbau Wanderweg

Schwarz gestrichelt – Plangebiet



Bolzplatz

Restaurant

2.3 Schutzgebiete/-objekte und sonstige Flächen mit rechtlichen Bindungen

Das Plangebiet liegt in keinem Landschafts-, Naturschutz- oder Natura-2000-Gebiet. Östlich befindet sich das FFH-Gebiet 5714-302 „Wald nordöstlich Huppert“ in ca. 1,3 km Entfernung (HMUKLV 2021). Die Entwicklungsziele des FFH-Gebiets bestehen vorrangig in der „Erhaltung der unzerschnittenen und strukturreichen Hainsimsen-Buchenwälder [LRT 9110] mit naturnaher Bestands- und Altersstruktur sowie naturnaher Baumartenzusammensetzung“ (Cezanne & Hodvina 2011, S. 7) mit Totholzbeständen und Höhlenbäumen. Des Weiteren sind die im FFH-Gebiet vorkommenden montanen Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden (LRT 6230) sowie die Silikatfelsen mit Felsspaltenevegetation (LRT 8220) zu erhalten. Außerdem sollen sich Erlen- und Eschenwälder sowie Weichholzauenwälder (LRT 91E0) entlang der Fließgewässer entwickeln (Cezanne & Hodvina 2011). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der Andersartigkeit der Lebensräume sowie der dazwischenliegenden Straße und Siedlungsteile ist keine Wechselwirkung und keine Beeinträchtigung des Schutzgebiets durch das Planvorhaben anzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet. In ca. 320 m Entfernung beginnt im Osten die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets WSG TB im Brühl (Gemeinde Heidenrod, festgesetzt am 06.11.1996, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 11, 1997, Seite 0908, WSG-ID 439-050). Südlich daran angrenzend beginnt die Schutzzone II in ca. 340 m Entfernung zum Geltungsbereich und die Schutzzone I ist ca. 430 m entfernt. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet sind u.a. aufgrund der Topografie, der räumlichen Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung nicht zu erwarten. Vermutlich verläuft die Fließrichtung des Grundwassers hier dem Geländegefälle entsprechend in nördliche bzw. nordöstliche Richtung zum Wöllbach hin und anschließend, ebenso wie dieser, nach Osten Richtung Dörsbach. Dieser bildet die westliche Grenze des Trinkwasserschutzgebiets (HLNUG 2021a). Da er tiefer liegt als das Schutzgebiet selbst, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet durch das Grundwasser im Plangebiet zu erwarten.

Innerhalb der Schutzzone I befindet sich ein in Benutzung befindlicher Tiefbrunnen der Gemeinde Heidenrod in ca. 450 m Entfernung. Da durch die geplante Nutzung des Plangebiets keine Freisetzung wassergefährdender Stoffe zu erwarten ist, sind aber auch hier keine Auswirkungen der Planung zu erwarten (HLNUG 2021a).

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich ein Abschnitt des Gehölzsaums am Ufer des Wöllbachs, welcher gemäß § 30 BNatSchG Abs. 2 Nr. 1 gesetzlich geschützt ist. Eine Beeinträchtigung des Biotops und des ebenso geschützten Fließgewässers ist möglichst zu vermeiden und sollte durch die Planung ausgeschlossen werden.

Es liegen keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte, wie z. B. Naturdenkmäler o.ä., im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder seiner näheren Umgebung, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zweckverbandes „Naturpark Rhein-Taunus“. Ziel des Naturparks ist es, die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu schützen, die Landschaft der Region zu erhalten, zu gestalten, zu entwickeln und zu pflegen und eine naturnahe Erholung zu ermöglichen. Die Rechte der Gemeinden für die eigene Ortsplanung bleiben davon unberührt (Satzung des Zweckverbandes „Naturpark Rhein-Taunus“ in der Fassung vom 08.12.2017, gültig ab dem 12.03.2018). Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereichs ist keine Beeinträchtigung des Naturparks und der entsprechenden Schutzziele anzunehmen.

3. Bestandsbeschreibung und -bewertung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Erholungsvorsorge

3.1 Boden

Naturräumliche Zuordnung

Die Gemeinde Heidenrod liegt naturräumlich in der Haupteinheit Westlicher Hintertaunus (304), der Ortsteil Laufenselden gehört zur Teileinheit Westlicher Aartaunus (304.1). Der westliche Hintertaunus besteht überwiegend aus stark gefaltetem devonischem Ton- und Bänderschiefer. Entsprechend dem gesamten Hochtaunus ist das Gebiet hauptsächlich bewaldet, bestandsprägend ist hier natürlich vorkommender bodensaurer Buchenwald. Durch landwirtschaftliche Nutzung im Mittelalter wurde auch der Eiche Raum gegeben, die noch immer häufig vorzufinden ist. Wie auch in den umliegenden Gebieten wird zur Aufforstung brachliegender Flächen im Westlichen Hintertaunus seit dem 17. Jhd. allerdings vorwiegend Fichte verwendet. Die Umgebung der Siedlungsflächen und andere, alte Rodungsinseln werden hingegen landwirtschaftlich genutzt (Klausing, 1988).

Geologie/Boden

Die Hauptbodentypen im Bereich des Untersuchungsgebiets sind natürlicherweise Pseudogleye mit Lehm und sandigem Lehm als Bodengruppe. Sie zählen zu Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen. Strukturell betrachtet bestehen sie aus einer bis zu 80 cm starken Schicht aus Fließerde über Fließschutt mit schwach metamorph überprägtem siliziklastischem Sedimentgestein (HLNUG 2021b). Im Plangebiet herrschen vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen vor, bei denen eine Veränderung des Oberbodens durch die Bewirtschaftungsweise nicht auszuschließen ist.

Der geologische Untergrund besteht hier aus Tonschiefer, der in etwa 4,5 m Tiefe als Festgestein ansteht. Darüber befindet sich Felsersatz aus Tonschiefer in nach oben hin abnehmender Festigkeit (Baugrundbüro Simon, 2022a).

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist dem Boden in diesem Bereich eine mittlere Produktionsfunktion zuzuordnen (Acker-/ Grünlandzahl: > 35 bis ≤ 40), das Ertragspotenzial der Fläche ist dementsprechend auch als mittel (Klasse 3) eingestuft. Die Feldkapazität liegt im geringen Bereich, ebenso wie das Nitratrückhaltevermögen. Die aktuell als Grünland genutzte Fläche wird als feucht eingestuft (HLNUG 2021b). Für den übrigen Flächenanteil liegen keine Angaben zu Wasserverhältnissen vor, es ist jedoch von den gleichen vorgenannten Bodenverhältnissen auszugehen.



Abbildung 6: Bodenfunktionsbewertung (HLNUG 2021b)

Bodenfunktionale Gesamtbewertung:
gelb = mittel (3)
hellgrün = gering (2)
dunkelgrün = sehr gering (1)

rot gestrichelt = Plangebiet

Die aktuell fast vollständig landwirtschaftlich genutzte und in einem Teilbereich mit Gehölzen bestandene Fläche wurde bisher in keiner Weise baulich genutzt. Daher ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass im Plangebiet nahezu unveränderte natürliche Böden anstehen. Ebenso ist mit einem unverändert natürlichen Bodengefüge zu rechnen. Die anstehenden Böden können demnach die natürlichen Bodenfunktionen, wie Standort für Vegetation, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser etc., in vollem Umfang erfüllen. Gleichwohl wird im BodenViewer Hessen (HLNUG 2021b) dem Geltungsbereich nur eine geringe, im Nahbereich des Wöllbachs sogar nur eine sehr geringe Bodenfunktion zugewiesen (vgl. Abb. 6).

Im Rahmen einer abfalltechnischen Untersuchung/Einstufung wurden in den entnommenen Mischproben des gewachsenen Bodens keine Überschreitungen der Zuordnungswerte nach Tab. 1.1-3 (Z 0 Ton) des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen, Kassel (Stand 09/2018) nachgewiesen. „Abfalltechnisch handelt es sich bei dem gewachsenen Boden um Z 0-Material (Abfallschlüsselnummer 170504). Der gewachsene Boden kann uneingeschränkt verwertet werden.“ (Baugrundbüro Simon, 2022b)

Tabelle 1: Bewertung Schutzgut Boden

Kriterium	Bewertung
Lebensraumfunktion	+/o
- Natürlichkeitsgrad	+
- Seltenheit	o
- besondere Standortfaktoren	o
- Archivfunktion	-
Speicher- und Reglerfunktion	+
- Filterleistung	+
- Pufferleistung	+
Beeinträchtigungsfreiheit	+
- Anteil unversiegelter Fläche	++

Kriterium	Bewertung
- Anteil unverdichteter Böden	+
- Anteil natürlicher Böden	++
- Unempfindlichkeit gegenüber Erosion	+
- Freiheit von Schadstoffen u. Altlasten	+
Gesamtbewertung	hoch
++ sehr hoch + hoch o mittel - gering -- sehr gering	

Insgesamt kommt dem Boden innerhalb des Plangebiets 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.

3.2 Wasser

Im Allgemeinen unterscheidet man zwischen oberirdischen und unterirdischen Gewässern.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich selbst sind keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer vorhanden, allerdings tangiert der Wöllbach den Geltungsbereich bzw. das für die Anlage der Entwässerungsmulde vorgesehene Wiesengrundstück. Vom eigentlichen Vorhaben, dem geplanten Alten- und Pflegeheim ist das von West nach Ost fließende Gewässer ca. 35 m entfernt. Der nach Hessischem Wassergesetz (HWG) einzuhaltende Gewässerrandstreifen von 10 m (gemessen ab der Mittelwasserstandslinie am jeweiligen Ufer, HMuKLV 2021) ragt somit zwar in den Geltungsbereich hinein, tangiert aber das Bauvorhaben nicht. Das Profil der am Plangebiet vorbeilaufenden Gewässerabschnitte ist deutlich bis vollständig verändert, die Laufentwicklung ist ebenfalls stark verändert. Die Uferstruktur und das Gewässerumfeld in diesem Bereich sind als mäßig bis stark verändert eingestuft (HLNUG 2021c).

Grundwasser

Die Güte und Menge des Grundwassers hängt von den geohydrologischen Verhältnissen ab. Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Raum Rheinisches Schiefergebirge im Teilraum Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges. Hier stehen Lehme und sandige Lehme (unterdevonische Tonschiefer und Sandsteine) aus schwach metamorph überprägtem siliziklastischem Sedimentgestein mit sehr geringer Durchlässigkeit an. Außerdem wird der Boden hier als Grundwasser-Geringleiter eingestuft. Der mengenmäßige Zustand des Grundwassers ist gut (HLNUG 2021a, HLNUG 2021d).

Laut dem WRRL-Bewirtschaftungsplan 2015 wurde für das Grundwasser in und um Laufenselden ein schlechter chemischer Zustand aufgrund von Nitratbelastungen festgestellt (HLNUG 2021a).

Für das Projekt wurde eine Baugrunderkundung und Gründungsberatung durchgeführt. „Zum Zeitpunkt der Erkundungsarbeiten im September 2022 wurde bis zur Endteufe der 7 Aufschlüsse (≤ 4,5 m) kein Grund-/Schichtwasser angetroffen. Es ist jedoch generell nicht auszuschließen,

dass im Rahmen von Schachtungsarbeiten jahreszeitlich- und witterungsbedingt Wasserzuläufe in unterschiedlicher Tiefe (auch oberflächennah) und mit variierender Ergiebigkeit angetroffen werden. Des Weiteren können Untergrundvernässungen durch sich temporär aufstauende versickernde/versickerte Oberflächenwässer eintreten.“ (Baugrundbüro Simon 2022a)

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.

3.3 Klima/Luft

Der Planungsraum weist folgende Klimadaten auf:

- Mittlere Tagestemperatur im 30-Jahresmittel: 9,7 °C
- Durchschnittlicher Jahresniederschlag im 30-Jahresmittel: ca. 638 mm
- Hauptwindrichtung: Südwest

(Meteostat 2023, Messstation Hohenstein / Archiv Nastätten)

Das Regionalklima wird durch die Ausprägung der natürlichen und der baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Das Plangebiet besteht aus Freiflächen mit „positiver Klimawirkung“, die dem Freilandklimatop zugeordnet werden können.

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.

Südwestlich grenzt das Plangebiet an den bebauten Siedlungsbereich an. Der Ortsteil Laufenselden stellt keine besonders große Siedlungsfläche dar und weist zudem einen recht hohen Durchgrünungsgrad auf, so dass insgesamt von keiner hohen Wärmebelastung innerhalb der Ortslage und zudem durch mehrere Bachläufe von einer guten Durchlüftung auszugehen ist. Östlich grenzt ein Friedhof an das Planungsgebiet an, der durch seinen hohen Vegetationsanteil ebenfalls als klimaaktive Fläche anzusehen ist.

Luft

Da das Plangebiet am Ortsrand von Laufenselden liegt und sich weder im Umfeld noch in der weiteren Umgebung produzierendes bzw. emittierendes Gewerbe und auch keine Hauptverkehrsachsen befinden, ist das Gebiet keinen besonderen lufthygienischen Belastungen ausgesetzt. Mit Sicherheit werden die gesetzlich definierten Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub eingehalten bzw. weit unterschritten.

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

3.4 Biotop, Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

3.4.1 Biotop und Flora

Am 19.07.2021 wurde eine Kartierung der im Plangebiet vorkommenden Biotop durchgeföhrt. Im Folgenden werden die im Plangebiet festgestellten Biotop den Nutzungstypen der Hessischen Kompensationsverordnung 2018 zugeordnet und im Anschluss beschrieben. Eine Gesamtliste der kartierten Pflanzenarten befindet sich als Anlage in Kapitel 10.1.

Tabelle 2: Biotop- / Nutzungstypen im Plangebiet

Typ-Nr.	Biotop- / Nutzungstyp
02.310	Ufer- und Sumpfbgebüsche auf feuchten bis nassen Standorten
06.220	Intensiv genutzte Weide
06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiese
09.151	Artenarmer Wiesensaum frischer Standorte, linear
10.530	Schotterweg, dessen Wasserabfluss gezielt versickert wird
10.610	Bewachsene unbefestigte Feldwege
11.211	Gärten in der Landschaft mit besonderen Biotopstrukturen: <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltenswerte Einzelbäume (u.a. Winter-Linde – <i>Tilia cordata</i>) • Durchgewachsene Hainbuchenhecke (<i>Carpinus betulus</i>) Gut eingewachsene freiwachsende Hecke mit überwiegend heimischen Gehölzen (<i>Crataegus monogyna</i> , <i>Ligustrum vulgare</i> etc.)

02.310 Ufer- und Sumpfbgebüsche auf feuchten bis nassen Standorten

Als annähernd natürlich ausgeprägter, gewässerbegleitender Uferbewuchs ist dieser Biotoptyp gemäß § 30 BNatSchG geschützt. Das Gebüsch nimmt am Nordrand des Plangebiets einen ca. 5 m breiten Streifen ein, der sich außerhalb des Geltungsbereichs östlich und westlich entlang des Wöllbachs fortsetzt. Der Bestand setzt sich überwiegend aus Weiden- und Ulmenarten (*Salix spec.* und *Ulmus spec.*) zusammen.

Auch wenn der Wöllbach in großen Teilen als verändert eingestuft wird, weist das Ufergehölz einen hohen Natürlichkeitsgrad auf. Besonders als Refugium für wassernah lebende Tierarten und in Verbindung mit dem weitreichenden, zusammenhängenden und als Biotopverbundstruktur wirksamen Gehölzstreifen besteht ein hoher ökologischer Wert.

06.220 Intensiv genutzte Weide

Dieser Biotoptyp entsteht durch eine regelmäßige und hohe Beweidungsfrequenz. Der Nährstoffeintrag und der häufige Verbiss führen zu einer relativ artenarmen

Vegetationszusammensetzung aus nährstoffliebenden, verbiss- und trittresistenten, schnellwachsenden Gräsern und wenigen Blütenpflanzen, die meist dicht über dem Boden abgefressen werden. Hinzu kommen bewehrte und hartfaserige konkurrenzstarke Arten, die von Weidetieren gemieden werden und hoch aufwachsen (v. a. Diesteln (*Cirsium arvense* u. a.), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), etc. Das Grünland im Norden des Plangebiets ist Teil einer größeren, intensiv genutzten Weidefläche, die sich in östlicher und westlicher Richtung fortsetzt. Richtung Wöllbach ist entsprechend den zunehmend feuchteren Standortverhältnissen mit dem Vorhandensein von Feuchtwiesenarten zu rechnen.

Als Dauergrünland besitzt die Weide, trotz einer eher geringen Artenvielfalt, dennoch einen hohen ökologischen Wert, u. a. als Lebensraum für einige Insekten und andere Kleintiere sowie für den Bodenschutz, da die Vegetationsdecke vor Erosion schützt und zudem eine gute CO₂- und Wasserspeicher- / -filterkapazität aufweist.

06.350 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese

Die relativ artenarme und zum Zeitpunkt der Begehung mäßig bis intensiv genutzte Wirtschaftswiese weist einen deutlichen Düngereinfluss auf. Sie besteht vorwiegend aus konkurrenzstarken, hohen und ertragreichen Pflanzenarten, meist Obergräser wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gewöhnliches Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*).

Niedrigere Vegetationsschichten, wie Untergräser und konkurrenzschwache krautige Pflanzen, fehlen überwiegend oder sind nur in geringer Anzahl anzutreffen (u.a. Weißes Labkraut (*Galium album*), Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*) und Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*), was auf eine hohe Nährstoffversorgung und eine intensive Nutzung schließen lässt.

Die Mähwiese nimmt etwa die Hälfte des Plangebiets ein und war zum Begehungszeitpunkt vor kurzem gemäht worden. Das Mahdgut lag aber noch zum Trocknen auf der Fläche, sodass deutlich die Dominanz an Obergräsern und das Fehlen bzw. der geringe Anteil von krautigen Pflanzenarten zu erkennen war.

Trotz der vergleichsweise niedrigen Artenzahl besitzt die Fläche als Dauergrünland eine hohe ökologische Bedeutung, v. a. in Bezug auf Artenschutz, Biodiversität, Schutz gegen Austrocknung und Erosion des Bodens, Sauerstoffproduktion, hohen Humusgehalt und damit hohe CO₂-Speicherkapazität sowie Wasserspeicherkapazität. Zudem trägt die Fläche zur Ästhetik des Landschaftsbilds bei, besonders aus Sicht der Häuser im Südwesten und aus Sicht des Feldwegs für Spaziergänger*Innen.

09.151 Artenarmer Wiesensaum frischer Standorte, linear

Artenarme Wiesensäume finden sich an den Randbereichen zu artenarmen Wirtschaftswiesen. Diese werden nicht so häufig gemäht wie die Wirtschaftswiesen und bilden Übergänge zwischen den unterschiedlichen Biotoptypen. Im Plangebiet bilden sie den Übergang zwischen den häufig gemähten Rasen der angrenzenden Siedlungsgärten und der Wirtschaftswiese.

Der ca. 5 m breite Saum verläuft entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze und war zum Begehungszeitpunkt nicht gemäht. Es dominieren Obergräser, vor allem Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gewöhnliches Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*).

Zudem waren in den Säumen auch vermehrt krautige Pflanzen vertreten, was ebenfalls auf eine seltenere Mahd schließen lässt. Dies sind unter anderem Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Gemeiner Hohlzahn (*Galeopsis tetrahit*), Schlitzblättriger- und Wiesen-Storchschnabel (*Geranium dissectum*, *G. pratense*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Zaun-Winde (*Vicia sepium*), Kletten- und Weißes Labkraut (*Galium aparine*, *G. album*), Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*). Insgesamt entspricht die Artenzusammensetzung aber keiner wirklich artenreichen Saumvegetation.

Dennoch stellt der Saum als seltener gemähtes Grünland Lebensraum und Vernetzungselement für die Fauna dar und dient zur Mahdzeit als wichtiger Zufluchtsort für Tiere, insbesondere Insekten.

10.530 Schotterweg, dessen Wasserabfluss gezielt versickert wird

Schotterwege sind angelegte Wege mit einer Wegedecke aus Hartgesteinskörnung, die zumeist über einem frostfrei gegründeten Fundament liegt.

Im Plangebiet verbindet ein Schotterweg die im Süden und Osten anschließenden Straßen. Zum Teil sind sowohl der Mittelstreifen als auch die Randbereiche des Wegs bewachsen, nur im nordwestlichen Abschnitt, wo sich der Weg zu einer Stellplatzfläche verbreitert, befindet sich keine Vegetation in der Wegefläche. Am Weg wachsen z.B. das Wiesen-Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Echte Kamille (*Matricaria chamomilla*) und Breit-Wegerich (*Plantago major*).

Trotz der relativen Wasserdurchlässigkeit ist der Biotoptyp aus naturschutzfachlicher Sicht weniger wertvoll als der nachfolgend beschriebene unbefestigte Feldweg, da die natürlichen Bodenfunktionen in den oberen Schichten durch den Schottereinbau gestört sind oder komplett wegfallen.

10.610 Bewachsene unbefestigte Feldwege

Im Plangebiet verläuft nördlich der Gehölzfläche ein unbefestigter Weg, der zum Großteil bewachsen ist und zum kleineren Teil offensichtlich durch Trittbelastung (Huftiere) offengehalten wird. Die vorhandene Vegetation besteht aus Breit-Wegerich (*Plantago major*) sowie am Wegrand aus Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Ausdauerndem Lolch (*Lolium perenne*) und Gewöhnlicher Schafgarbe (*Achillea millefolium*), die typisch für nährstoffreiche Weiden und Wegränder sind.

Der Weg ist somit relativ artenarm, besitzt aber als unversiegelte und dauerbewachsene Fläche einen Wert für den Stoffaustausch und die natürlichen Ökosystemfunktionen des Bodens. Auch aus klimaschutzfachlicher Sicht ist diese Art Weg höherwertiger als ein befestigter Weg.

11.211 Gärten in der Landschaft

Im nördlichen Drittel des Plangebiets befindet sich eine Gehölzfläche, die sich bis über das Nachbargrundstück erstreckt und insgesamt eine Fläche von ca. 1500 m² einnimmt. Da das Grundstück sehr wahrscheinlich vor längerer Zeit als Garten genutzt wurde, ist die heutige Vegetation fast vollständig aus Anpflanzung entstanden. Inzwischen ist die Fläche aber offensichtlich ungenutzt und stark verwildert.

Der Baumbestand besteht aus heimischen und nicht heimischen bzw. standortfremden Großbäumen. Zu den heimischen Baumarten zählen Winter-Linde (*Tilia cordata*), Rot-Buche (*Fagus*

sylvatica), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), von welchen einige als wertgebende Gehölze eingestuft werden können. Weiterhin wachsen dort nicht heimische bzw. standortfremde Arten wie Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), Rot-Fichte (*Picea abies*) und Amerikanische Rot-Eiche (*Quercus rubra*).

Im südlichen Bereich befindet sich eine kleine durch Sukzession mit höheren krautigen Pflanzen und Gehölzsämlingen bewachsene Fläche. Diese ist umgeben von standorttypischen heimischen Gehölzen, u.a. Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliche Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Wild-Rosen (*Rosa spec.*) und Schlehe (*Prunus spinosa*). Vereinzelt weisen standortfremde Gehölze, wie der Europäische Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*), auf ehemalige Anpflanzungen hin.

Entlang der nördlichen Grenze des Gartens stockt auf mehreren Metern eine durchgewachsene ehemalige Hecke aus der heimischen Hainbuche (*Carpinus betulus*), welche eine wertvolle erhaltenswerte Biotopstruktur darstellt. Auch entlang des Zauns im Nordwesten verläuft eine freiwachsende Hecke aus überwiegend heimischen Gehölzen (*Crataegus monogyna*, *Ligustrum vulgare* etc.), die aufgrund ihres Alters als sehr wertvolle und daher erhaltenswerte Biotopstruktur anzusehen ist.

Am südlichen Saum bilden Obergräser wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gewöhnliches Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) mit Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) und Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*) einen Übergang zur Wiese. Außerdem zeigte sich dort ein- bis zweijähriger Gehölzaufwuchs mit Schlehe (*Prunus spinosa*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), der offensichtlich durch Ausläufer und Sämlinge der anschließenden Gehölzfläche entsteht und eine seltene Mahd in diesem Bereich vermuten lässt.

Obwohl die Fläche früher als Garten genutzt wurde, ist sie aus naturschutzfachlicher Sicht in ihrem jetzigen Zustand als wertvoll einzustufen. Durch die vorangeschrittene Sukzession hat sich ein naturnahes Gebüsch mit unterschiedlich hohen und alten Gehölzen mit heterogener Artenzusammensetzung sowie ein nicht unerheblicher Anteil an Totholz und Astabbrüchen entwickelt. Damit stellt die zusammenhängende Gehölzfläche für das Umfeld mit ihrer Größe und Ausbildung ein Refugium für Vögel und andere Tierarten dar.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich naturschutzfachlich interessante Elemente in Form von großen Natursteinquadern zur Bewältigung des Höhenunterschieds zum Weg auf dem Gelände des angrenzenden Friedhofs. Solche Steinriegel können aufgrund von Spalten und Höhlen einen Lebensraum für Tiere bereitstellen und sind daher aus naturschutzfachlicher Sicht ggf. wertvoll für die vorkommende Fauna.

Der Steinriegel ist zum Großteil mit heimischen Pflanzenarten bewachsen, dazu zählen unter anderem Haselnuss (*Corylus avellana*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Efeu (*Hedera helix*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*). Angepflanzt und zum Teil verwildert sind vermutlich Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*) und Zimt-Himbeere (*Rubus odoratus*). Die nur vereinzelt auftretende krautige Vegetation wird vor allem aus Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Stechendem Holzzahn (*Galeopsis tetrahit*), Weißer Lichtnelke (*Sillene latifolia subsp. alba*) und Echtem Nelkenwurz (*Geum urbanum*) gebildet.

3.4.2 Fauna

Im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans wurde 2021 eine faunistische Untersuchung und Potentialabschätzung durchgeführt, die Ergebnisse werden im Folgenden beschrieben (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

In Form von Übersichtskartierungen wurden Brutvögel und Fledermäuse untersucht. Da sich der vollständige Artenbestand im Jahresverlauf im Rahmen einer Übersichtskartierung nicht ermitteln lässt, wurde zusätzlich anhand der Habitatbedingungen eine Potentialabschätzung vorgenommen. Dabei wurde die Siedlungsmöglichkeit weiterer Vogelarten und von geschützten Vertretern anderer Tierartengruppen erörtert.

Am 12. April fand eine erste faunistische Sondierung des Gebiets statt. Dabei wurde das Gelände in Hinblick auf die vorhandenen Strukturen und ihr Potenzial für geschützte Tierarten inspiziert. An diesem Termin sowie am 3. und 28. Mai wurden die Brutvögel im Gebiet aufgenommen und nach Reptilien gesucht. Am Abend und in der Nacht des 28. Mai wurde der Geltungsbereich mit einem mobilen Fledermausdetektor zum Nachweis von Fledermäusen begangen.

Am 12. April wurde der Untersuchungsraum auch nach Baumhöhlen, die Vögeln als Brutstätte oder Fledermäusen als Quartier dienen können, abgesucht.

Grundsätzlich fanden die Begehungen in zur Erfassung günstigen Tages- und Nachtzeiten und bei geeigneten Witterungsbedingungen (u. a. kein starker Wind, kein anhaltender Regen) für die jeweilige Artengruppe statt. Vogelarten wurden mit Beginn der Morgendämmerung und vormittags, Fledermäuse in der frühen Abenddämmerung und in den Nachtstunden und Reptilien in den Morgenstunden bevor die Mittagshitze auftritt bzw. in den sonnigen Nachmittagsstunden erfasst.

Vögel

Zum Zeitpunkt der Begehungen im April und Mai war die Vogelbrutzeit in vollem Gange. Bruten wurden durch das Verhören von Reviergesängen und der Beobachtung von Vögeln an Nistkästen nachgewiesen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden bei den drei Terminen insgesamt 17 Vogelarten beobachtet. Brutvogelarten sind Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Grünfink (*Chloris chloris*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Kohlmeise (*Parus major*), Mönchgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Sommergoldhähnchen (*Regulus ignicapillus*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*).

Brutmöglichkeiten finden die Vögel in den Bäumen und Gebüschern der eingezäunten Gartenfläche im Nordosten des Geltungsbereiches. Neben z. T. nicht standortgerechten Nadelgehölzen befinden sich hier an den Bäumen zahlreiche Vogelnistkästen. Eine Spechthöhle in einem Baum auf dem Gartengelände war die einzige im Plangebiet vorhandene Naturhöhle.

Gastvögel, die das Gelände zur Nahrungssuche besuchten, waren Buntspecht (*Dendrocopos major*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Haussperling (*Passer domesticus*), Rabenkrähe (*Corvus corone*) und Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*).

Überfliegend wurden die Arten Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) und Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) beobachtet.



Abbildung 7: Sommergoldhähnchen (Eigene Aufnahme 12.04.2021)



Abbildung 8: Haussperlings-Männchen am Rande der Fläche (Eigene Aufnahme 12.04.2021)

Unter den beobachteten Arten fanden sich als bemerkenswerte Vogelarten mit ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand Haussperling, Klappergrasmücke, Rauchschwalbe und Wacholderdrossel. Weitere bemerkenswerte Arten wurden nicht beobachtet. Es handelte sich ansonsten um in Hessen allgemein verbreitete und häufige Arten, die fast alle grundsätzlich überall und auch im Siedlungsbereich vorkommen können.

Weitere Vogelarten können potentiell (z. B. auch in anderen Jahren) im Untersuchungsgebiet vorkommen. Grundlage für die Bewertung waren die im Gebiet gegebenen Lebensraumbedingungen, die mit den spezifischen Habitatansprüchen der jeweiligen Vogelarten abgeglichen wurden. Dazu zählen neben möglichen Gastvogelarten, wie z. B. Bluthänfling (*Linaria cannabina*), Elster (*Pica pica*) und Grünspecht (*Picus viridis*) sowie zahlreichen weiteren Arten, auch mögliche Brutvogelarten, wie Buchfink (*Fringilla coelebs*) oder Singdrossel (*Turdus philomelos*).

Unter den potentiell vorkommenden Arten befinden sich auch solche, deren Erhaltungszustand in Hessen als „ungünstig-unzureichend“ oder „ungünstig-schlecht“ beschrieben wird. Dazu zählt z. B. der Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), dem in den Nistkästen auf dem Gartengrundstück Brutmöglichkeiten geboten werden, oder die Goldammer (*Emberiza citrinella*), die in den Randbereichen zum Grünland an der Nord- und der Südseite des Gartengrundstücks in manchen Jahren brüten könnte.

Die Gesamtergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle 3 aufgelistet.

Tabelle 3: Liste der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen und potentiell vorkommenden Europäischen Brutvogelarten

Die **beobachteten Arten** sind **fett gedruckt**.

BV = Brutvogel, GV = Gastvogel, Ü = Überflieger, pot. = potentielles Vorkommen.

- E = Erhaltungszustand nach Werner et al. 2014 (G = günstig, Uu = ungünstig-unzureichend, Us = ungünstig-schlecht, * = Neozoe/Gefangenschaftsflüchtling oder Art mit unklarem Status als Brutvogel ohne Bewertung des Erhaltungszustandes)
 BN = Bundesnaturschutzgesetz (s = streng geschützt, b = besonders geschützt)
 EAV = EG Artenschutzverordnung (A = Anhang A)

VSR = Vogelschutzrichtlinie (I = Anhang I, a = allgemein geschützt)

RLD = Rote Liste Deutschland (Ryslavy et al. 2021)

Gefährungskategorien: 0 = Ausgestorben oder verschollen, 1 = Vom Aussterben bedroht,

2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, R = Extrem selten, V = Vorwarnliste, * = Ungefährdet

RLH = Rote Liste Hessen (VSW & HGON 2016)

Kategorien: 0 = Ausgestorben, 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, R = Arten mit geographischer Restriktion, V = Arten der Vorwarnliste, * = ungefährdet, nb = nicht bewertet.

Deutscher / Wissenschaftlicher Name	Vorkommen	E	BN	EAV	VSR	RLD	RLH
Amsel <i>Turdus merula</i>	BV	G	b		a	*	*
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	GV	G	b		a	*	*
Blaumeise <i>Cyanistes caeruleus</i>	BV	G	b		a	*	*
Bluthänfling <i>Linaria cannabina</i>	pot. GV	Us	b		a	3	3
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	pot. BV	G	b		a	*	*
Buntspecht <i>Dendrocopos major</i>	GV	G	b		a	*	*
Dorngrasmücke <i>Sylvia communis</i>	pot. BV	G	b		a	*	*
Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>	pot. BV	G	b		a	*	*
Elster <i>Pica pica</i>	pot. BV	G	b		a	*	*
Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>	pot. BV	G	b		a	*	*
Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>	pot. BV	G	b		a	*	*
Gartenrotschwanz <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	pot. BV	Us	b		a	*	2
Gimpel <i>Pyrrhula pyrrhula</i>	pot. BV	G	b		a	*	*
Girlitz <i>Serinus serinus</i>	pot. BV	Uu	b		a	*	*
Goldammer <i>Emberiza citrinella</i>	pot. BV	Uu	b		a	*	V
Grauschnäpper <i>Muscicapa striata</i>	pot. BV	G	b		a	V	*
Grünfink <i>Chloris chloris</i>	BV	G	b		a	*	*
Grünspecht <i>Picus viridis</i>	pot. GV	G	s		a	*	*
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochrurus</i>	pot. BV	G	b		a	*	*
Hausperling <i>Passer domesticus</i>	GV	Uu	b		a	*	V
Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>	pot. BV	G	b		a	*	*
Kernbeißer <i>Coccothraustes coccothraustes</i>	pot. GV	G	b		a	*	
Klappergrasmücke <i>Sylvia curruca</i>	BV	Uu	b		a	*	V
Kleiber <i>Sitta europaea</i>	pot. BV	G	b		a	*	*
Kohlmeise <i>Parus major</i>	BV	G	b		a	*	*
Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>	pot. BV	G	s	A	a	*	*
Misteldrossel <i>Turdus viscivorus</i>	pot. BV	G	b		a	*	*
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	BV	G	b		a	*	*
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	GV	G	b		a	*	*
Rauchschwalbe <i>Hirundo rustica</i>	Ü	Uu	b		a	V	3
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	BV	G	b		a	*	*
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	BV	G	b		a	*	*
Schwanzmeise <i>Aegithalos caudatus</i>	pot. BV	G	b		a	*	*
Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>	pot. BV	G	b		a	*	*
Sommergoldhähnchen <i>Regulus ignicapillus</i>	BV	G	b		a	*	*
Sperber <i>Accipiter nisus</i>	pot. GV	G	s	A	a	*	*

Deutscher / Wissenschaftlicher Name	Vorkommen	E	BN	EAV	VSR	RLD	RLH
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	pot. BV	G	b		a	3	*
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	pot. BV	Uu	b		a	*	V
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	pot. GV	G	s	A	a	*	*
Wacholderdrossel <i>Turdus pilaris</i>	Ü	Uu	b		a	*	*
Wiesenschafstelze <i>Motacilla flava</i>	GV	G	b		a	*	*
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	Pot. BV	G	b		a	*	*
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	BV	G	b		a	*	*

Bemerkenswerte nachgewiesene Vogelarten

Bemerkenswerte Vogelarten sind Brutvogelarten, die entweder in den Roten Listen Hessens oder Deutschlands aufgeführt, die nach dem BNatSchG streng geschützt oder deren Erhaltungszustand in Hessen nach Werner et al. [2014] als „ungünstig“ („ungünstig-unzureichend“ / „ungünstig-schlecht“) eingestuft ist.

Haussperling *Passer domesticus*

Gefährdungsgrad, Schutzstatus und Erhaltungszustand: Rote Liste Hessen „Vorwarnliste“, Rote Liste Deutschland „Vorwarnliste“, BNatSchG „besonders geschützt“, Erhaltungszustand in Hessen „ungünstig-unzureichend“.

Biotopansprüche: Als Kulturfolger ist der Haussperling im Siedlungsbereich bis in die Stadtzentren verbreitet und brütet häufig in Kolonien. Er ist Standvogel und ist in ganz Deutschland und Hessen verbreitet anzutreffen. Er brütet in Löchern in Gebäuden und Dächern, aber auch in aufgehängten Nisthöhlen und in dichtem Efeubewuchs an Gebäuden. Der Brutbestand wird in Hessen auf 165.000-293.000 Paare geschätzt.

Gefährdungsfaktoren: Innerhalb der Ortschaften geht durch dichte Bebauung die Strukturvielfalt des Lebensraumes des Haussperlings verloren. Geeignete Brutplätze sind durch Gebäudesanierungen gefährdet.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Während der Erhebung wurden Trupps des Haussperlings in den Gebüsch am Rand des Friedhofs bei der Nahrungssuche beobachtet. Die Niststandorte dürften in Gebäuden im Ort liegen.

Klappergrasmücke *Sylvia curruca*

Gefährdungsgrad, Schutzstatus und Erhaltungszustand: Rote Liste Hessen „Vorwarnliste“, Rote Liste Deutschland „ungefährdet“, BNatSchG „besonders geschützt“, Erhaltungszustand in Hessen „ungünstig-unzureichend“.

Biotopansprüche: Die Art brütet in weitgehend offenem Gelände in Hecken und Gehölzen, in jungen Forsten und in Parks und Gärten im Siedlungsbereich. Klappergrasmücken sind Langstreckenzieher, die in Afrika überwintern. In Mitteleuropa ist die Art vom Tiefland bis in die Alpen ein verbreiteter und nicht seltener Brutvogel. Der Brutbestand wird in Hessen auf 6.000-14.000 Paare geschätzt.

Gefährdungsfaktoren: Die Nutzungsintensivierung mit der Beseitigung von Strukturen, wie Hecken, Gehölzen, Rainen und Ödländern haben zu einem Bestandsrückgang bei der Art geführt. Hinzu kommen negative Entwicklungen in den Überwinterungsgebieten in Afrika.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Ein singendes Männchen wurde im Bereich des Gehölzbestandes beobachtet. Ein Brutvorkommen ist wahrscheinlich.

Rauchschwalbe *Hirundo rustica*

Gefährdungsgrad, Schutzstatus und Erhaltungszustand: Rote Liste Deutschland „Vorwarnliste“, Rote Liste Hessen „gefährdet“, BNatSchG „besonders geschützt“, Erhaltungszustand in Hessen „ungünstig-unzureichend“.

Biotopansprüche: Die Rauchschwalbe brütet vorzugsweise innerhalb von Stallungen, daneben auch außen an Gebäuden, meist in Bauernhöfen oder sonstigen Einzelgebäuden. Sie jagt Fluginsekten über offenem Grünland und Gewässern, bei ungünstiger Witterung auch gerne innerhalb von Ställen. Der Brutbestand wird in Hessen auf 30.000-50.000 Paare geschätzt.

Gefährdungsfaktoren: Gründe für großflächigen und langfristigen Rückgang sind Änderungen in der landwirtschaftlichen Produktionsweise. Die Aufgabe der Einzelviehhaltung und die Intensivviehzucht in nach außen abgeschlossenen Großställen führten zum Verlust der bevorzugten Brutgebiete. Bebauung, Versiegelung und Grünlandintensivierungen in Siedlungsnähe führten daneben zu Verschlechterungen der Ernährungssituation für die Art.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Rauchschwalben wurden lediglich beim Überflug der Fläche beobachtet. Als Brutvogel ist die Art in den Stallungen der landwirtschaftlichen Betriebe der Umgebung zu erwarten.

Wacholderdrossel *Turdus pilaris*

Gefährdungsgrad und Schutzstatus: Rote Liste Deutschland und Hessen „nicht gefährdet“, BNatSchG „besonders geschützt“, Erhaltungszustand in Hessen „ungünstig-unzureichend“.

Biotopansprüche: Die Wacholderdrossel besiedelt unterschiedlichste Lebensräume halboffener Landschaften mit Wiesen und Weiden und ist vor allem entlang der Bäche und Flüsse zu finden, aber auch in Parkanlagen und auf Friedhöfen in den Städten. Die Art brütet in hohen Bäumen, häufig in Kolonien. Der Brutbestand in Hessen wird auf etwa 20.000 - 35.000 Brutpaare geschätzt.

Gefährdungsfaktoren: Die Art ist derzeit nicht gefährdet, wird aber als Art mit einem ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand eingestuft, da ihr Verbreitungsgebiet in Südhessen offenbar schrumpft.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Eine Wacholderdrossel wurde beim Überfliegen des Geländes beobachtet. Ein Brutplatz befindet sich wahrscheinlich in einem Baum am Wöllbach im Norden, nahe des Untersuchungsgebiets.

Säugetiere

Grundsätzlich bietet das Untersuchungsgebiet einen geeigneten Lebensraum für Säugetiere. Im Grünlandbereich und in der Gartenparzelle mit Gebüsch, Baumbeständen und kleinen

Rasenflächen können besonders geschützte Säugetierarten, wie Igel (*Erinaceus europaeus*), Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) und Spitzmäuse (Gattungen *Crocidura* und *Sorex*) oder Siebenschläfer (*Glis glis*) sowie mehrere streng geschützte Fledermausarten vorkommen.

Vorkommen der meisten der streng geschützten Arten, wie Feldhamster (*Cricetus cricetus*), Luchs (*Lynx lynx*), Wildkatze (*Felis silvestris*) und Wolf (*Canis lupus*) können für das Untersuchungsgebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dies ergibt sich schon allein aufgrund der Lebensraumsprüche dieser Arten sowie ihrer nachgewiesenen Verbreitung in Hessen. Ein Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) ist aufgrund der isolierten Lage und einer fehlenden Anbindung zum Wald ebenfalls unwahrscheinlich. Auch der Biber (*Castor fiber*) findet im Plangebiet keinen Lebensraum.

Alle einheimischen Fledermäuse sind nach dem BNatSchG „besonders“ und „streng geschützt“. Ebenso sind alle in Hessen vorkommenden Arten in der Roten Liste (Kock & Kugelschäfer 1996) aufgeführt.

Bei der Begehung mit einem Fledermausdetektor in der Dämmerung bis in die Nacht am 28. Mai 2021 wurden insgesamt 102 Rufe der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) aufgezeichnet und die Tiere auch bei ihren Jagdflügen beobachtet. Dies war die einzige Fledermausart, die festgestellt wurde. Die Zwergfledermaus ist bei uns allgemein die häufigste und am weitesten verbreitete Fledermausart, die selbst innerhalb von Großstädten anzutreffen ist.

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Gefährdungsgrad und Schutzstatus: BNatSchG „Besonders und streng geschützt“, FFH Anhang IV, Erhaltungszustand „günstig“, Rote Liste Hessen „Gefährdet“, Rote Liste Deutschland „Ungefährdet“.

Biotopansprüche: Typischerweise werden zur Aufzucht der Jungtiere Spalten an und in Gebäuden bezogen, wie z.B. Holz-, Schiefer- und Metallverkleidungen, Zwischenwände und -böden, Kammern in Hohlblocksteinen und Rollladenkästen. Teilweise liegen die Quartiere auch in hohlen Bäumen und hinter abstehender Rinde. Die Wochenstubenquartiere der Art sind unterschiedlich stark besetzt (zehn bis mehrere hundert Tiere) und sehr variabel. Die Lebensräume der Zwergfledermaus sind vielfältig. Häufig aufgesuchte Jagdgebiete sind reich strukturierte Siedlungsbereiche mit Gärten und altem Baumbestand, Obstwiesen und Hecken am Dorfrand, Parks in Städten, beleuchtete Plätze, Gewässer und verschiedene Waldbereiche. Im Winter suchen die Tiere oft die gleichen Quartiertypen auf bzw. Spalten in Kellern historischer Gebäude, Brücken und Holzstöße, oder sie verstecken sich z.B. hinter Bildern in kühlen Kirchen.

Gefährdungsfaktoren: Durch die enge Bindung der Zwergfledermaus an Gebäude ist die Art der Gefahr von Sanierungsmaßnahmen ausgesetzt. In vielen Siedlungsbereichen ist die Nahrungsbasis für große Kolonien nicht mehr gegeben. Dennoch ist die Art die häufigste Hausfledermaus. Auffällig sind die spätsommerlichen-frühherbstlichen Invasionen, wobei gelegentlich mehrere hundert Tiere durch offenstehende Fenster in Wohnungen einfliegen.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Die Zwergfledermaus wurde mit 102 Rufaufnahmen und durch Sichtbeobachtung nachgewiesen. Die Tiere flogen im Untersuchungsgebiet überwiegend an den Gehölzen entlang des Weges zwischen der Friedhofsmauer und dem eingezäunten Gartengelände. Weiterhin wurden einzelne Zwergfledermäuse entlang des Weges am Nordostrand des Gartengeländes festgestellt sowie zahlreiche Aufnahmen der Rufe im Inneren des Gartengeländes aufgezeichnet. Es ist davon auszugehen, dass die Quartiere dieser Art im Ortsbereich

von Laufenselden nicht selten sind, eine gelegentliche Nutzung der Nistkästen im Gartenbereich ist denkbar, aber sicherlich nicht von Bedeutung. Ebenfalls ist anzunehmen, dass das Untersuchungsgebiet keine essentielle Bedeutung als Jagdgebiet für die Zwergfledermaus hat, zumal die nahegelegenen Waldgebiete leicht von der Art erreicht werden können.

Reptilien

Die hessische Reptilienfauna umfasst nach AGAR & FENA (2010) zehn Arten, von denen sechs im Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind. Der Geltungsbereich hat aufgrund der Biotopstruktur insgesamt jedoch nur ein geringes Potential für ein Vorkommen von Reptilien. Hinweise auf ein Vorkommen der nach dem BNatSchG besonders und streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurden nicht gefunden. Möglicherweise geeignete Strukturen finden sich am besonnten Südrand der Gartenfläche und entlang der Friedhofsmauer. Die Begehungen vor Ort haben jedoch ergeben, dass nicht mit einer Population oder einem Vorkommen von Individuen zu rechnen ist. Im Gartenbereich ist ein Vorkommen der besonders geschützten Blindschleiche (*Anguis fragilis*) denkbar. Hinweise darauf ergaben sich bei der Suche aber nicht.

Sonstige Artengruppen

Amphibien: Im Untersuchungsgebiet gibt es kein Gewässer. Mit einem Laichplatz von Amphibien kann daher nicht gerechnet werden.

Fische und Rundmäuler: Ein Auftreten von besonders oder streng geschützten Fischarten und Rundmäulern ist aufgrund des Fehlens eines Gewässers im Plangebiet auszuschließen.

Schmetterlinge: Streng geschützte Schmetterlinge sind nicht zu erwarten. Gesichtet wurden weit verbreitete Arten. Gelegentlich können dabei auch besonders geschützte Arten, wie z. B. der Gemeine Bläuling (*Polyommatus icarus*) oder der Kleine Feuerfalter (*Lycaena phleas*) auftreten.

Libellen: Grundsätzlich sind alle Libellenarten durch das BNatSchG besonders geschützt. Libellen sind regelmäßig auch abseits der Fortpflanzungsgewässer zu beobachten. Streng geschützte Arten dieser Gruppe werden nicht erwartet. Allenfalls der nördlich verlaufende Wöllbach könnte für diese Artengruppe möglicherweise eine gewisse Relevanz haben.

Käfer: Zahlreiche Käferarten sind durch die Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. In Hessen gibt es drei europäisch streng geschützte Käferarten, den Eremit (*Osmoderma eremita*) und den Heldbock (*Cerambyx cerdo*) sowie den erst in jüngerer Zeit nachgewiesenen Scharlachkäfer (*Cucujus cinnaberinus*). Für ein Vorkommen dieser drei Käferarten konnten im Untersuchungsgebiet keine Hinweise gefunden werden.

Hautflügler: Diese Artengruppe beinhaltet ausschließlich national besonders geschützte Arten. Dazu zählen alle Wildbienen (*Apoidea* spp.), Kreiselwespen (*Bembix* spp.), Knopfhornwespen (*Cimbex* spp.) und mehrere Ameisenarten. Insbesondere Individuen aus der Gruppe der Wildbienen sind bei uns grundsätzlich überall zu erwarten.

Netzflügler: Ein Vorkommen der beiden in der Bundesartenschutzverordnung als streng geschützt aufgeführten Vertreter sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Geschützte sandige Stellen zur Anlage der Trichter der Larven (Ameisenlöwen) der besonders geschützten Ameisenjungfern (*Myrmeleontidae*) wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.

Krebse: Geschützte Arten sind aufgrund des Fehlens eines geeigneten Lebensraumes im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

Spinnentiere: Die fünf in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführten besonders und streng geschützten Spinnenarten kommen aufgrund ihrer Verbreitung und den speziellen Lebensraumsprüche im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Ringelwürmer: Der Medizinische Blutegel (*Hirudo medicinalis*) und der Ungarische Blutegel (*Hirudo verbana*) sind die einzigen besonders geschützten Arten dieser Gruppe. Da keine Gewässer im Plangebiet vorhanden sind, können diese beiden Arten nicht vorkommen.

Weichtiere: Vorkommen der national besonders geschützten Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) sind denkbar. Aufgrund des Fehlens geeigneter Gewässer ist ein Vorkommen weiterer besonders und streng geschützter Arten (überwiegend Muscheln) nicht möglich.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse der Untersuchung, dass der größere Teil des Untersuchungsgebiets, die intensiv genutzten Wiesen-/Weidenbereiche, kaum von artenschutzrechtlich relevanten Arten genutzt wird. Auch das nördlich angrenzende Gartengelände hat in den vergangenen Jahren durch die Aufgabe der Nutzung und die folgende fortschreitende Sukzession mit dem Zuwachsen von Teilbereichen den Wert für zahlreiche Arten eingebüßt.

Dennoch fanden sich vor allem dort vereinzelt artenschutzrechtlich relevante Arten und die Potentialabschätzung kam zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Strukturen weiteren relevanten Arten Brutmöglichkeiten und Flächen für die Nahrungssuche bereitstellen können. Die folgenden Arten sind artenschutzrechtlich relevant.

- Vögel nachgewiesen: Haussperling, Klappergrasmücke, Rauchschwalbe, Wachholderdrossel.
- Säugetiere nachgewiesen: Zwergfledermaus.
- Vögel potentiell ohne derzeitiges Vorkommen: Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer, Stieglitz, Grünspecht, Mäusebussard, Sperber, Turmfalke.

Alle weiteren nachgewiesenen oder potentiell vorkommenden Arten sind überwiegend an den Siedlungsraum angepasste Arten, die nicht gefährdet und allgemein häufig sind. Daher hat das Plangebiet, bezogen auf das Schutzgut Fauna, eine eher geringe Bedeutung.

3.4.3 Biologische Vielfalt

Gemäß dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD – Convention on Biological Diversity, Konferenz der Vereinten Nationen 1992 in Rio de Janeiro) bezeichnet Biodiversität die Vielfalt der Arten auf der Erde, die Vielfalt innerhalb der Arten (genetische Unterschiede zwischen Individuen und Populationen) sowie die Vielfalt von Ökosystemen (Lebensraumvielfalt).

Das Grünland, der verwilderte Garten und die Wege im Plangebiet sind allgemein häufige Biotoptypen der siedlungsnahen Landschaft. Sie finden sich vergleichbar auch in der Umgebung des Plangebiets wieder. Das Arteninventar ist ebenfalls typisch für die Biotoptypen und weist keine Besonderheiten auf, die Vielfalt ist insgesamt eher gering. Das Gemeindegebiet wie auch der Ortsteil Laufenselden weisen noch ein vielfältiges und recht kleinteiliges Nutzungsmosaik auf, sodass dem Geltungsbereich im räumlichen Kontext keine nennenswerte Wertigkeit oder Funktion für die biologische Vielfalt zukommt.

3.5 Landschafts- und Ortsbild sowie Erholung

Der Geltungsbereich stellt sich als typische Ortstrandsituation dar und wird wesentlich von der südlich angrenzenden und kaum eingegrünt Wohnbebauung nördlich der Berndrother Straße und dem Friedhofsgelände im Osten geprägt. Im Gebiet selbst dominieren die beiden weitgehend gehölzfreien Wiesenbereiche, untergliedert von dem mit hohen Bäumen und dichten Gehölzstrukturen bewachsene Gartengrundstück. Der dichte Gehölzriegel trennt die südliche Wiese vom Talgrund des Wöllbachs. Durch das Gehölz im Norden und die Wohnhäuser im Süden wirkt die Wiese kleinräumig, ruhig und zugleich etwas beengt. Nördlich davon öffnet sich der Ausblick auf die offene, bereichsweise von Feldgehölzen durchsetzte Flur bzw. die Waldbestände weiter im Norden und Westen. Hier dominiert der weite Ausblick über die Weidelandschaft, während im Nordosten jenseits des Wöllbach neuere Wohnbauflächen anschließen.

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.

Tabelle 4: Bewertung Landschaftsbild

Kriterium	Bewertung
Vielfalt	o/+
Eigenart	o
Natürlichkeit	o/+
Störungsfreiheit	+
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	o
++ sehr hoch + hoch o mittel - gering -- sehr gering	

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.

4. Grünordnung

4.1 Grünordnerisches Konzept

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die landschaftliche Einbindung des geplanten Baukörpers, der zukünftig mit seinen vier Geschossen die Ortstrandsituation wesentlich prägen wird. Hierfür ist die Entwicklung von fünf Meter breiten Abpflanzungen vorgesehen, die den Neubau sowohl zum Wöllbach als auch zur nordwestlichen Feldflur einbinden. Hierbei ist in der Regel

eine dreireihige bzw. ausnahmsweise im Bereich von Außenterrassen eine zweireihige Strauchhecke geplant, die zusätzlich durch lineare Baumanpflanzungen mit Bäumen mind. 2. Ordnung verstärkt wird. Im Südwesten fungiert der Streifen als Puffer zwischen den deutlich niedrigeren Wohnhäusern an der Berndrother Straße und dem Pflegeheim.

Für die zur Ausbildung von Retentionsmulden nutzbare Weidefläche im Norden ist eine verträgliche und sich im Talgrund unterordnende Ausbildung vorgesehen. Hierzu soll die Muldentiefe auf 30 cm beschränkt werden, so dass keine Einfriedung erforderlich wird und zugleich die Fläche auch weiterhin als Weide nutzbar bleibt. Der Gehölzbestand am Wöllbach soll hierbei erhalten bleiben bzw. ggf. entwickelt werden.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind grundsätzlich zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen innerhalb des Geltungsbereiches geeignet.

4.2.1 Maßnahmen zum Schutzgut Boden

Grundziel für das Schutzgut Boden ist die nachhaltige Sicherung von Böden und ihrer natürlichen Regulationsfähigkeit. Leitziel für den Bodenschutz nach BBodSchG ist insbesondere, den Boden in seinen verschiedenen Funktionen zu erhalten und vor Belastungen zu schützen, eingetretene Belastungen zu beseitigen und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt zu verhindern oder zu vermindern. Im Zuge einer Neubebauung auf bislang baulich nicht genutzten Flächen ist dies jedoch nur eingeschränkt möglich.

- Schonender Umgang mit zu beseitigendem Boden (Zwischenlagerung, Wiederverwendung) bzw. ordnungsgemäße Verwertung des anfallenden Ausbaumaterials);
- Begrenzung der zulässigen Grundfläche / Versiegelung (GRZ inkl. zulässige Überschreitung max. 0,65);
- Schutz des vorhandenen Oberbodens bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915, Sicherung von bei Baumaßnahmen anfallendem Oberboden und Wiederverwendung bei Pflanzmaßnahmen möglichst im Plangebiet bzw. im Umfeld.

4.2.2 Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

Grundziel für das Schutzgut Wasser ist die nachhaltige Sicherung eines qualitativ und quantitativ intakten Wasserhaushalts und seiner Regulationsleistungen.

- Begrenzung der zulässigen Grundfläche / Versiegelung;
- Erhalt offener Böden als versickerungsfähige Flächen mit Positivfunktionen für den Wasserhaushalt (Grundstücksfreiflächen);
- Oberflächenbefestigung von Wegen, Zufahrten und sonstigen befestigten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Materialien oder seitliche Entwässerung in angrenzende Vegetationsflächen;
- Ortsnahe Rückhaltung / Versickerung bzw. gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in den Wöllbach, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen;
- Extensive Dachbegrünung (Retention, Verdunstung).

4.2.3 Maßnahmen zum Schutzgut Klima/Luft

Grundziel für das Schutzgut Klima ist die nachhaltige Sicherung bioklimatischer Regulationsleistungen und der Luftqualität.

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern;
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen;
- Extensive Dachbegrünung auf Gebäuden;
- Einsatz moderner Gebäudetechnik (v. a. emissionsarme Heizanlagen), wirksame Wärmedämmung.

4.2.4 Maßnahmen zum Schutzgut Biotop, Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Grundziel für das Schutzgut Biotop, Flora/Fauna sowie biologische Vielfalt ist die nachhaltige Sicherung der Vielfalt der Arten und Lebensgemeinschaften sowie ihrer lebensräumlichen Voraussetzungen.

- Entwicklung von Grünflächen auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch anteilige naturnahe Gestaltung und die Verwendung standortgerechter, insektenfördernder und/oder vogelfreundlicher, bevorzugt heimischer Gehölze;
- Entwicklung extensiv zu pflegender, mehrreihiger Gehölzanpflanzungen zur wirksamen Eingrünung der Baukörper und als Übergang in die offene Landschaft;
- Empfehlung zum Anbringen künstlicher Nisthilfen für Vögel (Höhlen- und Halbhöhlenbrüter), ggf. auch in der Umgebung, insbesondere für Rotschwänze, Bachstelzen, Trauerschnäpper, Stare etc.;
- Empfehlung zum Anbringen künstlicher Quartiere für Fledermäuse;
- Vorgaben zur insektenschonenden Beleuchtung;
- Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an Fenstern, Glasfassaden oder sonstigen spiegelnden Flächen der Gebäudeaußenfassaden;
- Eine Rodung von Gebüsch und das Fällen von Bäumen dürfen nur außerhalb der Brutzeit (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchGbzgl. Zeitfenster vom 1.3. bis zum 30.9.) erfolgen;
- Unabhängig davon sind vor Beginn von Fällarbeiten Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren in jedem Fall (also auch außerhalb der Vogelbrutzeit) auf ein mögliches Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten, insbesondere von Fledermäusen hin zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhlenkamera);
- Vor Inanspruchnahme der Gartenfläche sollten die dort vorhandenen Nistkästen möglichst schon im Winter (Januar/Februar) nach vorheriger Kontrolle aus dem Garten entfernt und an einem geeigneten Standort in der Umgebung wieder aufgehängt werden.

4.2.5 Maßnahmen zum Schutzgut Landschafts-, Ortsbild und Erholung

Grundziel für das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild ist die Entwicklung bzw. Neugestaltung eines angemessenen Erscheinungsbildes des Siedlungsrandbereichs. Eine wichtige Rolle für die Erholungsnutzung ist der Erhalt von Wegeverbindungen zwischen bestehendem Siedlungsgebiet und der freien Landschaft.

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nördlich und westlich des Vorhabengrundstücks zur raumwirksamen Einbindung der geplanten Gebäude in die Landschaft sowie randlich gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung als Puffer/Übergang zwischen den Baugrundstücken;
- Weitere Baumanpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück zur weiteren Durchgrünung;
- Ausschluss sog. „Schottergärten“
- Erhalt der Wegeverbindung zwischen Berndrother Straße und Ackerbacher Weg/Spielplatz.

5. Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Erholungsvorsorge

Die nachfolgende Bewertung ist als Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung zu verstehen. In Bezug auf die Schutzgüter sowie die Belange von Natur und Landschaft nach § 1 (6) 7a BauGB sind dabei erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, da das Gebiet bislang baulich nicht genutzt wurde und fast ausschließlich aus Grünstrukturen unterschiedlicher naturschutzfachlicher Wertigkeit besteht, die im eigentlichen Vorhabenbereich fast vollständig verloren gehen.

Anders verhält es sich bei der nördlichen Teilfläche, auf der lediglich flache Versickerungs-/Rückhaltemulden angelegt werden sollen. Zwar sind auch hier umfangreiche Erdarbeiten erforderlich, im Anschluss hieran kann aber der Flächenzustand annähernd wieder hergestellt werden, so dass nur temporäre Auswirkungen auf Natur und Landschaft und eine zügige Regeneration der Fläche zu erwarten sind.

5.1 Prognose Boden

Als Eingriffe in den Boden sind alle Maßnahmen anzusehen, die zu einer Veränderung der Bodenoberfläche bzw. zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führen. Da fast im gesamten Plangebiet, alle Bodenfunktionen aufgrund der vorhandenen natürlichen Böden vollumfänglich erfüllt werden können, ist mit einer entsprechend hohen Eingriffserheblichkeit zu rechnen. Im eigentlichen Vorhabenbereich ist ein mit der GRZ-Obergrenze von 0,65 korrespondierender dauerhafter Verlust vorhandener Bodenstrukturen und -funktionen infolge einer Bebauung anzunehmen, der als irreversibel zu werten ist. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich steigt von bislang ca. 12,8 % auf zukünftig über 60 % an. Der Verlust natürlicher Böden ist nicht ersetzbar, gewachsene Böden sind an anderer Stelle nicht wiederherstellbar.

Auch im Umfeld der eigentlichen Baumaßnahme ist zumindest in Teilbereichen mit baubedingten Eingriffen in den Boden zu rechnen, da die Hanglage des Grundstücks Höhenanpassungen zwischen Gebäude und der Umgebung im Anschluss an das Grundstück bedarf. Hinzu kommen ggf. erforderliche Baustelleneinrichtungsflächen, wo es insbesondere zu temporären Bodenverdichtungen kommen kann. Gleichwohl sind v. a. die Randbereiche aufgrund von Pflanzbindungsfestsetzungen aber auch weitere Grundstücksfreiflächen als Vegetations- und Gartenfläche zu entwickeln, wofür sicher der vorhandene Oberboden genutzt werden wird. Entsprechend können diese Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder Bodenfunktionen erfüllen. Durch die Vorgabe zur extensiven Dachbegrünung entstehen in einem gewissen Umfang Sekundärstandorte (auf ca. 1.162 m² bzw. 21,7 % des Geltungsbereichs), die, wenn auch nur in sehr begrenztem Maße, gewisse Bodenfunktionen erfüllen können.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch das geplante Sondergebiet Pflegeheim nicht anzunehmen.

Innerhalb der nördlichen Maßnahmenfläche, auf der flache Versickerungs-/Rückhaltemulden angelegt werden sollen, ist eine nur temporäre Störung des Bodengefüges anzunehmen, da das benötigte und zu entnehmende Volumen unterhalb des A-Horizonts entnommen wird, der anschließend wieder abgedeckt wird. Entsprechend kann, abgesehen von einer auf 10 % der Fläche zulässigen Befestigung für technische und Erschließungsanlagen, eine rasche Regeneration des Bodens einschließlich seiner natürlichen Funktionen angenommen werden.

Weiterhin bedingt der Ausbau des vorhandenen Feldwegs zur Erschließungsstraße ebenfalls einen dauerhaften Eingriff in das Schutzgut Boden, der jedoch aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung (regelmäßig befahrener Weg, vermutlich mit eingebauter Tragschicht und somit bereits gestörtem bzw. nicht mehr vorhandenem gewachsenen Bodengefüge) relativiert werden kann.

Insgesamt sind im Zuge der Vorhabenumsetzung erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten, die bei Umsetzung der Planungsziele jedoch nicht vermeidbar sind und nicht ausgeglichen werden können. Aufgrund der relativ geringen Größe des Baugrundstücks können diese noch als kleinräumig angesehen werden. Aufgrund der mittleren Produktionsfunktion (Acker-/Grünlandzahl > 35 bis ≤ 40) und der insgesamt geringen bodenfunktionalen Gesamtbewertung (vgl. Kap. 3.1) sind durch die Eingriffe keine besonders wertvollen Böden betroffen.

5.2 Prognose Wasser

Aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern (der Wöllbach tangiert den Geltungsbereich nur und bleibt entsprechend unverändert), beschränken sich mögliche und relevante Vorhabenwirkungen auf den Bodenwasserhaushalt.

Die Umsetzung der Planung bzw. die Entwicklung des Sondergebiets Pflegeheim einschließlich der erforderlichen Verkehrsflächen, Zuwegungen und Nebenanlagen induziert eine mögliche Versiegelung im Geltungsbereich auf ca. 3.233 m² (Erhöhung des Versiegelungsgrads um ca. 48 % von 12,8 % auf 60,4 %), was zunächst zu einer erheblichen Unterbrechung des bislang noch weitgehend unbeeinträchtigten natürlichen Wasserkreislaufs führt. Dadurch werden Oberflächen im Plangebiet abgedichtet, wodurch die Speicherung und Versickerung von Regenwasser reduziert bzw. unterbunden wird.

Aufgrund der wasserrechtlichen Rahmenbedingungen (vgl. § 55 Abs 2 WHG) soll Niederschlagswasser möglichst vor Ort verbleiben und zurückgehalten bzw. versickert werden, soweit dem keine rechtlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund soll eine effektive Regenwasserbewirtschaftung realisiert werden. Gegenüber dem Ursprungszustand, mit einem eher geringen Anteil versiegelter Verkehrsfläche, soll zukünftig der durch das vorgesehene Pflegeheim verursachte erhöhte Oberflächenabfluss im Bereich der auf mind. 70 % extensiv zu begrünenden Dachflächen zunächst zurückgehalten und dann den im Nordosten geplanten Retentions-/Versickerungsmulden zugeführt werden. Aufgrund der für eine Versickerung ungünstigen Bodeneigenschaften bedarf es vermutlich eines Überlaufs in den Wöllbach, in den Regenwasser im Falle von starken Niederschlagsereignissen gedrosselt und somit schadlos eingeleitet werden kann. Insgesamt lässt sich durch dieses System aus Rückhaltung, Versickerung/Verdunstung und gedrosselter Einleitung in den natürlichen Vorfluter, der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt wesentlich mindern.

Während der Bauphase kann es, je nach Jahreszeit, Witterung und Baugrundsituation, u. U. erforderlich werden, eine Wasserhaltung innerhalb der Baugrube zu betreiben. Die Wirkungen auf den Wasserhaushalt werden aufgrund der relativ geringen Baukörpergröße und des nur vorübergehenden bzw. zeitlich stark begrenzten Erfordernisses als wenig erheblich eingeschätzt.

Hinsichtlich des auszubauenden Feldweges ist demgegenüber mit einer wirksamen und dauerhaften Unterbrechung des kleinräumigen Wasserkreislaufs durch die Oberflächenversiegelung der herzustellenden Straße und deren Entwässerung in die Kanalisation zu rechnen. Für den örtlichen Wasserhaushalt ergeben sich hierdurch jedoch mengenmäßig keine gravierenden oder erheblichen Beeinträchtigungen.

Betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind im Falle des geplanten Seniorenheims nicht gegeben und hinsichtlich der Straße aufgrund der sicher nur geringen Verkehrsbelastung sowie in Verbindung mit der Kanalentwässerung vernachlässigbar.

Die geplante Gebietsentwicklung wird bei Umsetzung der geplanten Regenwasserbehandlung insgesamt keine wesentliche Verschlechterung für den Wasserhaushalt verursachen.

5.3 Prognose Klima / Luft

Mit Umsetzung der Planungen gehen heute vorhandene klimaaktive Strukturen im Bereich der Sonderbaufläche verloren (Wiesen- und Gartenfläche), stattdessen bedingen das Gebäude, die Straße sowie die Befestigung von Oberflächen für Erschließungs- und Nebenanlagen durch die Oberflächenaufheizung durch Sonneneinstrahlung eine Wärmespeicherung, die sich auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Geltungsbereich nachteilig auswirkt. Dies wird durch Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen und extensiven Dachbegrünungen abgemildert.

Insgesamt sind durch die Projektumsetzung nur sehr kleinräumige Wirkungen auf das Klima innerhalb des Geltungsbereichs anzunehmen, die vom örtlichen Klimageschehen deutlich überlagert werden. Aufgrund der räumlichen Lage am Siedlungsrand und im Talraum des Wöllbachs sowie die geringe Größe des Vorhabens ist außerdem keine relevante Beeinflussung oder Störung der örtlichen Durchlüftungssituation bzw. des örtlichen Klimas zu erwarten. Während der Bauphase sind durch den Einsatz von Baumaschinen sowie durch Zuliefer- und Entsorgungverkehr Staub- und Abgasbelastungen möglich, die jedoch nur temporär und kleinräumig wirksam wären. Mit der geplanten Nutzung bzw. dem Betrieb der Pflegeeinrichtung sind keine erheblichen klimatischen Belastungen verbunden.

Insgesamt werden die Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft als unerheblich bewertet.

5.4 Prognose Biotop, Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung der Planung kommt es im Vorhabensbereich zu einer gravierenden Veränderung der bisherigen Lebensraumverhältnisse. Hiervon betroffen sind v. a. die bislang vorhandene Wiesenfläche samt Säumen und die gehölzreiche Gartenfläche gegenüber dem Friedhof, da diese im Zuge der Bebauung im Geltungsbereich entfernt werden.

Von dem Vorhaben gehen verschiedene bau- und anlagebedingte Wirkungen aus, die artenschutzrechtlich relevante Arten beeinträchtigen können. Insbesondere die anlagebedingten Auswirkungen umfassen dauerhafte Veränderungen der bisherigen standörtlichen Charakteristika durch Überbauung bzw. Überprägung. Hier wird es zum Verlust von Pflanzenstandorten und Tierlebensstätten kommen.

5.4.1 Biotop und Flora

Im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanung bzw. bereits im Zuge der Baufeldräumung entfallen die auf dem Vorhabensgrundstück vorhandenen Biotopstrukturen vollständig. Hiervon sind der südöstliche Teil einer Wirtschaftswiese samt Saumstrukturen sowie mind. zwei Drittel des gehölzgeprägten Gartengrundstücks betroffen. Ein relevanten Einfluss auf die Lebensraumverhältnisse in der Ortsrandlage von Laufenselden resultiert hieraus jedoch nicht, da der Eingriffsbereich relativ klein ist und gleichartige Biotopstrukturen im Umfeld nach wie vor erhalten bleiben. Entsprechend sind auch keine Verschiebungen im Spektrum der hier vorkommenden Pflanzenarten zu erwarten.

Mit den Vorgaben zur Randeingrünung des Pflegeheims entstehen mittelfristig wieder Gehölzbestände, die geeignet sind, den Verlust im Bereich des betroffenen Gartengrundstücks auszugleichen. Entlang der Außenränder werden vermutlich an den direkten Schnittstellen zu benachbarten Nutzungen auch wieder mehr oder weniger breite Saumstrukturen entstehen, so dass auch hier der Verlust der heute vorhandenen Säume nicht so schwer wiegt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die umgebende Biotopstruktur bzw. auf die Flora ergeben sich durch das Pflegeheim nicht.

Die im Nordosten gelegene Wiesenfläche am Wöllbach, auf der Versickerungs-/Rückhaltemulden angelegt werden sollen, erfährt nur eine temporäre Belastung. Zur Herstellung des Rückhaltevolumens ist ein entsprechender Bodenaushub erforderlich, wobei der Oberboden abgeschoben, seitlich gelagert und anschließend wieder angedeckt wird. Durch das im Boden vorhandene bzw. verbleibende Samenpotential ist mit einer raschen Regeneration der Fläche einschließlich der Artenzusammensetzung zu rechnen. Entsprechend werden hierdurch keine relevanten Eingriffe in den Biototyp und die hier wachsenden Pflanzen verursacht. Der randlich auf die Wiesenfläche hineinragende Ufergehölzsaum bleibt hiervon unberührt bzw. ein erforderlicher Notüberlauf kann sicherlich kleinräumig und gehölzschonend positioniert werden.

Der nordöstlich des Gartengrundstücks vorhandene bewachsene Feldweg bleibt erhalten (Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg).

Der erforderliche Straßenausbau zwischen Berndrother Straße und Ackerbacher Weg erfolgt innerhalb der bestehenden Wegeparzelle und damit im Bereich einer bereits teilbefestigten Fläche. Gravierende Eingriffe sind hiermit nicht verbunden.

5.4.2 Fauna

Mit Beginn von Baumaßnahmen bzw. bereits mit der Baufeldräumung verändern sich die Lebensraumbedingungen im Vorhabenbereich, so dass - je nach Mobilität der einzelnen Arten - die dort lebenden Tiere in die Umgebung ausweichen, wo ähnliche bzw. vergleichbare Biotopstrukturen vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund wird die Erheblichkeit der Vorhabensumsetzung in seinen Auswirkungen auf die Fauna als nicht besonders hoch eingeschätzt. Gleichwohl ist die Errichtung eines Pflegeheims mit einer entsprechenden flächenmäßigen Reduzierung der betroffenen Lebensraumstrukturen verbunden. Aufgrund der Gesamtsituation bzw. den Fortbestand des Biotopgrundgefüges sind hierdurch aber keine gravierenden Auswirkungen auf das Tierartenspektrum im Ortsrandbereich von Laufenselden zu erwarten.

Nach Abschluss der Baumaßnahme und insbesondere nach einer gewissen Entwicklungszeit der neu anzulegenden Grün- und Freiflächen, kann der Pflegeheimgrundstück auch wieder als Lebensraum oder zur Nahrungssuche von unempfindlichen und an den Siedlungsraum angepassten Tierarten genutzt werden. V. a. für Gehölzbewohner ergibt sich dauerhaft eine eher geringe Beeinträchtigung, da der entfallenden und gehölzgeprägten Gartenfläche (ca. 1.000 m²) über 800 m² im Grundstücksbereich anzulegender Gehölzflächen gegenüberstehen. In Bezug auf Wiesenarten ist eine Kompensation jedoch nicht gegeben. Dem Verlust von 2.650 m² Wirtschaftswiese können nur 500 m² zu begrünende Grundstücksfreifläche sowie ca. 1.160 m² extensive Dachbegrünung gegenübergestellt werden. Die dortigen Lebensraumbedingungen lassen zwar eine Tierartenbesiedlung/-nutzung zu, sind jedoch nicht mit denen einer Weise vergleichbar, so dass bezogen auf das eigentliche Vorhabengrundstück mit einem Verlust von Wiesenarten auszugehen ist. Seltene oder gefährdete und damit besonders wertgebende Arten sind hiervon jedoch nicht betroffen.

Je nach Pflegeintensität und Erfolg ggf. durchgeführter Hilfsmaßnahmen für bestimmte Arten (Empfehlung zur Anbringung von Fledermauskästen oder zur Montage von Vogelnisthilfen) können sich ggf. in Zukunft auch Arten wieder oder auch bislang nicht im Geltungsbereich vorkommende Arten ansiedeln.

Betriebsbedingte Wirkungen auf die Fauna sind nicht zu erwarten.

Insgesamt sind keine besonders gravierenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Tiervorkommen anzunehmen (vgl. auch Kap. 7 Artenschutzrechtliche Betrachtung)

5.4.3 Biologische Vielfalt

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind typisch für Heidenrod und dort weit verbreitet. Entsprechend der floristischen und faunistischen Untersuchung konnten keine wertgebenden Pflanzen und auch nur wenige bedeutsame Tierarten ermittelt werden, die zudem in ihrem Vorkommen nicht explizit an den Geltungsbereich gebunden sind. Ebenfalls ist die Artenausstattung aufgrund der Flächennutzung (Wirtschaftswiese/-weide) sowie der anthropogenen Überprägung (Gartennutzung) eher gering. Für die biologische Vielfalt (Artenvielfalt und Vielfalt der Ökosysteme) übt der Geltungsbereich keine besondere Funktion aus, weshalb diesbezüglich keine Negativwirkungen zu erwarten sind.

5.5 Prognose Landschafts-, Stadtbild und Erholung

Aufgrund der räumlichen Lage im Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft ist der Geltungsbereich zunächst von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild. Mit der Errichtung der Pflegeeinrichtung am heutigen Ortsrand gegenüber dem Friedhof, wird sich das Erscheinungsbild verändern. Anstelle der heutigen Wiesenfläche und des mit Bäumen und Gehölzen durchsetzten Gartens tritt ein vergleichsweise großformatiges, viergeschossiges Gebäude. Durch die Hanglage und die vorgegebene Flachdachausbildung kann davon ausgegangen werden, dass es die südlich angrenzenden Wohngebäude an der Berndrother Straße nicht überragt. Talseitig wird der Baukörper aber deutlich und auch weithin sichtbar in Erscheinung treten. Die Festsetzung einer 5 m breiten Randeingrünung wird mittelfristig und nach einer entsprechenden Entwicklungszeit vor allem durch die Baumanpflanzungen dazu beitragen, dass die Einrichtung eine gewisse landschaftliche Eingrünung und damit Einbindung erfährt.

Mit Umsetzung der Planung erfährt der Siedlungskörper von Laufenselden eine kleinräumige Erweiterung nach Nordwesten bzw. an der Südflanke des Wöllbachtals, die aber nicht über den Friedhof hinausragen wird und somit den Talraum nicht wesentlich einengt. Da die vorhandene Wohnbebauung entlang der Berndrother Straße keine raumwirksame Eingrünung besitzt, weist der Ortsrand hier keine besondere Qualität auf. Entsprechend ergeben sich durch den Neubau auch keine gravierenden Beeinträchtigungen der landschaftlichen Grundsituation.

Bereits in der Bauphase wird das Landschaftsbild durch baustellentypisches Gerät und unfertige Baukörper überprägt. Auch kann es zu einer eingeschränkten Nutzbarkeit des bestehenden Feldweges für Erholungssuchende, Spaziergänger*Innen oder Friedhofsbesuchende infolge des Baubetriebs kommen. Dauerhafte Beeinträchtigungen der Wegebeziehungen sind nicht anzunehmen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erkennen.

6. Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffserheblichkeit

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ist sicherlich der Eingriff in den Boden bzw. der Verlust natürlicher Böden als gravierendster Eingriff in Natur und Landschaft zu werten, da dies irreversibel und als kaum ausgleichbar anzusehen ist.

Die Veränderung der vorhandenen Biotopstruktur bedingt zwar eine erhebliche Veränderung der Lebensraumstrukturen im Vorhabenbereich, wobei v. a. der Verlust der Wirtschaftswiese relevant ist, in Bezug auf das örtliche Artengefüge sind die Wirkungen aber vernachlässigbar, da im Umfeld absolut vergleichbare Strukturen und in ausreichender Größe vorhanden sind.

Durch das geplante Entwässerungskonzept und dem damit verbundenen, weitgehenden Verbleib gefassten Niederschlagswasser im natürlichen Wasserkreislauf können Negativwirkungen auf den Wasserhaushalt verhindert werden.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird der große Neubau sicherlich deutlich sichtbar

hervortreten, mit der Randeingrünung und der an die Umgebungsbebauung angepasste Höhenabwicklung wird aber eine verträgliche Einfügung in die Ortsrandsituation gefördert.

Die klimatischen Wirkungen des Baukörpers und neu entstehender versiegelter Flächen sind sicher auf den Vorhabensbereich bzw. dessen direkter Umgebung begrenzt. Aufgrund der Umfeldsituation bzw. der Lagegunst des Geltungsbereichs sind relevante Belastungen, insbesondere für die umgebende Bebauung, sicher auszuschließen.

7. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Zwar bewirkt eine Bauleitplanung selbst noch keine Schädigung oder Zerstörung von Lebensstätten von Tier- oder Pflanzenarten, dies kann aber im Zuge der mit der Planung zulässigen Vorhaben und Maßnahmen gegeben sein. Für den Bebauungsplan bedarf es daher einer Überprüfung, ob und inwieweit durch die Planung bzw. deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden.

§ 44 BNatSchG regelt den speziellen Artenschutz für bestimmte Tier- und Pflanzenarten, der nach § 7 BNatSchG unmittelbar geltendes Recht ist. Relevant sind hierbei die besonders und streng geschützten Arten, sie unterliegen den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Aufgrund dieser gesetzlichen Regelungen bedarf es einer differenzierten, detaillierten Betrachtung und Wertung bezüglich der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung für die einzelnen geschützten Artvorkommen. In Zusammenhang mit der Bauleitplanung verbleibt eine besondere artenschutzrechtliche Relevanz nur für die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführte Arten und europäische Vogelarten. Für alle anderen geschützten Arten (national nach Bundesartenschutzverordnung geschützte Arten) liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nicht vor (vgl. § 44 (5) Satz 4 BNatSchG), sie unterliegen der Eingriffsregelung.

In Bezug auf die Pflanzenwelt konnten im Geltungsbereich keine europarechtlich geschützten Arten nachgewiesen werden bzw. ist auch nicht mit einem solchen Vorkommen zu rechnen. Entsprechend ergibt sich für die Flora keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Hinsichtlich der Tierwelt (Fauna) sind durch § 44 Abs. 5 BNatSchG v. a. die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/ EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Tierarten sowie europäische Vogelarten von Relevanz.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanz von im Geltungsbereich nachgewiesenen und durch die Potentialabschätzung ermittelten europarechtlich geschützten Tierarten ist eine Überprüfung erforderlich, ob die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzbarkeit des Bebauungsplans entgegenstehen.

7.1 Abschichtung

Die artenschutzrechtliche Betrachtung enthält auf Basis der erfassten Arten eine Abschichtung bzw. Prüfung, ob eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP / Art-für-Art-Prüfung), eine verkürzte artenschutzrechtliche Prüfung (verkürzte aP) oder eine vereinfachte Prüfung (nur für allgemein häufige, weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten) durchgeführt werden muss. Für die ermittelten Arten wird anschließend die entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Vögel

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung werden zunächst alle nachgewiesenen und durch die

Potentialabschätzung ermittelten Arten berücksichtigt.

Tabelle 5: Abschichtungstabelle der nachgewiesenen Vogelarten

Deutscher / Wissenschaftlicher Name	Status im Plangebiet	EHZ (He)	BNatSchG	Betroffenheit durch die Planung	saP	vaP	eP
Amsel <i>Turdus merula</i>	BV	G	b	X	-	-	X
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	GV	G	b	X	-	-	X
Blaumeise <i>Cyanistes caeruleus</i>	BV	G	b	X	-	-	X
Buntspecht <i>Dendrocopos major</i>	GV	G	b	X	-	-	X
Grünfink <i>Chloris chloris</i>	BV	G	b	X	-	-	X
Hausperling <i>Passer domesticus</i>	GV	Uu	b	X	-	X	-
Klappergrasmücke <i>Sylvia curruca</i>	BV	Uu	b	X	X	-	-
Kohlmeise <i>Parus major</i>	BV	G	b	X	-	-	X
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	BV	G	b	X	-	-	X
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	GV	G	b	X	-	-	X
Rauchschwalbe <i>Hirundo rustica</i>	Ü	Uu	b	-	-	-	-
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	BV	G	b	X	-	-	X
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	BV	G	b	X	-	-	X
Sommergoldhähnchen <i>Regulus ignicapillus</i>	BV	G	b	X	-	-	X
Wacholderdrossel <i>Turdus pilaris</i>	Ü	Uu	b	-	-	-	-
Wiesenschafstelze <i>Motacilla flava</i>	GV	G	b	X	-	-	X
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	BV	G	b	X	-	-	X

Abschichtungsergebnis für nachgewiesene Vogelarten:

Unter den im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten befinden sich keine in der Anlage I der EU-Vogelschutzrichtlinie gelisteten oder nach BNatSchG streng geschützten Arten.

Mit einem ungünstigen-unzureichenden Erhaltungszustand (gelb) wurden der Hausperling, die Klappergrasmücke, die Rauchschwalbe und die Wacholderdrossel im Gebiet festgestellt.

Der Hausperling wurde im Gebiet lediglich bei der Nahrungssuche beobachtet und Fortpflanzungsstätten sind eher im Bereich der Siedlung zu vermuten. Daher ist für den Hausperling eine verkürzte artenschutzrechtliche Prüfung (vaP) erforderlich.

Da für die Klappergrasmücke im Gebiet ein Brutnachweis geführt wurde, ist für diese Art eine

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen.
Die beiden Arten Rauchschnäpper und Wachholderdrossel wurden nur überfliegend beobachtet, weshalb eine Gebietsrelevanz für diese Arten ausgeschlossen werden kann und daher eine Prüfung in Form der einfachen Prüftabelle ausreichend ist.

Tabelle 6: Abschichtungstabelle der potentiell im Gebiet vorkommenden Vogelarten

Deutscher / Wissenschaftlicher Name	Status im Plangebiet	EHZ (He)	BNatSchG	Betroffenheit durch die Planung	saP	vaP	eP
Bluthänfling <i>Linaria cannabina</i>	pot. GV	Us	b	(X)	-	-	X
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	pot. BV	G	b	-	-	-	-
Dorngrasmücke <i>Sylvia communis</i>	pot. BV	G	b	-	-	-	-
Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>	pot. BV	G	b	-	-	-	-
Elster <i>Pica pica</i>	pot. BV	G	b	-	-	-	-
Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>	pot. BV	G	b	-	-	-	-
Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>	pot. BV	G	b	-	-	-	-
Gartenrotschwanz <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	pot. BV	Us	b	(X)	-	-	X
Gimpel <i>Pyrrhula pyrrhula</i>	pot. BV	G	b	-	-	-	-
Girlitz <i>Serinus serinus</i>	pot. BV	Uu	b	(X)	-	-	X
Goldammer <i>Emberiza citrinella</i>	pot. BV	Uu	b	(X)	-	-	X
Grauschnäpper <i>Muscicapa striata</i>	pot. BV	G	b	-	-	-	-
Grünspecht <i>Picus viridis</i>	pot. GV	G	s	-	-	-	-
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochrurus</i>	pot. BV	G	b	-	-	-	-
Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>	pot. BV	G	b	-	-	-	-
Kernbeißer <i>Coccothraustes coccothraustes</i>	pot. GV	G	b	-	-	-	-
Kleiber <i>Sitta europaea</i>	pot. BV	G	b	-	-	-	-
Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>	pot. BV	G	s	-	-	-	-
Misteldrossel <i>Turdus viscivorus</i>	pot. BV	G	b	-	-	-	-
Schwanzmeise <i>Aegithalos caudatus</i>	pot. BV	G	b	-	-	-	-
Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>	pot. BV	G	b	-	-	-	-
Sperber <i>Accipiter nisus</i>	pot. GV	G	s	-	-	-	-
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	pot. BV	G	b	-	-	-	-
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	pot. BV	Uu	b	(X)	-	-	X
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	pot. GV	G	s	-	-	-	-
Zaunkönig	Pot. BV	G	b	-	-	-	-

Deutscher / Wissenschaftlicher Name	Status im Plangebiet	EHZ (He)	BNatSchG	Betroffenheit durch die Planung	saP	vaP	eP
<i>Troglodytes troglodytes</i>							

Status ng=nachgewiesen, GV=Gast, BZ=Brutvogel; DZ=Durchzügler, Ü=überfliegend, -=kein Nachweis

§ Gesetzlicher Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetz

b besonders geschützt

s streng geschützt

EHZ Erhaltungszustand in Hessen gemäß „Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie 2013, Erhaltungszustand der Arten, Vergleich Hessen-Deutschland“ Hessen-Forst FENA (2014) und „Gesamtartenliste Brutvögel Hessens mit Angaben zu Schutzstatus, Bestand, Gefährdungsstatus sowie Erhaltungszustand“ der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, RLP und Saarland (2014)

GRÜN günstig

GELB ungünstig – unzureichend

ROT ungünstig – schlecht

KEINE FARBE unbekannt - keine ausreichenden Daten

saP Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Art-für-Art-Prüfung gemäß „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (HMUELV 2011)

vaP Verkürzte artenschutzrechtliche Prüfung

eP Einfache artenschutzrechtliche Prüfung in tabellarischer Form

RLD Rote Liste Deutschland - * =ungefährdet, 3 =gefährdet

Abschichtungsergebnis für potentiell vorkommende Vogelarten:

Unter den potentiell vorkommenden Arten befinden sich keine nach Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie gelisteten Arten.

Die Arten Grünspecht, Mäusebussard, Sperber und Turmfalke sind nach BNatSchG streng geschützt, befinden sich aber allesamt in einem günstigen Erhaltungszustand. Das Plangebiet weist für die Arten Grünspecht, Sperber und Turmfalke lediglich Potential zur Nahrungssuche auf, was im gesamten weitläufigen Umfeld ebenfalls gegeben ist. Auch, wenn für den Mäusebussard potentiell Strukturen vorhanden sind, die sich für die Anlage eines Neststandortes eignen würden (höhere Bäume auf dem Gartengrundstück), so sind doch im Umfeld, insbesondere am Waldrand, aus fachlicher Sicht ausreichend geeignetere Strukturen vorhanden. V. a. im Hinblick auf ihre relativ große Reviergröße und hohe Mobilität ist eine besondere Bedeutung des Plangebiets für die vier Arten unwahrscheinlich, weshalb eine nähere artenschutzrechtliche Betrachtung als nicht erforderlich angesehen wird.

Die in der Potentialabschätzung ermittelten Vogelarten Girlitz, Goldammer und Stieglitz befinden sich in einem „ungünstig-schlechten“ und der Gartenrotschwanz in einem „ungünstig-unzureichenden“ Erhaltungszustand und sind nach BNatSchG besonders geschützt. Sie werden hinsichtlich der Habitatausstattung und dem Vorkommen im Umfeld als potentielle Brutvögel innerhalb des Geltungsbereichs eingestuft. Der Bluthänfling wird als möglicher Gastvogel angesehen. Aufgrund seines Schutzstatus und seines „ungünstig-schlechten“ Erhaltungszustands wird eine potentielle Betroffenheit der Art angenommen. Für diese fünf, bei der Geländebegehung im Jahr 2021 zwar nicht nachgewiesenen, aber durch die Umnutzung des Geländes ggf. potentiell betroffenen Arten, wird zur Sicherheit eine verkürzte artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

Für die weiteren potentiell im Gebiet vorkommenden Vögel wird aufgrund ihres günstigen Erhaltungszustands, den ähnlichen und umfangreich vorhandenen Biotopstrukturen im Umfeld und somit einem auch weiterhin bestehenden Brut- und Nahrungsplatzangebot im unmittelbaren Umfeld des nur kleinen Geltungsbereichs keine Betroffenheit angenommen. Eine weitere Betrachtung ist daher entbehrlich.

Fledermäuse

Alle einheimischen Fledermäuse sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und gemäß BNatSchG besonders und streng geschützt. Die als einzige Fledermausart nachgewiesene Zwergfledermaus nutzt das Plangebiet insbesondere als Teil ihres Jagdgebiets. Quartiere innerhalb des Plangebiets sind keine vorhanden. Allerdings könnte die Art die Nistkästen im Gartengrundstück gelegentlich als temporäres Quartier nutzen. Der Erhaltungszustand der Zwergfledermaus wird mit „günstig“ bewertet. Begründet durch die Jagdnutzung und mögliche Quartiersnutzung besteht für die Art, aufgrund ihres Schutzstatus, eine mögliche Betroffenheit durch die Planung. Deshalb ist für die Zwergfledermaus eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Sonstige

Nachweise oder Anhaltspunkte zu anderen artenschutzrechtlich relevanten Tiervorkommen gibt es nicht.

7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die durchgeführten Prüfungen sind in der Anlage zu diesem Fachbeitrag umfassend dokumentiert, weshalb nachfolgend nur die wesentlichen Ergebnisse in zusammenfassender Form wiedergegeben werden.

Vögel

Mit Beginn der Vorhabenumsetzung bzw. mit Aufnahme von Bauarbeiten kommt es zur Vertreibung der Arten sowie zum dauerhaften Verlust der bisherigen und potenziellen Brutplätze und Nahrungshabitate. Um eine Tötung oder Verletzung von Vögeln zu verhindern, ist die vorlaufend erforderliche Beseitigung von Bäumen, Gehölzen oder dichter Vegetation einschließlich der künstlichen Nistkästen außerhalb der Brutperiode bzw. im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar erforderlich.

Aufgrund der Lebensraumsituation im Umfeld von Laufenselden können die nachgewiesenen Vogelarten in vorhandene und vergleichbare bzw. sogar höherwertigere Strukturen im nahen und weiteren Umfeld (Gebüsche, Bäume, Wald, landwirtschaftliche Fläche) ausweichen. Hier stehen weiterhin ausreichend Nahrungsräume und Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Dies gilt auch für die Klappergrasmücke, die in den vorhandenen Gehölzstrukturen und Grünflächen im näheren Umfeld prinzipiell ein hinreichendes Brutplatz- und Nahrungsangebot finden kann. Für die Art hat das Plangebiet vermutlich keine wesentliche Bedeutung, weshalb keine besondere vorhabeninduzierte Betroffenheit besteht. Entsprechend ergeben sich, außer dem ohnehin erforderlichen Bauzeitenmanagement, keine weiteren Maßnahmenanforderungen. Die Art befindet sich jedoch in einem ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand und leidet insbesondere unter dem Verschwinden von Hecken und Gehölzstrukturen, weshalb die Vorgabe zur Anpflanzung heimischer Gehölze und zusammenhängender Strauchpflanzungen positiv zu werten ist. Nach Umsetzung des Projekts und einer gewissen Entwicklungszeit werden so wieder für die Art nutzbare Habitatstrukturen entstehen.

Der Haussperling ist nur Nahrungsgast im Planungsgebiet, entsprechend besteht für die Art keine artenschutzrechtliche Relevanz. Aufgrund der starken Populationsabnahme wird jedoch unabhängig davon empfohlen, im Zuge der Vorhabenumsetzung am Neubau ein Nistplatzangebot vorzusehen. Damit kann mit einfachen Mitteln der Haussperling gefördert und ein Beitrag zum Arterhalt geleistet werden.

Den im Gebiet potentiell vorkommenden Brutvogelarten Gartenrotschwanz, Goldammer, Girlitz und Stieglitz wird eine der Klappergrasmücke vergleichbare Situation zugeordnet. Auch hier können Tötungen/Verletzungen durch gezieltes Bauzeitenmanagement ausgeschlossen werden und auch hier wird davon ausgegangen, dass ein Ausweichen der Arten in die Umgebung / das Umfeld problemlos möglich ist. Unabhängig davon profitieren auch diese Arten von den Begrünungsmaßnahmen auf dem Vorhabengrundstück. In Bezug auf Höhlenbrüter wie den Gartenrotschwanz wird empfohlen zusätzlich künstliche Nisthilfen auf dem Grundstück anzubieten. Ein artenschutzrechtliches Erfordernis hierzu wird aber nicht gesehen.

Der Bluthänfling ist nur potentieller Nahrungsgast, der nach Umsetzung des Projektes und einer hinreichenden Entwicklung der Randeingrünung den Geltungsbereich wieder zur Nahrungssuche nutzen kann.

Als Maßnahme zur Erhöhung und Förderung der Biodiversität in der Gemeinde Heidenrod wird außerdem empfohlen weitere Nistkästen für höhlen- und gebäudebrütende Vogelarten (z.B. für Mauersegler) am Gebäude vorzusehen.

Für die nachgewiesenen und auch die potentiell vorkommenden Vogelarten besteht insgesamt durch das Vorhaben keine artenschutzrechtliche Betroffenheit. Unter Einhaltung der unten genannten Maßnahmen ist ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1-3 BNatSchG nicht anzunehmen.

Fledermäuse

Die Zwergfledermaus als einzig relevante Art dieser Artengruppe ist durch das Vorhaben nur bedingt betroffen, da im Bereich des Gartengrundstücks vorhandene Nistkästen ggf. als Tagesquartier genutzt werden können. Durch rechtzeitige Beseitigung bzw. ein Umhängen der Kästen wird eine Betroffenheit sicher vermieden. Da der Aktivitätszeitraum der Zwergfledermaus und auch anderer Fledermausarten in der Nacht liegt, verursachen die tagsüber stattfindenden Bauarbeiten keine Störungen für diese Tiere. Das Vorhaben übt keinen relevanten Einfluss auf die nutzbaren Jagdgebiete aus, auch werden keine Flugrouten oder Transfermöglichkeiten beeinträchtigt.

Insgesamt ergibt sich unter Einhaltung der unten genannten Maßnahme keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art, Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1-3 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Unabhängig davon können Fledermäuse durch einfache Bereitstellung von Quartiersangeboten im Zuge der Baumaßnahme gefördert werden. Daher wird der Einbau von Spaltenquartieren an geeigneter Stelle des Neubaus oder das Aufhängen von Fledermauskästen am Gebäude oder auch an größeren Gehölzen im Umfeld empfohlen.

7.3 Maßnahmen

Allgemeine Maßnahmen:

- Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Gehölzrodungsarbeiten sowie die Beseitigung von sonstigen dichten Vegetationsbeständen nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.
- Unabhängig davon sind vor Beginn von Fällarbeiten Bäume mit Höhlen oder potentiellen Baumquartieren sowie vorhandene künstliche Nisthilfen in jedem Fall (also auch außerhalb der Vogelbrutzeit) auf ein mögliches Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten, insbesondere von Fledermäusen hin zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).
- Vor Inanspruchnahme der Gartenfläche sollten die Nistkästen möglichst schon im Winter (Januar/Februar) nach vorheriger Kontrolle aus dem Garten entfernt und soweit noch verwendbar umgehängt werden.
- Sofern bei den Kontrollen ein positiver Habitatnachweis erfolgt, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Bei unbesetzten Aufzuchtstätten (wie Niststätten, die von Vogelarten wiederbesiedelt werden, Fledermausquartiere) sind diese rechtzeitig zu beseitigen oder zu verschließen. Je nach möglichem Befund kann die Bereitstellung von Ausweichquartiere oder -brutstätten an geeigneter Stelle erforderlich werden.

Maßnahmenempfehlung zum Erhalt und zur Förderung europäischer Vogelarten:

- Naturnahe, strukturreiche Entwicklung der Randeingrünung und der Grundstücksfreiflächen v. a. mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen.
- Installieren künstlicher Nisthilfen für höhlen- oder gebäudebrütende Vogelarten im Geltungsbereich.

Maßnahmenempfehlung zum Erhalt und zur Förderung der Fledermausarten:

- Installieren künstlicher Fledermausquartiere (Einbaukästen oder Fassadenkästen) am Neubau und / oder Aufhängen von Fledermauskästen an geeigneten Gehölzen im Umfeld.

8. Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rechts vom Berndrother Weg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Bauvorhabens geschaffen, womit eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen einhergeht. Insbesondere durch den Verlust einer Grünlandflächen und einer mit Gehölzen bestandenen Gartenparzelle kann dabei die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt und Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Für die durch einen Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe gelten grundsätzlich die Regelungen des § 1a BauGB. Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in die Abwägung einzustellen. Die den Eingriffen zugeordneten Kompensationsmaßnahmen können im Rahmen der Abwägung anderen öffentlichen und privaten Belangen gegenübergestellt werden. Als Ergebnis kann eine Minderung des Ausgleichsumfangs gerechtfertigt sein, so dass ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe (Vollkompensation) nicht unbedingt erforderlich ist.

Das BauGB differenziert - im Gegensatz zum BNatSchG - nicht zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Außerdem ist ein direkter räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 2 und 3, § 135a Abs. 2 Satz 2, § 200a BauGB). Durch geeignete Festsetzungen oder vertragliche Lösungen kann die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden.

8.1 Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand

Der Geltungsbereich ist dem Außenbereich i. S. v. § 35 BauGB zuzuordnen, entsprechend ist als Voreingriffszustand die tatsächliche Bestandssituation, anzunehmen und in der Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung zu berücksichtigen.

Bezogen auf die Planung erfolgt die Bilanzierung des Nachherzustands auf Basis der im Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bei maximaler Zulässigkeitsausnutzung.

8.2 Bilanzierung nach Kompensationsverordnung

Als Ergänzung zur bereits verbal-deskriptiv dargelegten Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurde hinsichtlich der naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Belange für den Geltungsbereichs eine ergänzende rechnerische Überprüfung der Eingriffs-/Ausgleichssituation in Form einer Bilanzierung nach dem hessischen Biotopwertverfahren durchgeführt. Grundlage hierfür war das hessische Biotopwertverfahren der KV 2018 (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26. Oktober 2018).

Tabelle 7: Bilanzierung

Bezeichnung Nutzungstyp / Typ-Nr.	WP je m ²	Flächenanteil in m ²	Biotopwert
1. Voreingriffszustand			
1.1 Flächen gemäß Bestandsaufnahme vom 29.07.2021 (gesamt 5.357 m²)			
Ufer- und Sumpfgewächse auf feuchten bis nassen Standorten (02.310)	44	42	1.848
Intensiv genutzte Weide (06.220)	21	611	12.831
Intensiv genutzte Wirtschaftswiese (06.350)	21	2.650	55.650
Artenarmer Wiesensaum frischer Standorte (09.151)	29	223	6.467
Schotter-, Kies- und Sandwege (10.530)	6	688	4.128
Bewachsene unbefestigte Feldwege (10.610)	25	139	3.475
Gärten in der Landschaft (11.211)	19	1.004	19.076
<i>Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht (04.110), 4 Stück</i>	34	148	5.032
Summe Voreingriffszustand		5.357	108.507

Bezeichnung Nutzungstyp / Typ-Nr.	WP je m ²	Flächenanteil in m ²	Biotopwert
2. Planungsansatz zum Bebauungsplan "Rechts vom Berndrother Weg"			
2.1 Flächen gemäß Bebauungsplan und Gestaltungskonzept (gesamt 5.357 m²)			
2.1.1 Straßenverkehrsfläche		19.507	
<u>Straßenverkehrsfläche</u>			

Bezeichnung Nutzungstyp / Typ-Nr.	WP je m ²	Flächenanteil in m ²	Biotopwert
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen, Asphalt (10.510)	3	697	2091
<u>Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"</u>			
Bewachsene unbefestigte Feldwege (10.610)	25	205	5.125

2.1.2 Sondergebiet (SO)		3.802	
<u>Überbaubare Fläche, 65 % (3.041 m²)</u>			
davon 1. Gebäude (1.660 m ²)			
- Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung (10.715), 30 %	6	498	2.988
- Dachfläche extensiv begrünt (10.720), 70 %	19	1.162	22.078
<i>davon 2. Nebenanlagen</i>			
Flächen mit wasserdurchlässiger Befestigung und Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird (10.530)	6	811	4.866
<u>Nicht überbaubare Fläche (35 %) (gesamt 1.331 m²)</u>			
davon 1. Anpflanzfläche A1 (798 m ² abzgl. 2 m x 25 m für Terrassen)			
- Neuanlage von Hecken im Innenbereich (02.500), 3 m breit, max. 25 m lang, mind. 2/3 heimische Sträucher	20	75	1.500
- Neuanlage von Hecken im Innenbereich (02.500), 5 m breit, mind. 2/3 heimische Sträucher	20	748	14.960
<i>davon 2. sonstige Grünflächen</i>			
- Gärtnerisch gepflegte Anlage (11.221)	14	508	7.112
<i>Neupflanzung Einzelbaum 3. Ordnung, nicht einheimisch (04.120), 5 Stck, Stammumfang 16 - 18 cm</i>	23	15	345

2.1.3 Maßnahmenfläche M1		653	
<u>Randliche Gehölzeingrünung /Bestandsgehölz (max. 10 %)</u>			
Ufer- und Sumpfgewächse auf feuchten bis nassen Standorten (02.310)	44	42	1.848
<u>Mulde, begrünt, temporärer Wassereinstau</u>			
Intensiv genutzte Weide (06.220)	21	546	11.466
<u>Wegeflächen für Wartung/Unterhaltung der Fläche (10%)</u>			
Flächen mit wasserdurchlässiger Befestigung und Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird (10.530)	6	65	390
Summe		5.357	74.769

Differenz Planung-Bestand	-33.738
----------------------------------	----------------

Als Ergebnis der Bilanzierung kann zunächst festgestellt werden, dass in Zusammenhang mit der Bauleitplanung ein rechnerisches Defizit von ca. - 33.700 Biotopwertpunkten entsteht. Dies entspricht einer Wertminderung gegenüber dem Voreingriffszustand um knapp 31 %. Bezogen auf

den durchschnittlichen Biotopwert pro m² ergibt sich eine Reduktion um etwa 8,3 Punkte (von 20,3 BWP auf 14,0 BWP).

Das Defizit resultiert aus der Neuinanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen (Wirtschaftswiese und Gartengrundstück). Zugleich ist die Biotopwertminderung nicht allzu groß, da die betroffenen Flächen keinen besonders hohen Biotopwert besitzen und zugleich die zulässige Ausnutzung des Grundstücks begrenzt wird. Zusätzlich wirksam sind die definierten ausgleichswirksamen Maßnahmen (v.a. Randeingrünung und extensive Dachbegrünung).

8.3 Bewältigung des Ausgleichsdefizits / Kompensationsbedarfs

Entsprechend den differenzierten Aussagen der vorangegangenen Kapitel sowie der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung 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 herbeizuführen. Hierbei sollten die zuständigen Fachbehörden einbezogen werden. Die notwendigen Maßnahmen bedürfen, sofern sie nicht oder nur zum Teil auf städtischen Flächen liegen, auch einer entsprechenden rechtlichen Sicherung. Der Vorhabenträger wird in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, Ökopunkte in einer für den Ausgleich notwendigen Größenordnung abzulösen, wenn er die vorstehend genannten Ausgleichsmaßnahmen nicht verbindlich selbst herstellt.

Im Bebauungsplan sollte unter Hinweise auf die konkret vorgesehenen, dem Bebauungsplan zugeordneten, externen Ausgleichsmaßnahmen aufmerksam gemacht werden.

9. Quellen- und Literaturverzeichnis

- AGAR & FENA (2010): Rote Liste der Amphibien und Reptilien Hessens. 6. Fassung, Stand 1.11.2010, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.), Arbeitsgemeinschaft Amphibien- und Reptilienschutz in Hessen e.V. und Hessen-Forst Servicestelle Forsteinrichtung und Naturschutz, Fachbereich Naturschutz (Koordination und Redaktion A. Malten & A. Zitzmann), Wiesbaden, 84 S.
- Baugrundbüro Simon (2022a): Baugrunderkundung und Gründungsberatung. Baugrundbüro Simon Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden
- Baugrundbüro Simon (2022b): Abfalltechnische Untersuchung von 2 Mischproben des gewachsenen Bodens gemäß Parameterliste des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen, Kassel (Stand 09/2018). Baugrundbüro Simon Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden.
- Cezanne, R. & Hodvina, S. (2011): Grunddatenerfassung zu Monitoring und Management des FFH-Gebietes Wald nordöstlich Huppert 5714-302. 32 S., Darmstadt
- Hessen-Forst FENA (2014): Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie 2013 Erhaltungszustand der Arten, Vergleich Hessen – Deutschland (Stand: 13. März 2014). Hessen-Forst FENA (Hrsg.), https://natureg.hessen.de/resources/recherche/FENA/arten_vergleich_he_de_2013.pdf (abgerufen am 23.02.2023)
- HLNUG (2021a): GruSchu Hessen. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (Hrsg.), Wiesbaden, <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de> (abgerufen am 28.04.2021)
- HLNUG (2021b): BodenViewer Hessen. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (Hrsg.), Wiesbaden, <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> (abgerufen am 28.04.2021)
- HLNUG (2021c): WRRL-Viewer. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (Hrsg.), Wiesbaden, <https://wrll.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrll/index.html?lang=de> (abgerufen am 28.04.2021)
- HLNUG (2021d): Geologie Viewer. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (Hrsg.), Wiesbaden, <https://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de> (abgerufen am 28.04.2021)
- HMUELV (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) (Hrsg.), 2. Fassung, Wiesbaden
- HMUKLV (2021): Natureg Viewer Hessen. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) (Hrsg.), Wiesbaden, <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/> (abgerufen am 28.04.2021)
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens mit Karte 1:200.000 - Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Heft Nr.67, Wiesbaden

- Kock & Kugelschafter (1996): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens, Teilwerk I, Säugetiere. 3. Fassung, Stand Juli 1995, in: Hessisches Ministerium des Innern und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (Hrsg.): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens, Wiesbaden, 55 S.
- Meteostat (2023): Hohenstein / Nastätten Klima. Lamprecht, C. (Hrsg.), <https://meteostat.net/de/station/D2293?t=2021-01-01/2021-12-31> (abgerufen am 22.02.2023)
- RP Darmstadt (2010): Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Regionalpräsidium Darmstadt (Hrsg.), <https://rp-darmstadt.hessen.de/infrastruktur-und-wirtschaft/regionalplanung/regionalplan-suedhessen> (abgerufen am 15.02.2023)
- Ryslavy, T., Bauer, H.-G., Gerlach, B., Hüppop, O., Stahmer, J., Südbeck, P. & Sudfeldt, C. (2021): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, in: Berichte zum Vogelschutz, Heft 57, S. 13-112
- SILEK (2020): Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept SILEK. Gemeinde Heidenrod (Hrsg.), <https://www.heidenrod.de/events/oeffentlichen-informationsveranstaltung-zum-abschluss-des-silek-heidenrod> (abgerufen am 15.07.2021)
- Simon, M., Köstermeyer, H., Gießelmann, K. & Brand, S. (o. D.): Pipistrellus pipistrellus – Zwergfledermaus. Bundesamt für Naturschutz (BfN) (Hrsg.), Artenportraits, <https://www.bfn.de/artenportraits/pipistrellus-pipistrellus> (abgerufen am 16.02.2023)
- Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (2014): Gesamtartenliste Brutvögel Hessens mit Angaben zu Schutzstatus, Bestand, Gefährdungsstatus sowie Erhaltungszustand.
- VSW & HGON (2016): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens (10. Fassung, Mai 2014). Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.), 82 S., Wiesbaden
- Werner, M., Bauschmann, G., Hormann, M. & Stiefel, D. (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. 2. Fassung, in: Vogel und Umwelt, Heft 21, S. 37-69




10. Anlagen

10.1 Artenliste Pflanzenarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Abies nordmanniana</i>	Nordmann-Tanne
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Cornus sanguina</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knaulgras
<i>Fagus sylvatica</i>	Gewöhnliche Buche
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Galeopsis tetrahit</i>	Stechender Holzzahn
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Geranium dissectum</i>	Schlitzblättriger Storchschnabel
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchschnabel
<i>Geranium sanguineum</i>	Blut-Storchschnabel
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Hartheu
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauernder Lolch
<i>Lonicera nitida</i>	Heckenmyrthe
<i>Matricaria chamomilla</i>	Echte Kamille
<i>Picea abies</i>	Rot-Fichte
<i>Pinus mugo</i>	Berg-Kiefer
<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pseudotsuga menziesii</i>	Grüne Douglasie
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Rosa spec.</i>	Rose i.A.
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Echte Brombeeren
<i>Rubus odoratus</i>	Zimt-Himbeere
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauer-Ampfer
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpflättriger Ampfer
<i>Salix spec.</i>	Weide i. A.

<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Silene latifolia subsp. alba</i>	Weißer Lichtnelke
<i>Sonchus oleraceus</i>	Kohl-Gänsedistel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gewöhnliche Vogelbeere
<i>Taraxacum officinale Gruppe</i>	Wiesen-Kuhblume (Artengruppe)
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennessel
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

10.2 Klappergrasmücke (saP)

1 Durch das Vorhaben betroffene Art	
Klappergrasmücke (<i>Sylvia curruca</i>)	
2 Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote-Listen	
<input type="checkbox"/> FFH-RL- Anh. IV - Art	Rote-Liste Deutschland: * ungefährdet
<input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelart	Rote-Liste Hessen: V Vorwarnliste
<input type="checkbox"/> streng geschützt nach BArtSchV und BNatSchG	Rote-Liste regional: -
3 Erhaltungszustand	
	unbekannt günstig ungünstig- unzureichend ungünstig- schlecht
EU (http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17)	
Deutschland: kontinentale Region (http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html)	
Hessen https://vswffm.de/v/vsw/content/e3884/e4763/e4767/Ampel2014.pdf	
https://hessen-forst.de/download.php?file=uploads/naturschutz/monitoring/arten_vergleich_he_de_endergebnis_2013_2014_03_13.pdf	
4 Allgemeine Charakterisierung der betroffenen Art	
4.1 Verbreitung und Bestandssituation	
In Mitteleuropa ist die Art vom Tiefland bis in die Alpen ein verbreiteter und nicht seltener Brutvogel. Die mitteleuropäischen Bestände zeigen eine starke Fluktuation. Der Brutbestand wird in Hessen auf 6.000-14.000 Paare geschätzt.	

4.2 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Die Art brütet in weitgehend offenem Gelände mit dichten meist niedrigen Hecken und Gehölzen, in jungen Forsten und in Parks und Gärten im Siedlungsbereich. Einzelbüsche an Dämmen bieten in Siedlungen und im offenen Kulturland nicht nur Brutplätze, sondern auch Nahrungsraum. Klappergrasmücken sind Langstreckenzieher, die in Afrika überwintern. Die Art sucht ihre Nahrung in dichten niedrigen Gebüsch, wo sich auch ihr Nest befindet.

4.3 Empfindlichkeit

Als Langstreckenzieher ist die Art vor allem durch Habitatzerstörung und Dürreperioden in den Überwinterungsgebieten gefährdet. In ihrem Lebensraum in Deutschland werden vor allem Gebüsch und Hecken aus heimischen Arten bevorzugt besiedelt. Dabei kommt die Art gerne auch in der Nähe von Siedlungen vor. Somit ist eine geringe Empfindlichkeit der Art anzunehmen.

5 Vorkommen der Art im UG nachgewiesen potentiell möglich

5.1 Vorkommen im Untersuchungsgebiet

Ein singendes Männchen wurde im Bereich des Gehölzbestandes beobachtet, was als Nachweis für ein Brutvorkommen zu werten ist. Die im Garten vorhandenen Strukturen und sein Umfeld entsprechen dem bevorzugten Lebensraum der Art mit offener und gebüschreicher Landschaft.

5.2 Lokale Population

Eine lokale Population stellt eine Gruppe von Individuen einer Art dar, die eine Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft bilden und einen zusammenhängenden Raum gemeinsam bewohnen. Die Abgrenzung einer lokalen Population hängt von den artspezifischen Eigenschaften ab, wie räumliche Verteilungsmuster, Bindung an den Lebensraum, Sozialstruktur, individueller Raumanspruch und Mobilität. Eine einheitliche und biologisch sinnvolle Methode zur Abgrenzung fehlt jedoch.

Für Arten mit kleineren Aktionsräumen oder bei Einzelvorkommen kann die lokale Population über kleinräumige Landschaftseinheiten abgegrenzt werden. Bei Arten mit größerem Aktionsradius werden dafür behelfsmäßig die Gemeinde- oder Kreisgrenzen herangezogen ggf. unter Berücksichtigung der naturräumlichen Strukturen.

Die Klappergrasmücke ist flächendeckend, jedoch in geringer Individuendichte in Deutschland verbreitet. Aufgrund der spezifischen Lebensraumausstattung wird von einem gleichmäßig verbreiteten Vorkommen im Bereich der Gemeinde Heidenrod bzw. Laufenselden ausgegangen.

Die lokale Population wird hier vermutlich aus allen Brutpaaren in halboffenen, locker mit Gebüsch bestandenen Grünstrukturen der Gemeinde Heidenrod gebildet. Diese dürften v.a. die landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen zwischen Siedlung und Wald aber auch die Gärten innerhalb der Siedlungsflächen umfassen.

6 Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG		
6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)		
	ja	nein
a) <u>Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?</u> (ohne Vermeidungsmaßnahmen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Durch die Räumung des gesamten Baufeldes und dem damit zusammenhängenden Verlust aller Bestandsstrukturen können besetzte Nester zerstört werden.		
b) <u>Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Da die Art ihren Neststandort zu jeder Brutperiode neu anlegt, kann bei Beachtung der Brut- und Setzzeit eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung einer besetzten Fortpflanzungsstätte vermieden werden.		
Die Art findet zudem ausreichend Ausweichmöglichkeiten im direkten Umfeld, wo für den Vogel nutzbare Grünstrukturen unverändert erhalten bleiben. Dabei sind die Gehölze im Bereich des angrenzenden Friedhofs und die Gehölzstreifen und -gruppen in der umgebenden Landschaft in besonderem Maße als Lebensraum für die Art geeignet. Das geplante Gebäude wird durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit einem Anteil heimischer Arten eingegrünt, wodurch auch innerhalb des Geltungsbereichs, nach einer gewissen Entwicklungszeit, wieder Strukturen entstehen, die als Lebensraum und Brutplatzstandort geeignet sind.		
c) <u>Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt?</u> (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mit nur einem nachgewiesenen, singenden Männchen ist anzunehmen, dass sich der Schwerpunkt der lokalen Population nicht im Bereich des Plangebietes befindet, sondern lediglich das Revier dieses Individuums in den Geltungsbereich hineinragt. Eine Bedeutung des Geltungsbereichs für den Erhalt der lokalen Population kann demnach nicht gesehen werden. Daher wird auch während der Bauarbeiten von einem ausreichenden Brutplatzangebot im räumlichen Zusammenhang ausgegangen.		
d) <u>Wenn NEIN – kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)		
	ja	nein
a) <u>Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bei Durchführung der Rodung von Gehölzen mit besetzten Brutplätzen der Art können Verletzungen oder Tötungen von noch nicht flugfähigen Jungtieren eintreten.		
b) <u>Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Durch ein gezieltes Rodungsmanagement außerhalb der Brutzeit (Rodung zwischen 1.10. und 28./29.02.) kann die Verletzung oder Tötung von Individuen der Art vermieden werden.		
c) <u>Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko?</u>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Die Klappergrasmücke ist ein Zugvogel, sie befindet sich während des Zeitfensters für die Rodung in ihrem Überwinterungsquartier. Daher kann eine Tötung oder Verletzung von Klappergrasmücken ausgeschlossen werden.		
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6.3 Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)		
	ja	nein
a) <u>Können wildlebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gestört werden?</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Für die Klappergrasmücke kommt phänologisch bedingt nur eine Störung während der Fortpflanzungs- bzw. Aufzuchtzeit in Frage. Die Art nutzt auch Grünstrukturen innerhalb von Siedlungen oder in Ortsrandbereichen als Lebensraum, weshalb sie als relativ störungsunempfindlich angesehen werden kann.		
b) <u>Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Durch ein gezieltes Rodungsmanagement (Rodung zwischen 1.10. und 28./29.02.) können Störungen des Brutgeschäfts innerhalb des Geltungsbereichs vermieden werden. Da die Klappergrasmücke an den Siedlungsraum und der damit einhergehenden Störungen angepasst ist, wird nicht erwartet, dass die lokale Population durch bauzeitliche Störungen beeinträchtigt wird, auch nicht im unmittelbaren Umfeld.		

c) <u>Wird eine erhebliche Störung durch o.g. Maßnahmen vollständig vermieden?</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?		
	ja	nein
Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ein?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wenn JA – <u>Ausnahme</u> gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH-RL erforderlich!		
Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen.		

7. Zusammenfassung
<u>Folgende fachlich geeigneten und zumutbaren Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:</u>
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen (auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population) <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang <input type="checkbox"/> FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus <input type="checkbox"/> Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt
<u>Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen</u>
<input checked="" type="checkbox"/> tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 ein, so dass <u>keine Ausnahme</u> gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL <u>erforderlich</u> ist <input type="checkbox"/> <u>liegen die Ausnahmenvoraussetzungen vor</u> gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL <input type="checkbox"/> sind die <u>Ausnahmenvoraussetzungen</u> des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL <u>nicht erfüllt!</u>

10.3 Haussperling (vaP)

Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)		
<p><u>Gefährdungsgrad:</u> Rote Liste Hessen „Vorwarnliste“, Rote Liste Deutschland „Vorwarnliste“ <u>Schutzstatus:</u> BNatSchG „besonders geschützt“ <u>Erhaltungszustand:</u> Erhaltungszustand in Hessen „ungünstig-unzureichend“ (Hessen Forst FENA 2014)</p> <p>Als Kulturfolger ist der Haussperling im Siedlungsbereich bis in die Stadtzentren verbreitet und brütet häufig in Kolonien. Er ist Standvogel und in ganz Deutschland und Hessen verbreitet anzutreffen. Er brütet in Löchern in Gebäuden und Dächern, aber auch in aufgehängten Nisthöhlen und in dichtem Efeubewuchs an Gebäuden. Der Brutbestand wird in Hessen auf 165.000-293.000 Paare geschätzt (Hessen Forst FENA 2014).</p> <p>Innerhalb der Ortschaften geht durch dichte Bebauung die Strukturvielfalt des Lebensraum s des Haussperlings verloren. Geeignete Brutplätze sind durch Gebäudesanierungen gefährdet bzw. gehen verloren.</p> <p>Während der Erhebung wurden Trupps des Haussperlings in den Gebüsch am Rand des Friedhofs bei der Nahrungssuche beobachtet. Die Niststandorte dürften in Gebäuden im Ort liegen.</p>		
Betroffenheit nach § 44 Abs.1 BNatSchG		
Tötungsverbot	Störungsverbot	Schutz der Lebensstätte
Ein Verletzungs-/Tötungsrisiko ist wegen des fehlenden Brutvorkommens und der Mobilität der Art praktisch auszuschließen.	Aus der Vorhabenumsetzung resultieren keine für die Art relevanten Störungen, da die Gebüsch am Rand des Friedhofs erhalten bleiben und die Art sehr störungstolerant ist.	Im Plangebiet konnten keinerlei Anhaltspunkte auf ein Vorhandensein von Lebensstätten der Art ermittelt werden.
Beurteilung der Betroffenheit der Art		
<p>Bzgl. der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG besteht für die Art hinsichtlich der geplanten Gebietsentwicklung keine Betroffenheit. Es besteht keine Bindung des Haussperlings an das Gebiet. Insgesamt bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang des Geltungsbereichs für die Art auch mit der Vorhabenumsetzung erhalten. Mit Umsetzung der Planung bzw. durch die Gehölzentwicklung zur Randeingrünung des Pflegeheims auch mit heimischen Arten ergibt sich nach einer gewissen Entwicklungszeit eine neue Nahrungsquelle für den Haussperling.</p> <p>Es ist nicht anzunehmen, dass die Art gegenüber den Wirkfaktoren des Vorhabens eine Empfindlichkeit aufweist. Der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population wird hierdurch nicht verschlechtert. Es besteht demnach keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art.</p> <p>Aufgrund des bereits ungünstig-unzureichenden und sich verschlechternden Erhaltungszustandes wird empfohlen, im Zuge der Umsetzung der Planung am Gebäude künstliche Nisthilfen zur Förderung der Art einzubauen bzw. anzubringen.</p> <p>Maßnahmen: keine erforderlich</p>		

10.4 Bluthänfling (vaP)

Bluthänfling (<i>Linaria cannabina</i>)		
<p><u>Gefährdungsgrad:</u> Rote Liste Hessen „gefährdet“, Rote Liste Deutschland „gefährdet“ <u>Schutzstatus:</u> BNatSchG „besonders geschützt“ <u>Erhaltungszustand:</u> Erhaltungszustand in Hessen „unzureichend-schlecht“ (Hessen Forst FENA 2014)</p> <p>Der Bluthänfling lebt bevorzugt im offenen Gelände mit dichtem Gebüsch und Hecken. Er fühlt sich aber zunehmend auch in Parkanlagen und strukturreichen, größeren Gärten wohl. Der Standvogel ist in ganz Deutschland als Brutvogel verbreitet. Er brütet bevorzugt in dichten Gebüsch, auch Nadelgehölzen und ernährt sich von Sämereien der Ackerkräuter. Der Brutbestand wird in Hessen auf 10.000 – 20.000 Paare geschätzt (Hessen Forst FENA 2014). Deutschland bzw. Hessen trägt für die Art, aufgrund ihrer in Europa bzw. Deutschland konzentrierten Population, eine sehr hohe Verantwortung.</p> <p>Die Art ist insbesondere durch die Flurbereinigung und den Einsatz von Herbiziden gefährdet. Die Wegnahme von Hecken, artenreicheren Felldrains und Ackerrändern bedingen einen Verlust von Nahrungs- und Brutstätten.</p> <p>Während der Geländebegehung im Jahr 2021 wurde der Bluthänfling nicht im Geltungsbereich nachgewiesen. Aufgrund der Biotopstruktur und zu vermutender Vorkommen im Umfeld ist jedoch mit einem potentiellen Vorkommen als Gastvogel zu rechnen.</p>		
Betroffenheit nach § 44 Abs.1 BNatSchG		
Tötungsverbot	Störungsverbot	Schutz der Lebensstätte
<p>Ein Verletzungs-/Tötungsrisiko ist wegen fehlender potentieller Brutplätze und der Mobilität der Art praktisch auszuschließen.</p>	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich untergeordnet und kleinteilig Strukturen, die für den Bluthänfling als Nahrungsquelle dienen können, so dass er grundsätzlich das gesamte Jahr über die Fläche sporadisch aufsuchen könnte. Sofern der Vegetationsbestand im Zuge der Baufeldräumung beseitigt wird, oder der Bereich durch Bautätigkeiten zu stark beeinträchtigt bzw. gestört wird, wird der Bluthänfling in gleichermaßen geeignete benachbarte Flächen ausweichen. Eine relevante Störung ist im Zuge der Vorhabenrealisierung bzw. auch durch den späteren Betrieb der Pflegeeinrichtung nicht gegeben.</p>	<p>Das Plangebiet dient der Art untergeordnet als potentielles Nahrungshabitat, entsprechend sind keine Lebensstätten betroffen.</p>

Beurteilung der Betroffenheit der Art

Bzgl. der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG besteht für die Art hinsichtlich der geplanten Gebietsentwicklung keine Betroffenheit. Es besteht keine Bindung des Bluthänflings an das Gebiet. Insgesamt bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang des Geltungsbereichs für die Art auch mit der Vorhabenumsetzung erhalten.

Es ist nicht anzunehmen, dass die Art gegenüber den Wirkfaktoren des Vorhabens eine Empfindlichkeit aufweist. Der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population wird nicht verschlechtert. Es besteht demnach keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art. Aufgrund der im Vergleich zum angrenzenden Offenland geringen Größe und dem nur mäßigen Vorkommen von Acker- bzw. Wildkräutern innerhalb des betroffenen Bereichs ist die mögliche Minderung des Nahrungsangebots als unerheblich zu werten. Unabhängig davon kann aber angenommen werden, dass entlang der Außenränder auch wieder wildkrautreiche Säume mit entsprechendem Nahrungsangebot entstehen werden. Außerdem kann die Art von einer naturnahen und strukturreichen Freiflächengestaltung profitieren.

Maßnahmen: keine erforderlich

10.5 Gartenrotschwanz (vaP)**Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)**

Gefährdungsgrad: Rote Liste Hessen „stark gefährdet“, Rote Liste Deutschland „ungefährdet“

Schutzstatus: BNatSchG „besonders geschützt“

Erhaltungszustand: Erhaltungszustand in Hessen „unzureichend-schlecht“ (Hessen Forst FENA 2014)

Der Gartenrotschwanz kommt in Siedlungsnähe insbesondere in strukturreichen, größeren und extensiv gepflegten Gärten bzw. Parkanlagen und Streuobstwiesen vor. Ursprünglich ist er in lichten Laub- und Mischwäldern beheimatet. Er brütet in Baumhöhlen oder aufgehängten Nistkästen und ernährt sich von Insekten. Als Zugvogel ist er in Mitteleuropa nur zur Brutsaison anzutreffen und verbringt die restlichen Monate in Zentralafrika. Der Brutbestand wird in Hessen auf 2.500 – 4.500 Paare geschätzt (Hessen Forst FENA 2014). Deutschland bzw. Hessen trägt für die Art, aufgrund ihrer in Europa bzw. Deutschland konzentrierten Population, eine sehr hohe Verantwortung.

Durch den Einsatz von Pestiziden und dem damit einhergehenden Insektensterben verliert die Art ihre Nahrungsgrundlage. Als Höhlenbrüter wird es für den Gartenrotschwanz zunehmend schwerer Brutplätze zu finden.

Während der Geländebegehung im Jahr 2021 wurde der Gartenrotschwanz nicht im Geltungsbereich nachgewiesen. Aufgrund der Biotopstruktur und der zur Brut geeigneten Nistkästen innerhalb des Gartengrundstücks ist jedoch mit einem potentiellen Vorkommen als Brutvogel zu rechnen.

Betroffenheit nach § 44 Abs.1 BNatSchG

Tötungsverbot	Störungsverbot	Schutz der Lebensstätte
Ein Verletzungs-	Der Gartenrotschwanz ist	Innerhalb des

<p>/Tötungsrisiko ist nur während der Brutzeit gegeben und durch rechtzeitige Beseitigung des Brutplatzangebots (im vorliegenden Fall der Vogelnistkästen), leicht zu vermeiden.</p>	<p>als mäßig störungsempfindliche Art einzustufen. Störungen im direkten Nestumfeld können zur Nestaufgabe führen. Wenn das potentielle Nistplatzangebot (vorhandene Nistkästen) rechtzeitig entfernt oder verlagert wird (z.B. in den rückwärtigen/verbleibenden bzw. vom Vorhaben nicht betroffenen Gartenbereich, in umgebende Gehölze, o. ä.), können relevante Störungen in der Bauphase oder den späteren Betrieb der Einrichtung vermieden werden.</p>	<p>Geltungsbereichs sind in Bäumen auf dem Gartengrundstück Nistkästen aufgehängt worden, die während der Geländebegehung vom Gartenrotschwanz zwar nicht als Brutstätte genutzt wurden, potentiell dafür jedoch geeignet wären. Auch hier gilt, dass der Schutz der potentiellen und künstlichen Lebensstätte leicht gewährleistet werden kann, in dem die betroffenen Kästen an geeigneter Stelle in der Umgebung verlagert werden.</p>
<p>Beurteilung der Betroffenheit der Art</p>		
<p>Es besteht lediglich eine potentielle Bindung des Gartenrotschwanzes an das Gebiet. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme (rechtzeitige Verlagerung des künstlichen Nistangebots) kann die Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sicher verhindert werden. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang des Geltungsbereichs bleibt für die Art auch mit der Vorhabenumsetzung erhalten. Der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population wird nicht verschlechtert.</p> <p>Der Geltungsbereich käme für den Gartenrotschwanz auch als Fläche zur Nahrungssuche in Betracht. Eine artenschutzrechtliche Relevanz resultiert hieraus nicht, zumal sich im Umfeld höherwertigere und größere Flächen mit entsprechender Eignung befinden.</p> <p>Aufgrund des unzureichend-schlechten Erhaltungszustands und der Verantwortung Hessens gegenüber der Art wird empfohlen, die im Zuge der Vorhabenumsetzung entstehenden Grün- bzw. Grundstücksfreiflächen möglichst naturnah und strukturreich sowie mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bzw. mit samentragenden, blütenreichen Pflanzen anzulegen. Dies erhöht den Insektenreichtum und somit das Nahrungsangebot für den Gartenrotschwanz. Ebenfalls wird empfohlen, nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzarbeiten für die Art geeignete Nistkästen auch auf dem Gelände des Pflegeheims anzubringen.</p> <p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Gehölzrodungsarbeiten sowie die Beseitigung von sonstigen Vegetationsbeständen nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Im Vorfeld der Rodung ist der Baumbestand auf mögliche Höhlen mit Brutplatzzeichnung zu untersuchen. Sofern ein positiver Habitatnachweis erfolgt, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Bei unbesetzten Aufzuchtstätten sind diese rechtzeitig zu beseitigen oder zu verschließen, wobei dann ggf. Ausweichbrutstätten (z.B. Nistkästen) vorlaufend an geeigneter Stelle vorzuhalten sind. • Im vom Vorhaben betroffenen Teil des Gartengrundstücks sollen die Nistkästen möglichst schon im Winter (Januar/Februar) nach vorheriger Kontrolle aus dem Garten entfernt bzw. an einen geeigneten Ersatzstandort umgehängt werden. 		

10.6 Girlitz (vaP)

Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)		
<p><u>Gefährdungsgrad:</u> Rote Liste Hessen „ungefährdet“, Rote Liste Deutschland „ungefährdet“ <u>Schutzstatus:</u> BNatSchG „besonders geschützt“ <u>Erhaltungszustand:</u> Erhaltungszustand in Hessen „ungünstig-unzureichend“ (Hessen Forst FENA 2014)</p> <p>Der Girlitz besiedelt kleinteilige und abwechslungsreiche Landschaften mit einem lichten Baumbestand, Gebüsch und Grünländereien mit niederem, grasigen Bewuchs sowie unbewachsene Bodenflächen. Er bevorzugt sonnige Lagen und nutzt auch geeignete Habitate im Siedlungsraum und baut sein Nest in dichten Bäumen oder Büschen. Der Girlitz ist in Mitteleuropa ein Teilzieher, d. h. ein Teil der Population verbringt den Winter somit am Brutstandort, während andere ihre Überwinterungsgebiete in wärmeren Teilen Europas anfliegen. Die Art ist ein Pflanzenfresser. Der Brutbestand wird in Hessen auf 15.000– 30.000 Paare geschätzt (Hessen Forst FENA 2014).</p> <p>Der Girlitz ist grundsätzlich nicht gefährdet, durch die Intensivierung der Landwirtschaft und vermehrt nur noch strukturarm angelegten Hausgärten stehen der Art immer weniger Sämereien zur Verfügung, wodurch sie in ihrem Bestand rückläufig ist.</p> <p>Während der Geländebegehung im Jahr 2021 wurde der Girlitz nicht im Geltungsbereich nachgewiesen. Aufgrund der Biotopstruktur ist jedoch mit einem potentiellen Vorkommen als Brutvogel zu rechnen.</p>		
Betroffenheit nach § 44 Abs.1 BNatSchG		
Tötungsverbot	Störungsverbot	Schutz der Lebensstätte
<p>Ein Verletzungs-/Tötungsrisiko ist nur während der Brutzeit gegeben und durch rechtzeitige Beseitigung des potentiellen Brutplatzangebots in Form des mit Gehölzen bestandenen Gartengrundstücks, leicht zu vermeiden.</p>	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Vergleich zum umliegenden Gelände untergeordnet und kleinteilig Strukturen, die für den Girlitz als Nahrungs- und Brutplatz dienen könnten, so dass die Art grundsätzlich das gesamte Jahr über die Fläche zumindest sporadisch aufsuchen könnte.</p> <p>Wenn das potentielle Nistplatzangebot (Gehölzbestand) rechtzeitig entfernt wird, können vorhabenbedingte relevante Störungen vermieden werden.</p>	<p>Der Girlitz brütet potentiell in den Gebüsch des Geltungsbereichs und könnte diesen ebenfalls zur Nahrungsaufnahme nutzen. Der betroffene Bereich ist im Vergleich zu den weiteren Flächen im Umfeld nur sehr klein und somit von untergeordneter Relevanz. Im Zuge der Vorhabenumsetzung geht dieses Potential verloren. Mittelfristig kann die Art durch die Entwicklung der umlaufenden, das Pflegeheim eingründenden Gehölzanpflanzung wieder profitieren.</p>
Beurteilung der Betroffenheit der Art		
<p>Für den Girlitz besteht lediglich eine potentielle Habitateignung. Bei Einhaltung der zulässigen Rodungsperiode vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, ist eine</p>		

Betroffenheit bzgl. der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG für die Art sicher vermeidbar. In Bezug auf den Verlust potentieller Lebensstätten ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten des Girlitzes im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 (5) BNatSchG aufgrund hinreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten im näheren Umfeld (Feldgehölze, Friedhof) erhalten bleiben. Auch wird der eigentliche Vorhabenbereich durch die festgesetzte Randeingrünung zukünftig wieder ein Brutplatzangebot für die Art bereitstellen.

Es ist nicht anzunehmen, dass die Art gegenüber den Wirkfaktoren des Vorhabens eine Empfindlichkeit aufweist. Der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population wird nicht verschlechtert.

Insgesamt besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art.

Maßnahmen:

- Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Gehölzrodungsarbeiten sowie die Beseitigung von sonstigen Vegetationsbeständen nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

10.7 Goldammer (vaP)

Goldammer (<i>Serinus serinus</i>)		
<p><u>Gefährdungsgrad:</u> Rote Liste Hessen „Vorwarnliste“, Rote Liste Deutschland „ungefährdet“ <u>Schutzstatus:</u> BNatSchG „besonders geschützt“ <u>Erhaltungszustand:</u> Erhaltungszustand in Hessen „ungünstig-unzureichend“ (Hessen Forst FENA 2014)</p>		
<p>Die Goldammer bevorzugt Offenlandschaften mit vereinzeltem Strauchbewuchs. Das Nest wird gewöhnlich am Boden in dichter Vegetation am Rand von Hecken, an Böschungen und unter Büschen errichtet. Sie ernährt sich von Sämereien und ist das gesamte Jahr in Hessen anzutreffen. Der Brutbestand wird in Hessen auf 194.000 – 230.000 Paare geschätzt (Hessen Forst FENA 2014).</p>		
<p>Die Goldammer ist als Art der Vorwarnliste noch nicht gefährdet, jedoch ist der Bestand rückläufig. Als typische Art der Agrarlandschaft leidet auch sie unter der intensiven Landwirtschaft und der dadurch einhergehenden Verarmung der Landschaft.</p>		
<p>Während der Geländebegehung im Jahr 2021 wurde die Goldammer nicht im Geltungsbereich nachgewiesen. Aufgrund der Biotopstruktur ist jedoch mit einem potentiellen Vorkommen als Brutvogel zu rechnen.</p>		
Betroffenheit nach § 44 Abs.1 BNatSchG		
Tötungsverbot	Störungsverbot	Schutz der Lebensstätte
Ein Verletzungs-/Tötungsrisiko ist nur während der Brutzeit gegeben und durch rechtzeitige Baufeldfreimachung bzw. Beseitigung des potentiellen	Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Vergleich zum umliegenden Gelände untergeordnet und kleinteilig Strukturen, die für die Goldammer als	Die Goldammer brütet potentiell im Bereich der trockenen Gebüschsäume im Übergang zum Offenland, welche im Zuge der Baumaßnahme im Geltungsbereich verloren

<p>Brutplatzangebots, in Form dichter Vegetation randlich von Gehölzen, leicht zu vermeiden.</p>	<p>Nahrungs- und Brutplatz dienen könnten, so dass die Art grundsätzlich das gesamte Jahr über die Fläche zumindest sporadisch aufsuchen könnte. Das Potential der Fläche ist für den Vogel im Vergleich zum Umfeld jedoch gering, so dass eine bauzeitliche Vertreibung der Art bzw. die Meidung des vergleichsweise kleinen Vorhabenbereichs keine wesentliche Störung darstellt. Eine dauerhafte Störung nach Fertigstellung kann bei der angestrebten Nutzung ebenfalls ausgeschlossen werden.</p>	<p>gehen. Nach Vorhabensumsetzung entstehen in Teilbereichen bzw. durch die Entwicklung der umlaufenden, das Pflegeheim eingrünenden Gehölzanzpflanzung neue, für die Goldammer nutzbare Strukturen. Ebenfalls ist der betroffene Bereich im Vergleich zu den weiteren Flächen im Umfeld nur sehr klein und somit von untergeordneter Relevanz.</p>
<p>Beurteilung der Betroffenheit der Art</p>		
<p>Für die Goldammer besteht innerhalb des Geltungsbereichs lediglich eine potentielle Habitataignung. Bei Einhaltung der zulässigen Rodungsperiode vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, ist eine Betroffenheit bzgl. der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG für die Art sicher vermeidbar. In Bezug auf den Verlust potentieller Lebensstätten ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten der Goldammer im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 (5) BNatSchG aufgrund hinreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten im näheren Umfeld (Feldgehölze) erhalten bleiben. Auch wird der eigentliche Vorhabenbereich durch die festgesetzte Randeingrünung zukünftig wieder ein Brutplatzangebot für die Art bereitstellen.</p> <p>Es ist nicht anzunehmen, dass die Art gegenüber den Wirkfaktoren des Vorhabens eine Empfindlichkeit aufweist. Der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population wird nicht verschlechtert.</p> <p>Insgesamt besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art.</p> <p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Gehölzrodungsarbeiten sowie die Beseitigung von sonstigen Vegetationsbeständen nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. 		

10.8 Stieglitz (vaP)

Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)		
<p><u>Gefährdungsgrad:</u> Rote Liste Hessen „Vorwarnliste“, Rote Liste Deutschland „ungefährdet“ <u>Schutzstatus:</u> BNatSchG „besonders geschützt“ <u>Erhaltungszustand:</u> Erhaltungszustand in Hessen „ungünstig-unzureichend“ (Hessen Forst FENA 2014)</p> <p>Der Stieglitz ist insbesondere an samenreiche Ruderalfluren gebunden. So kommt er in den verschiedensten Lebensräumen vor, auch im Siedlungsbereich. Als Brutplatz bevorzugt der Stieglitz hoch gelegene Orte, die Deckung in Verbindung mit einem guten Ausblick bieten. Oft wählt er einen Nistplatz hoch in den Baumkronen oder in hohen Sträuchern.</p> <p>Der Brutbestand wird in Hessen auf 30.000 – 38.000 Paare geschätzt (Hessen Forst FENA 2014).</p> <p>Der Stieglitz ist als Art der Vorwarnliste noch nicht gefährdet jedoch verschlechtert sich der Bestand.</p> <p>Während der Geländebegehung im Jahr 2021 wurde der Stieglitz nicht im Geltungsbereich nachgewiesen. Auf Grund der Biotopstruktur ist jedoch mit einem potentiellen Vorkommen als Brutvogel zu rechnen.</p>		
Betroffenheit nach § 44 Abs.1 BNatSchG		
Tötungsverbot	Störungsverbot	Schutz der Lebensstätte
<p>Ein Verletzungs-/Tötungsrisiko ist nur während der Brutzeit gegeben und durch rechtzeitige Beseitigung des potentiellen Brutplatzangebots in Form des mit Gehölzen bestandenen Gartengrundstücks leicht zu vermeiden.</p>	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Vergleich zum umliegenden Gelände untergeordnet und kleinteilig Strukturen, die für den Stieglitz als Nahrungs- und Brutplatz dienen könnten, so dass die Art grundsätzlich das gesamte Jahr über die Fläche zumindest sporadisch aufsuchen könnte. Das Potential der Fläche ist für den Vogel im Vergleich zum Umfeld jedoch gering, so dass eine bauzeitliche Vertreibung der Art bzw. die Meidung des vergleichsweise kleinen Vorhabenbereichs keine wesentliche Störung darstellt. Eine dauerhafte Störung nach Fertigstellung kann bei der angestrebten Nutzung ebenfalls ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Stieglitz brütet potentiell im Bereich der höheren Gebüsch- und Bäume, welche im Zuge der Baumaßnahme im Geltungsbereich verloren gehen.</p> <p>Nach Vorhabenumsetzung entstehen in Teilbereichen bzw. durch die Entwicklung der umlaufenden, das Pflegeheim eingrünenden Gehölzanzpflanzung neue, für den Stieglitz nutzbare Strukturen. Ebenfalls ist der betroffene Bereich im Vergleich zu den weiteren Flächen im Umfeld nur sehr klein und somit von untergeordneter Relevanz.</p>

Beurteilung der Betroffenheit der Art

Für den Stieglitz besteht lediglich eine potentielle Habitateignung. Bei Einhaltung der zulässigen Rodungsperiode vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, ist eine Betroffenheit bzgl. der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG für die Art sicher vermeidbar. In Bezug auf den Verlust potentieller Lebensstätten ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten des Stieglitzes im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 (5) BNatSchG aufgrund hinreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten im näheren Umfeld (Feldgehölze) erhalten bleiben. Auch wird der eigentliche Vorhabenbereich durch die festgesetzte Randeingrünung zukünftig wieder ein Brutplatzangebot für die Art bereitstellen. Das Nahrungsangebot in Form von Säumen, Ruderalflächen und blütenreichen Wiesen ist im Geltungsbereich begrenzt und für die Art im Bereich Laufenselden sicher nicht von besonderer Bedeutung.

Es ist nicht anzunehmen, dass die Art gegenüber den Wirkfaktoren des Vorhabens eine Empfindlichkeit aufweist. Der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population wird nicht verschlechtert.

Insgesamt besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art.

Maßnahmen:

- Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Gehölzrodungsarbeiten sowie die Beseitigung von sonstigen Vegetationsbeständen nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

10.9 Zwergfledermaus (saP)

1 Durch das Vorhaben betroffene Art					
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)					
2 Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote-Listen					
<input checked="" type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	Rote-Liste Deutschland:	ungefährdet	*	
<input type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	Rote-Liste Hessen:	gefährdet	3	
<input checked="" type="checkbox"/>	streng geschützt nach BArtSchV und BNatSchG	Rote-Liste regional:		-	
3 Erhaltungszustand					
		unbekannt	günstig	ungünstig- unzureichend	ungünstig- schlecht
EU	(http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17)				

Deutschland: kontinentale Region

(http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html)

Hessen

<https://vswffm.de/v/vsw/content/e3884/e4763/e4767/Ampel2014.pdf>

https://hessen-forst.de/download.php?file=uploads/naturschutz/monitoring/arten_vergleich_he_de_endergebnis_2013_2014_03_13.pdf

4 Allgemeine Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Verbreitung und Bestandssituation

Die Zwergfledermaus kommt fast in ganz Europa vor. In Deutschland und somit auch in Hessen, ist sie die häufigste Fledermausart und flächendeckend verbreitet (Quelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, NATURA 2000 praktisch in Hessen – Artenschutz in Dorf und Stadt, Wiesbaden, 2009).

4.2 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen

Die Lebensräume der Zwergfledermaus sind vielfältig. Häufig aufgesuchte Jagdgebiete sind reich strukturierte Siedlungsbereiche mit Gärten und altem Baumbestand, Obstwiesen und Hecken am Dorfrand, Parks in Städten, beleuchtete Plätze, Gewässer und verschiedene Waldbereiche. Im Winter suchen die Tiere oft die gleichen Quartiertypen auf bzw. Spalten in Kellern historischer Gebäude, Brücken und Holzstöße, oder sie verstecken sich z. B. hinter Bildern in kühlen Kirchen.

Die Wochenstuben der Zwergfledermaus liegen hauptsächlich im Siedlungsbereich. Typischerweise werden zur Aufzucht der Jungtiere Spalten an und in Gebäuden bezogen, wie z.B. Holz-, Schiefer- und Metallverkleidungen, Zwischenwände und -böden, Kammern in Hohlblocksteinen und Rollladenkästen. Teilweise liegen die Quartiere auch in hohlen Bäumen und hinter abstehender Rinde. Die Wochenstubenquartiere der Art sind unterschiedlich stark besetzt (zehn bis mehrere hundert Tiere) und sehr variabel. Auffällig sind die spätsommerlichen und frühherbstlichen Invasionen, wobei gelegentlich mehrere hundert Tiere durch offenstehende Fenster in Wohnungen einfliegen (Quelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, NATURA 2000 praktisch in Hessen – Artenschutz in Dorf und Stadt, Wiesbaden, 2009).

4.3 Empfindlichkeit

Durch die enge Bindung der Zwergfledermaus an Gebäude stellen Sanierungsmaßnahmen eine Gefährdung dar. Auch ist in vielen Siedlungsbereichen die Nahrungsbasis für große Kolonien nicht mehr gegeben (Insekten). Dennoch ist die Art die häufigste Hausfledermaus. Die Art fliegt überwiegend strukturgebunden und relativ hoch über Offenland und breitere Straßen und unterliegt daher einer mittleren Kollisionsgefährdung (Quelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, NATURA 2000 praktisch in Hessen – Artenschutz in Dorf und Stadt, Wiesbaden, 2009).

Die Vielgestaltigkeit der Landschaft sichert der Zwergfledermaus ein reichhaltiges Nahrungsangebot. Daher wirken sich alle Formen der landwirtschaftlichen Nutzung, die zu einer Vereinheitlichung der Landschaft führen, negativ auf das Nahrungsangebot der

Zwergfledermaus aus. Umbrüche von Wiesen in Ackerland, das Zusammenlegen kleiner Parzellen zu großen Bewirtschaftungseinheiten und der damit verbundene Wegfall von Kleingewässern, Säumen, Hecken, Ufer- und Feldgehölzen etc. verändert die Jagdgebiete auf negative Weise (Simon et al., o. D.)

5 Vorkommen der Art im UG nachgewiesen potentiell möglich

5.1 Vorkommen im Untersuchungsgebiet

Die Zwergfledermaus wurde mit 102 Rufaufnahmen und durch Sichtbeobachtung nachgewiesen. Die Tiere flogen im Untersuchungsgebiet überwiegend an den Gehölzen entlang des Weges zwischen der Friedhofsmauer und dem eingezäunten Gartengelände. Weiterhin wurden einzelne Zwergfledermäuse entlang des Weges am Nordostrand des Gartengeländes festgestellt sowie zahlreiche Aufnahmen der Rufe im Inneren des Gartengeländes aufgezeichnet. Es ist davon auszugehen, dass die Quartiere dieser Art im Ortsbereich von Laufenselden nicht selten sind. Eine gelegentliche Nutzung der Nistkästen im Gartenbereich als Tagesquartier ist denkbar, aber sicherlich nicht von Bedeutung. Ebenfalls ist anzunehmen, dass das Untersuchungsgebiet keine essenzielle Bedeutung als Jagdgebiet für die Zwergfledermaus hat, zumal die nahegelegenen Waldgebiete leicht von der Art erreicht werden können.

5.2 Lokale Population

„Die Abgrenzung der lokalen Population erfolgt nach Gruppen von Fledermäusen, die in einem lokalen Maßstab eine räumlich abgrenzbare Funktionseinheit (zu bestimmten Jahreszeiten) bilden, die wiederum für die Art von Bedeutung ist.“

Als lokale Population der Zwergfledermaus ist im Sommer die Wochenstube anzusehen.“ Wochenstuben können mehrere Quartiere nutzen (Quartiersverbund) und sind gegeneinander räumlich klar abgrenzbar, z.B. innerhalb einer Ortslage. „Aufgrund der Nutzung solcher Quartiersverbunde und der versteckten Lebensweise der Tiere, ist eine Ermittlung der Koloniegroße als lokale Population in der Regel nur durch eine fachgutachterliche Untersuchung möglich.“

Neben den Wochenstuben sind im Sommer die Männchenvorkommen und im Spätsommer Gruppen von Männchen und Weibchen in Paarungsquartieren als lokale Population anzusehen. Diese sind meist verstreut verteilt und lassen sich aufgrund fehlender Kenntnisse der Quartiere nur schwer als lokale Population abgrenzen. Häufig ist die Abgrenzung nur über die Ermittlung geeigneter Lebensräume (z.B. alle Individuen einer Ortslage) möglich.

Im Winter ziehen sich die Tiere einzeln oder in kleinen Gruppen in die Winterquartiere zurück. Da sich Tiere verschiedener Kolonien in einem Winterquartier versammeln können, entspricht die lokale Population im Winter nicht mehr der sommerlichen lokalen Population. Winterquartiere können sowohl während eines Winters, als auch im Verlauf der Jahre gewechselt werden. Daher bezieht sich je nach Winterquartiervorkommen die Abgrenzung der lokalen Population punktuell auf das einzelne Winterquartier oder auf den Raum eng (etwa < 100 m) beieinander liegender Winterquartiere“ (Simon et al., o. D.).

Da nur der Garten sowie der Bereich zwischen Garten und Friedhof als Transfer- und Jagdraum von der Art genutzt wird und Quartiere in der Ortslage vermutet werden, ist davon

auszugehen, dass es sich bei dem Plangebiet nur um einen kleinen Teilbereich des Lebensraums einer oder mehrerer Populationen der Art handelt. Es ist zu vermuten, dass sich die Hauptjagdgebiete eher entlang des Wöllbachs und des Waldrandes befinden, weshalb die Art keine besondere Bindung an das Plangebiet besitzen dürfte. Da auch keine regelmäßig genutzten oder bedeutsamen Quartiere im Plangebiet vorhanden sind, ist daher nicht von einer relevanten Bedeutung des Plangebietes für die lokale/n Population/en auszugehen.

6 Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG		
6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)		
	ja	nein
<p>a) <u>Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?</u> (ohne Vermeidungsmaßnahmen)</p> <p>Paarungsquartiere oder Wochenstuben sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, weshalb eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten nicht gegeben ist. Auch sind keine regelmäßig frequentierten Sommer- oder Winterquartiere vorhanden, ggf. können jedoch im Sommer die im Garten angebrachten Nistkästen als Tagesquartier genutzt werden, wodurch durch die Rodung auch eine Entnahme / Beseitigung von potentiellen Ruhestätten gegeben sein kann.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>b) <u>Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?</u></p> <p>Durch die rechtzeitige Entfernung der Nistkästen im Winter (November bis Februar) kann eine Nutzung im Sommer als Tagesquartier verhindert werden. Zu empfehlen ist, die Kästen wieder an geeigneten Stellen im Umfeld aufzuhängen. Aber auch wenn dies nicht erfolgt, ist davon auszugehen, dass im Umfeld genügend Ausweichquartiere (z.B. am Waldrand, an Gebäuden im Siedlungsbereich) zur Verfügung stehen.</p> <p>Vor der Rodung von Bäumen sind diese auf ein Vorkommen von Höhlen oder Spalten zu untersuchen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>c) <u>Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)?</u></p> <p>Aufgrund der umliegenden Strukturen (v.a. Gehölzstrukturen, Waldrand, Siedlung) wird von einem entsprechenden Lebensraumangebot im nahen Umfeld ausgegangen. Somit bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>d) <u>Wenn NEIN – kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?</u></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)			
		ja	nein
a)	<u>Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?</u> Sofern mit den Baumaßnahmen ungeachtet des möglichen Vorkommens der Art und deren Lebenszyklus und ohne entsprechende Schutzmaßnahmen begonnen wird, können Verletzungen oder Tötungen von Zwergfledermäusen im Tagesquartier eintreten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b)	<u>Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?</u> Durch ein gezieltes Bauzeitenmanagement und eine Höhlen- bzw. Nistkastenkontrolle direkt vor Beginn der Rodungsarbeiten bzw. vor Entfernen der Nistkästen, kann die Verletzung oder Tötung von Individuen der Art vermieden werden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c)	<u>Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko?</u> Unter Berücksichtigung der hier genannten Vermeidungsmaßnahmen kann eine Tötung oder Verletzung von Zwergfledermäusen ausgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6.3 Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)			
		ja	nein
a)	<u>Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gestört werden?</u> Da Fledermäuse nachtaktiv sind und die Arbeiten tagsüber stattfinden, ist nicht von einer Störung jagender Individuen durch Bauarbeiten auszugehen. Auch ist nicht mit erheblichen betriebsbedingten Störungen durch die Nutzung / den Betrieb der Pflegeeinrichtung zu rechnen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
b)	<u>Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c)	<u>Wird eine erhebliche Störung durch o.g. Maßnahmen vollständig vermieden?</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

ja

nein

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ein?

Wenn **JA** – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH-RL **erforderlich!**

Wenn **NEIN** – Prüfung abgeschlossen.

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeigneten und zumutbaren Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen (auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population)
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist
- liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
- sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

10.10 Europäische Vogelarten (eP)

Für die allgemein verbreiteten und häufigen, nicht gefährdeten aber dennoch europarechtlich geschützten Arten erfolgt eine vereinfachte artenschutzrechtliche Prüfung in tabellarische Form.

Hinweis auf landespflegerische Vermeidungsmaßnahmen:

Grundsätzlich dürfen Baumfällarbeiten und die Rodung gehölzbestandener Bereiche nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Dies bedingt eine effektive Vermeidung der Störung von Vogelbruten oder gar Tötung. Bei Durchführung von Rodungsmaßnahmen und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit ist nicht zu erwarten, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Bei Baufeldräumung während der Vogelbrutzeit sind die zu beseitigenden Bestände auf ein Artenvorkommen zu untersuchen.

Dt. Artname / Wiss. Artname	Schutzstatus nach § 7 BNatSchG b = besonders geschützt s = streng geschützt	Status BV = regel- mäßiger Brutvogel GV = Gast oder Nahrung suchend	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG (Tötung)	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG (Störung)	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG (Schutz der Lebens- stätte)	Erläuterung zur Betroffenheit (Art / Umfang / ggf. Konflikt-Nr. inkl. Angabe zu Verbot gem. § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG, ob bau- oder betriebsbedingtes Tötungsrisiko größer ist als allgemeines Lebensrisiko)	Betroffenheit gem. § 44 Abs.1 Nr.1-3 BNatSchG nach Berück- sichtigung von Arten- schutzmaß- nahmen
Amsel <i>Turdus merula</i>	b	BV	nein	nein	nein	Durch die Bauarbeiten kommt es während der Bauphase zur Vertreibung der Arten aus dem Plangebiet und dessen naher Umgebung. Die baubedingten Störungen sind jedoch nur temporär und die Arten können währenddessen in die umgebende freie Landschaft ausweichen. Da erneut Grünstrukturen wie Bäume und Gehölze auch heimischer Arten angepflanzt werden, stehen nach Abschluss der Bauarbeiten erneut für Brutplatzanlage und Nahrungssuche geeignete Strukturen für die Arten zur Verfügung, insbesondere, da es sich meist um häufige, an den Siedlungsbereich angepasste und daher wenig störungsempfindliche Arten handelt. Mit Umsetzung der Planung entfallen die wenigen, für die	nein
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	b	GV	nein	nein	nein		nein
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	b	BV	nein	nein	nein		nein
Buntspecht <i>Dendrocopos major</i>	b	BV	nein	nein	nein		nein

Dt. Artname / Wiss. Artname	Schutzstatus nach § 7 BNatSchG b = besonders geschützt s = streng geschützt	Status BV = regel- mäßiger Brutvogel GV = Gast oder Nahrung suchend	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG (Tötung)	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG (Störung)	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG (Schutz der Lebens- stätte)	Erläuterung zur Betroffenheit (Art / Umfang / ggf. Konflikt-Nr. inkl. Angabe zu Verbot gem. § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG, ob bau- oder betriebsbedingtes Tötungsrisiko größer ist als allgemeines Lebensrisiko)	Betroffenheit gem. § 44 Abs.1 Nr.1-3 BNatSchG nach Berück- sichtigung von Arten- schutzmaß- nahmen
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	b	BV	nein	nein	nein	Anlage von Brutplätzen (Garten) und als Nahrungshabitate (Garten und Wiese) geeignete Strukturen.	nein
Kohlmeise <i>Parus major</i>	b	BV	nein	nein	nein	Dies ist nur eine temporäre Auswirkung. Der Garten, welcher hauptsächlich ein Nahrungs- und Brutplatzangebot für Vögel bereitstellt, nimmt nur einen kleinen Teil des Gebiets ein. Die Grundstücksfreiflächen sollen nach Errichtung des Gebäudes mit Bäumen und Sträuchern unter Verwendung heimischer Arten begrünt werden.	nein
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	b	BV	nein	nein	nein	Durch die Neuanlage von strukturreichen Grünflächen zur Eingrünung des Gebäudes finden die unmittelbar betroffenen Arten wieder ein vergleichsweise ähnliches Lebensraumangebot, besonders bei Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze und Bäume sowie samentragender Pflanzen in hoher Pflanzqualität.	nein
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	b	GV	nein	nein	nein	Eine negative Veränderung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.	nein
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	b	BV	nein	nein	nein	Unter Einhaltung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen wird ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1-3 BNatSchG nicht erwartet.	nein
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	b	BV	nein	nein	nein		nein
Sommergoldhähnchen <i>Regulus ignicapillus</i>	b	BV	nein	nein	nein		nein
Wiesenschafstelze <i>Motacilla flava</i>	b	Gv	nein	nein	nein		nein
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	b	BV	nein	nein	nein		nein



Gemeinde Heidenrod

Bebauungsplan

„Rechts vom Berndrother Weg“

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Planfassung zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf

Stand: 28.02.2023

INHALTSVERZEICHNIS

I	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	4
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Verfahren	4
2	Plangebiet	4
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	5
2.3	Umgebung des Plangebietes	6
3	Planungsvorgaben	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.3	Bestehendes Baurecht	9
3.4	Informelle Planungen	11
3.5	Fachplanungen und Fachbelange	12
4	Städtebauliches Konzept	14
4.1	Städtebauliches Konzept	14
4.2	Planungs- und Standortalternativen	15
5	Planinhalte	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4	Verkehrsflächen	17
5.5	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	17
5.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
5.8	Hinweise	20
5.9	Pflanzliste	20
6	Auswirkungen der Planung	20
6.1	Städtebauliche Auswirkungen	20
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr	20
6.3	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	21
6.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	22
6.5	Flächenbilanz	22
6.6	Kosten der Planung	22
6.7	Umweltauswirkungen	22

II	UMWELTBERICHT	23
1	Einleitung	23
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	23
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	24
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	31
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	36
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	37
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	45
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	47
2.6	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen,	48
3	Zusätzliche Angaben	48
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	48
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	50
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	50
3.4	Verwendete Unterlagen	54
III	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	55
IV	VERWENDETE UNTERLAGEN	56

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 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.

1.2 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.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan 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.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rechts vom Berndrother Weg“ umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha.

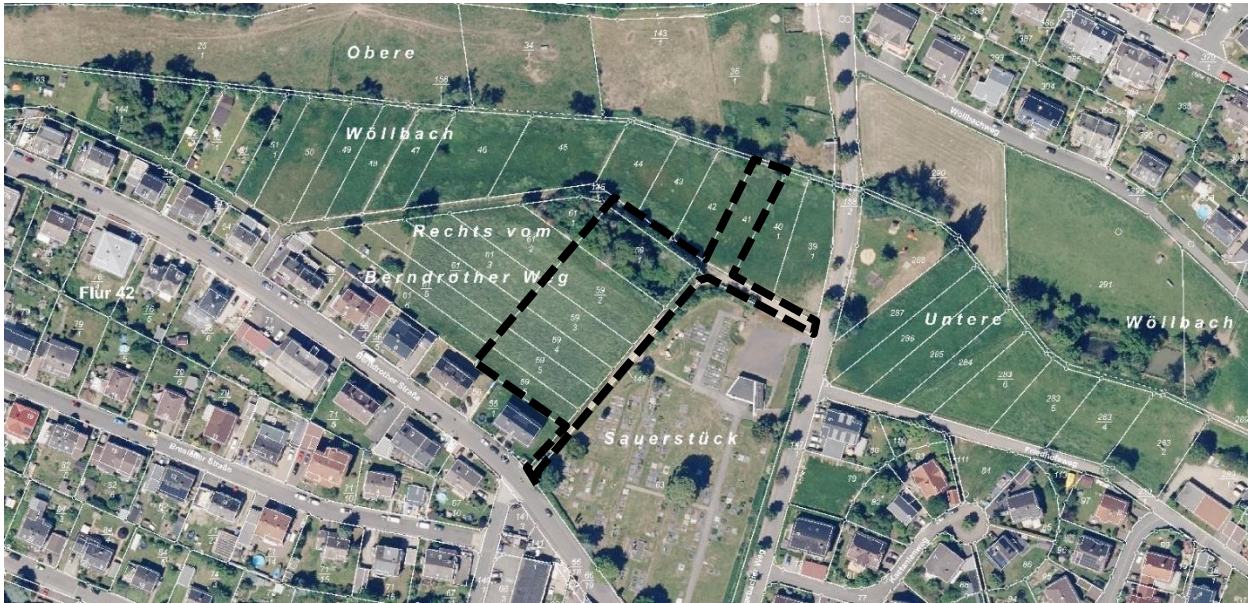


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld (schwarz = Plangebiet) (unmaßstäblich)¹

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Flächen bzw. den Wöllbach,
- im Osten durch einen 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*	146	

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

2.2 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. In zentraler Lage 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.

¹ 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 (Stand: 08.02.2023).

2.3 Umgebung des Plangebietes

Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Wöllbach.

Westlich des Plangebiets befindet sich Dauergrünland (landwirtschaftliche Flächen).

Im Südosten schließt 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.

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan /-programm

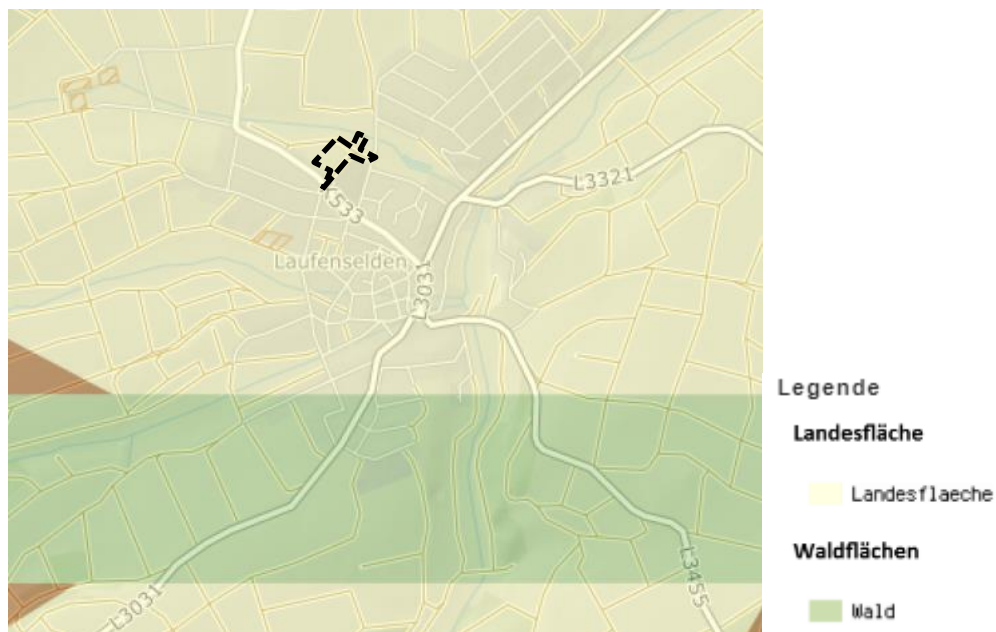


Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem LEP Süd Hessen für den Ortsteil Laufenselden mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)²

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

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

³ 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 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen (Stand: Oktober 2011) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)⁴

Nördlich angrenzend an das Plangebiet enthält der Regionalplan folgende Ausweisungen:

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

3.2 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.

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

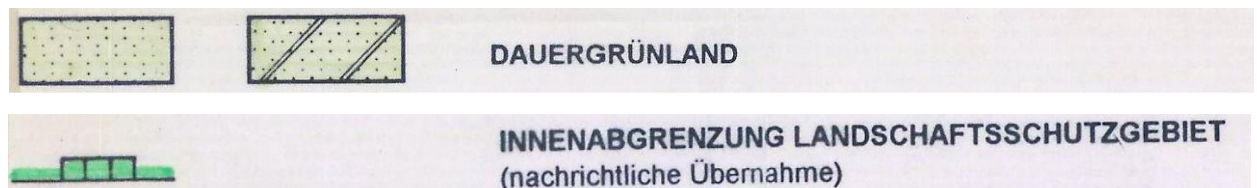
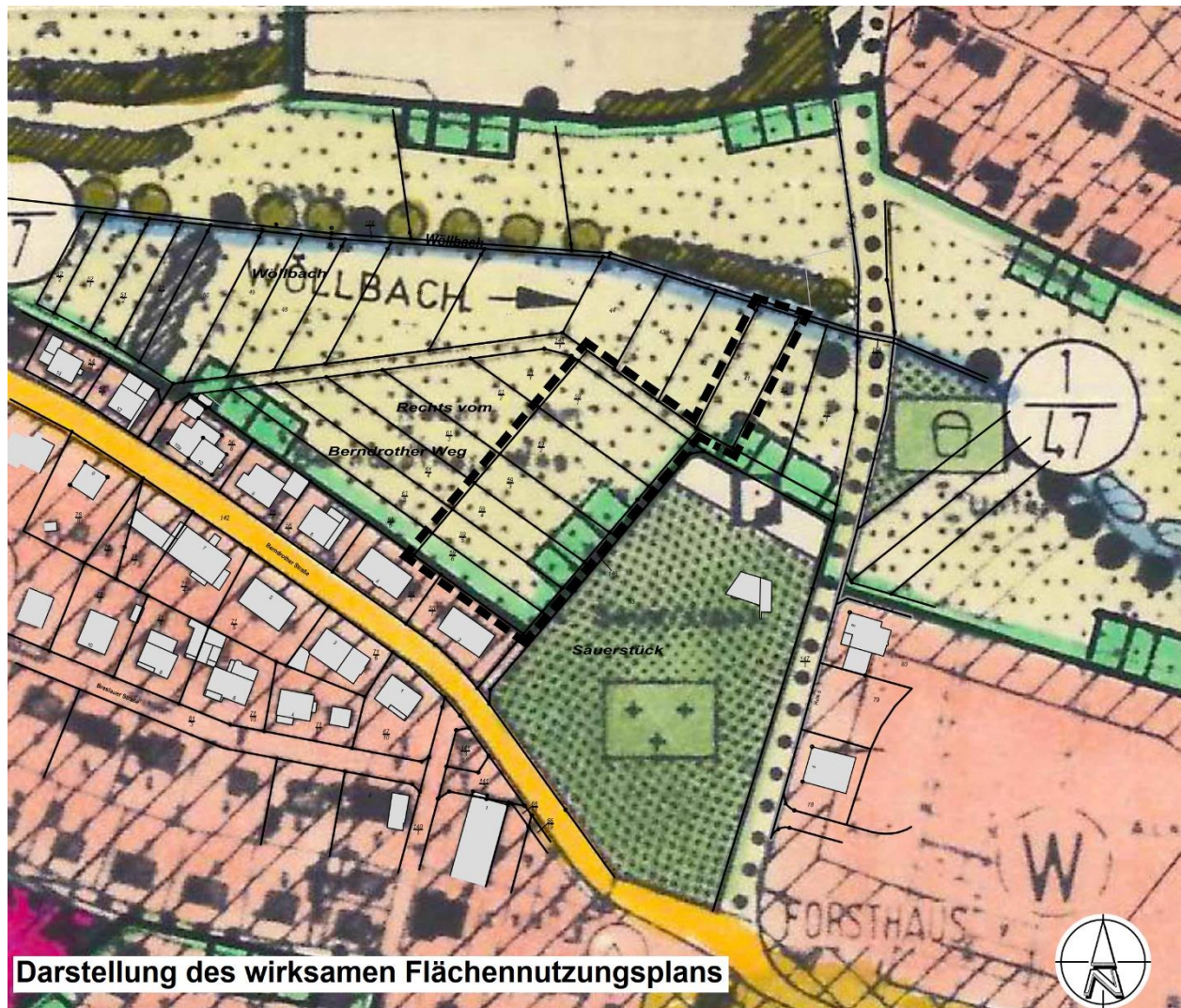
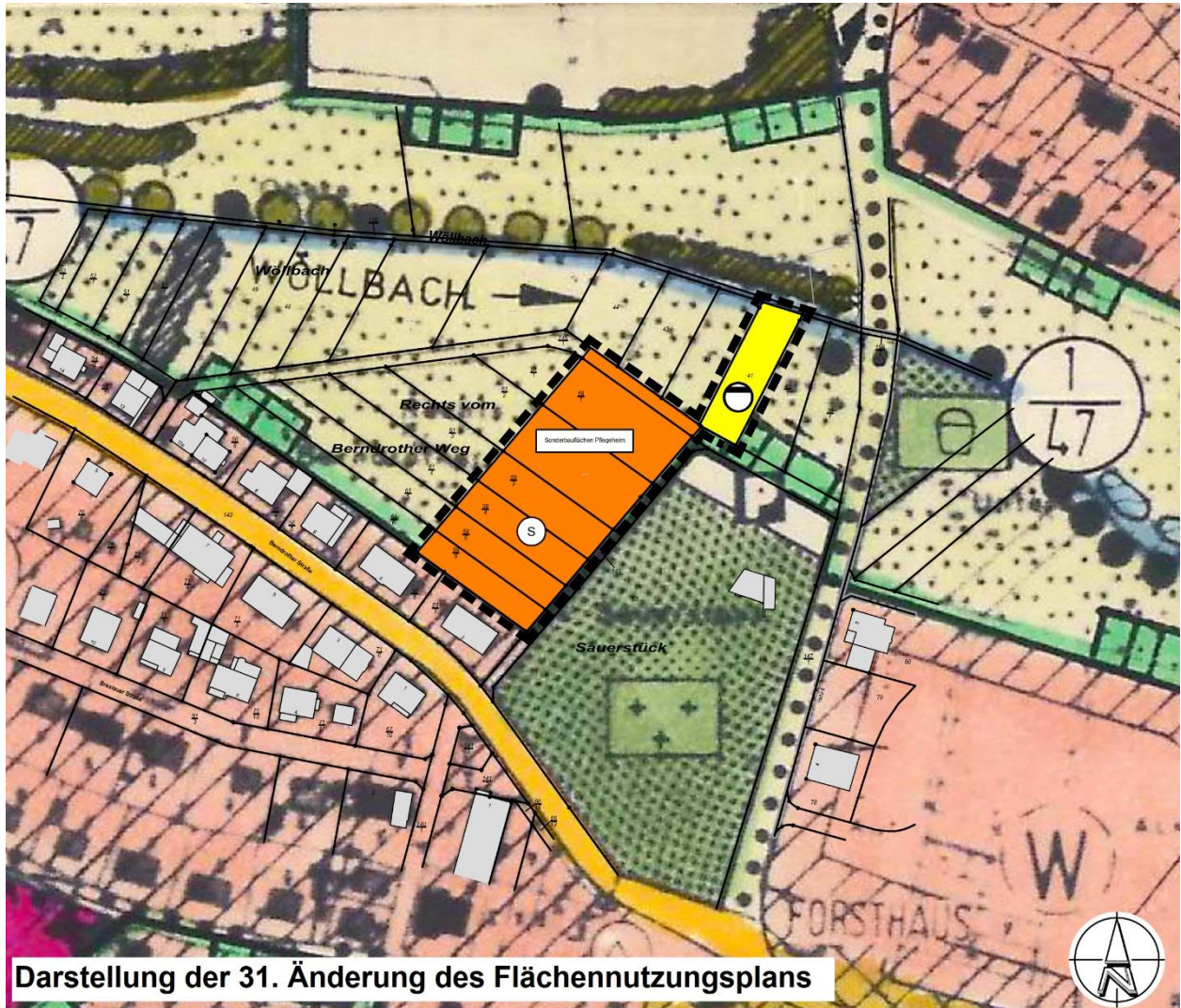


Abbildung 4. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)

Die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche weicht von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans ab.

Daher soll der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Laufenselden teilweise geändert werden. Die zukünftige Darstellung soll demnach Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Pflegeheim darstellen (vgl.

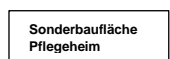
Abbildung 5). Der Bereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes betrifft eine Fläche von etwa 3.800 m².



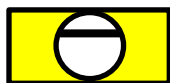
Darstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplans



Sonderbaufläche 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 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod – voraussichtliche Teiländerung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

3.3 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.

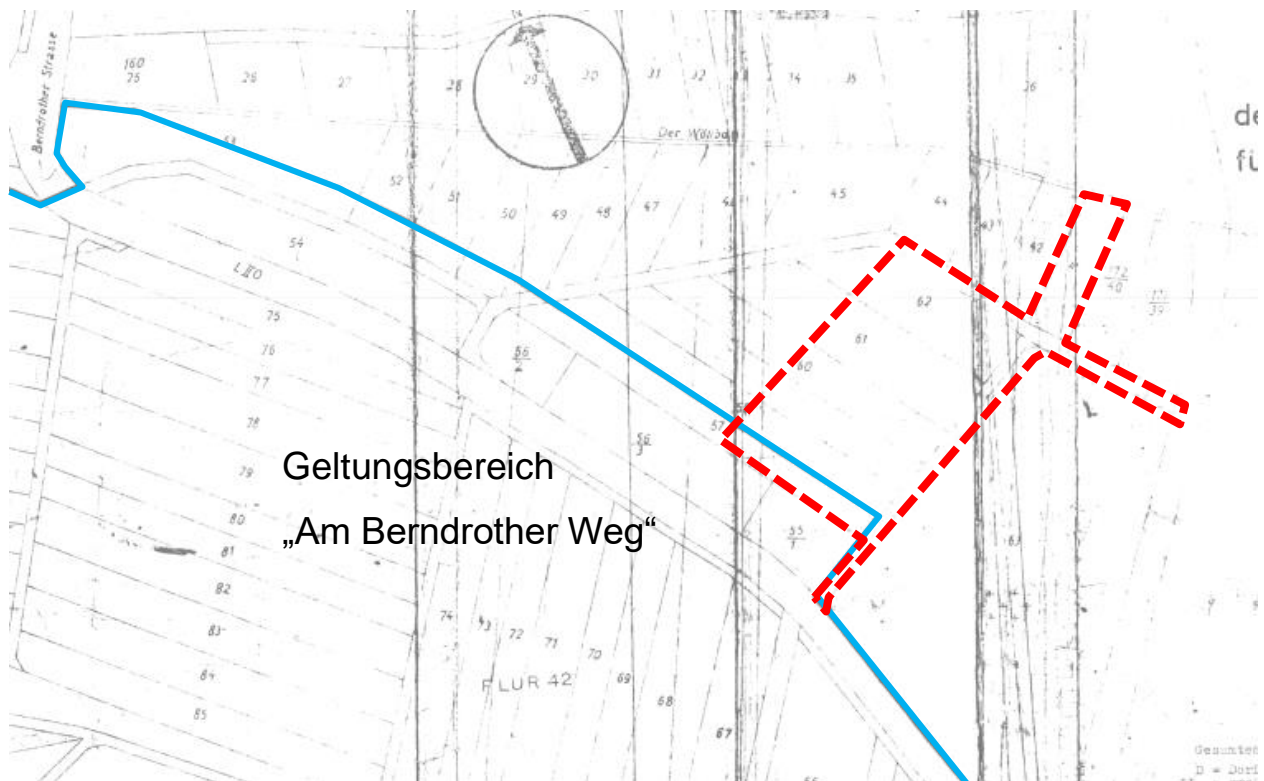


Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Berndrother Weg“ (rot = Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes; blau = Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Berndrother Weg“) (unmaßstäblich)⁵

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

Die nächstgelegenen, weiteren Bebauungspläne liegen östlich, jenseits des Laufenseldener Friedhofs. Der rechtswirksame Bebauungsplan „Im Pflanzgarten“ aus dem Jahr 1991 setzt im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete und Dorfgebiete fest. Die zugehörige 1. Änderung mit Rechtswirksamkeit aus dem Jahr 1997 konkretisiert lediglich ein untergeordnetes Baufeld am östlichen Ende des Ursprungsbebauungsplanes.

Weiterhin befindet sich östlich des Friedhofs der rechtswirksame Bebauungsplan „Auf der Unteren Wöllbach“ / „Vor der Schiessheck“ aus dem Jahr 1970 sowie die 1. Änderung aus dem Jahr 1979 setzen im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete fest.

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

⁵ Gemeinde Heidenrod: Bebauungspläne online, aufgerufen unter: https://www.heidenrod.de/bebauungsplaene/?cp_44=2 (Stand: 29.04.2021).

3.4 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
- Biotopentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt außerhalb der festgelegten Plangebiete des SILEK.

Gleichwohl durchläuft den Geltungsbereich am östlichen Ende ein sonstiger Wanderweg (vgl. Abbildung 7). Dieser soll jedoch nach dem Konzept zum SILEK aufgegeben werden.



Abbildung 7: Auszug aus Karte 1 Wegenetz des SILEK (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)⁶

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

3.5 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 an⁷. Gem. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG)⁸ gilt:

Gewässerrandstreifen

(1) ¹Der 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.

Weiterhin gilt gem. § 22 Hessisches Wassergesetz (HWG):

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

(1) Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedarf der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn das Vorhaben

- 1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,*
- 2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
- 3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,*
- 4. hochwasserangepasst ausgeführt wird und*
- 5. die Gewässereigenschaft nicht nachteilig beeinflusst*

oder nachteilige Auswirkungen im Sinne der Nr. 1 bis 5 durch Auflagen oder Bedingungen ausgeglichen werden können.

Hinsichtlich der Errichtung einer Retentionsfläche direkt angrenzend an den Wöllbach ist insofern der Nachweis zu erbringen, dass die vorgenannten Punkte 1. – 5. Nicht eintreten oder ausgeglichen werden können.

Dies ist im Zuge eines wasserrechtlichen Genehmigungsantrages nachzuweisen.

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

⁸ Hessisches Wassergesetz HWG vom 24.12.2010.

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.⁹

Das noch im wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellte Landschaftsschutzgebiet besteht nicht mehr.

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 8).



Abbildung 8: Auszug aus dem Geoportal des HLNUG¹⁰ mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)

Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Heilquellenschutzgebiet.

Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiet.¹¹

Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan ist Bestandteil des Flächennutzungsplans, vgl. Kapitel 3.2.

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

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

¹¹ Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Geoportal Hessen: Karte ‚Gebiete naturbedingter Risiken Hessen‘, aufgerufen unter www.geoportal.hessen.de (Stand: 29.04.2021).

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept

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



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Lageplan zum städtebaulichen Konzept (unmaßstäblich)¹²

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

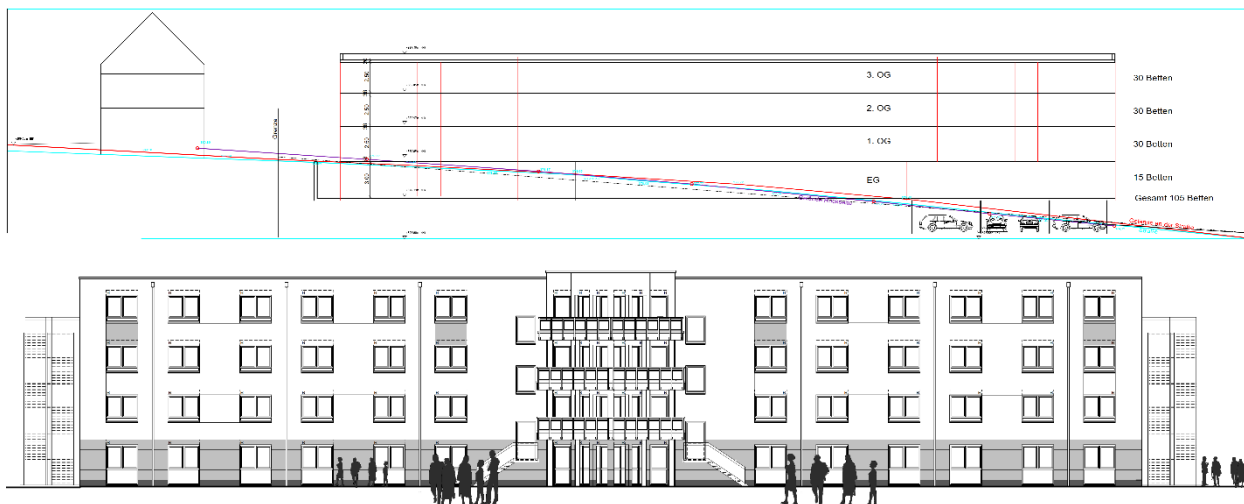


Abbildung 10: Schnitt durch den geplanten Gebäudekörper von Nord nach Süd sowie Fassadenansicht Ostseite (unmaßstäblich)¹³

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.

4.2 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.

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

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ setzt ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Bau NVO fest.

Vorgesehen ist die Realisierung eines Pflegeheim-Konzeptes nach neuesten Erkenntnissen und auf der Basis des sog. Wohngruppenmodells. Es wird vor allem auf die Personengruppe Senioren mit unterschiedlichen Pflegegraden abgestellt.

Zu den zentralen Einrichtungen zählen unter anderem eine Vollküche (eigene Speisenherstellung und -zubereitung) sowie eine Umgebung in kleinen Wohngruppen, die ein familiäres, sicheres und angenehmes Wohn- und Lebensumfeld sichern.

Es sollen zudem Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsraum, Bibliothek und Speiseraum) entstehen. Weiterhin wird die Etablierung ergänzender Nutzungen ermöglicht. Dies umfasst neben Pflegedienstleistungen insbesondere medizinische und gesundheitliche Dienstleistungen.

Da das dargestellte Nutzungsspektrum keinem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht, wird ein sonstiges Sondergebiet "Pflegeheim" gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Damit wird den Voraussetzungen für die Ansiedlung des geplanten Vorhabens Rechnung getragen.

Die geplante Nutzung könnte grundsätzlich z. B. auch in einem allgemeinen Wohngebiet oder in einem Mischgebiet zugelassen werden. Das geplante Areal soll aber vorrangig der geplanten Pflegeeinrichtung zur Verfügung stehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte GRZ von 0,6 entspricht dem für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderlichen Maß. Weiterhin wird eine Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 BauNVO von bis zu 0,65 festgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete nicht voll ausgeschöpft. Dies dient insbesondere der Unterbringung von Anpflanzungen im Grundstücksrandbereich und damit sowohl dem Klimaschutz als auch dem mit Planungsverwirklichung verbundenen Eingriffsausgleich.

Die GFZ wird mit 2,4 festgesetzt. Dies entspricht der mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse multiplizierten GRZ. Die zulässige Geschossfläche stellt das für die Umsetzung des Konzeptes erforderliche Maß dar.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungskonzeptes (vgl. vorangegangenes Kapitel) werden eine zulässige Anzahl der Vollgeschosse von IV sowie eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 390 m ü.NHN festgesetzt, was eine Höhe von ca. 10 m gegenüber dem südlich angrenzenden Bestand bzw. eine Höhe von ca. 15 m gegenüber der nördlich angrenzenden Weidelandschaft darstellt.

Da am südlichen Rand teilweise eine Eingrabung in das vorhandene Gelände erfolgen soll, ist hiermit gegenüber der auf den südlich angrenzenden Grundstücken bestehenden Bebauung geringeren Höhenentwicklung auszugehen.

Weiterhin ist es bei Ausschöpfung der zulässigen Vollgeschosse in Kombination mit der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen nicht möglich ein zusätzliches Staffelgeschoss über dem letzten Vollgeschoss zu errichten.

Überschreitungsmöglichkeiten hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen werden insbesondere für haustechnische Anlage zugelassen. Um die Gesamtwirkung, auch gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung, nicht zu erhöhen, ist mit Ausnahme von Schornsteinen, Abluft- und Abgasrohren, ein Rücksprung von der Außenkante des Gebäudes um das Maß der Höhe einzuhalten.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Die Gebäudestellung ergibt sich im Wesentlichen aus den festgesetzten baugrenzen.

Die Zulässigkeit von Tiefgaragen und Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen soll die Anlage entsprechender Stellplatzangebote vereinfachen und der verhältnismäßig geringen Gesamtflächeninanspruchnahme Rechnung tragen.

5.4 Verkehrsflächen

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Sie stellen eine Verbindung zu den angrenzenden Straßen, „Berndrother Straße“ im Süden und „Ackerbacher Weg“ im Osten, dar.

Weiterhin wird direkt nördlich an das Sondergebiet angrenzend eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Diese dient insbesondere der planungsrechtlichen Sicherung der Anfahrbarkeit der westlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Gegenüber der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird zudem ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Somit kann der Wirtschaftsweg nicht für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes herangezogen werden.

5.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Nördlich der festgesetzten Verkehrsflächen wird eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Fläche dient der Rückhaltung der im Sondergebiet anfallenden Oberflächenwasser sowie der Herstellung einer Einleitmöglichkeit in den Wöllbach.

Die Retentionsfläche wird zudem mit einer Maßnahme überlagert (vgl. 5.6).

Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung ist hierzu gesondert zu beantragen.

5.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Maßnahmen und sonstigen grünordnerischen Festsetzungen wirken sich sämtlich positiv auf folgende Belange aus:

- Mikroklima und Klima, u.a. durch Verhinderung sommerlichen Aufheizens und winterlichen Auskühlens der Flächen durch Dachbegrünung und Anpflanzungen,
- Luftqualität, u.a. durch Bindung von Luftschadstoffen und Neubildung von Sauerstoff,
- Artenschutz, u.a. Schutz vor Verlust von Individuen durch Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag, insektenschonende Beleuchtung,
- Naturschutz, u.a. durch Steigerung der Biodiversität, Steigerung der Resilienz gegen schädliche Umwelteinflüsse,
- Wasserhaushalt, u.a. durch Bindung von Wasser in den oberen Bodenschichten, bzw. auf den begrünten Dachflächen, Versickerung und Verdunstung,
- Energieeinsparung, siehe Mikroklima und Klima.

Die Festsetzung zur Flächenbefestigung dient dem Erhalt versickerungswirksamer Böden sowie der Minderung sommerlichen Aufheizens und winterlichen Auskühlens der Flächen. Sie dient dem Wasserhaushalt im Plangebiet; so stehen weitere Flächenanteile zur Verfügung, über die eine natürliche / naturnahe Versickerung anfallenden Oberflächenwassers erfolgen kann.

Die festgesetzte Mindestqualität der Anpflanzungen hinsichtlich Bäumen und Sträuchern stellt eine Mindestqualität in Bezug auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes sicher.

Die Festsetzung zur Gehölzauswahl dient insbesondere der Sicherstellung eines ausreichenden Nahrungsangebotes für Insekten und Vögel und stellt insofern einen positiven Beitrag zum Natur- und Artenschutz dar. Durch die Festsetzung standortgerechter Gehölze wird zudem auch den Anforderungen an den Klimawandel begegnet.

Die Festsetzung zu Baumpflanzungen sichert eine ausreichende Qualität der anzupflanzenden Gehölze und eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit dieser.

Die Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen dient insbesondere der Vermeidung eines sommerlichen Aufheizens der Flächen und stellt insofern einen positiven Beitrag zum Mikroklima des Quartiers bei.

Die Festsetzung zu Dachbegrünungen stellt einen zentralen Baustein der Entwässerungsplanung, hier insbesondere Bindung und Haltung anfallenden Oberflächenwassers, dar und dient darüber hinaus der Biotopvielfalt.

Die festgesetzte Artenschutzmaßnahme Vogelschlag dient dem Schutz der Avifauna im Plangebiet und dessen Umfeld.

Die Artenschutzmaßnahme insektenschonende Beleuchtung ist als Artenschutz- und Energiesparmaßnahme zu werten und dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten und

lichtsensibler Fledermausarten sowie einem reduzierten Energieverbrauch. In Bezug auf den Artenschutz leitet sich die Festsetzung aus der konkreten räumlichen Situation des Planungsgebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zum Außenbereich ab, weshalb besondere Lock- und Störwirkungen vermieden bzw. möglichst minimiert werden sollen.

Mit einem UV-armen Lichtspektrum kann eine auf die Hellempfindlichkeit von Nachtfalteraugen wirkende Strahlung sehr erheblich reduziert werden, so dass Insekten deutlich weniger angelockt werden. Moderne LED-Lampen emittieren überhaupt keine UV-Strahlung mehr. Als besonders insektenfreundlich gelten warmweiße LEDs, durch kaltweiße LEDs hingegen werden mehr nachtaktive Insekten angezogen. Durch die Verwendung von Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung sollen Lichtemissionen v. a. in Richtung Außenbereich und Richtung Himmel grundsätzlich vermieden werden. Durch die Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse wird einem Eindringen von Insekten in den Lampenkörper, der nicht selten als tödliche Falle für die Tiere wirken kann, entgegengewirkt. Auch für den Menschen ergeben sich positive Effekte aufgrund verminderter Blendwirkung und Störung des circadianen Rhythmus durch Richtcharakteristik und Verwendung warmweißer Lichtfarbe.

Die Artenschutzmaßnahme insektenschonende Beleuchtung

Die Festsetzung zur Anpflanzfläche „A-1“ dient der konkreten Regelung der entlang des Grundstücksrandes des Sondergebietes herzustellenden Bepflanzung und Gestaltung.

Die Festsetzung zur Mindestbegrünung von Grundstücksfreiflächen stellt einen Beitrag zum städtebaulichen Erscheinungsbild des Plangebietes dar, wirkt sich zudem positiv auf die Bewältigung klimatischer Folgen sowie den Arten- und Naturschutz aus. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Bepflanzung ein positiver Beitrag zum Wasserhaushalt geleistet werden, da anfallendes Oberflächenwasser zurückgehalten und verzögert der Versickerung / Verdunstung zugeführt wird.

Die Festsetzung dient der Anlage einer Retentionsmulde zur Wasserrückhaltung bzw. um einen gedrosselten und damit unschädlichen Ablauf von gefasstem Oberflächenwasser zu ermöglichen. Die maximale Muldetiefe 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.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.7.1 Dachgestaltung

Die Festsetzung zur Dachgestaltung sicher die Umsetzung der festgesetzten Dachbegrünung für die Hauptanlagen im Plangebiet und stellt damit einen Beitrag zur Haltung anfallenden Niederschlagswassers sowie zur Schaffung zusätzlicher Biotopflächen dar.

5.7.2 Werbeanlagen

Die Festsetzung zu Werbeanlagen sichert eine städtebauliche Mindestqualität im Plangebiet.

5.8 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zu

- DIN-Vorschriften und Regelwerken,
- Bodenaushub / Abfall,
 - Abfall,
 - Schutz des vorhandenen Oberbodens,
- Artenschutz,
 - Baumfäll- und Rodungszeiten,
 - Brut- und Nistplatzkontrollen,
 - Bereitstellung von Ausweich- und Ersatzquartieren.

5.9 Pflanzliste

Die Pflanzlisten dienen als Orientierung hinsichtlich der festgesetzten Anpflanzungen. Es handelt sich um standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche, bevorzugt Laubbäume und Sträucher.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die notwendigen Schritte zum Erwerb des Grundstücks für das Sondergebiet 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 inkl. der Retentionsfläche erarbeitet. Die Retentionsfläche soll dabei im Eigentum der Gemeinde verbleiben.

6.5 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, gerundet

Gebiet	Fläche [m ²]	GRZ	Zulässige GR [m ²]	GFZ	Zul. Voll-geschosse	Zulässige GF [m ²]
SO	3.800	0,6	2.280	2,4	IV	9.120
Retention	655	-	655	-	-	-
Verkehrsfläche	700	-	700	-	-	-
Verkehrsfläche bes. Zweck	205	-	205	-	-	-
Summe	5.360		3.840	-	-	-

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

6.6 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.

6.7 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

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 Festsetzungen

Im Plangebiet wird im Wesentlichen ein sonstiges Sondergebiet "Pflegeheim" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt und zur Offenlage konkretisiert:

Tabelle 3: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Höhe baulicher Anlagen	Zahl der Vollgeschosse.
Sondergebiet "Pflegeheim"	0,6	2,4	ca. 15	IV

Weiterhin wird eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ gem. § 19 BauNVO bis zu 0,65 zugelassen. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Nördlich der festgesetzten Verkehrsflächen wird zudem eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Ergänzend werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Laufenselden nördlich der Berndrother Straße. Im Norden des Plangebietes verläuft oberirdisch der Wöllbach. Das Plangebiet grenzt im Bereich der festgesetzten Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser direkt an die den Wöllbach führende Parzelle an.¹⁴

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

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

Das Plangebiet „Rechts vom Berndrother Weg“ umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha.

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 nördlichen Plangebietsrand befindet sich ein Gehölzstreifen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich von ca. 0,5 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

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

Zum Bebauungsplan wird ein Fachbeitrag Naturschutz¹⁵ 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.

¹⁵ Götte Landschaftsarchitekten: Landespflegerischer Fachbeitrag, Frankfurt (02/2023).

- 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 **Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.**

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**

Zum Bebauungsplan wird im Rahmen des landespflegerischen Fachbeitrags eine Artenschutzuntersuchung erstellt. Diese beinhaltet:

- a. Potenzialanalyse bezgl. des Vorkommens geschützter Arten
- b. 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.¹⁶:

- 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 Bebauungsplan zulässigen Eingriffen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Naturpark Rhein-Taunus¹⁷. 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:

¹⁶ Hessisches Umweltministerium (HLNUG): Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen (NATUrschutzREGister Hessen), aufgerufen unter <https://natureg.hessen.de/> (Stand: 29.04.2021).

¹⁷ Naturpark-Rhein-Taunus: Satzung des Zweckverbandes „Naturpark Rhein-Taunus“, aufgerufen unter: <https://www.naturpark-rhein-taunus.de/> (Stand: 05.05.2021).

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 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.

Zum Bebauungsplan wurde eine abfalltechnische Bodenuntersuchung¹⁸ durchgeführt. Diese beinhaltet:

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

¹⁸ Baugrundbüro Simon: Abfalltechnische Untersuchung von 2 Mischproben des gewachsenen Bodens, Wiesbaden (09/2022).

Hessisches Wassergesetz (HWG)¹⁹ 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.²⁰ Die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden gem. § 78 Abs. 3 WHG somit nicht berührt.

Zum geplanten und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben wurde zudem ein Baugrundgutachten²¹, 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.

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.**

¹⁹ Hessisches Wassergesetz HWG vom 24.12.2010.

²⁰ Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Geoportal Hessen: Karte ‚Gebiete naturbedingter Risiken Hessen‘, aufgerufen unter www.geoportal.hessen.de (Stand: 29.04.2021).

²¹ Baugrundbüro Simon: Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Wiesbaden (09/2022).

§ 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 Radonzentrum²² werden in 2021 deutschlandweit Radonvorsorgegebiete festgelegt, in denen z.B. bestimmte bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Radonstrahlung empfohlen werden. Derzeit werden in Hessen noch keine Vorsorgegebiete ausgewiesen.

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 Hessen²³ 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.

²² Vgl. Hessisches Radonzentrum: Radonvorsorgegebiete in Hessen, aufgerufen unter: <https://www.thm.de/heraz/2-allgemein/14-radonvorsorgegebiete-in-hessen.html> (Stand: 11.05.2021).

²³ Vgl. Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen, aufgerufen unter <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/> (Stand: 11.05.2021).

§ 1 EEG²⁴/§ 1 EEWärmeG²⁵ 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.

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.

²⁴ Erneuerbare-Energien-Gesetz

²⁵ Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

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 der Aufstellung des Bebauungsplans wurde 2021 eine faunistische Untersuchung und Potentialabschätzung durchgeführt. Dabei wurden in Form von Übersichtskartierungen Brutvögel und Fledermäuse untersucht. Zusätzlich wurde anhand der Habitatbedingungen eine Potentialabschätzung vorgenommen.

Am 12. April fand eine erste faunistische Sondierung des Gebiets statt. Dabei wurde das Gelände in Hinblick auf die vorhandenen Strukturen und ihr Potenzial für geschützte Tierarten inspiziert. An diesem Termin sowie am 3. und 28. Mai wurden die Brutvögel im Gebiet aufgenommen. Am Abend und in der Nacht des 28. Mai wurde der Geltungsbereich mit einem mobilen Fledermausdetektor zum Nachweis von Fledermäusen begangen.

Am 12. April wurde der Untersuchungsraum auch nach Baumhöhlen, die Vögeln als Brutstätte oder Fledermäusen als Quartier dienen können, abgesucht.

Avifauna

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

- Haussperling,
- Klappergrasmücke,
- Rauchschnalbe,
- 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 Hautflüglern (z.B. Bienen) möglich.

Pflanzen / Biotope

Im Plangebiet wurden die folgenden Pflanzen / Biotope (vgl. Abbildung 11) ermittelt:

- Ufer- und Sumpfgebüsch 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.

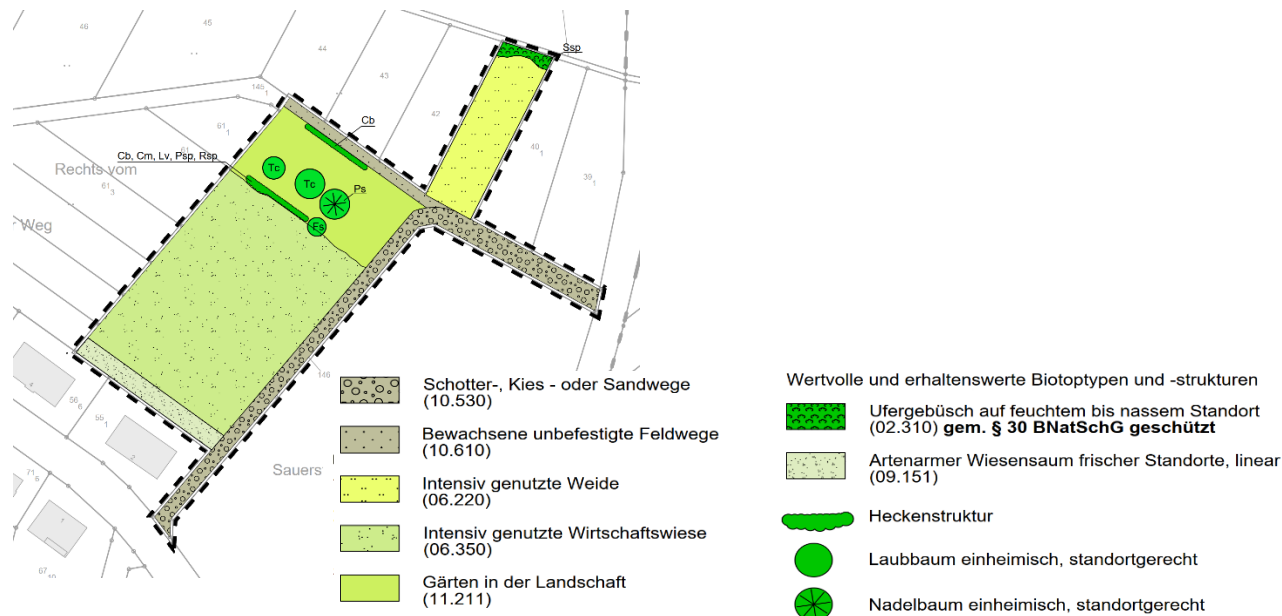


Abbildung 11: Auszug aus dem Bestandsplan der Biotopkartierung²⁶ (unmaßstäblich)

Gemäß landespflegerischer Bewertung kommt den einzelnen Biotopen

- ein hoher Wert (Ufer- und Sumpfgebüsch, Weide, Wirtschaftswiese, Gärten der Landschaft),
- höherwertiger Wert (unbefestigte Feldwege),
- mittlerer Wert (Wiesensaum)
- wenig wettvoller 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.

²⁶ Götte Landschaftsarchitekten: Bestandsplan, Frankfurt (02/2023).

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 Material²⁷ 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 abgeteuf.

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 Topografie fließt die Kalt- und Frischluft Richtung Wöllbach, der als Luftleitbahn sich sammelnde Luftmassen Richtung Dörsbachtal abfließen lässt.

²⁷ 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.

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.

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)

2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung der Planung kommt es im Vorhabenbereich zu einer gravierenden Veränderung der bisherigen Lebensraumverhältnisse. Hiervon betroffen sind vor allem die bislang vorhandenen Wiesenflächen samt Säumen und die gehölzreiche Gartenfläche gegenüber dem Friedhof, da diese im Zuge der Bebauung im Geltungsbereich entfernt werden.

Von dem Vorhaben gehen verschiedene bau- und anlagebedingte Wirkungen aus, die artenschutzrechtlich relevante Arten beeinträchtigen können. Insbesondere die anlagebedingten Auswirkungen umfassen dauerhafte Veränderungen der bisherigen standörtlichen Charakteristika durch Überbauung bzw. Überprägung. Hier wird es zum Verlust von Pflanzenstandorten und Tierlebensstätten kommen.

Biotope und Flora

Im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanung bzw. bereits im Zuge der Baufeldräumung entfallen die auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Biotopstrukturen vollständig. Hiervon sind der südöstliche Teil einer Wirtschaftswiese samt Saumstrukturen sowie mindestens zwei Drittel des gehölzgeprägten Gartengrundstücks betroffen.

Ein relevanten Einfluss auf die Lebensraumverhältnisse in der Ortsrandlage von Laufenselden resultiert hieraus jedoch nicht, da der Eingriffsbereich relativ klein ist und gleichartige Biotopstrukturen im Umfeld nach wie vor erhalten bleiben. Entsprechend sind auch keine Verschiebungen im Spektrum der hier vorkommenden Pflanzenarten zu erwarten.

Mit den Vorgaben zur Randeingrünung des Pflegeheims entstehen mittelfristig wieder Gehölzbestände, die geeignet sind, den Verlust im Bereich des betroffenen Gartengrundstücks auszugleichen. Entlang der Außenränder werden vermutlich an den direkten Schnittstellen zu benachbarten Nutzungen auch wieder mehr oder weniger breite Saumstrukturen entstehen, so dass auch hier der Verlust der heute vorhandenen Säume nicht so schwer wiegt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die umgebende Biotopstruktur bzw. auf die Flora ergeben sich durch das Pflegeheim nicht.

Die im Nordosten gelegene Wiesenfläche am Wöllbach, auf der Versickerungs-/Rückhaltegräben angelegt werden sollen, erfährt nur eine temporäre Belastung. Zur Herstellung des Rückhaltevolumens ist ein entsprechender Bodenaushub erforderlich, wobei der Oberboden abgeschoben, seitlich gelagert und anschließend wieder angedeckt wird. Durch das im Boden vorhandene bzw. verbleibende Samenpotential ist mit einer raschen Regeneration der Fläche einschließlich der Artenzusammensetzung zu rechnen. Entsprechend werden hierdurch keine relevanten Eingriffe in den Biotoptyp und die hier wachsenden Pflanzen verursacht. Der randlich auf die Wiesenfläche hineinragende Ufergehölzsaum bleibt hiervon unberührt bzw. ein erforderlicher Notüberlauf kann voraussichtlich kleinräumig und gehölzschonend positioniert werden.

Der nordöstlich des Gartengrundstücks vorhandene bewachsene Feldweg bleibt erhalten (Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg).

Der erforderliche Straßenausbau zwischen Berndrother Straße und Ackerbacher Weg erfolgt innerhalb der bestehenden Wegeparzelle und damit im Bereich einer bereits teilbefestigten Fläche. Gravierende Eingriffe sind hiermit nicht verbunden.

Fauna

Mit Beginn von Baumaßnahmen bzw. bereits mit der Baufeldräumung verändern sich die Lebensraumbedingungen im Vorhabenbereich, so dass - je nach Mobilität der einzelnen Arten - die dort lebenden Tiere in die Umgebung ausweichen, wo ähnliche bzw. vergleichbare Biotopstrukturen vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund wird die Erheblichkeit der Vorhabenumsetzung in seinen Auswirkungen auf die Fauna als nicht besonders hoch eingeschätzt. Gleichwohl ist die Errichtung eines Pflegeheims mit einer entsprechenden flächenmäßigen Reduzierung der betroffenen Lebensraumstrukturen verbunden. Aufgrund der Gesamtsituation bzw. den Fortbestand des Biotopgrundgefüges sind hierdurch aber keine gravierenden Auswirkungen auf das Tierartenspektrum im Ortsrandbereich von Laufenselden zu erwarten.

Nach Abschluss der Baumaßnahme und insbesondere nach einer gewissen Entwicklungszeit der neu anzulegenden Grün- und Freiflächen, kann das Pflegeheimgrundstück auch wieder als Lebensraum oder zur Nahrungssuche von unempfindlichen und an den Siedlungsraum angepassten Tierarten genutzt werden. Vor allem für Gehölzbewohner ergibt sich dauerhaft eine eher geringe Beeinträchtigung, da der entfallenden und gehölzgeprägten Gartenfläche über 800 m² im Grundstücksbereich anzulegender Gehölzflächen gegenüberstehen. In Bezug auf Wiesenarten ist eine Kompensation jedoch nicht gegeben. Dem Verlust von 2.650 m² Wirtschaftswiese können nur 500 m² zu begrünende Grundstücksfreifläche sowie ca. 1.160 m² extensive Dachbegrünung gegenübergestellt werden. Die dortigen Lebensraumbedingungen lassen zwar eine Tierartenbesiedlung/-nutzung zu, sind jedoch nicht mit denen einer Wiese vergleichbar, so dass bezogen auf das eigentliche Vorhabengrundstück von einem Verlust von Wiesenarten auszugehen ist. Seltene oder gefährdete und damit besonders wertgebende Arten sind hiervon jedoch nicht betroffen.

Je nach Pflegeintensität und Erfolg durchgeführter Hilfsmaßnahmen für bestimmte Arten (siehe Hinweis Empfehlung zur Anbringung von Fledermauskästen oder zur Montage von Vogelnisthilfen) können sich in Zukunft auch Arten wieder bzw. erstmalig im Geltungsbereich ansiedeln.

Betriebsbedingte Wirkungen auf die Fauna sind nicht zu erwarten.

Insgesamt sind keine besonders gravierenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Tiervorkommen anzunehmen (vgl. auch Kap. 7 Artenschutzrechtliche Betrachtung)

Biologische Vielfalt

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind typisch für Heidenrod und dort weit verbreitet. Entsprechend der floristischen und faunistischen Untersuchung konnten keine wertgebenden Pflanzen und auch nur wenige bedeutsame Tierarten ermittelt werden, die zudem in ihrem Vorkommen nicht explizit an den Geltungsbereich gebunden sind. Ebenfalls ist die Artenausstattung aufgrund der Flächennutzung als Wirtschaftswiese/-weide sowie der anthropogenen Überprägung in Form einer Gartennutzung eher gering. Für die biologische Vielfalt übt der Geltungsbereich keine besondere Funktion aus, weshalb diesbezüglich keine Negativwirkungen zu erwarten sind.

2.3.2 Schutzgut Boden

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 m² für die Errichtung des Pflegeheims sowie weiteren 655 m² für die Herstellung einer Retentionsfläche ergeben sich keine erheblichen landwirtschaftlichen Betroffenheiten. Es bestehen weiterhin zu Weidezwecken nutzbare Flächen in erheblichem Umfang in der Gemeinde Laufenselden sowie in direkter Umgebung des Plangebietes.

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 planungsrechtlich als Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert.

Da fast im gesamten Plangebiet, alle Bodenfunktionen aufgrund der vorhandenen natürlichen Böden vollumfänglich erfüllt werden können, ist mit einer entsprechend hohen Eingriffserheblichkeit zu rechnen. Im eigentlichen Vorhabenbereich ist ein mit der GRZ-Obergrenze von 0,65 korrespondierender dauerhafter Verlust vorhandener Bodenstrukturen und -funktionen infolge einer Bebauung anzunehmen, der als irreversibel zu werten ist. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich steigt von bislang ca. 12,8 % auf zukünftig über 60 % an. Der Verlust natürlicher Böden ist nicht ersetzbar, gewachsene Böden sind an anderer Stelle nicht wiederherstellbar.

Auch im Umfeld der eigentlichen Baumaßnahme ist zumindest in Teilbereichen mit baubedingten Eingriffen in den Boden zu rechnen, da die Hanglage des Grundstücks Höhenanpassungen zwischen Gebäude und der Umgebung im Anschluss an das Grundstück bedarf. Hinzu kommen ggf. erforderliche Baustelleneinrichtungsf lächen, wo es insbesondere zu temporären Bodenverdichtungen kommen kann. Gleichwohl sind v. a. die Randbereiche aufgrund von Pflanzbindungsfestsetzungen aber auch weitere Grundstücksfreiflächen als Vegetations- und Gartenfläche zu entwickeln, wofür sicher der vorhandene Oberboden genutzt werden wird. Entsprechend können diese Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder Bodenfunktionen erfüllen. Durch die Vorgabe zur extensiven Dachbegrünung entstehen in einem gewissen Umfang Sekundärstandorte (auf ca. 1.162 m² bzw. 21,7 % des Geltungsbereichs), die, wenn auch nur in sehr begrenztem Maße, gewisse Bodenfunktionen erfüllen können.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch das geplante Sondergebiet Pflegeheim nicht anzunehmen.

Innerhalb der nördlichen Maßnahmenfläche, auf der flache Versickerungs-/Rückhaltegräben angelegt werden sollen, ist eine nur temporäre Störung des Bodengefüges anzunehmen, da das benötigte und zu entnehmende Volumen unterhalb des A-Horizonts entnommen wird, der anschließend wieder abgedeckt wird. Entsprechend kann, abgesehen von einer auf 10 % der

Fläche zulässigen Befestigung für technische und Erschließungsanlagen, eine rasche Regeneration des Bodens einschließlich seiner natürlichen Funktionen angenommen werden.

Weiterhin bedingt der Ausbau des vorhandenen Feldwegs zur Erschließungsstraße ebenfalls einen dauerhaften Eingriff in das Schutzgut Boden, der jedoch aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung relativiert werden kann.

Insgesamt sind im Zuge der Vorhabenumsetzung erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten, die bei Umsetzung der Planungsziele jedoch nicht vermeidbar sind und nicht ausgeglichen werden können.

Aufgrund der relativ geringen Größe des Baugrundstücks können diese noch als kleinräumig angesehen werden. Aufgrund der mittleren Produktionsfunktion und der insgesamt geringen bodenfunktionalen Gesamtbewertung sind durch die Eingriffe keine besonders wertvollen Böden betroffen.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern (der Wöllbach tangiert den Geltungsbereich nur und bleibt entsprechend unverändert), beschränken sich mögliche und relevante Vorhabenwirkungen auf den Bodenwasserhaushalt.

Die Umsetzung der Planung bzw. die Entwicklung des Sondergebiets Pflegeheim einschließlich der erforderlichen Verkehrsflächen, Zuwegungen und Nebenanlagen induziert eine mögliche Versiegelung im Geltungsbereich auf ca. 3.233 m², was zunächst zu einer erheblichen Unterbrechung des bislang noch weitgehend unbeeinträchtigten natürlichen Wasserkreislaufs führt. Dadurch werden Oberflächen im Plangebiet abgedichtet, wodurch die Speicherung und Versickerung von Regenwasser reduziert bzw. unterbunden wird.

Das anfallende Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser im Plangebiet wird im Bereich des festgesetzten Sondergebietes zukünftig, auf den Flächen, auf welchen durch Über- bzw. Unterbauung, bzw. ohne eine Rückhaltefunktion (Dachbegrünung) ausgebildet werden, keine natürliche Versickerung mehr möglich sein wird, gesammelt und in die nördlich der festgesetzten Verkehrsfläche herzustellende Fläche für Regenrückhaltung geleitet. Hier sollen die anfallenden Wasser im Wesentlichen zurückgehalten, versickert und verdunstet werden.

Aufgrund der für eine Versickerung ungünstigen Bodeneigenschaften bedarf es vermutlich eines Überlaufs in den Wöllbach, in den Regenwasser im Falle von starken Niederschlagsereignissen gedrosselt und somit schadlos eingeleitet werden kann. Für die Einleitung in den Wöllbach ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Insgesamt lässt sich durch dieses System aus Rückhaltung, Versickerung/Verdunstung und gedrosselter Einleitung in den natürlichen Vorfluter, der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt wesentlich mindern.

Während der Bauphase kann es, je nach Jahreszeit, Witterung und Baugrundsituation, u. U. erforderlich werden, eine Wasserhaltung innerhalb der Baugrube zu betreiben. Die Wirkungen auf den Wasserhaushalt werden aufgrund der relativ geringen Baukörpergröße und des nur vorübergehenden bzw. zeitlich stark begrenzten Erfordernisses als wenig erheblich eingeschätzt.

Hinsichtlich des auszubauenden Feldweges ist demgegenüber mit einer wirksamen und dauerhaften Unterbrechung des kleinräumigen Wasserkreislaufs durch die Oberflächenversiegelung der herzustellenden Straße und deren Entwässerung in die Kanalisation zu rechnen. Für den örtlichen Wasserhaushalt ergeben sich hierdurch jedoch mengenmäßig keine gravierenden oder erheblichen Beeinträchtigungen.

Betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind im Falle des geplanten Seniorenheims nicht gegeben und hinsichtlich der Straße aufgrund der sicher nur geringen Verkehrsbelastung sowie in Verbindung mit der Kanalentwässerung vernachlässigbar.

Die geplante Gebietsentwicklung wird bei Umsetzung der geplanten Regenwasserbehandlung insgesamt keine wesentliche Verschlechterung für den Wasserhaushalt verursachen.

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

Mit Umsetzung der Planungen gehen heute vorhandene klimaaktive Strukturen im Bereich der Sonderbaufläche verloren, stattdessen bedingen das Gebäude, die Straße sowie die Befestigung von Oberflächen für Erschließungs- und Nebenanlagen durch die Oberflächenaufheizung durch Sonneneinstrahlung eine Wärmespeicherung, die sich auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Geltungsbereich nachteilig auswirkt. Dies wird durch Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen und extensiven Dachbegrünungen abgemildert.

Insgesamt sind durch die Projektumsetzung nur sehr kleinräumige Wirkungen auf das Klima innerhalb des Geltungsbereichs anzunehmen, die vom örtlichen Klimageschehen deutlich überlagert werden. Aufgrund der räumlichen Lage am Siedlungsrand und im Talraum des Wöllbachs sowie die geringe Größe des Vorhabens ist außerdem keine relevante Beeinflussung oder Störung der örtlichen Durchlüftungssituation bzw. des örtlichen Klimas zu erwarten.

Während der Bauphase sind durch den Einsatz von Baumaschinen sowie durch Zuliefer- und Entsorgungsverkehr Staub- und Abgasbelastungen möglich, die jedoch nur temporär und kleinräumig wirksam wären. Mit der geplanten Nutzung bzw. dem Betrieb der Pflegeeinrichtung sind keine erheblichen klimatischen Belastungen verbunden.

Insgesamt werden die Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft als unerheblich bewertet.

2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Aufgrund der räumlichen Lage im Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft ist der Geltungsbereich zunächst von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Mit der Errichtung der Pflegeeinrichtung am heutigen Ortsrand gegenüber dem Friedhof, wird sich das Erscheinungsbild verändern.

Anstelle der heutigen Weide-/Wiesenfläche und des mit Bäumen und Gehölzen durchsetzten Gartens tritt ein vergleichsweise großformatiges, viergeschossiges Gebäude. Durch die

Hanglage und die vorgegebene Flachdachausbildung kann davon ausgegangen werden, dass es die südlich angrenzenden Wohngebäude an der Berndrother Straße nicht überragt. Talseitig wird der Baukörper aber deutlich und auch weithin sichtbar in Erscheinung treten. Die Festsetzung einer 5 m breiten Randeingrünung wird mittelfristig und nach einer entsprechenden Entwicklungszeit vor allem durch die Baumanpflanzungen dazu beitragen, dass die Einrichtung eine gewisse landschaftliche Eingrünung und damit Einbindung erfährt.

Mit Umsetzung der Planung erfährt der Siedlungskörper von Laufenselden eine kleinräumige Erweiterung nach Nordwesten bzw. an der Südflanke des Wöllbachtals, die aber nicht über den Friedhof hinausragen wird und somit den Talraum nicht wesentlich einengt. Da die vorhandene Wohnbebauung entlang der Berndrother Straße keine raumwirksame Eingrünung besitzt, weist der Ortsrand hier keine besondere Qualität auf. Entsprechend ergeben sich durch den Neubau auch keine gravierenden Beeinträchtigungen der landschaftlichen Grundsituation.

Bereits in der Bauphase wird das Landschaftsbild durch baustellentypisches Gerät und unfertige Baukörper überprägt. Auch kann es zu einer eingeschränkten Nutzbarkeit des bestehenden Feldweges für Erholungssuchende, Spaziergehende oder Friedhofsbesuchende infolge des Baubetriebs kommen. Dauerhafte Beeinträchtigungen der Wegebeziehungen sind nicht anzunehmen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erkennen.

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

Als Ergänzung zur verbal-deskriptiven Beschreibung der einzelnen Schutzgüter hinsichtlich IST-Zustand, Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall wurde hinsichtlich der naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Belange für den Geltungsbereich eine ergänzende rechnerische Überprüfung der Eingriffs-/Ausgleichssituation in Form einer Bilanzierung nach dem hessischen Biotopwertverfahren durchgeführt. Grundlage hierfür war das hessische Biotopwertverfahren der KV 2018 (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26. Oktober 2018).

Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand

Tabelle 4: Bilanzierung Voreingriffszustand²⁸

Bezeichnung Nutzungstyp / Typ-Nr.	WP je m ²	Flächenanteil in m ²	Biotopwert
Ufer- und Sumpfbüschel auf feuchten bis nassen Standorten (02.310)	44	42	1.848
Intensiv genutzte Weide (06.220)	21	611	12.831
Intensiv genutzte Wirtschaftswiese (06.350)	21	2.650	55.650
Artenarmer Wiesensaum frischer Standorte (09.151)	29	223	6.467
Schotter-, Kies- und Sandwege (10.530)	6	688	4.128
Bewachsene unbefestigte Feldwege (10.610)	25	139	3.475
Gärten in der Landschaft (11.211)	19	1.004	19.076
<i>Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht (04.110), 4 Stück</i>	34	148	5.032
Summe Voreingriffszustand		5.357	108.507

Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Tabelle 5: Bilanzierung Prognose-Planfall²⁹

Bezeichnung Nutzungstyp / Typ-Nr.	WP je m ²	Flächenanteil in m ²	Biotopwert
2.1.1 Straßenverkehrsfläche		19.507	
<u>Straßenverkehrsfläche</u>			
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen, Asphalt (10.510)	3	697	2091
<u>Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"</u>			
Bewachsene unbefestigte Feldwege (10.610)	25	205	5.125
2.1.2 Sondergebiet (SO)		3.802	
<u>Überbaubare Fläche, 65 % (3.041 m²)</u>			
davon 1. Gebäude (1.660 m ²)			
- Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung (10.715), 30 %	6	498	2.988
- Dachfläche extensiv begrünt (10.720), 70 %	19	1.162	22.078
<i>davon 2. Nebenanlagen</i>			
Flächen mit wasserdurchlässiger Befestigung und Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird (10.530)	6	811	4.866
<u>Nicht überbaubare Fläche (35 %) (gesamt 1.331 m²)</u>			
davon 1. Anpflanzfläche A1 (798 m ² abzgl. 2 m x 25 m für Terrassen)			
- Neuanlage von Hecken im Innenbereich (02.500), 3 m breit, max. 25 m lang, mind. 2/3 heimische Sträucher	20	75	1.500

²⁸ Götte Landschaftsarchitekten: Landespflegerischer Fachbeitrag, Frankfurt (02/2023); S. 42.

²⁹ Götte Landschaftsarchitekten: Landespflegerischer Fachbeitrag, Frankfurt (02/2023); S. 42f.

Bezeichnung Nutzungstyp / Typ-Nr.	WP je m ²	Flächenanteil in m ²	Biotopwert
- Neuanlage von Hecken im Innenbereich (02.500), 5 m breit, mind. 2/3 heimische Sträucher	20	748	14.960
davon 2. sonstige Grünflächen			
- Gärtnerisch gepflegte Anlage (11.221)	14	508	7.112
<i>Neupflanzung Einzelbaum 3. Ordnung, nicht einheimisch (04.120), 5 Stck, Stammumfang 16 - 18 cm</i>	23	15	345
2.1.3 Maßnahmenfläche M1		653	
<u>Randliche Gehölzeingrünung /Bestandsgehölz (max. 10 %)</u>			
Ufer- und Sumpfbüschel auf feuchten bis nassen Standorten (02.310)	44	42	1.848
<u>Mulde, begrünt, temporärer Wassereinstau</u>			
Intensiv genutzte Weide (06.220)	21	546	11.466
<u>Wegeflächen für Wartung/Unterhaltung der Fläche (10%)</u>			
Flächen mit wasserdurchlässiger Befestigung und Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird (10.530)	6	65	390
Summe		5.357	74.769

Gemäß Fachbeitrag Naturschutz ergibt sich bei Gegenüberstellung von Bestandwert und Zielwert derzeit insgesamt folgender Wert:

Zielwert Baugebiet (GB des Bebauungsplanes):	108.507
Bestandwert (GB des Bebauungsplanes):	-74.769
<u>Summe:</u>	<u>-33.738</u>

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind danach in einem Umfang von 33.738 Biotopwertpunkten erforderlich.

Diese sollen nach Abstimmung zwischen dem Investor und der Gemeinde Heidenrod über das Ökokonto der Gemeinde erfolgen. Die Absicherung des Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Gemeinde.

Die abschließende Festlegung, wie der Eingriffsausgleich bewerkstelligt wird, ist bis zum Satzungsbeschluss herbeizuführen. Hierbei sollten die zuständigen Fachbehörden einbezogen werden.

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

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereiches die folgenden Flächen und Maßnahmen vorgesehen:

2.4.1 Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

- Entwicklung von Grünflächen auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch anteilige naturnahe Gestaltung und die Verwendung standortgerechter, insektenfördernder und/oder vogelfreundlicher, bevorzugt heimischer Gehölze;
- Entwicklung extensiv zu pflegender, mehrreihiger Gehölzanzpflanzungen zur wirksamen Eingrünung der Baukörper und als Übergang in die offene Landschaft;
- Empfehlung zum Anbringen künstlicher Nisthilfen für Vögel (Höhlen- und Halbhöhlenbrüter), ggf. auch in der Umgebung, insbesondere für Rotschwänze, Bachstelzen, Trauerschnäpper, Stare etc;
- Empfehlung zum Anbringen künstlicher Quartiere für Fledermäuse;
- Vorgaben zur insektenschonenden Beleuchtung;
- Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an Fenstern, Glasfassaden oder sonstigen spiegelnden Flächen der Gebäudeaußenfassaden;
- Eine Rodung von Gebüsch und das Fällen von Bäumen dürfen nur außerhalb der Brutzeit (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bzgl. Zeitfenster vom 1.3. bis zum 30.9.) erfolgen;
- Unabhängig davon sind vor Beginn von Fällarbeiten Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren in jedem Fall (also auch außerhalb der Vogelbrutzeit) auf ein mögliches Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten, insbesondere von Fledermäusen hin zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhlenkamera);
- Vor Inanspruchnahme der Gartenfläche sollten die dort vorhandenen Nistkästen möglichst schon im Winter (Januar/Februar) nach vorheriger Kontrolle aus dem Garten entfernt und an einem geeigneten Standort in der Umgebung wieder aufgehängt werden.

2.4.2 Boden

- Schonender Umgang mit zu beseitigendem Boden (Zwischenlagerung, Wiederverwendung) bzw. ordnungsgemäße Verwertung des anfallenden Ausbaumaterials);
- Begrenzung der zulässigen Grundfläche / Versiegelung (GRZ inkl. zulässige Überschreitung max. 0,65);
- Schutz des vorhandenen Oberbodens bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915, Sicherung von bei Baumaßnahmen anfallendem Oberboden und Wiederverwendung bei Pflanzmaßnahmen möglichst im Plangebiet bzw. im Umfeld.

2.4.3 Wasser

- Begrenzung der zulässigen Grundfläche / Versiegelung;
- Erhalt offener Böden als versickerungsfähige Flächen mit Positivfunktionen für den Wasserhaushalt (Grundstücksfreiflächen);
- Oberflächenbefestigung von Wegen, Zufahrten und sonstigen befestigten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Materialien oder seitliche Entwässerung in angrenzende Vegetationsflächen;
- Ortsnahe Rückhaltung / Versickerung bzw. gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in den Wöllbach, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen;

- Extensive Dachbegrünung (Retention, Verdunstung).

2.4.4 Luft und Klima

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern;
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen;
- Extensive Dachbegrünung auf Gebäuden;
- Einsatz moderner Gebäudetechnik (v. a. emissionsarme Heizanlagen), wirksame Wärmedämmung.

2.4.5 Landschaft und Erholung

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nördlich und westlich des Vorhabengrundstücks zur raumwirksamen Einbindung der geplanten Gebäude in die Landschaft sowie randlich gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung als Puffer/Übergang zwischen den Baugrundstücken;
- Weitere Baumanpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück zur weiteren Durchgrünung;
- Ausschluss sog. „Schottergärten“
- Erhalt der Wegeverbindung zwischen Berndrother Straße und Ackerbacher Weg/Spielplatz.

2.4.6 Mensch und seine Gesundheit

- Keine Maßnahmen erforderlich.

Monitoring-Maßnahmen sind nach den Ausführungen des landespflegerischen Fachbeitrages nicht erforderlich.

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

3.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Bilanzierungsmethode

Als Ergänzung zur bereits verbal-deskriptiv dargelegten Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurde hinsichtlich der naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Belange für den Geltungsbereich eine ergänzende rechnerische Überprüfung der Eingriffs-/Ausgleichssituation in Form einer Bilanzierung nach dem hessischen Biotopwertverfahren durchgeführt. Grundlage hierfür war das hessische Biotopwertverfahren der KV 2018 (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26. Oktober 2018).

Erfassungsmethode Artenschutz

- 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.

- Relevanzprüfung bzgl. der Vorschriften des § 44 BNatSchG.
- Darstellung der Einhaltung der Vorschriften des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung baubedingter Wirkungen (einschl. Abbruch) sowie anlagen- und betriebsbedingter Wirkungen.
- Ggf. Vorschläge zu besonderen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen.
- Gesonderte Erfassung und Dokumentation der in § 19 BNatSchG genannten Arten und Lebensräume.

Zur Bewertung der Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser, Luft, Orts- und Landschaftsbild wurden folgende Untersuchungen durchgeführt und technische Verfahren verwendet:

Boden / Baugrund

Umwelttechnische Untersuchung und abfalltechnische Einstufung des vorhandenen Bodens und ggf. Aushubmaterials über

- Einrichtung von sieben Bohrungen
- Entnahme von 2 Mischproben aus dem gewachsenen Boden,
- Chemische Analyse der Bodenproben,
- Beurteilung der Analyseergebnisse.

Entwässerungs- und Versickerungssituation

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage der o.g. Bodenuntersuchungen:

- Geologische Karte und Rammkernsondierungen zur Ableitung des Schichtenaufbaus des Bodens. Aus den Aufschlussergebnissen des Bodengutachtens erfolgte die Ableitung des Grundwasserflurabstandes.
- Es werden im Rahmen der späteren Ausführungsplanung weitere Untersuchungen zur Ermittlung des konkreten Überflutungsrisikos und die Ableitung geeigneter Maßnahmen erforderlich.

Auswirkungen auf den Mensch durch Geräusche

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Nach den Ergebnissen des landespflegerischen Fachbeitrages sind Maßnahmen des Monitorings nicht erforderlich. Gleichwohl gilt:

Nach § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung auftreten können, von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu überwachen, um unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und durch entsprechende Maßnahmen eingreifen zu können.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt insbesondere im Rahmen des Vollzugs im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Behörde durch Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, die Überwachungsmaßnahmen auszuwählen. Folgende Maßnahmen sind geeignet:

- Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, insbesondere die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als zukünftig wertvollste und besonders sensible Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie ggf. die externen Kompensationsflächen sein. Die Gemeinde überprüft nach Ablauf von xxx Jahren die Herstellung der für die Eingriffe erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- Zur Überwachung der Funktionsfähigkeit der Artenschutzmaßnahmen ist ein Monitoring vorgesehen. Mit diesem können frühzeitig Maßnahmen zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Maßnahme getroffen werden. / Zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung vorgesehen. Hierdurch sollen mögliche erhebliche Auswirkungen frühzeitig erkannt und rechtzeitig geeignete Maßnahmen getroffen werden.
- Eine fachgerechte Begleitung zum Umgang mit den Aushubmaterialien ist während der Bauphase empfehlenswert.

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.

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 den Verlust von Weideflächen gehen entsprechende Strukturen verloren.

Gesetzlich pauschal geschützte Biotope 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

Mit Planungsverwirklichung sind im Bereich des Sondergebietes Pflegeheim erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Durch den Verlust von Weideflächen gehen entsprechende offene Bodenstrukturen und -funktionen verloren.

Im Bereich der festgesetzten Retentionsfläche wird eine derartige Gestaltung und Bepflanzung festgesetzt, sodass die Funktion als Weidefläche erhalten bzw. fortgeführt werden kann.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation sind Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche / Boden zu erwarten. Diese können jedoch im Wesentlichen im Zuge der festgesetzten Maßnahmen sowie der Schaffung einer Retentionsfläche ausgeglichen werden.

Der Verlust an Weidefläche ist aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme aus landespflegerischer Sicht nicht erheblich.

Schutzgut Wasser

Mit Planungsverwirklichung sind im Bereich des Sondergebietes Pflegeheim erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Durch den Verlust von Weideflächen gehen entsprechende offene versickerungswirksame Flächen verloren.

Im Bereich der festgesetzten Retentionsfläche wird eine derartige Gestaltung und Bepflanzung festgesetzt, sodass die Funktion als versickerungs- und abflusswirksame Fläche erhalten werden kann.

Weiterhin wirken die Festsetzungen zur Flächenversiegelung sowie zu den Be- und Eingrünungsmaßnahmen positiv auf das Schutzgut ein.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Diese können jedoch im Wesentlichen aufgrund der festgesetzten Maßnahmen, insbesondere der Schaffung einer Retentionsfläche gemildert bzw. ausgeglichen werden.

Schutzgut Klima und Luft

Mit Planungsverwirklichung sind im Bereich des Sondergebietes Pflegeheim Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Durch den Verlust von Weideflächen gehen entsprechende offene klimawirksame Flächen verloren.

Im Bereich der Retentionsfläche wird 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.

Aufgrund der geringen Ausdehnung der Flächen und der Lage in abfallendem Gelände sind erhebliche Auswirkungen durch Starkregen nicht zu erwarten

Weiterhin wird durch die geplanten Maßnahmen zur Energieversorgung und zu bautechnischen Standards den Belangen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes Rechnung getragen.

Mit Umsetzung des Vorhabens sind anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten:

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

- „Kurze Wege“
Durch die Errichtung eines Pflegeheims im unmittelbaren Siedlungszentrum der Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Laufenselden kann ein wohnortnahes Angebot für die Unterbringung von pflegebedürftigen geschaffen werden, welches insbesondere auch hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit günstig gelegen ist. So können innerhalb des Ortsteils Besuche insbesondere auch zu Fuß oder per Fahrrad erfolgen. Weiterhin ist das Pflegeheim gut an den bestehenden ÖPNV angebunden. Motorisierte, schadstoffemittierende Verkehre können somit, z.B. gegenüber einer Ortsrandlage, vermieden und verringert werden.
- Dachbegrünung
Im Zuge der Planungsverwirklichung werden Dachbegrünungen umgesetzt. Diese haben positive Effekte auf den Wasserhaushalt durch Rückhaltung anfallenden Niederschlagswasser, der Schaffung von Verdunstungsflächen sowie durch ein zusätzliches Angebot als Nahrungs- und Siedlungshabitat für vor allem Insekten und Vögel. Weiterhin besteht ein positiver Einfluss auf die Energiebilanz der Gebäude: Insbesondere wird sommerliches Aufheizen sowie winterliches Auskühlen der Gebäude vermindert. Weiterhin besteht durch Bindung von CO₂ und weiteren Klimagasen ein positiver Einfluss auf die Belange der Luftreinhaltung.
- Energetische Bilanz / verwendete Materialien
Mit Planungsverwirklichung werden Neubauten nach den gültigen technischen Regelwerken und Anforderungen an die Verwendung von (Bau-)Materialien und die energetische Bilanz errichtet. Somit kann ein erheblicher Beitrag zur Energieeinsparung geleistet werden.
- Anpflanzungen / Begrünungen
Im Zuge der Planungsverwirklichung werden Pflanzungen im Plangebiet durchgeführt.

Dies betrifft zum einen die Randbereiche entlang des festgesetzten Sondergebietes sowie die im Norden des Plangebietes umzusetzende Maßnahmenfläche innerhalb der Retentionsfläche. Gleichzeitig wird die Versiegelung der Fläche auf das erforderliche Minimum begrenzt. Die Pflanzungen insbesondere im Bereich der Grundstücksränder verhindern ein sommerliches Aufheizen und winterliches Auskühlen der Flächen, binden Luftschadstoffe und anfallendes Niederschlagswasser und stellen zugleich ein Nist- und Nahrungsangebot für Vögel, Fledermäuse und Insekten dar.

Baubedingte Wirkfaktoren:

- Die Steigerung von Schadstoffimmissionen und Freisetzung von Stäuben während der Bauphase durch Maschinen und Fahrzeuge ist temporären Charakters und die Auswirkungen können durch Maßnahmen während der Bauzeit, z. B. Bauzeitenregelung, verringert werden.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

- **Flexibilität / Resilienz**
Mit Planungsverwirklichung wird ein umfassendes Pflegeangebot im Siedlungszentrum von Laufenselden geschaffen und damit dem demografischen Wandel begegnet, sowie ein wohnortnahes Pflegeangebot unterbreitet. Im Zuge der weiteren Alterung der Gesamtgesellschaft wird damit ein wichtiger Baustein wohnortnaher Versorgung mit sozialer Infrastruktur geleistet. Im Rahmen der Festsetzungen durchzuführende Be- und Eingrünungsmaßnahmen sind dauerhaft sichergestellt.
- **Lage im Siedlungsgebiet / verkehrliche Erreichbarkeit / Verkehrserzeugung**
Durch die zentrale Lage im Siedlungsgefüge ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit für Besucher gegeben; dies betrifft ebenso die Erreichbarkeit per Fahrrad. Weiterhin verfügt das Vorhabengrundstück bereits im Bestand über einen nahegelegenen Anschluss an das ÖPNV-Netz. Dies schafft einen wichtigen Beitrag zur Einsparung schädlicher Klimagase durch den motorisierten Individualverkehr.
- **Solarenergetische Anlagen**
Im Zuge der Planungsverwirklichung kann das Pflegeheim mit Anlagen zur photoelektrischen Energiegewinnung ausgestattet werden. Damit wird ein Beitrag zu nachhaltiger Energieerzeugung geleistet. Durch die Nutzung regenerativer Energieträger kann aufgrund der Vermeidung des Einsatzes fossiler Energieträger zudem ein positiver Beitrag zur Luftreinhaltung geleistet werden.

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

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Mit Planungsverwirklichung sind im Bereich des Sondergebietes Pflegeheim Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Durch den Verlust von Weideflächen gehen entsprechende offene landschaftsbildprägende Strukturen verloren.

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.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme sind keine relevanten Lärmimmissionen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Nutzung photoelektrischer Anlagen nicht entgegen.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung können die Eingriffe in die o.g. Schutzgüter nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es verbleibt eine rechnerische Unterdeckung in Höhe von ca. 33.700 Biotopwertpunkten. Diese werden über das Ökokonto der Gemeinde Heidenrod ausgeglichen.

3.4 Verwendete Unterlagen

Siehe Abschnitt IV

III ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan 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 __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

(Im weiteren Verfahren zu ergänzen)

IV VERWENDETE UNTERLAGEN

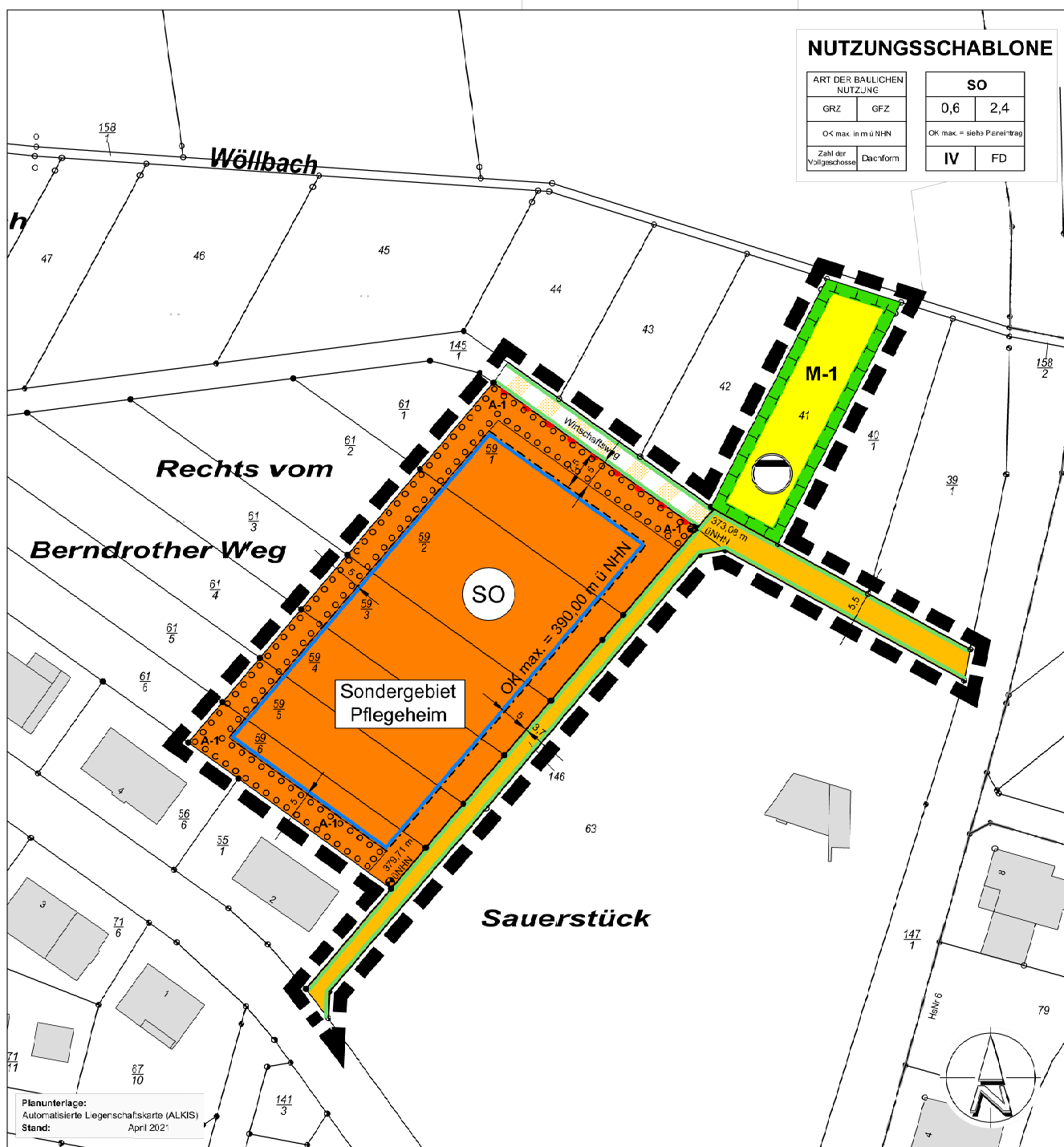
1. Götte Landschaftsarchitekten: Landespflegerischer Fachbeitrag, Frankfurt (02/2023).
2. Baugrundbüro Simon: Abfalltechnische Untersuchung von 2 Mischproben des gewachsenen Bodens, Wiesbaden (09/2022).
3. Baugrundbüro Simon: Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Wiesbaden (09/2022).

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld (schwarz = Plangebiet) (unmaßstäblich)	5
Abbildung 2:	Kartenausschnitt aus dem LEP Südhessen für den Ortsteil Laufenselden mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)	6
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen (Stand: Oktober 2011) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich).....	7
Abbildung 4:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)	8
Abbildung 5:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod – voraussichtliche Teiländerung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)	9
Abbildung 6:	Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Berndrother Weg“ (rot = Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes; blau = Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Berndrother Weg“) (unmaßstäblich).....	10
Abbildung 7:	Auszug aus Karte 1 Wegenetz des SILEK (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)	11
Abbildung 8:	Auszug aus dem Geoportal des HLNUG mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz = Geltungsbereich) (unmaßstäblich)	13
Abbildung 9:	Ausschnitt aus dem Lageplan zum städtebaulichen Konzept (unmaßstäblich)	14
Abbildung 10:	Schnitt durch den geplanten Gebäudekörper von Nord nach Süd sowie Fassadenansicht Ostseite (unmaßstäblich).....	15
Abbildung 11:	Auszug aus dem Bestandsplan der Biotopkartierung (unmaßstäblich)	33

Tabellenverzeichnis















Tabelle 1:	Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)	5
Tabelle 2:	Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, gerundet.....	22
Tabelle 3:	Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	23
Tabelle 4:	Bilanzierung Voreingriffszustand	44
Tabelle 5:	Bilanzierung Prognose-Planfall	44



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		SO	
GRZ	GFZ	0,6	2,4
OK max. in m ü NHN		OK max. = siehe Pflanztrag	
Zahl der Vollgeschosse	Dachform	IV	FD


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 Zweckbestimmung: Sondergebiet Pflegeheim
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
 GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
 OK max. Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN)
 z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 FD Flachdach
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 öffentliche Verkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
(§ 5 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Retentionsfläche
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 5 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Maßnahmenfläche M-1
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 5 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Anpflanzfläche A-1
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Bemaßung
 Amtliches Liegenschaftskataster
- Nachrichtliche Darstellung**
 333 m über Normalhöhennull (NHN)

Projekt: **Gemeinde Heidenrod - Laufenselden**
 Bebauungsplan "Rechts vom Berndrother Weg"

Plan: Entwurf

Maßstab	Name	Datum	Plan-Nr.:	Rev.:
1:500	Bearbeitet	28.02.2023	E	
Blattgröße DIN A2	Gezeichnet	28.02.2023		A
Projekt-Nr. PKO 21-002				

FIRU  Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Schloßstraße 5
 56368 Koblenz
 Tel: +49 261 9 4398-6
 Fax: +49 261 9 4398-19
 firu@firu.de
 www.firu-mbh.de

Planunterlage:
 Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
 Stand: April 2021



Gemeinde Heidenrod

Bebauungsplan

„Rechts vom Berndrother Weg“

Textliche Festsetzungen

Planfassung zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

Stand: 28.02.2023

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet „Pflegeheim“ (SO „Pflegeheim“) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Pflegeheim“ dient der Unterbringung von Pflegeeinrichtungen, Anlagen für barrierefreies Wohnen und betreutes Wohnen, Pflegestationen und ergänzenden Nutzungen.

1.2 Zulässig sind:

1. Einrichtungen der vollstationären Pflege, Kurzzeit- und Tagespflege sowie der ambulanten Pflege,
2. Barrierefreie Wohnungen für Personen mit Einschränkungen. Den Wohnungen sind Gemeinschaftseinrichtungen zugeordnet und sie verfügen über eine technische Ausstattung, die den Anschluss an soziale, medizinische und technische Dienstleistungen ermöglicht,
3. Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen, insb. Einrichtungen zur Verpflegung und Versorgung der Bewohner. Hierunter fallen nicht Einzelhandelsbetriebe,
4. Einrichtungen für soziale und medizinische Dienstleistungen,
5. Büro- und Verwaltungseinrichtungen, die mit den oben genannten Nutzungen im Zusammenhang stehen,
6. Räume für freie Berufe, die mit den oben genannten Nutzungen im Zusammenhang stehen,
7. Stellplatzanlagen, private Erschließungsflächen und sonstige Nebenanlagen,

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, die der Hauptnutzung nach der Geschossfläche untergeordnet sind,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber nach der Geschossfläche untergeordnet sind.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig.
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO)
- 2.3.1 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 2,0 m auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.2 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine sowie Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.3 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Tiefgaragen und Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

4.1 Flächenbefestigung

Die Anlage von unbegrüntem oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter-, Split-, Kies- oder Schieferflächen oder sonstigen Steinschüttungen („Schottergärten“) sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind zulässige Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen.

4.2 Mindestqualität

Sofern in den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmt ist, gelten für alle anzupflanzenden Gehölze folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Laubbaum 1. Ordnung, Hochstamm mit Ballen, 3 x v, Stammumfang 20-25 cm
- Bäume: Laubbaum 2. Ordnung, Heister ohne Ballen, 2 x v, Stammumfang 20-25 cm
- Bäume: Laubbaum 3. Ordnung, leichte Heister ohne Ballen, 2 x v, Stammumfang 16-18 cm
- Großstrauch, v. Str. ohne Ballen, 3 x v, 125-150 cm
- Leichte Sträucher: v. Str. ohne Ballen, 3 Tr. 25-40 cm

Sämtliche Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind spätestens nach einem Jahr gemäß den festgesetzten Mindestqualitäten der Festsetzung 4.2, 4.3 sowie 4.4 zu ersetzen.

4.3 Gehölzauswahl

Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche, bevorzugt einheimische Laubbäume und Sträucher oder deren besser geeignete Cultivare/Sorten (z.B. gemäß den Empfehlungen-Pflanzliste) zu verwenden.

4.4 Baumpflanzungen

Baumpflanzungen haben in offenen oder begrüntem Baumscheiben mit mindestens 8 m² Fläche sowie bei überbauten Pflanzgruben (Teilüberdeckung) oder ungeeigneten Bodenverhältnissen mit Baumquartieren von mindestens 8 m³ geeignetem Vegetationssubstrat zu erfolgen.

Abgängige Gehölze sind gleichartig spätestens innerhalb einer Pflanzperiode nach Abgang zu ersetzen.

4.5 Begrünung von Stellplätzen

Für jeden angefangenen sechsten oberirdischen, nicht mit Photovoltaik überstellten PKW-Stellplatz, ist im direkten räumlichen Zusammenhang mindestens ein mittelkroniger Laubbaum mindestens 2. Ordnung, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4 zu pflanzen.

Die Bäume sind mit einem Anfahrtschutz gegen Beschädigungen durch parkende oder rangierende Fahrzeuge zu versehen. Im Stellplatzbereich vorhandene Bäume sowie Bäume auf angrenzenden Grünflächen desselben Grundstücks können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

4.6 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sind mindestens extensiv mit einer Sedum-(Moos)-Kraut-Vegetation (Vegetationstyp) zu begrünen. Die

Vegetationstragschichtdicke muss dabei mindestens 8 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wege oder Dachfenster sowie als Attika, Absturzsicherung oder Dachterrasse genutzt werden. Der maximale Flächenanteil darf dabei 30 % nicht übersteigen.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Solarmodulen ist zulässig.

4.7 Artenschutzmaßnahme Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag sind an Fenstern, Glasfassaden oder sonstigen spiegelnden Flächen der Gebäudeaußenfassaden ab einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 3 m² Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag umzusetzen (z. B. durch Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %), außenseitiges Anbringen z.B. von Punktrastern (mind. 25 % Deckungsgrad)).

4.8 Maßnahme Insektenschonende Beleuchtung

Im Plangebiet sind für die öffentliche sowie die private Außenbeleuchtung nur insektenschonende Beleuchtungen zulässig. Es sind Beleuchtungen mit möglichst geringen UV- und Blauanteilen (max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur, Wellenlänge über 500 nm), bei einer zielgerichteten Ausleuchtung in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad und auf die Nutzfläche beschränkt sowie einer möglichst niedrigen Lichtpunkthöhe zu verwenden. Außerdem ist auf die Verwendung von vollständig gekapselten Lampengehäusen zu achten. Die Beleuchtung ist, insbesondere außerhalb der Nutzungszeiten, auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.

4.9 Flächen für Anpflanzungen A-1

4.9.1 Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen A-1 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine lineare Anpflanzung von 20 Bäumen mindestens 2. Ordnung, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4, im Pflanzabstand von ca. 8 m herzustellen. Für die Hälfte der Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden.

4.9.2 Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen A-1 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine durchgängige Anpflanzung von Sträuchern, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4, als 3-reihige freiwachsende Hecke mit einer Breite von 5 m, Pflanzabstand der Sträucher untereinander max. 1 m, anzupflanzen. Für 2/3 der Anpflanzung sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden.

4.9.3 Abweichend von Textfestsetzung Nr. 4.9.2 kann die Strauchheckenpflanzung im Bereich von Außenterrassen ausnahmsweise auf einer Gesamtlänge von bis zu 25 m auf eine Breite von 3 m reduziert werden. In diesem Bereich kann abweichend von Textfestsetzung Nr. 4.9.2 eine 2-reihige Strauchhecke angepflanzt werden.

4.9.4 Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen A-1 ist je angefangene 10 m² Strauchpflanzung die Anpflanzung eines Großstrauchs, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4, herzustellen.

4.10 Grundstücksbegrünung

Zusätzlich zu den Anpflanzungen innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen A-1 sind im Sondergebiet 5 weitere Bäume mindestens 3. Ordnung, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4, anzupflanzen.

4.11 Maßnahmenfläche M-1

In der Maßnahmenfläche M1 ist die Anlage von Retentionsmulden zur Aufnahme von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser aus dem Sondergebiet „Pflegeheim“ zulässig. Die Mulden sind so auszubilden, dass kein dauerhafter Wassereinstau stattfindet. Die Einstautiefe darf 0,3 m nicht übersteigen. Die Anlage eines Überlaufs in den Wöllbach ist zulässig.

Die Maßnahmenfläche ist als Grünfläche herzustellen und extensiv zu pflegen / zu bewirtschaften. Flächenbefestigungen zu Zwecken der Wartung/Unterhaltung sowie der Anteil baulicher Anlagen dürfen einen Flächenanteil von insgesamt max. 10 % nicht überschreiten.

Der vorhandene Gehölzbestand am Wöllbach ist zu sichern.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 Hessischer Bauordnung (HBO).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 HBO)

1.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind für Hauptanlagen nur Flachdächer zulässig.

2 Werbeanlagen

2.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden sind nur an straßenzugewandten Gebäudefassaden zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

2.3 Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.

2.4 Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.

III HINWEISE

1 DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Heidenrod, Bauverwaltung der Gemeinde Heidenrod, Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod-Laufenselden bereitgehalten.

2 Bodenaushub / Abfall

2.1 Abfall

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v.g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

2.2 Schutz des vorhandenen Oberbodens

Während der Erschließung der noch unbebauten Grundstücke ist unbelasteter Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

3 Artenschutz

3.1 Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Gehölzrodungsarbeiten sowie die Beseitigung von sonstigen dichten Vegetationsbeständen nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

3.2 Unabhängig davon sind vor Beginn von Fällarbeiten Bäume mit Höhlen oder potentiellen Baumquartieren sowie vorhandene künstliche Nisthilfen in jedem Fall (also auch außerhalb der Vogelbrutzeit) auf ein mögliches Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten, insbesondere von Fledermäusen hin zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).

- 3.3 Vor Inanspruchnahme der Gartenfläche sollten die Nistkästen möglichst schon im Winter (Januar/Februar) nach vorheriger Kontrolle aus dem Garten entfernt und soweit noch verwendbar umgehängt werden.
- 3.4 Sofern bei den Kontrollen ein positiver Habitatnachweis erfolgt, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Bei unbesetzten Aufzuchtstätten (wie Niststätten, die von Vogelarten wiederbesiedelt werden, Fledermausquartiere) sind diese rechtzeitig zu beseitigen oder zu verschließen. Je nach möglichem Befund kann die Bereitstellung von Ausweichquartiere oder -brutstätten an geeigneter Stelle erforderlich werden.

IV PFLANZENLISTE ALS EMPFEHLUNG

Im Geltungsbereich sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

Bäume I. Ordnung

Deutscher Name	Wiss. Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnußbaum	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Bäume II. Ordnung

Deutscher Name	Wiss. Name
Feldahorn	Acer campestre
Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)	Berberis i.A.
Hainbuche	Carpinus betulus
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Buche	Fagus sylvatica
Schneeball	Viburnum opulus

Bäume III. Ordnung

Deutscher Name	Wiss. Name
Walnuss	Juglans regia
Speierling	Sorbus domestica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher

Deutscher Name	Wiss. Name
Haselnuss	Coryllus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus ball

**Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod,
Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau 1.
Änderung und Ergänzung, Entwurf des
Bebauungsplanes Stand 11.07.2022
hier: Wertungsbeschluss, Wertung der Anregung aus
der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange und der Öffentlichkeit, sowie der Anhörung
der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen
Auslegung im Rahmen der Offenlage gemäß
Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.10.2022**

<i>Organisationseinheit:</i> FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung	<i>Datum</i> 22.02.2023
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Entscheidung	27.02.2023	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	15.03.2023	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	24.03.2023	Ö

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeindevertretung wird für ihre nächste Sitzung nachfolgende Beratungsvorlage zugeleitet:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der gleichzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange, der öffentlichen Auslegung im Parallelverfahren nach § 4a Abs. 1 iVm § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, und der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Parallelverfahrens nach § 4a Abs. 1 iVm § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, werden zur Kenntnis genommen.
(Wertung der Anregung, Stand 17.02.2023 -Anlage 1)
2. Dem erarbeiteten Wertungsvorschlag (Zusammenstellung der Anregung, mit Beschlussempfehlungen) zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung, dem Parallelverfahren, sowie der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wird im Einzelfall zugestimmt.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Wertung in die genehmigungsfähige Planfassung einzuarbeiten bzw. einarbeiten zu lassen, und den Bebauungsplan der oberen Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, anzuzei-

gen.

II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07. Oktober 2020 den Beschluss zur Feststellung des Bebauungsplanentwurfs, die Durchführung der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung im Rahmen eines Parallelverfahrens, beschlossen.

Die Gemeindevertretung hat im Zuge der Beschlussfassung festgestellt, dass zur Schaffung der notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere der verkehrlichen Erschließung des Klostergutes Gronau, ein 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zur Neufestsetzung und Änderung der bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Sicherstellung der Erschließung, durchgeführt werden soll.

Im Rahmen der Offenlage wurde den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, Wünsche, Bedenken und Anregungen zur beabsichtigten Planung und Neufestsetzung der Erschließungsfragen, insbesondere der verkehrlichen Erschließung, Stellung zu nehmen. Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage, hat die unmittelbar angrenzende Grundstückseigentümerin, die Josef-Senker-Stiftung, erneut Wünsche, Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorgetragen. Die im Wesentlichen inhaltsgleich zur Stellungnahme ist, die bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragen wurde.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des durchgeführten Bauplanungsrechtsverfahrens, intensiv an alternativen Lösungen zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung gearbeitet wurde. Leider konnte außerhalb des Bauplanungsrechtsverfahrens mit der unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümerin, der Josef-Senker-Stiftung, kein Einvernehmen über eine alternative Gestaltung der Erschließungsfragen erzielt werden. Vorstellbar wäre hier, die Beantragung eines Wegerechtes zugunsten des Klostergutes Gronau, gewesen. Alle verwaltungsseitigen Bemühungen, hier eine einvernehmliche Lösung im Rahmen des Privatrechts zu organisieren, sind fehlgeschlagen. Insofern stellt dieses öffentlich-rechtliche Planungsverfahren die Ultima Ratio zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung für neue Nutzungsmöglichkeiten des Klostergutes Gronau dar, die im Rahmen der bestehenden Bauleitplanung und des bestehenden Bebauungsplanes Klostergut Gronau in der ursprünglichen Fassung gesichert wird.

Mit Beschlussfassung der Wertung und der Satzung, wird es notwendig werden, dann ein Baulandumlegungsverfahren zu initiieren.

Verwaltungsseitig wird allerdings vorgeschlagen, dieses Verfahren erst dann zu initiieren, wenn alle notwendigen Verfahrensschritte zur Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt sind, und der Bebauungsplan, sowie die Satzung, bestandskräftig veröffentlicht ist. Möglicherweise bietet der dann in Kraft getretene Bebauungsplan die Möglichkeit, neue Verhandlungsfelder für eine vereinfachte Umlegung um die katas-
termäßige Neuordnung organisieren zu können.

Insofern stellt der Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine wichtige Etappe zur Umsetzung einer öffentlichen Erschließung für das Klostergut Gronau, dar.

III. Finanzielle Auswirkungen

Keine

In den Bebauungsplan wird der Hinweis übernommen, dass Seitens der Gemeinde Heidenrod derzeit aufgrund der Haushaltslage kein Ausbau erfolgen wird, sondern das im Zuge von Bauanträgen bzw. Baugenehmigungen, die Gemeinde das notwendige Einvernehmen nur erteilen kann, wenn ein entsprechender Erschließungsvertrag zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung mit dem Vorhabensträger abgeschlossen wird.

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

1	2023-02-17 Wertung der Anregungen Parallelverfahren
---	---

HEIDENROD-GREBENROTH

Bebauungsplan

SONDERGEBIET KLOSTERGUT GRONAU

1. Änderung und Ergänzung

PARALLELVERFAHREN § 4a (1) i.V.m. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

PARALLELVERFAHREN § 4a (1) i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

WERTUNG DER ANREGUNGEN

STAND 17.02.2023

WERTUNG DER ANREGUNGEN

Für den Bebauungsplan SONDERGEBIET KLOSTERGUT GRONAU - 1. Änderung und Ergänzung in der Gemeinde HEIDENROD, OT GREBENROTH fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom **????** bis **????** statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Scoping wurde gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 31.10.2022 aufgefordert, bis einschließlich zum 30.11.2022 eine Stellungnahme abzugeben.

KEINE STELLUNGNAHME

-

KEINE ANREGUNGEN

-

WERTUNG DER ANREGUNGEN

Zu den im Rahmen der gleichzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist.

[REDACTED]

Gemeinde Heidenrod
Der Gemeindevorstand
III - Bauverwaltung
Herrn Udo Zindel
- Leiter der Bauverwaltung -
Rathausstrasse 9
65321 Heidenrod

Per Telefax Nr.: 06120/7955

24.03.2021

23/8/2021
/bü

[REDACTED]

hier: Einwendungen gegen den Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung eines Bebauungsplans und frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauG

Sehr geehrter Herr Zindel,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen erneut an, dass wir die [REDACTED] vertreten.

I.

Unsere Mandantin ist unter anderem Eigentümerin

Flur 3 Flurstück 31/4 und Flur 3 Flurstück 15,

[REDACTED]

A Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.



Seite 2
24.03.2021
23/8/2021

die im beabsichtigten Änderungsplan betroffen sind. Ansonsten wird hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, insbesondere wegen der Betroffenheit der Einwenderin, auf die Ausführungen im Urteil des Verwaltungsgerichts Wiesbaden vom 27.11.2020 verwiesen. Die Änderung des Bebauungsplans Sondergut Klostergut Gronau in der Gemeinde Heidenrod soll der Erschließung dieses Bebauungsplanes dienen, deren Fehlen im vorgenannten Urteil des Verwaltungsgerichts gerügt wurde und zur Aufhebung unter anderem der beantragten Baugenehmigung des Eigentümers der Grundstücke im Bebauungsplangebiet des Bebauungsplan Sondergut Klostergut Gronau liegen.

2.

Nach der Konzeption des Bauamtes zur Änderung des Bebauungsplans soll die Erschließung des Bebauungsplangebietes geschaffen werden, die die Inanspruchnahme der Grundstücke der Einwenderin in Anspruch nehmen soll.

Die fehlerhaften Rechtsüberlegungen bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans hatten eine solche Erschließung nicht geschaffen.

Diese Änderung des beabsichtigten Bebauungsplans genügt allerdings nicht den Anforderungen, die sich aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauG ergeben.

Danach sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den privaten Belangen, die dabei besonders zu berücksichtigen sind, zählt nach allgemeiner Meinung in hervorgehobener Weise auch die Eigentumsgarantie Art. 14 GG. Der Bebauungsplan soll städtebauliche Missstände beseitigen, nicht aber solche schaffen. Dies ist aber im vorliegenden Fall erkennbar, weil einseitig die Erschließungsbelange des Eigentümers der Grundstücke im Bebauungsplangebiet Berücksichtigung finden. Die Belange des forstwirtschaftlichen Betriebes der Einwenderin finden dabei keine Berücksichtigung. Dieser Abwägungsfehler führt zu mangelnder Gültigkeit eines späteren Bebauungsplanes.

A Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

2.

Da das Klostergut Gronau unter Denkmalschutz steht, besteht ein öffentliches Interesse daran, dass dieses auch für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Darüber hinaus dient die planungsrechtliche Sicherung der Straßenverkehrsfläche auch der Forstwirtschaft, da mit der Festsetzung der breiten Straßenverkehrsfläche die Voraussetzung für die Befahrbarkeit für den forstwirtschaftlichen Verkehr gesichert wird.

Weiterhin stimmt der tatsächliche Verlauf des Weges nicht mit der Parzelle des Katasters überein. Die Parzelle befindet sich gänzlich im Besitz der Eigentümer des Waldes und ist mit ca. 40-50 Jahre alten Douglasien bewachsen. Der faktisch vorhandene Weg sowie die laut Planunterlagen festgesetzte Straßenverkehrsfläche verlaufen teilweise über die Flurstücke des Eigentümers des Klostergutes. Mit Hilfe des Bebauungsplanes und der anschließenden Umlegung wird die Voraussetzung zur Sicherung des Baumbestandes geschaffen.

Seite 3
24.03.2021
23/8/2021

Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Einwendungen in den Prozessen, insb. Eilrechtschutzverfahren sowie vorbezeichnetes Verfahren zu den Rechtmäßigkeiten der Gebietsfestsetzungen als solche. Diese tangieren die beabsichtigte Änderung und sind demnach auch im Änderungsverfahren zu berücksichtigen.

3.

Darüber hinaus wird die beabsichtigte Planänderung und damit das bereits angekündigte Umlegungsverfahren daran scheitern, dass diese nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Sie verletzt § 8 Abs. 2 BauG.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung sieht im Flächennutzungsplan Forstgebiete und Erholungsgebiete vor. Eine Erschließung für die ursprünglich geplante bauliche Anlage widerspricht aber diesen Festsetzungen, weil sie den Charakter dieses Bereiches verändert. Der ursprüngliche landwirtschaftliche Betrieb in den denkmalgeschützten Gebäuden mag noch der Entwicklung dieses Gebietes entsprochen haben und war insoweit hinnehmbar.

Der forstliche Betrieb dient aber den Planzielen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird darüber hinaus durch die Landesplanung, die für diesen Bereich die Zielsetzung Waldgebiete und Erholung festgelegt hat, unterstützt.

4.

Gegen die Planungskonzeption sprechen also auch landesplanerische Zielsetzungen insbesondere aber den privaten Interessen der mitbetroffenen Eigentümerin des Forstbetriebes.

Uns ist auch nicht ersichtlich, dass Erschließungsalternativen überhaupt in Erwägung gezogen wurden.

Wir fordern Sie daher auf, diese Planungskonzeption aufzugeben und nach Alternativen für die Erschließung des Bereiches des Bebauungsplanes Sondergebiet Klostergut Gronau zu suchen.

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 11.03.2021 sehen wir gerne einem gemeinsamen Gespräch entgegen.

A Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Die Gebietsfestsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sind nicht Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Klostergutes, nicht dessen planungsrechtliche Festsetzung der Nutzung.

Zu 3.: Aufgrund der geringfügigen Größe des Plangeltungsbereichs, wurde und wird von einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren abgesehen. Die Abweichung wird im Zuge der generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angepasst. Da es sich folglich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB handelt, ist dieser gem. § 10 (2) BauGB dem Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises zur Genehmigung vorzulegen. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung im Kapitel „1.2.2 Flächennutzungsplan“ erläutert. Der Rheingau-Taunus-Kreis sowie das Regierungspräsidium Darmstadt haben diese Vorgehensweise in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht beanstandet.

Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf den Gebietscharakter, der durch die Festsetzungen gemäß BauNVO vorgegeben wird.

Zu 4.

Erschließungsalternativen wurden geprüft und haben sich als nicht umsetzbar herausgestellt. Ein weiterer Anschluss an die Kreisstraße (K 612) ist im Hinblick auf die Verkehrssicherung und aufgrund der Topographie nicht möglich und wird aufgrund des bereits vorhandenen Anschlusses an die K 612 auch als nicht sinnvoll erachtet. Seitens des Denkmalschutzes wird zudem keine andere Zufahrt als die durch das Eingangstor zum Klostergut zugelassen.

Die Einigung auf ein Notwegerecht zwischen dem Eigentümer des Klostergutes und der Eigentümerin des erschließenden Weges konnte bislang, trotz intensiver Bemühungen seitens der Gemeinde, nicht erzielt werden.

[REDACTED]

A Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Seite 4
24.03.2021
23/8/2021

Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass wir die ausgelegten Planunterlagen auch außerhalb der Auslegungsfrist nach entsprechender Terminvereinbarung einsehen können.

Auch wenn die öffentliche Bekanntmachung das zulässige Mittel ist, wäre in Anbetracht dessen, dass nur zwei Bürger an der Angelegenheit beteiligt sind und die Streitigkeiten seit Jahren andauern eine unmittelbare Kommunikation aus Transparenzgesichtspunkten sicher angezeigt.

Wir bitten Sie daher erneut förmlich, uns über weitere relevante Planungsschritte unmittelbar in Kenntnis zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Die jeweils aktuellen Planunterlagen (Stand des letzten Beschlusses) können nach entsprechender Terminvereinbarung auch außerhalb der Auslegungsfrist im Bauamt der Gemeinde Heidenrod eingesehen werden.



- Dipl. Forstwirt / Forstassessor / Holzbearbeitungsmechaniker /
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Forstwirtschaft durch das RP Kassel -

Forstfachliche Stellungnahme zum geplanten Umlegungsverfahren der Gemeinde Heidenrod:

Gepante Überführung einer Wegefläche im Schutzforst Gronau (Eigentum der Joseph-Senker-Stiftung) ins Eigentum der Gemeinde Heidenrod zur Erschließung des Klosterguts Gronau.

I. Einleitung

Es folgt ein kurzer Steckbrief zum Schutzforst Gronau.

Anmerkung: Betriebliche Kennziffern aus der aktuellen Forsteinrichtung mit Stichtag 01.01.2019

Fläche

Holzbodenfläche:	297 ha
Nichtholzbodenfläche:	41 ha
Forstbetriebsfläche:	338 ha

Baumartenanteile

Fichte/Tanne:	39 %
Douglasie:	13 %
Kiefer/Lärche:	4 %
Buche:	15 %
Eiche:	16 %
SLbh/ELbh:	13 %

Ziele der Waldbewirtschaftung

Vorrangiges Ziel der Waldbewirtschaftung ist die Schaffung und Erhaltung eines naturnahen Waldes. Damit verbunden ist die Erhaltung bzw. eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes unter Gewährleistung der Schutz- und Erholungsfunktionen mit besonderem Augenmerk auf den Klimawandel. Durch eine nachhaltige Holzproduktion sollen die waldbaulichen Ziele finanziert und eine Wertsteigerung im Forstbetrieb erreicht werden. Mögliche Gewinne werden über die Stiftung für gemeinnützige Zwecke ausgeschüttet.

II. Sachstand

Die von der geplanten Umlegung betroffene Wegefläche liegt im Ostteil des Forstbetriebes. Der Lkw-fähige Forstweg mündet direkt auf die Kreisstraße „K 612“. Durch diesen Wirtschaftsweg wird die Erschließung und Bewirtschaftung der Abteilungen 5, 6 tlw., 10, 11, und 12 (siehe Anlage Forstwirtschaftskarte) im Schutzforst Gronau überhaupt erst ermöglicht. Die durch diesen Hauptweg erschlossene Holzbodenfläche beträgt in der Summe 55 ha, das sind rd. 20 % der Gesamtholzbodenfläche des Forstbetriebes. In den genannten Abteilungen stockt ein Holzvorrat von rd. 17.500 Efm (Erniefestmeter). Allein das hier aufstockende Holz (ohne Bodenwerte) hat einen aktuellen Bestandeswert (Bestandeserwartungswert berechnet nach der Waldbewertungsformel Blume) von rd. 1.700.000 €.

Seite 1 von 3

B Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Gemäß dem gültigen Forstwirtschaftsplan sollen in den betroffenen Abteilungen in den nächsten 10 Jahren rd. 4.100 Efm Holz zur nachhaltigen Bestandespflege entnommen werden. Der hiebserntekostenfreie Erlös (Reinertrag) beträgt für die 10-jährigen Planungsperiode vorsichtig kalkuliert rd. 205.000 € (50 €/Efm). Sowohl die Holzernnte (Harvester und Rückemaschinen), als auch der Holzabtransport (Lkw-Verladung) erfolgt ausschließlich über den von der Umlegung betroffenen Wegeabschnitt.

III. Bewertung

Seitens des Schutzforstes dürfen grundsätzlich keine Holzlagerplätze entlang der Kreisstraße errichtet werden (Eingriffe in die bauliche Substanz des Straßenkörpers bedürfen der Zustimmung des Straßenbausträgers). In den genannten Abteilungen sind auch keine weiteren, geeigneten Örtlichkeiten zur Anlage von Holzpolterplätzen, welche über einen Lkw-fähigen Weg mit Straßenanschluss verfügen vorhanden. Somit ist die Holzpolterung einzig und allein an dem von der geplanten Umlegung betroffenen Wirtschaftsweg möglich. Insbesondere werden die ersten 200 m Waldweg ab Einmündung auf die K 612 seitens des Schutzforstes langfristig für die Bewirtschaftung, die Holzpolterung und den Holzabtransport benötigt.

Eine zusätzliche Erschließung dieser Waldgebiete, ausgehend von der K 612, mittels eines neu gebauten Wirtschaftsweges, ist aufgrund der vorhandenen Topographie (Steilheit und Geländeform) unmöglich.

Um die Folgen des Klimawandels mit den jetzt schon vorhandenen, abiotischen und biotischen Folgeerscheinungen für den Wald (Borkenkäfer, Buchenkomplekkrankheit, Absterben aufgrund von Dürre, Sturmschäden) zu bewältigen, werden künftig im Schutzforst Gronau mehrere, zentrale Trockenholzlagerplätze angelegt. Diese müssen neben dem regelmäßigen Durchforstungsholzanfall besonders im Kalamitätsfall auch größere Holzmassen aufnehmen können. Eventuell ist hierbei auch die Planung und Anlage von Nassholzlagerplätzen zur Zwischenlagerung von z.B. Fichtenkalamitätsbölzern an geeigneten Stellen betrieblich notwendig. Dies geschieht nicht nur aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus sondern ist auch aus Forstschutzgründen eine sinnvolle Vorgehensweise.

Diese oben genannten Maßnahmenplanungen gelten explizit auch für die Waldteile, welche durch die geplante Wegeüberführung betroffen sind.

Für alle zu planenden Trocken- als auch Nasslagerplätze ist eine uneingeschränkte, privatwirtschaftlich nutzbare Wirtschaftswegeanbindung an die Kreisstraße „K 612“ eine wichtige Grundvoraussetzung.

Die vorhandenen Wirtschaftswege im Schutzforst Gronau werden darüber hinaus für den Wald-, den Jagd-, den Forst- und den Brandschutz sowie zur sonstigen Gefahrenabwehr dringend benötigt.

Die geplante Überführung des Wegeabschnittes als öffentlich oder teilweise öffentlich, nutzbarer Weg zur Erschließung des privatwirtschaftlich genutzten Klosterguts erhöht unzulässigerweise die Verkehrssicherungspflicht der Joseph-Senker-Stiftung. Als Waldeigentümer obliegt ihr die Verkehrssicherungspflicht im eigenen Waldbesitz und entlang aller betrieblichen Forstwege. Beim, von der Überführung betroffenen, Wegeabschnitt handelte es sich bisher lediglich um eine in der Rechtsprechung sogenannte eingeschränkte Verkehrssicherungspflicht für „waldtypische Gefahren“. Durch die Umwidmung der Wegnutzung für öffentlichen Publikumsverkehr wird damit eine neue, bisher nicht vorhandene, atypische, künstliche Gefahrenlage geschaffen. Hieraus leitet sich eine deutliche Erhöhung der Verkehrssicherungspflicht für den angrenzenden Waldbesitz ab.

B Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Die Holzpolterung und der Abtransport sind nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes auch weiterhin möglich und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt bzw. eingeschränkt. Die im aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes ausgewiesene Straßenverkehrsfläche ist breiter als die bisher bestehende Zuwegung und begünstigt somit sowohl die Holzpolterung, als auch den Abtransport.

Die Wegeverbindung war bisher schon für die Öffentlichkeit nutzbar und diente stets als Verbindungsweg zum Klostergut Gronau sowie zur nördlich gelegenen evangelischen Kirche „Auf dem Altenberg“ und dem dortigen Friedhof. Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die Verkehrssicherungspflicht, diese bleibt unverändert bestehen.

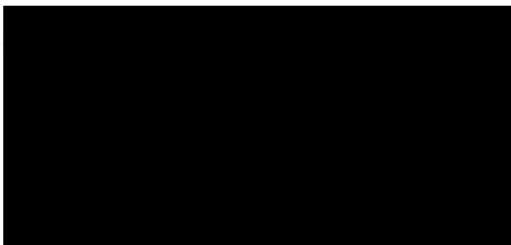
Die ökonomischen Bewertungen der Ökosystemdienstleistungen von nachhaltig bewirtschafteten Wäldern liegen laut Berechnungen des Thünen-Instituts um ein Vielfaches über denen der reinen Holznutzungen (Thünen Report 79, August 2020). Der Schutzforst Gronau erbringt für die Allgemeinheit, aufgrund seiner naturnahen Ausrichtung und Zielsetzung, eine Fülle von kostenfreien Leistungen. Zu nennen sind hier insbesondere die Klimaschutz-, die Wasserschutz-, die Bodenschutz-, die Lärmschutz-, die Erholungs- sowie die Naturschutzleistung.

Für das von der Wegeüberführung betroffene Waldgebiet ergibt sich bei einer nachhaltig, geplanten Holznutzung ein jährlicher Reinertrag von 370 € pro ha Waldfläche (205.000 € : 10 Jahre : 55 ha = 370 €/ha/J). Beziffert man für das betroffene Waldgebiet die monetären Gesamtsystemleistungen unter Bezug der Ergebnisse der Thünen-Studie, ergeben sich wesentlich höhere Werte.

In der Fachliteratur werden für diese Leistungen Größenordnungen von bis zum über 70-fachen des Holzreinertrags genannt (siehe hierzu: Ökosystemleistungen, Horst Kolo und Thomas Knoke AFZ 19/2017). Unterstellt man bei vorsichtiger Kalkulation einen mit dem nur 35-fachen Wert des Holzreinertrags mittleren Wert der Gesamtsystemleistungen, ergeben sich für die 55 ha Waldfläche über 700.000 € an jährlicher Wertschöpfung (370 €/ha/J x 35 x 55 ha = 712.250 €/J). Anhand dieser Berechnungen wird deutlich, dass die nachhaltige Bewirtschaftung dieses Waldgebietes einen enormen, volkswirtschaftlichen Beitrag für diese Region liefert.

Vereinfachte Umlegungsverfahren müssen bei der einseitigen Zuteilung laut Baugesetzbuch (§ 80 BauGB) im öffentlichen Interesse stehen. Im vorliegenden, geplanten Umlegungsverfahren der Gemeinde Heidenrod steht ganz offensichtlich aber ein privatwirtschaftliches Interesse des Klostergutbetreibers im Vordergrund. Unter Berücksichtigung der durch den Schutzforst Gronau erbrachten Gesamtsystemleistungen dürfte das öffentliche Interesse ganz eindeutig zugunsten der Walderhaltung ausfallen. Eine naturnahe Waldbewirtschaftung der von der Umlegung betroffenen 55 ha Waldfläche ist allerdings, wie ausführlich erläutert, nur über den einzig vorhandenen Wirtschaftsweg mit Straßenanschluss nachhaltig möglich. Die durch die geplante Umlegung des Weges ins Eigentum der Gemeinde Heidenrod bewirkte Wertminderung im Schutzforst Gronau liegt weit über einer zumutbaren Belastungsgrenze.

Erbach, den 13.04.2021



B Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Da das Klostergut Gronau unter Denkmalschutz steht, muss das Gebäude öffentlich zugänglich sein. Die Gemeinde hat mehrfach versucht, eine Einigung zwischen dem Eigentümer des Klostergutes sowie der Eigentümerin des Waldes herbeizuführen, jedoch ohne Erfolg. Eine alternative Zuweisung ist u.a. aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich. Diese kann allein über das Tor erfolgen.

Aus diesem Sachverhalt ergibt sich ein öffentliches Interesse für ein Umlegungsverfahren. Wie üblich kann hierbei eine finanzielle Entschädigung Ergebnis des Umlegungsverfahrens sein. Ein Vermögensschaden durch das Vorhaben ist nicht erkennbar.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt
Per E-Mail: info@heidenrod.de

Gemeindevorstand
Der Gemeinde Heidenrod
Rathausstraße 9
65321 Heidenrod

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/19-2022/1
Dokument-Nr.: 2022/1646871
Zeichen Planbüro: Hendel und Partner (tb)
Nachricht vom: 31. Oktober 2022
Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab
Zimmernummer: 3.018
Telefon: +49 6151 12 6321
Fax: +49 611 327642295
E-Mail: Karin.Schwab@rpda.hessen.de
Datum: 6 Dezember 2022

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,
Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung,
DARMSTADT

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod im Rheingau-Taunus-Kreis
Bebauungsplanvorentwurf „Sondergebiet Klostergut Gronau, 1. Änderung und Ergänzung“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend übersende ich im Rahmen von §4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstr. 1-3, Wilhelmshaus
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Lulsenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Lulsenplatz



Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Beschreibung des Vorhabens

Mit dem Bebauungsplan (BBP) „Sondergebiet Klostergut Gronau“ hat die Gemeinde Heidenrod im Jahr 2008 Planungsrecht für die touristische Nutzung des Klostergutes Gronau geschaffen.

In diesem Rahmen wurde durch Festsetzung im BBP ein Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des Klostergutes vermeintlich gesichert. Ein Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts Wiesbaden hat jedoch entschieden, dass dies nicht der Fall ist. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau“ geändert werden. Der Geltungsbereich ist ca. 6.027 m². Es liegt westlich des Heidenroder Ortsteils Egenroth sowie südlich des Ortsteils Grebenroth.

Wegen der geringen Flächengröße der Planung bestehen aus **regionalplanerischer** Sicht keine Bedenken.

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Bezüglich der von der **Abteilung Umwelt Wiesbaden** zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen. Darüber hinausreichende Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Fläche (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) liegen mir unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin (01.11.2022) verfügbaren Kenntnisstands (Abfrage der Altflächendatei FIS AG, vorliegende Aktenlage) mir nicht vor. Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz

**NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,
Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung,
DARMSTADT**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde nicht gegeben ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Gebiet nicht in einem Wasserschutzgebiet liegt.

Die Anmerkungen zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.

für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden im Umweltbericht (erstellt vom Planungsbüro Hendel + Partner mit Stand vom 11.07.22) Kapitel 2.2 in ausreichendem Maße berücksichtigt. Es ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

Oberflächengewässer, Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Aus Sicht der kommunalen Abwasserentsorgung ist im Beteiligungsverfahren auf Folgendes hinzuweisen:

Alle Ortsteile der Gemeinde Heidenrod sind an kleinere Kläranlagen angeschlossen. Für diese Kläranlagen und deren Einzugsbereich liegt die Zuständigkeit jeweils bei der Unteren Wasserbehörde. Deren Stellungnahme ist zu beachten.

Abfallwirtschaft

Es bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.

Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG).

Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-WI@rpd.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de – Umwelt und Energie – Abfall – Bau- und Gewerbeabfall – Bodenmaterial und Bauschutt

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, DARMSTADT

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der vorsorgende Bodenschutz in ausreichendem Maße berücksichtigt wurde.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf Oberflächengewässer und Immissionsschutz keine Bedenken bestehen.

Die Hinweise zum Abwasser und anlagenbezogenen Gewässerschutz werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Abfallwirtschaft, insbesondere zur Beachtung des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“, werden zur Kenntnis genommen.

Die vorstehenden Hinweise wurden in den Textlichen Festsetzungen (erstellt vom Planungsbüro Hendel + Partner mit Stand vom 11.07.2022) in den Kapiteln 3. C. 4. bis 3. C. 6. bereits teilweise – jedoch nicht vollumfänglich – berücksichtigt.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, DARMSTADT

Ein Hinweis auf die Beachtung des genannten Merkblatts wird unter C. Hinweise, 4. Abtrag, Lagerung und Einbau von Bodenmaterial aufgenommen.

Die Hinweise der Bergaufsicht werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes werden zur Kenntnis genommen.

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

Rheingau-Taunus-Kreis • Untere Bauaufsichtsbehörde
Heinricher Str. 7 • 45307 Bad Schwalbach

1. Verteiler
2. Gemeinde Heidenrod
3. Planungsbüro Hendel und Partner

DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl

Zimmer : 1.310/1.311 (Eingang 1)

Telefon: (06124) 510 – 542/506

Telefax : (06124) 510 - 18542

e-Mail : lyonne.umhauer@rheingau-taunus.de
Sabine.diehl@rheingau-taunus.de

Servicezeiten :
/orsprachen nur nach Terminvereinbarung und möglichst mit Mund-Nasenschutz

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen: FD III.4-80-03821/22

Datum: 29.11.2022

Grundstück Heidenrod, Kloster Gronau
Gemarkung Grebenroth
Vorhaben 04 GR 03.1 - Sondergebiet Klostergut Gronau, 1. Änderung u. Ergänzung in Grebenroth

Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Kreisausschuss: ST-GF- Stabstelle für Frauen und Gleichstellung

Fachbereich IV

IV.3 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen

Fachdienst I.7 Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur

Fachdienst II.7 Gesundheitsverwaltung

Fachdienst IV.2 Umwelt

Fachdienst III.3 Brandschutz

Fachdienst III.4 Bauaufsicht/Denkmalschutz

Fachdienst III.5 Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen

Fachdienst III.6 Verkehr

Fachdienst II.JHP Jugendhilfeplanung

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

NR. 2 KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Schreiben vom 29.11.2022; Aktenzeichen 03821-22-80

Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt ():

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt wird.
- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.
Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.

**NR. 2 KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES,
BAD SCHWALBACH**

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Schreiben vom 29.11.2022; Aktenzeichen 03821-22-80

- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
- Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Planzeichnung

Zu dem Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.
Im Folgenden wird zu verschiedenen Punkten Stellung genommen:

1. Vermessung / Darstellung:

- a. In der Legende der Planzeichnung befindet sich ein rechteckiges Feld mit den Buchstaben „WR“. In der Planzeichnung ist dieses Symbol nicht zu finden.
Wir empfehlen eine Klarstellung.
- b. Die geplante Straßenverkehrsfläche ist nicht parzellenscharf definiert.
Zur praktischen Umsetzung und zur Nachvollziehbarkeit vor Ort, wird empfohlen, die Fläche auf unveränderliche Bezugspunkte genau zu vermaßen.
- c. Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließung“ ist nicht parzellenscharf definiert.
Zur praktischen Umsetzung und zur Nachvollziehbarkeit vor Ort, wird empfohlen, die Fläche auf unveränderliche Bezugspunkte genau zu vermaßen. Wir weisen auf die Vorgaben der Garagenverordnung hin.
- d. Die geplante Straßenverkehrsfläche führt über unterschiedliche Flurstücke in unterschiedlichem Eigentum.
Es wird empfohlen, die Zulässigkeit hinsichtlich der Inanspruchnahme von privatem Eigentum als Straßenverkehrsfläche zu prüfen.
- e. Die geplante Private Grünfläche „Extensive Wiese“ ist nicht parzellenscharf definiert.
Zur praktischen Umsetzung und zur Nachvollziehbarkeit vor Ort, wird empfohlen, die Fläche in Bezug auf unveränderliche Bezugspunkte genau zu vermaßen.
- f. Die geplante Private Grünfläche „Extensive Wiese“ ist auf unterschiedlichen Flurstücken unterschiedlicher Eigentümer geplant. Die Flurstücke 15 und 31/4, Flur 3 sind im Kataster als „Fahrweg“ definiert.
Es wird empfohlen, die Zulässigkeit hinsichtlich der Nutzung zu prüfen.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Zu Punkt 1
Die im ersten Absatz beschriebene Situation wird in der Planzeichnung nicht abgebildet.
Wir empfehlen einen eindeutigen Text sowie die „seitlichen Stellplätze“ und die tatsächliche Fahrbahnfläche darzustellen und auf unveränderliche Bezugspunkte genau zu vermaßen.
2. Zu Punkt 1
Die im ersten Absatz beschriebene Festsetzung lässt seitliche Stellplätze entlang der gesamten Straßenverkehrsfläche zu.
Wir empfehlen zu prüfen, ob die seitlichen Stellplätze in dem Kurvenbereich der Einfahrt und dem weiteren Kurvenbereich die vorgeschriebenen Kurvenradien gem. der Garagenverordnung und gem. der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zulassen.
Abhängig von dieser Prüfung empfehlen wir ggf. in bestimmten Bereichen der Straßenverkehrsfläche seitliche Stellplätze auszuschließen.

NR. 2 KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH

Die Anmerkungen zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.

Planzeichnung

1. Vermessung/Darstellung

a: Das Symbol WR wird aus der Legende entfernt.

b: Der Anregung wird gefolgt. Es werden weitere Bemaßungen an der Straßenverkehrsfläche hinzugefügt. Der Bestandsweg wird ebenfalls zur besseren Nachvollziehbarkeit der Lage der Straßenverkehrsfläche in die Planzeichnung eingepflegt.

c: Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließung“ ist unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Weitere Vermaßen sind aufgrund der nicht geometrischen Ausprägung der Fläche nicht möglich.

d: Eine anderweitige, einvernehmliche Regelung zur Erschließung des Klostergutes Gronau konnte nicht erwirkt werden. Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass sich der Eigentümer des Klostergutes ein Notwegerecht erstritten hätte. Eine Einigung mit der Eigentümerin der übrigen Flächen konnte ebenfalls nicht erzielt werden. Da es sich bei dem Klostergut um ein bedeutungsvolles Kulturdenkmal handelt, ist eine öffentliche Zugänglichkeit dessen erforderlich. Somit besteht ein öffentliches Interesse an der Sicherung der Erschließung des Klostergutes durch die angestrebte Bebauungsplanänderung.

**NR. 2 KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES,
BAD SCHWALBACH**

Weiterhin befinden sich auf der eigentlichen Wegeparzelle des erschließenden Weges Douglasien mit einem Alter von ca. 40 – 50 Jahren. Diese Parzelle gehört der Eigentümerin des Waldes. Um die Rodung dieser Bäume zu verhindern, verläuft die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Bebauungsplanänderung über Flurstücke, welche sich im Eigentum des Klostergutes befinden.

e: Der Anregung wird gefolgt. Es werden weitere Bemaßungen an der Privaten Grünfläche „Zweckbestimmung Extensive Wiese“ hinzugefügt.

f: Das Flurstück 31/4, Flur 3, war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als Private Grünfläche „Extensive Wiese“ festgesetzt.

Der Verlauf des faktisch vorhandenen Weges stimmt nicht mit dem Verlauf der Wegeparzelle Flurstück 15, Flur 3, überein. Die geringe Teilfläche des Flurstücks, welche nun als Private Grünfläche „Extensive Wiese“ ausgewiesen ist, ist aktuell begrünt und nicht versiegelt bzw. wird nicht als Weg genutzt. Der Verlauf der neu festgesetzten Straßenverkehrsfläche orientiert sich am Bestandsweg. Es wurde davon abgesehen, sich am Verlauf des Flurstücks zu orientieren, da die Einmündung der Wegeparzelle in die Kreisstraße stark von der tatsächlichen Einmündung abweicht.

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1. und 2.:

Der erste Spiegelstrich zur 1. Festsetzung wird überarbeitet. Es sind keine Stellplätze auf der Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Die Formulierung hierzu wird gestrichen.

Die Straßenverkehrsfläche ist in der Festsetzung ausreichend beschrieben.

Schreiben vom 29.11.2022; Aktenzeichen 03821-22-80

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Gegen die Bauleitplanung haben wir keine Bedenken.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. die Scherben, Steingeräte, Skelettreste, etc. entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zurechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von unserer Behörde gefordert werden.

Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,

Wahlen:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag

(Pohl)

**NR. 2 KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES,
BAD SCHWALBACH**

Die Hinweise zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen.

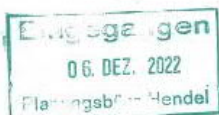
RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

Rheingau-Taunus-Kreis - FD IV.22 -
Heimbacher Str. 7 - 65307 Bad Schwalbach

Planungsbüro
Hendel und Partner
Friedrich-Bergius-Straße 9
65203 Wiesbaden



DER KREISAUSSCHUSS

FD IV.22 Untere Naturschutzbehörde

Sachbearbeiter/in : Herr Wiche
Raum : 1.339 (Eingang 1)
Telefon : 06124-510 - 514
Telefax : 06124-510 - 18514
E-Mail : siegfried.wiche@rheingau-taunus.de
Servicezeiten : Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung und möglichst mit Mund-Nasenschutz.

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechseln:
geben:
Unser Zeichen: FD IV.22-101414-2022-wl
Datum: 2. Dezember 2022

Antragsteller / Planungsbüro Hendel und Partner
Verursacher Friedrich-Bergius-Straße 9, 65203 Wiesbaden
Grundstück Heidenrod, Kloster Gronau
Gemarkung Grebenroth
Flur -
Flurstück -

**Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod
04 GR 03.1 - Sondergebiet Kloostergut Gronau, 1. Änderung u. Ergänzung in Grebenroth**

Hier: Stellungnahme FD IV.2, Umwelt, gem. § 4(1) BauGB

Stellungnahme des Fachdienstes III.2 Umwelt

Sehr geehrte Damen und Herren ,

im Nachgang zu unserer Gesamtstellungnahme vom 29.11.2022 übersenden wir Ihnen die Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt:

Seitens des Fachdienstes IV.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionschutz:

Keine Anregungen und Bedenken

2. Untere Naturschutzbehörde:

Wir bitten Sie, die Zuordnung der Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Heidenrod, uns mit einer Übersichtskarte mitzuteilen.

3. Untere Wasserbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

Mit freundlichen Grüßen

(Wiche)

**NR. 2 KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES,
BAD SCHWALBACH**

Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die naturschutzrechtliche Zuordnung der Maßnahme (Ökokonto) wird der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

**HEIDENROD - GREBENROTH
B-PLAN Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung**

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Wiesbaden

Eingegangen
04. NOV. 2022
Planungsbüro Hendel



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3St_2022-030314
Bearbeiter/in Florian Sterzel
Telefon (0611) 765 3835
Fax (0611) 765 3902
E-Mail florian.sterzel@mobil.hessen.de
Datum 02. November 2022

Planungsbüro Hendel + Partner
Friedrich-Bergius-Straße 9
65203 Wiesbaden

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod

**1. Änderung des Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau“
frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Stellungnahme Hessen Mobil

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 31.10.2022 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Gegen die 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplans der Gemeinde Heidenrod bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Nadine Eckhardt

NR. 3 HESSEN MOBIL, WIESBADEN

Der Hinweis zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird zur Kenntnis genommen.

Von: Roland.Piper@forst.hessen.de
Gesendet: Dienstag, 1. November 2022 15:16
An: Hendel + Partner
Cc: Tatjana.Markov@forst.hessen.de
Betreff: WG: Beteiligung 3306 Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau - 1. Änderung und Ergänzung, Heidenrod-Grebenroth
Anlagen: Anschreiben.pdf; P02_07_3306_Vorentwurf.pdf; BT-3306-Scoping.pdf; P03_02_3306_Bestandsplan.pdf

HessenForst, Forstamt Bad Schwalbach
Aktenzeichen: Az. P 22_HDR_Sondergebiet Klostergut Gronau

Hier: Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB für den Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Sehr geehrte Frau Bolkenius,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau“.

Ich nutze diese Gelegenheit, um Sie auf folgende forstrechtlichen/forstfachlichen Aspekte aufmerksam zu machen mit der Bitte, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Im Folgenden nehme ich Bezug auf den als Anlage (BT-3306-Scoping.pdf) von Ihnen beigefügten Bebauungsplan.

1.) Die geplante Änderung/Ergänzung nimmt unmittelbar Einfluss an den westlich an das Planungsgebiet angrenzenden bzw. in die Planung einbezogenen Wald. Insofern ist im Kapitel D „Rechtsgrundlagen“ des Bebauungsplans (Entwurf) – neben all den dort genannten Rechtsgrundlagen – auch das Hessische Waldgesetz (HWaldG) aufzuführen.

2.) s. S. 6: Der Bebauungsplan sieht den Ausbau und die Umwidmung der bislang als mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht belegten Flächen (u. a. entlang des Waldes) zu künftigen Verkehrsflächen vor. Hierdurch können später eventuell Verkehrssicherungs-Forderungen gegenüber dem Waldeigentümer erwachsen; auch in Bezug auf die drei geplanten öffentlichen Stellplätze links vor dem Klostergut Gronau.

3.) s. S. 7: Im ursprünglichen Bebauungsplan war u. a. Fläche, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Waldrandaufbau festgesetzt, die mit der geplanten 1. Änderung nunmehr teilweise bzw. voll versieget werden soll. An dem geplanten Waldrandunterbau sollte unbedingt festgehalten werden, nunmehr mit einer entsprechenden Verlegung nach Westen; in den unmittelbar an die beabsichtigte Rodung von Wald angrenzenden Waldbereich (Waldrandaufbauflächen).

4.) s. S. 9: durch die Verbreiterung der Straße ist u. a. beabsichtigt, eine Teilfläche des Douglasienbestandes und eine Teilfläche des Eichen-Mischwaldes zu roden. Hierdurch wird das Forstrecht berührt. Es ist nach § 12 Abs. 2 Ziffer 1 HWaldG eine Waldumwandlungsgenehmigung (dauerhafte Nutzungsänderung) erforderlich. Für diese Art der Waldumwandlung besteht die Pflicht zur Ersatzaufforstung bzw. alternativ zur Zahlung einer Walderhaltungsabgabe.
Die Genehmigung für einen Waldumwandlung ist zu beantragen beim

NR. 4 HESSEN FORST, Forstamt Bad Schwalbach

Zu 1.): Der Anregung wird gefolgt, das Hessische Waldgesetz (HWaldG) wird zu den Rechtsgrundlagen hinzugefügt.

Zu 2.): Der Hinweis zu Verkehrssicherungs-Forderungen wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.): Die Eigentümerin der Waldflächen hat sich gegen die Aufnahme des Bereichs westlich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ausgesprochen. Da hierfür kein Planerfordernis besteht, sondern die Sicherung der Erschließung des Klostergutes das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes darstellt, hat sich die Gemeinde dafür entschieden, den Geltungsbereich mit der Straßenverkehrsfläche im Westen abzuschließen.

Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises
Genehmigungsbehörde nach §§ 12 und 14 HWaldG
Fachdienst III.5
Heimbacher Straße 7
65307 Bad Schwalbach

Durch die Rodung werden ferner forstfachliche Belange berührt:
Die Rodung einer Teilfläche Wald schafft einen nach Osten bzw. Südosten exponierten offenen Waldrand. Daher sind waldbauliche Sicherungsmaßnahmen im verbleibenden Waldbestand zu planen (Unterpflanzung gegen Untersonnung und Aushagerung).

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Roland Piper (FD)

HessenForst, Forstamt Bad Schwalbach
Stellv. Forstamtsleiter

Telefon: 06124-7073-12
Mobil: 0160-4707602
Email: roland.piper@forst.hessen.de
Fax: 06124-7073-27

Gartenfeldstr. 32
65307 Bad Schwalbach
<http://www.hessen-forst.de>

Landesbetrieb nach § 26 der LHO; USt-Id-Nr.: DE220549401; Gerichtsstand Kassel

NR. 4 HESSEN FORST, Forstamt Bad Schwalbach

Zu 4.): Der Hinweis zur Einholung einer Waldumwandlungsgenehmigung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu den waldbaulichen Sicherungsmaßnahmen wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

WERTUNG DER ANREGUNGEN

Für die Änderung des Bebauungsplanes wurde das Parallelverfahren nach § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2022 aufgefordert, bis einschließlich zum 31.01.2023 eine Stellungnahme abzugeben. Parallel hierzu erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.12.2022 bis einschließlich 31.01.2023 im Rathaus der Gemeinde Heidenrod, Rathausstraße 9, Zimmer 203.

KEINE STELLUNGNAHME

- NR. 5 HESSEN WASSER GmbH & Co. KG, GROß-GERAU
- NR. 8 HESSEN ARCHÄOLOGIE, Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und paläontologische Denkmalpflege, WIESBADEN
- NR. 9 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, Abt. Bau- und Kunstdenkmäler, WIESBADEN
- NR. 10 LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBIH), Niederlassung West, WIESBADEN
- NR. 12 FINANZAMT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH
- NR. 13 BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABE, Sparte Verwaltungsaufgaben, DÜSSELDORF
- NR. 14 BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR, Referat Infra I 3 TÖB, BONN
- NR. 21 WESTNETZ GmbH, DRW-S-LK-TM, DORTMUND
- NR. 25 FRAPORT AG, FRANKFURT AM MAIN

- NR. 26 DEUTSCHE BAHN SERVICE IMMOBILIEN GmbH AG, Ndlg Frankfurt, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 27 DFS DEUTSCHE FLUGSICHERUNG GmbH, LANGEN
- NR. 28 DEUTSCHE POST AG, BONN
- NR. 29 ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, IDSTEIN
- NR. 31 RHEINGAU-TAUNUS-VERKEHRSGESELLSCHAFT, TAUNUSSTEIN
- NR. 33 KREISHANDWERKERSCHAFT WIESBADEN
- NR. 34 STAATLICHE TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 36 LANDESWOHLFAHRTSVERBAND HESSEN, KASSEL
- NR. 37 HESSISCHER RUNDFUNK, FRANKFURT
- NR. 38 BISCHÖFLICHES ORDINARIAT, Dezernat Finanzen, LIMBURG
- NR. 39 LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 40 EVANGELISCHE KIRCHE IN HESSEN – NASSAU, DARMSTADT
- NR. 41 SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD (SDW) HESSEN e.V., WIESBADEN
- NR. 42 NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (NABU), Landesverband Hessen e.V., WETZLAR
- NR. 43 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND, Landesverband Hessen e.V., FRANKFURT AM MAIN
- NR. 44 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ OV HEIDENROD, HEIDENROD
- NR. 45 BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ IN HESSEN (BNVH) e.V., WETTENBERG
- NR. 46 LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V., BAD NAUHEIM

- NR. 47 VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER e.V. (VHSF), WIESBADEN
- NR. 48 HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V. (HGON), ECHZELL
- NR. 49 DEUTSCHE GEBIRGS- UND WANDERVEREINE (DGW), Landesverband Hessen e.V., WEILROD
- NR. 50 DEUTSCHE BAHN NETZ AG, Ndlg. Mitte – Immobilienmanagement, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 51 MAGISTRAT DER STADT TAUNUSSTEIN
- NR. 52 MAGISTRAT DER STADT BAD SCHWALBACH
- NR. 53 STADTVERWALTUNG ELTVILLE
- NR. 54 STADTVERWALTUNG LORCH
- NR. 56 GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE AARBBERGEN
- NR. 57 GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE HOHENSTEIN
- NR. 58 VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH, KATZENELNBOGEN
- NR. 60 GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE SCHLANGENBAD
- NR. 61 GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE HEIDENROD, Frauenbeauftragte Frau Becker, HEIDENRODLAUFENSELDEN

KEINE ANREGUNGEN

- NR. 3 AMT FÜR BODENMANAGEMENT, LIMBURG
- NR. 7 LANDKREIS LIMBURG-WEILBURG, Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz, LIMBURG-WEILBURG
- NR. 11 LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN, Niederlassung Rhein-Main, Fachbereich CCWZ, FRANKFURT AM MAIN

- NR. 15 EISENBAHNBUNDESAMT, Standort Frankfurt, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 16 BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT, Arbeitsamt Wiesbaden, WIESBADEN
- NR. 17 POLIZEIPRÄSIDIUM WESTHESSEN, Polizeidirektion Rheingau-Taunus, BAD SCHWALBACH
- NR. 20 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN
- NR. 24 VODAFONE HESSEN GmbH & Co. KG, DÜSSELDORF
- NR. 35 DEUTSCHER WETTERDIENST, OFFENBACH
- NR. 55 STADTVERWALTUNG OESTRICH-WINKEL
- NR. 59 VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG NASTÄTTEN

WERTUNG DER ANREGUNGEN

Zu den im Rahmen der gleichzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentlichen Auslegung nach § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen aus der Bürgerschaft sind unter den Nummern 22 bis 26 gewertet.

25. Jan. 2023

Anlage	GV	GD	BGM
			Original

Gemeinde Heidenrod
z. H. Herrn Zindel
Rathausstraße 9
65321 Heidenrod

vorab per Telefax: 06120/7938

Datum: 24.01.2023
Unser Zeichen: 90/21
d1/13-23
Sachbearbeiter: [REDACTED]

[REDACTED] B-Plan NEU Kloster Gronau 1. Änderung u. Erg.

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Zindel,

ich vertrete, wie Sie wissen, die rechtlichen Interessen von [REDACTED]
[REDACTED] als Eigentümer des Kloostergutes Gronau. Vollmacht anbei.

Im Rahmen der Offenlegung des B-Plan Entwurfes gebe ich für meinen
Mandanten folgende Stellungnahme ab:

Zunächst verweisen wir auf die Stellungnahme der IHK von Frau Christine
Fritsch, der wir uns hinsichtlich der von ihr geäußerten Änderungen und
Ergänzungen anschließen können.

Im Übrigen gehen wir vor nach dem von der Gemeinde offen gelegten Entwurf
der ersten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Sondergebiet
Kloostergut Gronau.

Auf Seite 6 Ziff. 1.5 wird dargelegt, dass der bisherige Weg als
Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden soll und der
Einmündungsbereich in die Kreisstraße erweitert werden soll. Dies ist im
Prinzip zu begrüßen, da ja das Verwaltungsgericht Wiesbaden bereits die
fehlende Erschließung angemahnt hat. Wie aus der zeichnerischen

A STELLUNGNAHME AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Darstellung hervorgeht, sollen zwar entlang der Straßenverkehrsfläche 17 Stellplätze entstehen, andererseits aber im Anschluss daran in dem Hanggelände zwischen Kreisstraße und Zuwegung eine extensive Wiese angelegt werden, die letztlich zu einer Verschlechterung der Parksituation gegenüber dem jetzigen Zustand führt.

Derzeit wäre theoretisch der Platz da, um auch zwei Busse dort abzustellen parallel zum Weg, was letztlich den Individualverkehr an der fraglichen Stelle verringert, wenn nämlich Gruppen mit einem Bus kommen statt im individuellen PKW. Die Stellplätze müssen so ausgestaltet und eingerichtet werden, dass die Fahrzeuge aus Richtung Kreisstraße kommend parallel zur Fahrbahn in den Parkplatz einfahren und am Ende des Parkplatzes in der Nähe des Eingangstors zum Kloster wieder den Parkplatz verlassen können und dies auch stattdessen für bis zu zwei Bussen möglich wird. Wir haben den Eindruck, dass die zeichnerische Darstellung in der Entwurfsplanung dies so nicht ermöglicht.

Des Weiteren ist unter Ziffer 1.5 davon die Rede, dass die weiteren auf dem Klostergelände befindlichen Stellplätze in der Planung nicht der genehmigten Bauplanung entsprechend dargestellt sind. Des Weiteren sind die drei öffentlichen Stellplätze nicht, wie von der Gemeinde jetzt geplant, hangseitig anzulegen, sondern sinnvollerweise so, wie aus anliegenden Plan ersichtlich, in der talseitig untersten Reihe, also der nordwestlichsten Ecke des Grundstücks direkt im Anschluss an die Straße.

In diesem Zusammenhang fällt auf, dass der vorgesehene Löschwasserteich, der Gegenstand auch der Baugenehmigung BA 2011/15 in der planerischen Darstellung fehlt, aber unbedingt als Bestandteil auch der rechtskräftigen Planungsgenehmigung und der Nutzung des Objekts vorgesehen bleiben muss.

Auf Seite 8 Ziff.2.2 „Schutzgut Mensch“ wird wieder von den vorgenannten 3 öffentlich zugänglichen Stellplätzen gesprochen. Hier muss aber wie vorstehend dargelegt, eine Lageänderung vorgenommen werden.

Im Übrigen werden von meiner Partei keine Einschränkungen der Stellplätze hingenommen mit Ausnahme der weggefallenen 12 Stück am Wald Westseite

Auf Seite 12 der Begründung ist unter der Überschrift „Schutzgut Klima“ wieder von der Vergrößerung der extensiven Wiese die Rede zur Vermeidung negativer Auswirkungen durch Fällung von Gehölzstrukturen und zusätzlicher Versiegelung.

Zunächst ist darauf hinzuweisen dass eine zusätzliche Versiegelung gar nicht notwendig ist, ein Schotterweg ist ausreichend. Außerdem ist die Fläche, die in der Planung für extensive Wiesennutzung vorgesehen ist auch überhaupt kein Gewinn für die Natur, da sie zwischen der Kreisstraße und der vorgesehenen Straßen mäßigen Erschließung liegt und keine Gewähr für eine ungestörte und ruhige Naturentwicklung bietet

Auf Seite 13 wird unter Ziffer 2.3.1 über erneuerbare Energien geschrieben. Vorzusehen sind eine Ladesäule und entsprechende Leerrohre. Die Verlegung von Glasfaserkabel mit der Firma Giganet ist bereits bestellt und wird in diesem Bereich errichtet.

Ergänzend ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass die Planung talseitig links neben dem Eingangstor zum Kloster eine Geländegestaltung in Form eines kleinen Hügels vorsieht. Dieser ist unsinnig und störend für die Befahrbarkeit der Straße und deshalb aus der Planung zu streichen.

A STELLUNGNAHME AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Inanspruchnahme der im ursprünglichen Bebauungsplan als Stellplätze ausgewiesenen Flächen dient dem Ausbau der Straßenverkehrsfläche. Die Vergrößerung der als Private Grünfläche „Extensive Wiese“ ausgewiesenen Fläche mindert den Eingriff, welcher durch die Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche vorbereitet wird. Dieser Sachverhalt ist auf Seite 12 der Begründung im Umweltbericht beschrieben. Für den Bereich wurde die maximale Anzahl an möglichen Stellplätzen ausgewiesen. Die Festsetzung eines Busparkplatzes ist nicht Ziel des Bebauungsplanes, hierbei geht es allein um die Sicherung der Erschließung des Klostergutes.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Stellplätze im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs stimmen mit den festgesetzten Stellplätzen des ursprünglichen Bebauungsplanes an dieser Stelle überein.

Aus Sicht der Gemeinde ist kein Unterschied in Bezug auf die Lage der 3 festgesetzten öffentlichen Stellplätze erkennbar. Von einer Verlegung dieser wird abgesehen.

Die Baugenehmigung BA 2011/15 ist mit dem in der Begründung in Kapitel 1 genannten Gerichtsurteil für ungültig erklärt worden. Die nachträgliche Heilung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Das Thema „Löschwasser“ wurde im ursprünglichen Bebauungsplan behandelt und ist ebenfalls nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Eine neue Baugenehmigung kann vom Eigentümer des Klostergutes beantragt werden.

Die Erforderlichkeit der Lageänderung der 3 öffentlichen Stellplätze ist nicht ersichtlich.

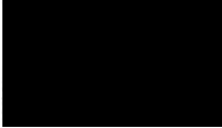
Die ökologische Wertigkeit eines Schotterweges steht in keiner Relation zu der einer Extensiven Wiese, unabhängig von deren Lage zwischen der Kreisstraße und der vorgesehenen Straße.

HEIDENROD - GREBENROTH
B-PLAN Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Seite 27

Bitte unterrichten Sie mich über den Termin der öffentlichen Beratung in den Gemeindegremien und den Umfang der Berücksichtigung unserer Anregungen, Bedenken und Änderungswünsche.

Mit freundlichen Grüßen



A STELLUNGNAHME AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Ein Hügel ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

VOLLMACHT

Zustellungen werden nur an den
Bevollmächtigten erbeten!



wird hiermit in Sachen  B-Plan NEU pr: 90/21

wegen B-Plan

Vollmacht erteilt

1. zur Prozessführung (u. a. nach §§ 81ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften;
3. zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) zur Vertretung nach § 411 II StPO, mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO sowie mit ausdrücklicher Ermächtigung zur Empfangnahme von Ladungen nach § 145 a II StPO, zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen und von Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen, insbesondere auch für das Betragsverfahren;
4. zur Vertretung in sonstigen Verfahren, auch bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art (insbesondere in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer);
5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter "wegen ..." genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventio ns-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenzverfahren). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Ich bin von meinem Bevollmächtigten darüber belehrt worden, dass weder Betragsrahmen- noch Festgebühren der anwaltlichen Vergütungsberechnung zugrunde zu legen, sondern die Gebühren vielmehr nach einem Gegenstandswert zu berechnen sind.

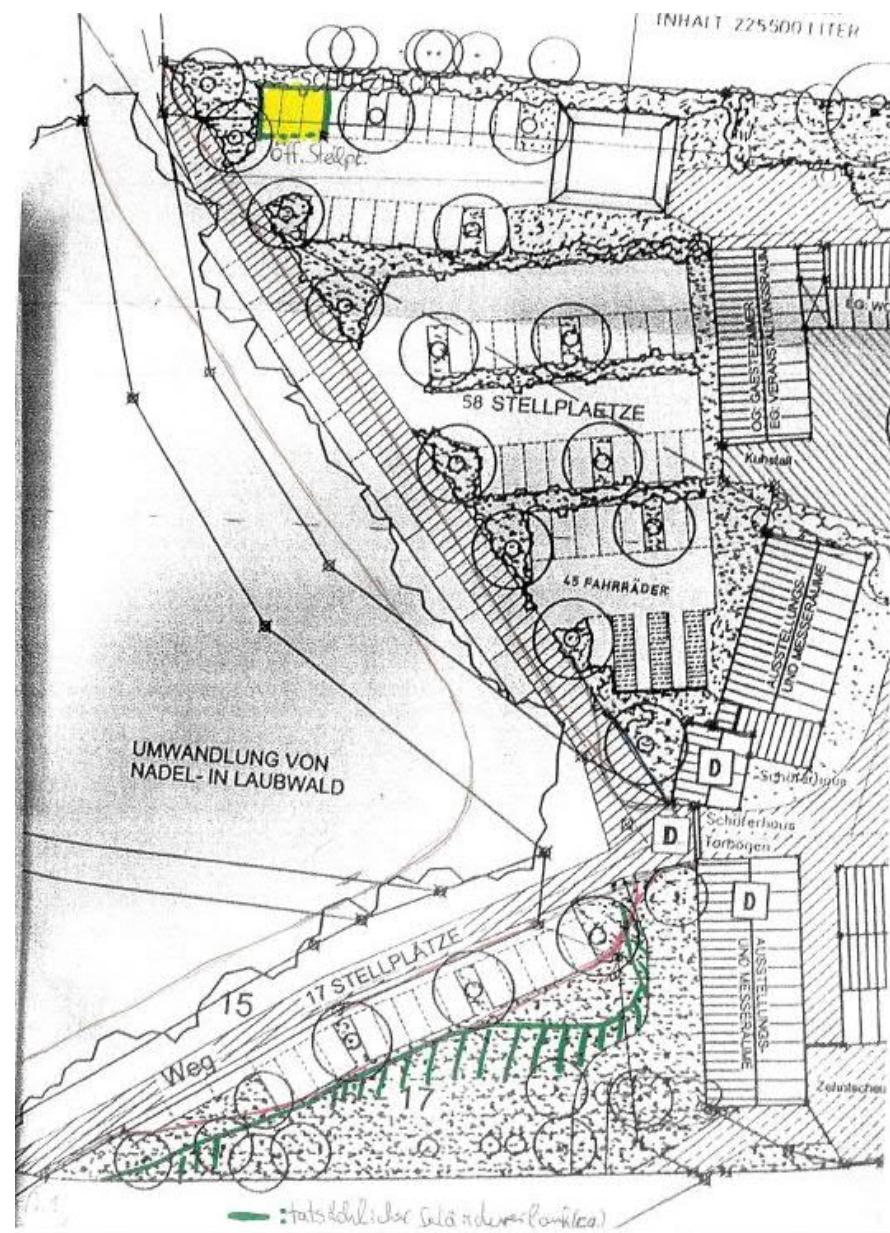


23.01.2023 ,

Datum

Unterschrift

A STELLUNGNAHME AUS DER ÖFFENTLICHKEIT



A STELLUNGNAHME AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt
Bebauungsplanentwurf der Stadt Heidenrod, 74 „Sondergebiet Klostergut Gronau“
1. Änderung und Ergänzung, OT Grebenroth

**NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,
Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung,
DARMSTADT**

A. Beabsichtigte Planung

Mit dem Bebauungsplan (BBP) „Sondergebiet Klostergut Gronau“ hat die Gemeinde Heidenrod im Jahr 2008 Planungsrecht für die touristische Nutzung des Klostergutes Gronau geschaffen.

In diesem Rahmen wurde durch Festsetzung im BBP ein Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des Klostergutes vermeintlich gesichert. Ein Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts Wiesbaden hat jedoch entschieden, dass dies nicht der Fall ist. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau“ geändert werden. Der Geltungsbereich ist ca. 6.027 m². Es liegt westlich des Heidenroder Ortsteils Egenroth sowie südlich des Ortsteils Grebenroth.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen aufgrund der geringen Flächengröße der Planung keine Bedenken.

Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen keine Bedenken.

Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Es bestehen keine Bedenken.

Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen. Darüber hinausreichende Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Fläche (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) liegen mir

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt
Bebauungsplanentwurf der Stadt Heidenrod, 74 „Sondergebiet Klostergut Gronau“
1. Änderung und Ergänzung, OT Grebenroth

unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin (09.01.2023) verfügbaren Kenntnisstands (Abfrage der Altflächendatei FIS AG, vorliegende Aktenlage) nicht vor.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewereregister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

a. Vorsorgender Bodenschutz:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße angesprochen. Es ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Es bestehen keine Bedenken.

Meine Stellungnahme vom 24.11.2022 behält in folgenden Punkten weiterhin Gültigkeit:

Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).

3. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

**NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,
Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung,
DARMSTADT**

Die Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Thema Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen.

Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt
Bebauungsplanentwurf der Stadt Heidenrod, 74 „Sondergebiet Klostergut Gronau“
1. Änderung und Ergänzung, OT Grebenroth

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

II. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

Dezernat V 52 Forsten

Es bestehen keine Bedenken, sofern die Wahrnehmung der Grundpflichten der Waldbesitzenden gemäß § 3 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) sichergestellt ist. Waldbesitzende haben ihren Wald hiernach zum Wohle der Allgemeinheit nach forstlichen und landespflegerischen Grundsätzen ordnungsgemäß, nachhaltig, planmäßig und fachkundig zu bewirtschaften und dadurch Nutz-, Schutz-, Klimaschutz- und Erholungswirkungen des Waldes zu erhalten. Kennzeichen ordnungsgemäßer Forstwirtschaft ist insbesondere auch die bedarfsgerechte Walderschließung unter Schonung von Landschaft, Bestand und Boden (§ 4 Abs. 2 Nr. 9 HWaldG).

Um die Wahrnehmung der Grundpflichten gemäß § 3 des Hessischen Waldgesetzes durch die Waldbesitzenden zu ermöglichen, ist vor allem die Erschließung der angrenzenden Waldflächen durch die Änderung des Bebauungsplans weiterhin zu gewährleisten. Hierzu gehört auch die Möglichkeit der Befahrung der durch die o. a. Änderung des Bebauungsplans neu festzusetzenden Verkehrsflächen mit forstlichen Maschinen (bspw. Harvester und Rückemaschinen). Auch die Benutzung durch Holztransport-LKWs zur Beladung und Abfuhr des Holzes ist sicherzustellen. Der Zugang zu den Waldflächen muss gegeben sein.

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, DARMSTADT

Die Anmerkungen zum Thema Bergaufsicht werden zur Kenntnis genommen.

~~Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.~~ Durch die Bebauungsplanänderung wird die Möglichkeit zur Einhaltung der Grundpflichten der Waldbesitzenden gem. § 3 HWaldG nicht eingeschränkt. Die Nutzung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche durch den forstwirtschaftlichen Verkehr ist gewährleistet.

Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt
Bebauungsplanentwurf der Stadt Heidenrod, 74 „Sondergebiet Klostergut Gronau“
1. Änderung und Ergänzung, OT Grebenroth

Die Nutzung der äußeren Bereiche der Verkehrsflächen zur Lagerung von Holz in dem für die Bewirtschaftung erforderlichen Rahmen muss möglich sein. Der Weg von der Kreisstraße zum Klostergut dient derzeit für die angrenzenden Waldflächen als einziger Forstmaschinen- und Holzabfuhrweg sowie als einzige Möglichkeit zur Holzpolterung. Ich verweise hierzu auf S. 6 der Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau 1. Änderung und Ergänzung“: „Die Wegeverbindung zwischen der Kreisstraße und dem Klostergut sowie den Stellplätzen des Klostergutes sind bisher als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen dargestellt. Diese werden künftig als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Um auch deren Nutzung für die Holzabfuhr der Stiftung zu erleichtern, werden sie zusätzlich verbreitert und der Einmündungsbereich in die Kreisstraße erweitert.“

Dies gilt auch für alle weiteren Nutzungen der Verkehrsflächen, welche erforderlich sind, um den Grundpflichten des § 3 des HWaldG nachzukommen.

Es werden Waldflächen in Anspruch genommen. Hierzu bedarf es einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 des Hessischen Waldgesetzes. Zuständig für die Erteilung der Umwandlungsgenehmigung ist der Rheingau-Taunus-Kreis. Die waldrechtlich erforderliche Genehmigung ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens separat zu beantragen. In das Waldumwandlungsverfahren sind sämtliche Flächen, welche Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 des Hessischen Waldgesetzes darstellen, einzubeziehen. Dies gilt auch für die derzeitige Wegeparzelle, sofern es sich forstrechtlich um einen Waldweg handelt. Ich weise darauf hin, dass es sich bei einer Genehmigung nach § 12 Abs. 2 HWaldG lediglich um ein öffentlich-rechtliches Verfahren, in welchem über die Zulässigkeit einer Waldrodung entschieden wird, handelt. Privatrechtliche Belange, wie z. B. eine Verpflichtung zur Überlassung von Waldgrundstücken, sind damit nicht verbunden.

Grundsätzlich ist der Eingriff in den Wald auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 8 b BauGB sowie § 12 Abs. 1 S. 1 HWaldG). Dabei sind mögliche Alternativen der Wegführung und Wegebreite mit keiner oder nur einer geringeren Waldinanspruchnahme zu prüfen. Zur Beschränkung des Eingriffs in den Wald ist es beispielsweise denkbar, das Flurstück 17 der Flur 3 in der Gemarkung Grebenroth für die Verbreiterung des Weges zu nutzen. Auch die neue Führung der Einmündung in die Kreisstraße ist auf die Erforderlichkeit, Lage sowie die geringere Beanspruchung von Waldflächen zu untersuchen. Zudem ist die Wegebreite von 9,5 m bei der Inanspruchnahme von Waldflächen auf ihre Notwendigkeit hin zu überprüfen. Die Begründung der Verbreiterung mit der Holzabfuhr ist abhängig von den Erfordernissen der Waldbewirtschaftung und damit auch vom Interesse der Waldbesitzenden. Im nördlichen Bereich ist die Verlegung der Wegführung nach Osten ohne die Beanspruchung von Waldflächen als Alternative in Betracht zu ziehen.

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, DARMSTADT

Die Lagerung von Holz in den äußeren Bereichen der Straßenverkehrsfläche bleibt auch weiterhin möglich.

Der Hinweis zum Bedarf einer Waldumwandlungsgenehmigung wird zur Kenntnis genommen.

Eine alternative Erschließungsmöglichkeit ist aus topographischen, verkehrstechnischen sowie denkmalschützenden Gründen nicht möglich. Die Breite von 9,50 m ist aufgrund des Ziel- und Quellverkehrs vom und zum Klostergut sowie vor allem auch aufgrund der notwendigen Holzpolterung und des Abtransports des Holzes notwendig. Eine Verlegung der Straßenverkehrsfläche im nördlichen Bereich nach Osten ist nicht möglich, da das Klostergut Gronau auf die Stellplätze benötigt.

Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt
Bebauungsplanentwurf der Stadt Heidenrod, 74 „Sondergebiet Klostergut Gronau“
1. Änderung und Ergänzung, OT Grebenroth

Im Zusammenhang mit den Planunterlagen weise ich darauf hin, dass das Flurstück 17 der Flur 3 in der Gemarkung Grebenroth in den Unterlagen zum Bebauungsplan nicht richtig dargestellt worden ist. Ich verweise hierzu auf das Titelblatt der Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau 1. Änderung und Ergänzung“ sowie den Übersichtsplan. Das Flurstück 17 scheint hier südlich in das Flurstück der Kreisstraße (Flur 3, Flurstück 6/1 der Gemarkung Grebenroth) hineinzureichen.

Dezernat V 53.1 Naturschutz

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de.

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, DARMSTADT

Der Anregung wird gefolgt. Die Katastergrundlage wird entsprechend korrigiert.

Der Hinweis, dass die obere Naturschutzbehörde für den vorliegenden Bebauungsplan nicht zuständig ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zum Kampfmittelräumdienst wird zur Kenntnis genommen.



Rheingau-Taunus-Kreis - Untere Bauaufsichtsbehörde
Heinrichs Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

1. Verteiler
2. Gemeinde Heidenrod
3. Planungsbüro
Hendel und Partner

DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl
Zimmer : 1.310/1.311 (Eingang 1)
Telefon : (06124) 510 – 542/506
Telefax : (06124) 510 - 18542
e-Mail : lyonne.umbauer@rheingau-taunus.de
Sabine.diehl@rheingau-taunus.de
Servicezeiten : /orsprachen nur nach Terminvereinbarung und möglichst mit Mund-Nasenschutz

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel angeben:
Unser Zeichen: FD III.4-80-03821/22
Datum: 30.01.2023

Grundstück Heidenrod, Kloster Gronau
Gemarkung Grebenroth
Vornamen 04 GR 03.1 - Sondergebiet Kloostergut Gronau, 1. Änderung u. Ergänzung in Grebenroth

Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Kreisausschuss: ST-GF- Stabstelle für Frauen und Gleichstellung

Fachbereich IV
IV.3 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen
Fachdienst I.7 Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur
Fachdienst II.7 Gesundheitsverwaltung
Fachdienst IV.2 Umwelt
Fachdienst III.3 Brandschutz
Fachdienst III.4 Bauaufsicht/Denkmalschutz
Fachdienst III.5 Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen
Fachdienst III.6 Verkehr
Fachdienst II.JHP Jugendhilfeplanung
Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Fachbereich 3, KREISAUSSCHUSS, BAD SCHWALBACH

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 03821-22-80

Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (101414-23-wi):

Seitens des Fachdienstes IV.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionsschutz:

Keine Anregungen und Bedenken

2. Untere Naturschutzbehörde:

Wir bitten Sie, die Zuordnung der Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Heidenrod, uns mit einer Übersichtskarte nach dem Planbeschluß mitzuteilen.

3. Untere Wasserbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

Kein Änderung gegenüber der Ursprungsstimmungnahme.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28.11.2022, die nachfolgend wiedergegeben wird:

Planzeichnung

Zu dem Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.
Im Folgenden wird zu verschiedenen Punkten Stellung genommen:

1. Vermassung / Darstellung:

- a. In der Legende der Planzeichnung befindet sich ein rechteckiges Feld mit den Buchstaben „WR“. In der Planzeichnung ist dieses Symbol nicht zu finden.
Wir empfehlen eine Klarstellung.

**NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Fachbereich 3,
KREISAUSSCHUSS, BAD SCHWALBACH**

Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die naturschutzrechtliche Zuordnung der Maßnahme (Ökokonto) wird der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

Planzeichnung

1. Vermassung/Darstellung

a: Der Anregung wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung gefolgt. Das Symbol WR befindet sich nicht in der Legende des Entwurfs.

Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 03821-22-80

- b. Die geplante Straßenverkehrsfläche ist nicht parzellenscharf definiert.
Zur praktischen Umsetzung und zur Nachvollziehbarkeit vor Ort, wird empfohlen, die Fläche auf unveränderliche Bezugspunkte genau zu vermaßen.
- c. Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließung“ ist nicht parzellenscharf definiert.
Zur praktischen Umsetzung und zur Nachvollziehbarkeit vor Ort, wird empfohlen, die Fläche auf unveränderliche Bezugspunkte genau zu vermaßen. Wir weisen auf die Vorgaben der Garagenverordnung hin.
- d. Die geplante Straßenverkehrsfläche führt über unterschiedliche Flurstücke in unterschiedlichem Eigentum.
Es wird empfohlen, die Zulässigkeit hinsichtlich der Inanspruchnahme von privatem Eigentum als Straßenverkehrsfläche zu prüfen.
- e. Die geplante Private Grünfläche „Extensive Wiese“ ist nicht parzellenscharf definiert.
Zur praktischen Umsetzung und zur Nachvollziehbarkeit vor Ort, wird empfohlen, die Fläche in Bezug auf unveränderliche Bezugspunkte genau zu vermaßen.
- f. Die geplante Private Grünfläche „Extensive Wiese“ ist auf unterschiedlichen Flurstücken unterschiedlicher Eigentümer geplant. Die Flurstücke 15 und 31/4, Flur 3 sind im Kataster als „Fahrweg“ definiert.
Es wird empfohlen, die Zulässigkeit hinsichtlich der Nutzung zu prüfen.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Zu Punkt 1
Die im ersten Absatz beschriebene Situation wird in der Planzeichnung nicht abgebildet.
Wir empfehlen einen eindeutigen Text sowie die „seitlichen Stellplätze“ und die tatsächliche Fahrbahnfläche darzustellen und auf unveränderliche Bezugspunkte genau zu vermaßen.
2. Zu Punkt 1
Die im ersten Absatz beschriebene Festsetzung lässt seitliche Stellplätze entlang der gesamten Straßenverkehrsfläche zu.
Wir empfehlen zu prüfen, ob die seitlichen Stellplätze in dem Kurvenbereich der Einfahrt und dem weiteren Kurvenbereich die vorgeschriebenen Kurvenradien gem. der Garagenverordnung und gem. der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zulassen.
Abhängig von dieser Prüfung empfehlen wir ggf. in bestimmten Bereichen der Straßenverkehrsfläche seitliche Stellplätze auszuschließen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Gegen die Bauleitplanung haben wir keine Bedenken.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. die Scherben, Steingeräte, Skelettreste, etc. entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zurechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von unserer Behörde gefordert werden.

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Fachbereich 3, KREISAUSSCHUSS, BAD SCHWALBACH

b: Der Anregung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gefolgt. Der Entwurf enthält weitere Bemaßungen der Straßenverkehrsflächen. Zusätzliche Bemaßungen sind aufgrund des Straßenverlaufs nicht möglich.

c: Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließung“ ist unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Weitere Vermaßen sind aufgrund der nicht geometrischen Form der Fläche nicht möglich.

d: Eine anderweitige, einvernehmliche Regelung zur Erschließung des Klostergutes Gronau konnte nicht erwirkt werden. Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass sich der Eigentümer des Klostergutes ein Notwegerecht erstritten hätte. Eine Einigung mit der Eigentümerin der übrigen Flächen konnte ebenfalls nicht erzielt werden. Da es sich bei dem Klostergut um ein bedeutungsvolles Kulturdenkmal handelt, ist eine öffentliche Zugänglichkeit dessen erforderlich. Somit besteht ein öffentliches Interesse an der Sicherung der Erschließung des Klostergutes durch die angestrebte Bebauungsplanänderung.

Weiterhin befinden sich auf der eigentlichen Wegeparzelle des erschließenden Weges Douglasien mit einem Alter von ca. 40 – 50 Jahren. Diese Parzelle gehört der Eigentümerin des Waldes. Um die Rodung dieser Bäume zu verhindern, verläuft die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Bebauungsplanänderung über Flurstücke, welche sich im Eigentum des Klostergutes befinden.

e: Der Anregung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gefolgt. Der Entwurf enthält weitere Bemaßungen der Privaten Grünfläche Zweckbestimmung „Extensive Wiese“. Zusätzliche Bemaßungen sind aufgrund der Ausrichtung der Fläche nicht möglich.

Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 03821-22-80

Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,
Wahlen:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag

(Pohl)

**NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Fachbereich 3,
KREISAUSSCHUSS, BAD SCHWALBACH**

f: Das Flurstück 31/4, Flur 3, war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als Private Grünfläche „Extensive Wiese“ festgesetzt.

Der Verlauf des tatsächlichen Weges stimmt nicht mit dem Verlauf der Wegeparzelle Flurstück 15, Flur 3, überein. Die geringe Teilfläche des Flurstücks, welche nun als Private Grünfläche „Extensive Wiese“ ausgewiesen ist, ist aktuell begrünt und nicht versiegelt bzw. wird nicht als Weg genutzt. Der Verlauf der neu festgesetzten Straßenverkehrsfläche orientiert sich am Bestandsweg. Es wurde davon abgesehen, sich am Verlauf des Flurstücks zu orientieren, da die Einmündung der Wegeparzelle in die Kreisstraße stark von der faktisch vorhandenen Einmündung abweicht.

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1. und 2.:

Der erste Spiegelstrich der ersten Festsetzung war bereits im Entwurf des Bebauungsplanes überarbeitet, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB versendet wurde. Es sind keine Stellplätze innerhalb der Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Die Hinweise zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Wiesbaden



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Planungsbüro Hendel + Partner
Friedrich-Bergius-Straße 9
65203 Wiesbaden

per Mail: post@hendelundpartner.de

Aktenzeichen	34 c 2_BV 14.3St_2022-030314
Bearbeiter/in	Florian Sterzel
Telefon	(0611) 765 3835
Fax	(0611) 765 3802
E-Mail	florian.sterzel@mobil.hessen.de
Datum	27. Dezember 2022

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod

1. Änderung des Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau“

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Stellungnahme Hessen Mobil

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 15.12.2022 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Gegen die 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplans der Gemeinde Heidenrod bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbausträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

**Sterzel
Florian**

Digital unterschrieben
von Sterzel Florian
Datum: 2022.12.27
11:33:51 +01:00'

NR. 4 HESSEN MOBIL, WIESBADEN

Der Hinweis zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird zur Kenntnis genommen.

HEIDENROD - GREBENROTH B-PLAN Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Seite 40

Von: Hendrik.Hochhaus@forst.hessen.de
Gesendet: Montag, 9. Januar 2023 12:00
An: Hendel + Partner
Cc: Roland.Piper@forst.hessen.de; Tatjana.Markov@forst.hessen.de
Betreff: Beteiligung Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau - 1. Änderung und Ergänzung, Heidenrod-Grebenroth
Anlagen: Anschreiben.pdf; P03_01_3306_Entwurf.pdf; BT-3306 - Entwurf.pdf; P03_02_3306_Bestandsplan.pdf; WG: Beteiligung 3306 Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau - 1. Änderung und Ergänzung, Heidenrod-Grebenroth

HessenForst, Forstamt Bad Schwalbach
Aktenzeichen: Az. P 22_HDR_Sondergebiet Klostergut Gronau

Hier: Beteiligung nach § 4 (2) BauGB für den Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Sehr geehrte Frau Bolkenius,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der überarbeiteten Unterlagen und der Möglichkeit der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Im überwiegenden Teil verweise ich auf die bereits übermittelte Stellungnahme des Forstamtes Bad Schwalbach vom 01.11.2022 - die E-Mail füge ich erneut anbei. Die bisher noch nicht berücksichtigten Punkte empfehle ich im weiteren Planungsprozess aufzugreifen und zu beachten.

Insbesondere auf den dort unter Ziffer 4 benannten forstrechtlichen Aspekt weise ich erneut hin:

Wie auf Seite 9 des Bebauungsplanes (Datei BT-3306.pdf) aufgeführt, gehen durch die Verbreiterung der Straße Waldrandaufbauflächen sowie Teile des Douglasien-Forsts und ein kleiner Teil eines Laubwaldes (288 m²) überwiegend aus Eichen bestehend verloren. Nach § 12 Abs. 2 Ziffer 1 des Hessischen Waldgesetzes ist für eine derartige Umwandlung eine Waldumwandlungsgenehmigung (dauerhafte Nutzungsänderung) erforderlich. Für diese Art der Waldumwandlung besteht die Pflicht zur Ersatzaufforstung bzw. alternativ zur Zahlung einer Walderhaltungsabgabe.

Die Genehmigung für einen Waldumwandlung ist zu beantragen beim

Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises
Genehmigungsbehörde nach §§ 12 und 14 HWaldG
Fachdienst III.5
Heimbacher Straße 7
65307 Bad Schwalbach

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hendrik Hochhaus

HessenForst, Forstamt Bad Schwalbach
komm. Bereichsleitung Dienstleistung/Hoheit

NR. 6 HESSEN FORST, Forstamt Bad Schwalbach, BAD SCHWALBACH

Die Stellungnahme vom 01.11.2022, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen ist, ist auf den Seiten 21 und 22 inklusive der Abwägung der Stellungnahme dargestellt.

Der Hinweis zur Einholung einer Waldumwandlungsgenehmigung wird zur Kenntnis genommen.

Meine Kraft vor Ort



Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Planungsbüro Hendel + Partner
Friedrich-Bergius-Straße 9

65203 Wiesbaden

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH
Große Hub 7a
65344 Eltville-Martinsthal

Planung Eltville

Ansprechpartner: Stefan Holzhäuser
T: 06123 9302 109
E: stefan.holzhaeuser@syna.de

Eltville-Martinsthal, 17. Januar 2023

**Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau 1. Änderung und Ergänzung
Behördenbeteiligung und gleichzeitige Auslegung gem. § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB – Ihr Schreiben
vom 15.12.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 15.12.2022, mit dem Sie uns über den Entwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsbereiches im Bereich des OT Grebenroth informierten, und nehmen als betriebsführendes Unternehmen im Auftrag der Netzgesellschaft *EnergieRegion Taunus – Goldener Grund* wie folgt Stellung:

Gegen Ihre Projektierung haben wir keine Bedenken. Des Weiteren möchten wir Sie informieren, dass wir für die 2. Jahreshälfte 2023 eine Kabelverlegung zwischen Egenroth und dem Hof Schwallschied planen. Die vorgesehene Trasse befindet sich zum Teil in dem Sondergebiet Klostergut Gronau.

Mit freundlichen Grüßen

Syna GmbH

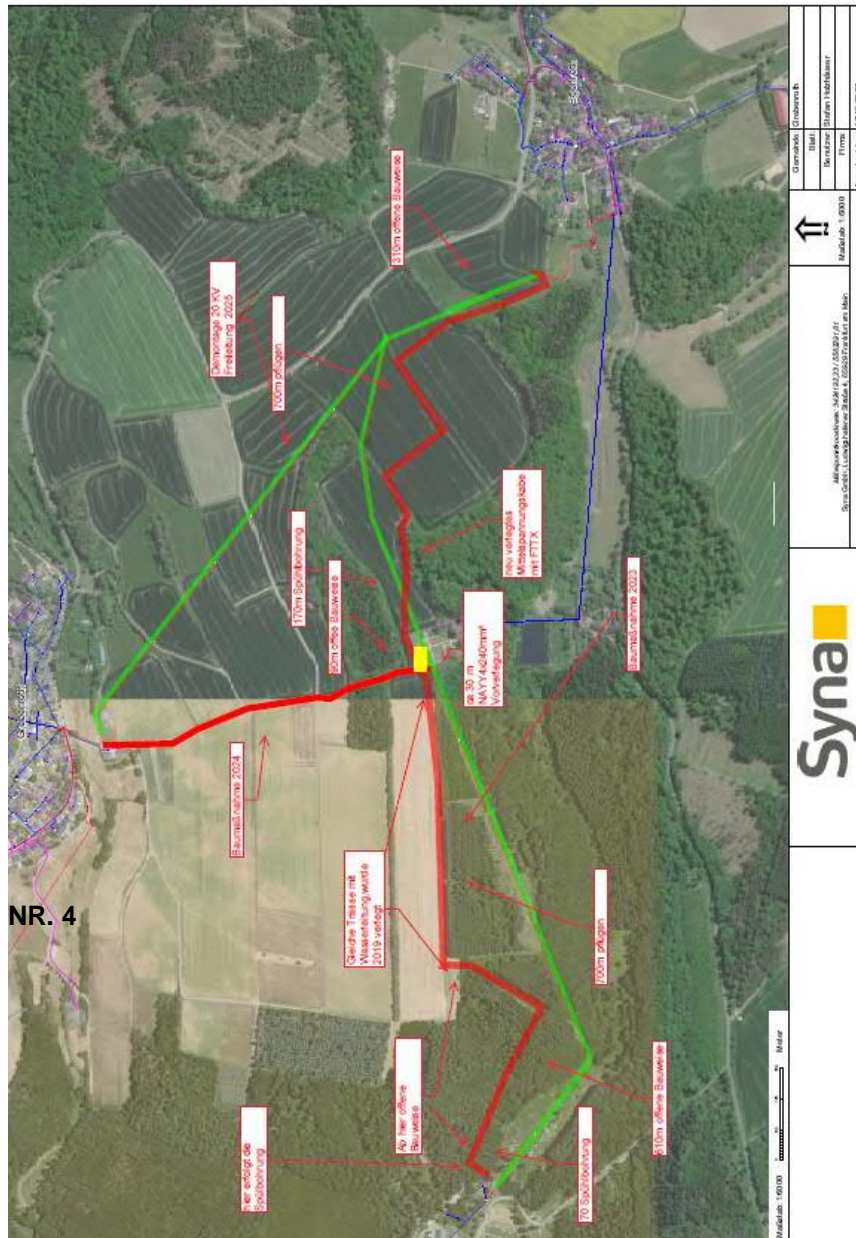
i.A. Stefan Holzhäuser

Anlage
Übersichtsplan

NR. 18 SYNA GmbH, IDSTEIN
NR. 19 ENERGIEREGION TAUNUS GOLDENER GRUND
GmbH & Co. KG, BAD CAMBERG

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.





NR. 18 SYNA GmbH, IDSTEIN
 NR. 19 ENERGIEREGION TAUNUS GOLDENER GRUND
 GmbH & Co. KG, BAD CAMBERG

Die Kabelverlegung wird zur Kenntnis genommen.



NR. 22 PLEDOC, ESSEN

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Netzauskunft

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Planungsbüro Hendel+ Partner
Bolkenius
Friedrich-Bergius-Straße 9
65203 Wiesbaden

zuständig Carmen Hallenberger
Durchwahl 0201/3659-179

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	15.12.2022	PLEdoc	20230100744	05.01.2023

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Sondergebiet Klostergut Gronau im Ortsteil Grebenroth der Gemeinde Heidenrod; hier: Behördenbeteiligung und gleichzeitige Auslegung gem. § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

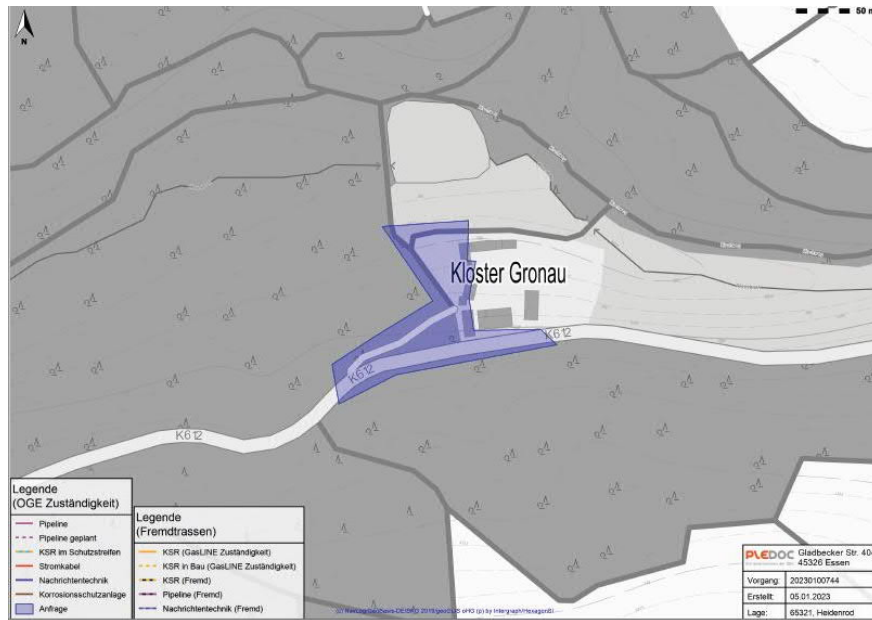
PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45325 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen · Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 170738401

Qualitätsnummer
4532510-22



Eintragungsnr.
124 74 001 0301 0119

Die Gemeinde Heidenrod wird die Fa. PleDoc über etwaige externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen benachrichtigen.



NR. 22 PLEDOC, ESSEN

Die Übersichtskarte wird zur Kenntnis genommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Verbandsgemeindeverwaltung Kirner Land
Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen
Bahnhofstraße 31
55606 Kirn

**NR. 23 DEUTSCHE TELEKOM NETZPRODUKTION GmbH,
TI NL Mitte, PTI 12, MAINZ**

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Christine Wust (christine.wust@telekom.de)
TELEFONNUMMER 0671/96-8062
DATUM 11.01.2023
BETRIFFT Gemeinde Heidenrod OT Grebenroth
Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau 1. Änderung und Ergänzung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

Die Hinweise der Telekom zu Telekommunikationslinien im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Abdu Mudesir (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr. DE 814645262

HEIDENROD - GREBENROTH B-PLAN Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Seite 46

Von: toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>
Gesendet: Montag, 19. Dezember 2022 07:39
An: Hendel + Partner
Cc: 'daniel.fueldner@rtv-mail.de'
Betreff: Stellungnahme RMV - Bauleitplanung Gemeinde Heidenroth, OT Grebenroth_Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau - 1. Änderung und Ergänzung

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod, OT Grebenroth
Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau“, 1. Änderung und Ergänzung
Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange haben wir nachfolgenden Einwand vorzubringen.

Nach Durchsicht der im Internet eingesehenen Planunterlagen betrachten wir den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Begründung als unzureichend dargestellt.

Wir beziehen uns hierzu auf das BauGB §1, Absatz 6, Punkt 9 sowie §13 ÖPNVG. Demnach ist die bei der Aufstellung (sowie Änderung oder Ergänzung gemäß BauGB §1, Absatz 8) der Bauleitpläne der Personenverkehr und die Mobilität mit dem ÖPNV zu berücksichtigen.

Ebenso beziehen wir uns auf die Zielsetzung des Regionalplans Südhessen, insbesondere Punkt G3.4-11 „Unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, insbesondere durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr) und der Auslastung von Versorgungseinrichtungen ist eine optimierte räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Versorgung mit Dienstleistungen anzustreben. Dabei sollen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Verkehrskonzepte unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes entwickelt und umgesetzt werden.“

Wir bitten daher, die geplante Anbindung und Erschließung mit dem ÖPNV unter Berücksichtigung der Standards des von den Lokalen Nahverkehrsorganisationen aufgestellten, lokalen Nahverkehrsplans im Begründungstext detailliert zu ergänzen und uns sowie die zuständige Lokale Nahverkehrsorganisation hierüber in einer weiteren Offenlage der Planung zu informieren.

Sollte der im lokalen Nahverkehrsplan angestrebte Erschließungs- und Verbindungsstandard im Zuge des Vorhabens nicht erreicht sein, bitten wir Sie, sich mit Ihrer lokalen Nahverkehrsorganisation über die Anbindung des Gebietes in Verbindung zu setzen und ein entsprechendes ÖPNV-Angebot abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendetzi
M.Sc. Traffic and Transport
Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau
Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



NR. 30 RHEIN-MAIN-VERKEHRSVERBUND GmbH, HOFHEIM

Da die Bebauungsplanänderung allein die straßenverkehrliche Erschließung des Klostergut Gronau planungsrechtlich sichern soll, ergibt sich nicht die Notwendigkeit, ein ÖPNV-Konzept zu entwickeln.

HEIDENROD - GREBENROTH

B-PLAN Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Seite 47

Von: Christine Fritsch <c.fritsch@wiesbaden.ihk.de>
Gesendet: Dienstag, 31. Januar 2023 11:38
An: Hendel + Partner
Betreff: Frist 31.01. - Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau 1.
Änderung und Ergänzung in Heidenrod-Grebenroth

NR. 32 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER, WIESBADEN



Sehr geehrte Frau Bolkenius,

vielen Dank für die Möglichkeit, zu der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Sondergebiet Klostergut Gronau eine Stellungnahme abgeben zu können. Gerne hätten wir auch eine Stellungnahme bei der frühzeitigen Beteiligung abgegeben, weil hier die größte Möglichkeit besteht, dass die Belange in die Planung integriert werden können. Denn hat die Planung schon einen gewissen Planungszustand erreicht, wird es oftmals schwer Belange noch sachgerecht in den Prozess einzubeziehen.

Grundsätzlich begrüßen wir den Anlass der 1. Bebauungsplanänderung und Ergänzung, welcher die Sicherstellung der Erschließung des Klostergutes für alle zukünftigen Nutzungen gewährleisten soll.

Nach Angaben von Herrn von Nell ist die Anzahl der Stellplätze (PKW und Fahrrad) als nachweisliche Auflage ausschlaggebend für die Anzahl der Personen, die sich auf dem Hof (Gelände des Klostergutes Gronau) aufhalten dürfen. Eine Reduzierung der Anzahl Stellplätze würde damit eine Reduzierung der Anzahl der Gäste des Klostergutes Gronau beinhalten. Dies gefährdet die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens und damit dessen Existenz. Der Brandschutznachweis gilt als Nachweis gegenüber den Bauaufsichtsbehörden oder den Prüfsachverständigen für vorbeugenden Brandschutz. Er belegt, dass die Belange des Baurechts hinsichtlich des Brandschutzes für die zur Genehmigung vorgelegte bauliche Anlage erfüllt sind. Ohne den Löschwasserteich, welcher als Brandschutznachweis für das Klostergut Gronau erforderlich ist, ist dadurch sowohl die Existenz, als auch die wirtschaftliche Tätigkeit gefährdet.

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Die Planzeichnung der 1. Änderung und Ergänzung weicht von den im Bauantrag (BA 2011/15) genehmigten nördlichen 58 Stellplätzen auf drei Stellplatzflächen ab. Sowohl die Lage der Zu- und Ausfahrten und der Stellplatzflächen, sowie die Anzahl der Stellplätze und deren Ausrichtung auf dem Gelände stimmen nicht mit dem genehmigten Bauantrag überein. Da sich die Stellplätze an einer Hanglage befinden, ist eine Verlegung der Zufahrten und der Stellplätze aufwändig und nicht ohne weiteres möglich. Wir regen an, die Position der drei Zufahrten zu den Stellplatzflächen, der drei Stellplatzflächen und die Anzahl sowie die Lage/Ausrichtung der Stellplätze aus dem Bauantrag aus 2011 zu übernehmen.

In dem aktuellen Entwurf der Planzeichnung sind die ursprünglich im Bauantrag genehmigten südlichen 17 Stellplätze auf der Fläche „Vor dem Tor“ nicht mehr enthalten. Hier könnte die mit EW gekennzeichnete Fläche (Extensive Wiese) angrenzend an die Straßenverkehrsfläche verkleinert werden, um eine Zu- und Ausfahrt sowie mit in Längsrichtung ausgerichteten Stellplatzflächen für zwei Busse festsetzen zu können. Die beiden Busstellplatzflächen könnten alternativ als Stellplatzflächen von PKW's, von PKW's mit Anhängern (auch Wohnwagen) und von Wohnmobilen genutzt werden, oder auch als Haltepunkt für die Holztransporte, wenn bereits ein LKW beladen wird. Die neue Straßenverkehrsfläche ist für die Nutzung von LKW's (Baumtransporte) ausgelegt und lässt damit auch eine Nutzung für Busse etc. zu. Wir regen an, die Planungen entsprechend anzupassen.

Die genehmigten 45 Fahrradstellplätze aus dem Bauantrag (BA 2011/15) fehlen in der aktuellen Planzeichnung der 1. Änderung und Ergänzung vollständig. Organisierte Fahrradgruppen kommen für ein oder zwei Übernachtungen in das Klostergut Gronau; das Gepäck der Radler wird in der Regel per PKW (eventuell mit Anhänger) gebracht. Des Weiteren wird das Klostergut Gronau ebenfalls von nicht organisierten Fahrradgruppen auch für Übernachtungen angefahren. Herr von Nell ist auf die 45 Fahrradstellplätze angewiesen. Wir regen an, die genehmigten Fahrradstellplätze in die Festsetzungen aufzunehmen.

Die Grünfläche am Schäferhaus/ Torbogen weist in dem genehmigten Bauantrag (BA 2011/15) eine Spitze aus. In dem Entwurf der Planzeichnung ist hier eine größere abrundete Grünfläche ausgewiesen, wodurch die Zufahrt zum Klostergut schmaler wird und bei der Ausfahrt vom Klostergut in Richtung der nördlichen Stellplätze eine größere Kurve gefahren werden muss. Diese Kurve ist für einen PKW mit Anhänger kaum befahrbar. Wir regen an, die Grünflächenspitze wie im Bauantrag 2008 zu belassen, um die notwendigen regelmäßigen Fahrten per PKW mit Anhänger in nördliche Richtung zu ermöglichen.

In der Planzeichnung der 1. Änderung und Ergänzung fehlt der Löschwasserteich, welcher als Brandschutznachweis des Löschwassers für das Klostergut Gronau erforderlich ist. Der Löschwasserteich mit einem Inhalt von 225.500 Litern wurde in dem Bauantrag (BA 2011/15) genehmigt. Wir regen an, den genehmigten Löschwasserteich in die Festsetzungen aufzunehmen.

Im Hinblick auf die E-Mobilität sollte geprüft werden, ob Ladestationen in dem Planbereich zur Verfügung gestellt werden können, die allerdings nicht die Stellplatzanzahl reduzieren sollte. Bei der Änderung der Erschließung des Planbereichs sollte die Möglichkeit auf eine Verlegung von Leerrohren geprüft werden, um potenziellen zukünftigen Bedürfnissen des Unternehmens nach einem Glasfaseranschluss bis ins Gebäude Rechnung tragen zu können.

Wir regen an, das betroffene Unternehmen [REDACTED] in die Planungen einzubeziehen.

Genehmigter Bauantrag (BA 2011/15- geprüft 12.03.2018):

NR. 32 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER, WIESBADEN

Die Baugenehmigung BA 2011/15 ist mit dem in der Begründung in Kapitel 1 genannten Gerichtsurteil für ungültig erklärt worden. Die nachträgliche Heilung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Eine neue Baugenehmigung kann vom Eigentümer des Klostergutes beantragt werden.

Die Vergrößerung der als Private Grünfläche „Extensive Wiese“ ausgewiesenen Fläche mindert den Eingriff, welcher durch die Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche vorbereitet wird. Dieser Sachverhalt ist auf Seite 12 der Begründung im Umweltbericht beschrieben. Für den Bereich wurde die maximale Anzahl an möglichen Stellplätzen ausgewiesen. Die Festsetzung eines Busparkplatzes ist nicht Ziel des Bebauungsplanes, hierbei geht es allein um die Sicherung der Erschließung des Klostergutes. Auch die Festsetzung von Fahrradstellplätzen ist nicht Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes.

Ein Planerfordernis in der beschriebenen Art ist nicht feststellbar.

Die Löschwasserthematik wurde im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes behandelt. Die Baugenehmigung wurde für ungültig erklärt. Es obliegt dem Eigentümer, einen neuen Bauantrag zu stellen.

Ladestationen oder die Verlegung von Leerrohren sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Das betroffene Unternehmen konnte im Rahmen der beiden Beteiligungen der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgeben. Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB ist eine Stellungnahme des Unternehmens eingegangen.



NR. 32 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER, WIESBADEN

FROMM FMP · Göttingerstraße 2 · 55130 Mainz

Gemeinde Heidenrod
Fachbereich III Bauverwaltung
Herrn Udó Zindel
- Leiter der Bauverwaltung –
Rathausstraße 9
65321 Heidenrod-Laufenselden

Per Telefax-Nr.: 06120/7955

23.01.2023

23/8/2021 -3-
wae/nh

Joseph-Senker-Stiftung – Beratung
wg. Umlegung

Sehr geehrter Herr Zindel,

in vorbezeichneter Angelegenheit machen wir folgende Einwendungen geltend:

I.

1.

Der avisierte Bebauungsplan ist mangels ausreichend konkreter Zweckbestimmung des ursprünglichen Bebauungsplans rechtswidrig:

Soweit die Begründung des Planes ausführt, dass die Gemeinde 2008 Planungsrecht für die touristische Nutzung des Klostergut Gronau geschaffen hat, ist dies fehlerhaft und zeigt eindrücklich die Fehlerhaftigkeit des ursprünglichen Bebauungsplans auf:

FROMM  F · M · P

Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

■ FMP Mainz

Dr. jur. Markus Fromm
Rechtsanwalt
Geschäftsführer der Gesellschaft

Natalie Herrmann
Assistentin geschäftsführer der Gesellschaft

Dr. jur. Josef Adams †
Rechtsanwalt

Christian Wächter
Rechtsanwalt

Annette Hub M. A.
Rechtsanwältin

Yves Fromm
vwa. MA

Constanze Fromm
Rechtsanwältin

Dr. jur. Alfred Beth
Rechtsanwalt
Staatsrechtler a. D.

Werner Franken
Rechtsanwalt

Dr. jur. Walter Konrad †
Rechtsanwalt

Eckhard Mäurer
Rechtsanwalt
Mediator
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Wilhelm Gerhard Munc
Diplom-Vollwirt
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Prof. Dr. jur. Ernst W. Fuhr †
Rechtsanwalt

■ FMP Mannheim

Martin Adams, Mag. rer. publ.
Rechtsanwalt

Katja Dettmar
Rechtsanwältin

Dr. jur. Markus Fromm
Rechtsanwalt

■ MSP Mainz
Steuerberatungsgesellschaft
(in Kooperation FMP)

Hella-Maria Munc
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Steuerrecht

Wilhelm Gerhard Munc
Diplom-Vollwirt
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Franz-Karl Schmitt
Diplom-Kaufmann
Steuerberater

Hans-Joost Hartung
Diplom-Steuerberater

NR. 62 FROMM FMP MAINZ

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

1.24
21
Posteingang
23 Jan. 2023
b.R.

FROMM  F · M · P

Seite 2
23.01.2023
23/8/2021 -3-

Der Bebauungsplan ist unwirksam, da er die Voraussetzungen für seine **Rechtswirkung nach § 10 BauNVO** nicht umfasst.

Nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauNVO muss der Bebauungsplan für ein Sondergebiet, das der Erholung dient, eine konkrete Zweckbestimmung angeben – wie hier nicht geschehen. Weder die Voraussetzungen der Rechtsgrundlage § 10 noch § 11 BauNVO wurden eingehalten.

Nach § 10 Abs. Satz 1 BauNVO muss der Bebauungsplan für ein Sondergebiet, das der Erholung dient, eine konkrete Zweckbestimmung angeben.

(2) I Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Die Darstellung und Festsetzung der Zweckbestimmung erfordert über die generelle Funktion des Sondergebiets, das der Erholung dient, hinaus die Bezeichnung der speziellen Funktion, z. B. Wochenendhausgebiet, Ferienhausgebiet. Die Zweckbestimmung hat damit für Sondergebiete dieselbe Funktion, wie sie für die Baugebiete nach den §§ 2 bis 9 dem jeweils ersten Absatz dieser Vorschriften zukommt.

Der Bebauungsplan Klostergut Gronau enthält keine ausdrückliche Zweckbestimmung. Auch aus der Begründung, die unter Umständen herangezogen werden kann, ist eine konkrete Zweckbestimmung nicht unmittelbar ersichtlich.

Schon in der Vergangenheit wurden diese Festsetzungen durch Maßnahmen, auch beispielsweise die durch das Verwaltungsgericht für unwirksam erklärte Baugenehmigung zum Zwecke der Durchführung von Veranstaltungen in einer Versammlungsstätte, erheblich beeinträchtigt (VG Wiesbaden, 6 L 763/18 (Eilverfahren), VGH Kassel, 4 B 2519/18 (Eilverfahren), VG Wiesbaden, 6 K 1427/19 (Hauptverfahren)).

Gerade die vorstehende Problematik zeigt die gesetzliche Notwendigkeit einer konkreten Zweckbestimmung auf, denn die fehlende Zweckbestimmung führt gerade zu einem vermeintlich weiteren Auslegungsspielraum, den der Gesetzgeber für den Gebietstypus Erholungsgebiet nicht vorgesehen hat!

NR. 62 FROMM FMP MAINZ

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau“ bleibt weiterhin rechtskräftig, sofern er nicht von Festsetzungen der 1. Änderung „überplant“ wird.

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes ist nicht die Nutzung des Klostergutes, sondern die Sicherstellung der Erschließung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau“ ist nicht Gegenstand dieser Beteiligung.

FROMM  F · M · P

NR. 62 FROMM FMP MAINZ

Seite 3
23.01.2023
23/8/2021 -3-


2.

Das jetzige Planverfahren dient zudem weit überwiegend der **Durchsetzung von Individualinteressen** und ist zudem nicht erforderlich:

Die aufgrund des bekannten Urteils des Verwaltungsgerichts zutreffend festgestellte fehlende Erschließung könnte auch durch den Eigentümer hergestellt werden:

Der Eigentümer vertrat schon immer die Auffassung, dass ohnehin ein zivilrechtliches Notwegerecht bestünden würde. Es hätte dem Eigentümer obliegen dies in einem Zivilprozess der Titulierung zuzufügen. Hätte er dies getan, wäre durch einen gerichtlichen Duldungstitel auch die öffentlich-rechtliche Erschließung des Grundstücks gesichert.

Soweit die Gemeinde fehlerhaft annimmt, der Bebauungsplan diene touristischen Zwecken, hätte der Eigentümer in diesem Umfang auch ggf. einen Duldungsanspruch gegenüber dem Eigentümer des Zuwegungsanspruchs.

Die Gemeinde versucht nun die Untätigkeit des Eigentümers für diesen durch diesen Plan auf Kosten des Steuerzahlers zu vergolden. 

Sinn und Zweck des avisierten Bebauungsplanes ist ausschließlich, durch die Erschließung die Werthaltigkeit des Grundstücks zu steigern um – so die abstrakte Hoffnung – dadurch einen Verkauf des Grundstücks an einen Dritten zu ermöglichen, der dann – so ebenso eine abstrakte Hoffnung – das Klostergut ordentlich unterhält.

Vor dem Urteil des Verwaltungsgerichts wurden durch den Eigentümer ein Kaufpreis von über € 1 Mio. aufgerufen. Durch das Urteil ist das Grundstück wertlos geworden. Dies versucht die Gemeinde rückgängig zu machen, um die oben dargestellte – völlig abstrakte Hoffnung – zu beseitigen.

II.

Wir verweisen erneut und ausdrücklich auf die forstfachliche Stellungnahme vom 13.04.2021 des Umwelt- und Forstplanungsbüros Kessler und die dortigen Einwendungen.

Das Verfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung“ dient zum einen der Sicherstellung der Erschließung des Klostergutes. Dies ist auch von öffentlichem Interesse, da das Klostergut unter Denkmalschutz steht und somit für die Öffentlichkeit zugänglich sein muss. Weiterhin wird durch den Bebauungsplan, insbesondere die Ausweisung einer breiten Straßenverkehrsfläche, auch die Zufahrt für die holzwirtschaftlichen Tätigkeiten der Eigentümerin des angrenzenden Waldes gesichert.

Die Stellungnahme vom 13.04.2021 des Umwelt- und Forstplanungsbüros Kessler wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gewertet und ist auf Seite 7-9 aufgeführt.

FROMM  F · M · P

NR. 62 FROMM FMP MAINZ

Seite 4
23.01.2023
23/8/2021 -3-

III.

Darüber hinaus verweisen wir erneut auf unseren Vorschlag einer Alternativwegung über das Flurstück 17, um die Belange von Forst und Wald besser zu berücksichtigen. Den Vorschlag hatten wir mit E-Mail vom 14.06.2022 übermittelt und fügen diesen erneut als

Anlage

bei.

Wir verweisen ergänzend auf unsere bisherigen umfangreichen Stellungnahmen und halten diese weiter aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen


FROMM  F · M · P

Anlage

Die Wertung der Stellungnahme wird auf der übernächsten Seite fortgesetzt.

Von: FMP
Gesendet: Dienstag, 14. Juni 2022 11:48
An: 'udo.zindel@heidenrod.de'
Cc: 'bauamt@heidenrod.de'
Betreff: Joseph-Senker-Stiftung - Beratung wg. Kuhstall/"Umlegung" (23/8/2021)
Anlagen: Bebauungsplan Kloster Gronau_Entwurf_SFG.pdf

NR. 62 FROMM FMP MAINZ

Joseph-Senker-Stiftung – Beratung
wg. Umlegung

Sehr geehrter Herr Zindel,
gestatten Sie uns noch, den im

ANHANG

beigefügten Gegenentwurf mit folgenden Planänderungen zu übermitteln:

- Die Straßenverkehrsfläche wird durchgängig auf 4,50 Meter verringert. Dies gibt die Forstbetriebsfläche im Einfahrtbereich zurück und verlagert die Nachbarschließung im Wesentlichen auf das Nachbargrundstück,
- An der nördlichen Plangebietsgrenze wird die bisher geplante Verschwenkung der Straßenverkehrsfläche unter Überplanung des Forstwegs wieder zurückgenommen.

So bleibt der Forstweg zur freien Verwendung und als mögliche Alternativerschließung, um ohne Befahren des Nachbargrundstücks die dahinter liegenden Grundstücke zu erreichen.

- Die nördliche Verschwenkung ist besonders virulent, denn sie könnte eine Erschließungs- und Kostenverteilungsüberwälzung zu Lasten unseres Mandanten bei der Gemeinde auslösen.

U. E. soll damit klargestellt sein, dass das Anhörungsverfahren noch nicht beendet ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Fromm

FROMM ■■■ F · M · P

Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Mainz · Mannheim · Mainz

Die Wertung der Stellungnahme wird auf der nächsten Seite fortgesetzt.

Joseph-Senker-Stiftung – Beratung
wg. Umlegung

Sehr geehrter Herr Zindel,

nachfolgend noch im Nachgang zu unserem Telefax vom 23.01.2023:

In der Begründung der Gemeinde Heidenrod zum Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Kronau“ wird zwar behauptet, dass die Verbreiterung der neu ausgebauten Straße zum Klostergut auch für die Verbesserung der Holzabfuhr der Stiftung sorgt - allerdings ist diese Behauptung de facto falsch.

Der nördlich des bisherigen Forstweges gelegene Waldsaum dient bisher als einzige Möglichkeit Rundholz abfuhrerecht vorzulagern. Da die an dem besagten Forstweg angrenzenden Waldflächen (rd. 55 ha) aufgrund der Topografie nur mit Maschinenwegen erschlossen sind, muss sämtliches in den Beständen anfallendes Holz mit Rückemaschinen bis kurz vor die Kreisstraße vorgeliefert und zur LKW-Verladung genau dort am Waldsaum gepoltet werden.

Sollte dieser Forstweg entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan ausgebaut und der Öffentlichkeit als Straßenverkehrsfläche frei zugänglich sein, wären sowohl das Befahren mit Rückemaschinen, als auch die Holzlagerung nicht mehr möglich.

Abschließend sei noch angemerkt, dass die Walderschließung der angrenzenden Waldflächen zur Wahrnehmung der Pflichten des Hessischen Waldgesetzes auch im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens weiterhin zu gewährleisten ist. Auf die Möglichkeit zur Lagerung von Holz in dem für die Bewirtschaftung erforderlichen Rahmen weisen wir hin. Gleiches gilt für das gesetzlich festgeschriebene Waldumwandlungsverfahren nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 des Hessischen Waldgesetzes und die möglichst geringe Inanspruchnahme von Waldflächen.

Mit freundlichen Grüßen

Natalie Herrmann
Assistentin der Geschäftsführung

NR. 62 FROMM FMP MAINZ

Entsprechend der 1. Planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes ist die Straße lediglich auf 5,50 m zu befestigen. Auf beiden Seiten wird ein 2 m breiter, versickerungsfähiger und begrünbarer Belag ergänzt. Die Holzpolterung bleibt weiterhin möglich.

Die Hinweise auf die Vorschriften des Hessischen Waldgesetzes werden zur Kenntnis genommen. Deren Einhaltung werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Joseph-Senker-Stiftung – Beratung
wg. Umlegung

Sehr geehrter Herr Zindel,
vielen Dank für Ihre E-Mail vom 26.01.2023 auf unsere Eingabe vom 26.01.2023.

Weitere Einwendung:

Ist der Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt?

Mit freundlichen Grüßen
für Rechtsanwalt Fromm:

Assist./GF Natalie Herrmann

FROMM  F · M · P

Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Mainz · Mannheim · Mainz

FMP Mainz
Göttelmannstraße 2
55130 Mainz
Telefon (0 61 31) 22 10 77
Telefax (0 61 31) 23 70 14
mainz@fmp-recht.de
www.fmp-recht.de

NR. 62 FROMM FMP MAINZ

Wie dem Kapitel „1.2.2 Flächennutzungsplan“ der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, entspricht der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan 1997 der Gemeinde Heidenrod nicht gänzlich. Aufgrund der flächenmäßig und inhaltlich nur sehr geringfügigen Änderung, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, wird der Flächennutzungsplan nicht im Parallelverfahren geändert, sondern im Zuge der generellen Fortschreibung angepasst. Der Bebauungsplan muss dadurch dem Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises zur Genehmigung vorgelegt werden. Von Seiten des Kreises und von Seiten des Regierungspräsidiums gab es keine Anmerkungen in den Stellungnahmen zu dieser Vorgehensweise.

Planungsbüro Hendel + Partner

Wiesbaden, den 17.02.2023

**Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod,
Bebauungsplan Sondergebiet Kloostergut Gronau 1.
Änderung und Ergänzung, Entwurf des
Bebauungsplanes Stand 11.07.2022
hier: Satzungsbeschluss, Wertung der Anregung aus
der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange und der Öffentlichkeit, sowie der Anhörung
der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen
Auslegung im Rahmen der Offenlage gemäß
Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.10.2022**

<i>Organisationseinheit:</i> FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung	<i>Datum</i> 23.02.2023
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Vorberatung	27.02.2023	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	15.03.2023	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	24.03.2023	Ö

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeindevertretung wird für ihre nächste Sitzung nachfolgende Beratungsvorlage zugeleitet:

1. Unter Berücksichtigung des Wertungsbeschlusses wird der Bebauungsplan Kloostergut Gronau, 1. Änderung und Ergänzung, Heidenrod-Grebenroth, bestehend aus Planteil, textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht, als Sonderteil der Begründung, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hinweis: der Umweltbericht, als auch die Gutachten sind in der vorgelegten Fassung Bestandteil des Bebauungsplanes und Ergebnis der Umweltprüfung.

2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB, der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen und die Genehmigung dann ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt den Bebauungsplan auszufertigen, die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Träger, sowie die Bürger, die Anregungen im Rahmen der städtebaulichen Planung erhoben haben, über das Ergebnis der Beschlussfassung des Wertungs- und Satzungsbeschlusses zu unterrichten

und schriftlich über den Verfahrensablauf in Kenntnis zu setzen.

4. Der Gemeindevorstand wird beauftragt die Planungsunterlagen nach Rechtskraft online der Öffentlichkeit über die Homepage der Gemeinde Heidenrod, zugänglich zu machen.

II. Begründung/Sachverhalt

Mit Beschlussfassung über die Wertung der Anregungen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgetragen wurden, sind die formalen Voraussetzungen gegeben, einen Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan zu fassen.

Im Rahmen der Wertung wurde bereits die Umsetzung des Bebauungsplanes aufgezeigt, insofern stellt der Satzungsbeschluss die formale Rechtssetzung des Bebauungsplanes dar. Mit Beauftragung des Gemeindevorstandes des Bebauungsplan öffentlich bekannt zu machen, wird der Bebauungsplan nach öffentlicher Bekanntmachung bestandskräftig.

Hinweis: Die genehmigungsfähige Planfassung mit allen Unterlagen kann beim Vorsitzenden bzw. Bürgermeister, während der Sitzung eingesehen werden.

III. Finanzielle Auswirkungen

keine

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

Keine

Verbesserung der Einkaufssituation Heidenrod; Prüfauftrag FWH vom 25.04.2022

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich I	<i>Datum</i> 24.02.2023
<i>Verantwortlich:</i> Schlüter, Joachim	<i>Aktenzeichen</i> 15.0.1.6. Einkaufssituation Heidenrod

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Vorberatung	27.02.2023	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	15.03.2023	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	24.03.2023	Ö

I. Beschlussvorschlag

Das Ergebnis, das von der Gemeindevertretung am 20.05.2022 in Auftrag gegebenen Umfrage, wird zur Kenntnis genommen.

II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat am 20.05.2022 beschlossen zu prüfen, inwiefern die Vor-Ort-Versorgung der Heidenroder BürgerInnen mit Lebensmitteln und Artikeln des täglichen Bedarfs in den Ortsteilen verbessert werden kann. Insbesondere soll dabei - als eine Möglichkeit - die Errichtung eines „Walk-in-Stores“ in Heidenrod in Kooperation mit einer Lebensmittelkette geprüft werden.

Die Umfrage wurde von der Verwaltung durchgeführt, veröffentlicht in den Heidenroder Nachrichten (TIP), auf der Homepage und auf Facebook.

Das Ergebnis ist der Vorlage beigelegt.

III. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

1	2023_Ergebnis Umfrage zur Verbesserung der Einkaufssituation in Heidenrod
---	---

Ergebnis Umfrage zur Verbesserung der Einkaufssituation in Heidenrod:

Die Umfrage wurde nach erfolglosen Gesprächen und Anfragen bei den Firmen „tegut“, „REWE Schneider“, „Tag und Nachtmarkt“ und „Frühstücksbringer“ sowie Zuhause GmbH im November im Heidenroder TIP, auf der Homepage (mit Downloadmöglichkeit) und Facebook veröffentlicht.

Die Ortsbeiräte wurden vorab um Unterstützung der Umfrage gebeten.

108 Rückmeldungen bis zum 15. Dezember 2022, das entspricht einer Quote von 1,3 % der EinwohnerInnen.

Nach Ortsteilen stellt sich die Rücklaufquote folgend dar:

	Anzahl	In % von EW		Anzahl	In % von EW
Algenroth	0	0,0	Mappershain	3	1,2
Dickschied	15	2,9	Martenroth	1	1,3
Egenroth	0	0,0	Nauroth	2	0,3
Geroldstein	2	2,0	Niedermeilingen	0	0,0
Grebenroth	2	0,6	Obermeilingen	2	2,5
Hilgenroth	2	2,0	Springen	3	0,5
Huppert	8	1,5	Watzelhain	2	0,5
Kemel	2	0,1	Wisper	1	0,9
Langschied	1	0,4	Zorn	4	0,9
Laufenselden	52	2,5			

Diese Rücklaufquote schränkt die Aussagekraft entsprechend ein und lässt nur Tendenzen vermuten, mit denen weitere Anfragen bei möglichen weiteren Anbietern wenig Erfolg versprechen lassen.

Zu den Fragen im Einzelnen.

Die Frage wie die aktuelle Einkaufssituation eingeschätzt wird wurde so beantwortet:

Ich/Wir schätze/n die Versorgungslage in meinem Ortsteil wie folgt ein	Gut	2
	Ausreichend	26
	Unzufrieden	78

Auskünfte zu gewünschten Handelsformen wurden wie folgt zurückgemeldet.

Ich/ Wir wünsche/n folgendes Angebot	Handel vor Ort	66
	Regionale-/Direkt-Anbieter	43
	Dorfautomat	14
	Sonstige	17

Die Frage nach der Aufgeschlossenheit neuen Angebotsformen wie Containerläden wurde nicht eindeutig bzw. widersprüchlich beantwortet.

Ich/Wir bin/sind neuen Verkaufsformen wie z.B. Automaten oder Automaten-Geschäften mit 24 Stunden/ 7 Tage Service und digitaler Technik gegenüber aufgeschlossen und würde/n diese auch in Anspruch nehmen	Ja	55
	Nein	50
Mir/Uns ist persönlicher Kontakt wichtig	Ja	73
	Nein	31

Rückmeldungen im Wortlaut zu gewünschten Angeboten

Lebensmittel	19	Frei-/Hallenbad	1
täglicher Bedarf	3	Friseur	1
Supermarkt	13	Ruhebank	1
Markt	2	Essen auf Rädern	3
Paketstation	2	Arzt	2
Metzger	1	Ferienbetreuung	1
Bio/Direktmarkt	1	Schreibwaren	1

Die Antworten zum Dorfautomaten waren in der Mehrheit sehr unsachlich und brachten vorwiegend zum Ausdruck, dass dieser keine Vollversorgung ersetzen würde. Dieses ist aber auch nicht das Geschäftsmodell dieses Automaten-services.

Mit dem in meinem Ortsteil vorhandene Dorfautomat bin ich/sind wir	Zufrieden	15
	weniger zufrieden	31

Heidenrod, 24.02.2023

(Schlüter)
Wirtschaftsberater