

# **GEMEINDE HEIDENROD**

## **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

7. ÄNDERUNG § 5 BauGB

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

---

### **EINZELÄNDERUNGEN**

OT GREBENROTH – Sonderbaufläche Alten-/Pflegeheim

OT LAUFENSELDEN – Sonderbaufläche Solarpark

OT SPRINGEN – Sonderbaufläche Seminarzentrum Bhakti Marga

**PLANUNGSBÜRO  
HENDEL+PARTNER**

**STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15  
65189 WIESBADEN  
TELEFON 0611.300 123  
TELEFAX 0611.304 105  
EMAIL [post@hendelundpartner.de](mailto:post@hendelundpartner.de)

# INHALTSVERZEICHNIS

1. AKTUELLE SITUATION.....	4
2. EINZELÄNDERUNGEN .....	5
2.1 ORTSTEIL GREBENROTH.....	5
2.1.1    Planungsvorgaben.....	5
2.1.2    Darstellungen .....	6
2.1.3    Standortalternativen.....	7
2.1.4    Umweltbericht.....	8
2.2 ORTSTEIL LAUFENSELDEN.....	11
2.2.1    Planungsvorgaben.....	11
2.2.2    Darstellungen .....	13
2.2.3    Standortalternativen.....	14
2.2.4    Umweltbericht.....	15
2.3 ORTSTEIL SPRINGEN .....	18
2.3.2    Darstellungen .....	19
2.3.3    Standortalternativen Parkplatz.....	21
2.3.4    Umweltbericht.....	22

## 1. AKTUELLE SITUATION

Die Gemeinde HEIDENROD hat beschlossen, den aktuellen Flächennutzungsplan in drei Teilbereichen zu ändern:

1. Ortsteil GREBENROTH – Sonderbaufläche Alten-/Pflegeheim  
Das bestehende Alten- und Pflegeheim Haus Felicia soll erweitert werden. Hierzu ist die bereits bestehende Sonderbaufläche zu Lasten von Wohnbaufläche zu vergrößern.
2. Ortsteil LAUFENSELDEN – Sonderbaufläche Solarpark  
Im gegenwärtigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB soll eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichtet werden. Durch die Regelungen des Energieeinspeisegesetzes (EEG 2017) müssen sich Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB befinden.
3. Ortsteil SPRINGEN – Sonderbaufläche Seminarzentrum Bhakti Marga  
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine ursprünglich gewerkschaftliche Ausbildungsstätte als Sonderbaufläche dargestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Gebäudebestand als Seminarzentrum weiter bzw. wieder nutzen zu können. Um auch langfristig die Nutzung des Geländes zu sichern, werden ergänzend Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, die den Ausbau des Seminarzentrums ermöglichen. Ein entsprechender Bebauungsplan hierfür wurde bereits als Satzung beschlossen.

Die Änderungen werden im Kapitel 2 näher beschrieben und in den beigefügten Planausschnitten zeichnerisch dargestellt.

### Regionalplanung

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

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

## 2. EINZELÄNDERUNGEN

### 2.1 ORTSTEIL GREBENROTH

#### 2.1.1 Planungsvorgaben

##### Regionalplanung



*Regionalplan Süd Hessen 2010, Ausschnitt OT Grebenroth, ohne Maßstab*

Der OT GREBENROTH liegt ca. 9 km nordwestlich des Kleinzentrums KEMEL entfernt und ist über die K 678 mit Anschluss an die B 260 zu erreichen. Ebenfalls über die B 260 zu erreichen ist das etwa 14 km südöstlich liegende Mittelzentrum BAD SCHWALBACH weiter das Oberzentrum WIESBADEN in etwa 32 km Entfernung.

Im Regionalplan ist der bestehende Siedlungsbereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen liegen im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, gleichzeitig im „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“

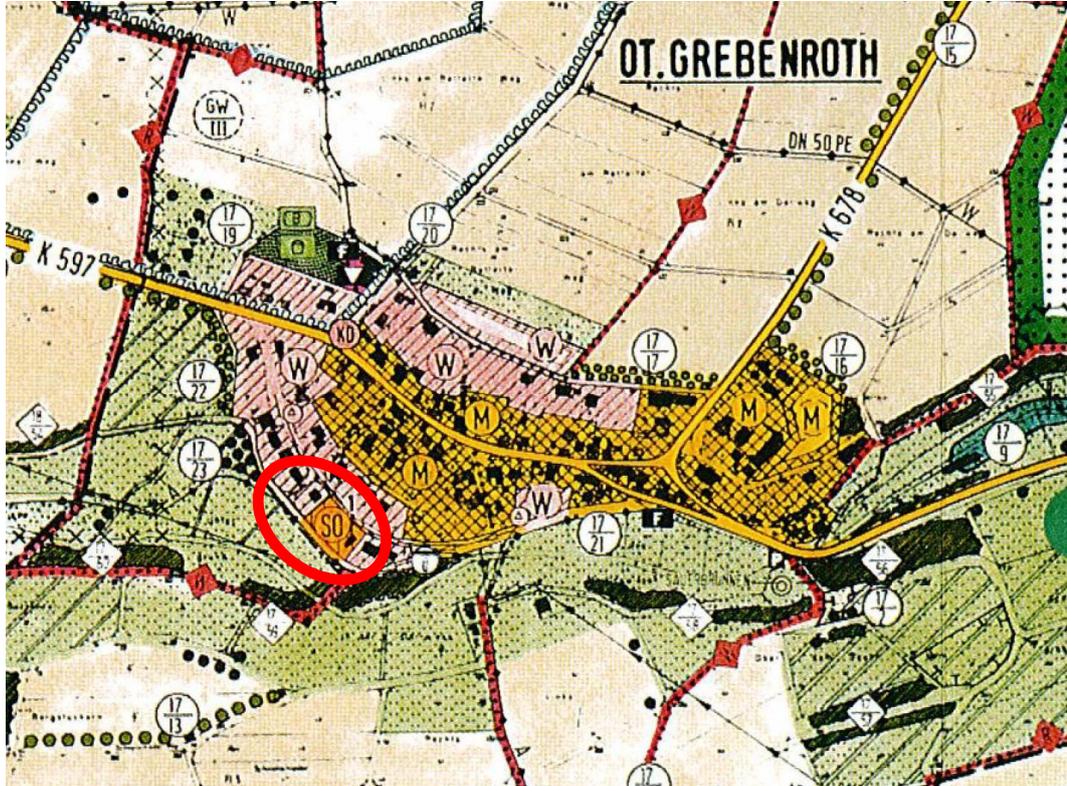
Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten- und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden (Z3.4.1-3).

„Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumkultur und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Die kleinflächige Inanspruchnahme (< 5 ha) durch andere Nutzungen wie auch Aufforstung oder Sukzession sind möglich, soweit keine anderen Belange entgegenstehen (G10.1-11).

„Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen u.a. der Sicherung des Hochwasserabflusses und der Retentionsräume. Da extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, vermögenswerte und Umwelt führen können, ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird (G6.3-13).

## 2.1.2 Darstellungen

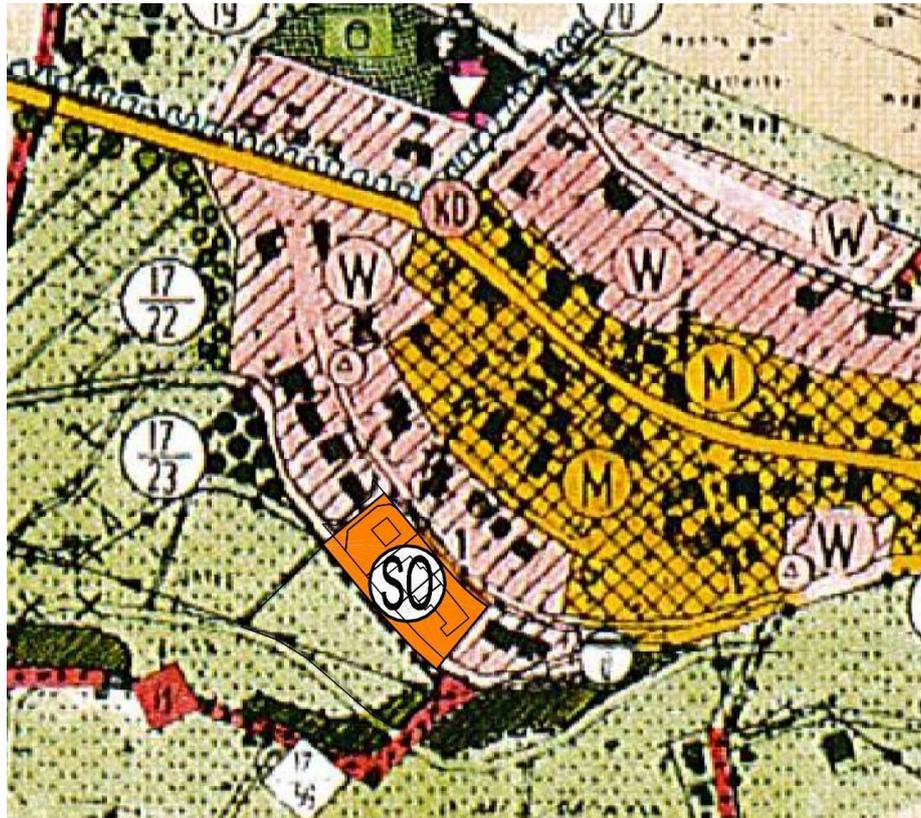
### Flächennutzungsplan '97



*Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT Grebenroth, ohne Maßstab*

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des bestehenden Alten- und Pflegeheimes „Haus Felicia“ als SONDERBAUGEBIET – ALTENHEIM dar. Dagegen ist das sich nordwestlich anschließende, für die Erweiterung des Altenheims vorgesehene Grundstück als WOHNBAUFLÄCHE ausgewiesen. Damit entspricht der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Jedoch weichen die vorgesehenen Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Änderung des Flächennutzungsplanes in Sonderbaufläche – Altenheim



Vorentwurf Flächennutzungsplan – 7. Änderung, Ausschnitt OT Grebenroth  
Maßstab 1 : 5.000

Die Darstellung der Sonderbaufläche wird um das nordwestlich benachbarte, bisher innerhalb der Wohnbaufläche liegende Grundstück sowie den südwestlich liegenden Wirtschaftsweg erweitert. Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren und soll parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplanes zur Rechtskraft gebracht werden.

### 2.1.3 Standortalternativen

Da eine Erweiterung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes geplant ist und diese gemäß den regionalplanerischen Vorgaben innerhalb des Siedlungsbestandes erfolgen soll, ergeben sich keine realistischen Standortalternativen.

### 2.1.4 Umweltbericht

<b>Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB</b>	
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>
<b>1.a)</b>	<b>Kurzdarstellung + Ziele</b>
	Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes „Haus Felicia“ zu Lasten eines Wohnbaugrundstückes geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wird auch die bereits bestehende Erschließung des Alten- und Pflegeheimes über einen derzeitigen Wirtschaftsweg planungsrechtlich gesichert.
	<b>Bedarf an Grund + Boden</b>
	Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 830 m <sup>2</sup> (Umwandlung Wohnbau- in Sonderbaufläche) zuzüglich ca. 300 m <sup>2</sup> (Umwandlung Erschließung Wohnbaufläche in Erschließung Sonderbaufläche) zuzüglich ca. 685 m <sup>2</sup> (Einbeziehen des südlichen Wirtschaftsweges in die Sonderbaufläche). Somit wird die Sonderbaufläche um ca. 1.815 m <sup>2</sup> auf insgesamt ca. 3.815 m <sup>2</sup> vergrößert.
<b>1.b)</b>	<b>umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen</b>
	Diese Änderung des Flächennutzungsplanes betreffende umweltschutzrelevante Ziele sind im Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführt.
	<b>Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind</b>
	Die umweltschutzrelevanten Ziele werden nachfolgend unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ermittelt. Hierbei wird auch die grundsätzliche Eignung des Standortes aus Sicht des Umweltschutzes beurteilt. Bei grundsätzlicher Eignung erfolgt eine Konkretisierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen jedoch erst auf Ebene der Bebauungsplanung, auf der verbindliche Festsetzungen getroffen werden.
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG + BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>
<b>2. a)</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>
	Im ursprünglichen Bebauungsplan PANORAMASTRASSE ist für den Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3, GFZ 0,6, max. 2 Vollgeschosse) festgesetzt. Der Ortsrand ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Tatsächlich ist das Grundstück mit einem Einfamilienhaus bebaut.
	<b>Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (zu prüfende Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB)</b>
	<b>a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:</b>
	<u>Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen</u>  Auf eine detaillierte Bestandserhebung und –bewertung von Natur und Landschaft wird verzichtet, da die grundsätzliche Zulässigkeit von naturschutzrechtlichen Eingriffen bereits auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes PANORAMASTRASSE gegeben ist.
	<b>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:</b>
	FFH- bzw. nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete sind nicht betroffen, ebenso keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz.
	<b>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:</b>
	<u>Schutzgut Mensch</u>  Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Für die Erholungsnutzung besitzt die Fläche keine besondere Eignung.

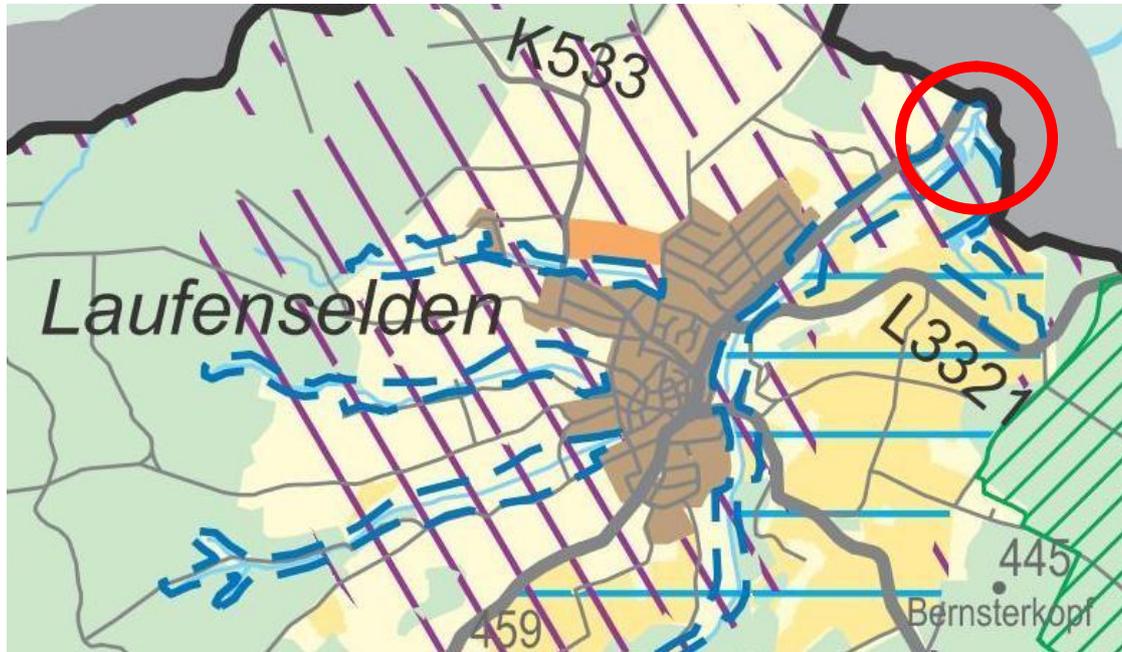
	<b>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:</b>
	<u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u> Kulturgüter oder sonstige Schutzgüter werden durch die Planung nicht betroffen. Sollten dennoch während der Bauphase archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalbehörde verwiesen. Funde und Fundstellen werden nach § 20 (3) DSchG in unverändertem Zustand erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung geschützt. Weitere erforderliche Maßnahmen werden mit der Denkmalbehörde abgestimmt.
	<b>e) Vermeidung von Emissionen:</b>
	siehe Punkt f)
	<b>sachgerechter Umgang mit Abfällen + Abwässern:</b>
	ABFÄLLE werden ordnungsgemäß durch die Entsorgungsbetriebe entsorgt, ABWASSER der Kläranlage Bärbachtal zugeleitet und dort gereinigt. ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE, SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN oder VERDACHTSFLÄCHEN im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes sind weder der Gemeinde Heidenrod, noch dem Rheingau-Taunus-Kreis als zuständiger Fachbehörde bekannt. Sollten sich abweichende Informationen ergeben, werden die zuständigen Behörden informiert.
	<b>f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:</b>
	Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht eingeschränkt. Ansonsten ist im Rahmen der Bauanträge die Einhaltung der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung nachzuweisen.
	<b>g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:</b>
	Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbaufläche, begrenzt durch den südwestlich verlaufenden Wirtschaftsweg dar. Im benachbart dargestellten Sondergebiet ist der Wirtschaftsweg dem Sondergebiet zugeordnet.
	<b>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:</b>
	siehe Punkt f)
	<b>i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d):</b>
	Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.
<b>2. b)</b>	<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung</b>
	Mit der Umsetzung der Planung (Umwandlung von Wohnbau- in Sonderbaufläche) auf dem relativ kleinen Baugrundstück ist in der Gesamtheit nicht mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen. Naturschutzrechtliche Eingriffe werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und extern ausgeglichen.
	<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung der Planung</b>
	Bei Nichtdurchführung der Planung behält der gegenwärtige Flächennutzungsplan seine Wirksamkeit. Die Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes könnte nicht umgesetzt werden.
<b>2. c)</b>	<b>geplante landespflegerische Maßnahmen</b>
	<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</u> Mit der Weiterentwicklung des Sondergebietes innerhalb des bestehenden Siedlungsbestandes wird die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des bereits bebauten Siedlungsbereiches vermieden. <u>Maßnahmen zum Ausgleich</u> Aufgrund der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbestandes wird der naturschutzrechtliche Ausgleich im Wesentlichen extern nachgewiesen.

<b>2. d)</b>	<b>anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches</b>
	Unter Berücksichtigung der gegebenen äußeren Rahmenbedingungen ergeben sich keine grundsätzlich anderweitigen Planungsmöglichkeiten.
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>
<b>3. a)</b>	<b>Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung</b>
	Im Rahmen der Umweltprüfung war die Anwendung von technischen Verfahren nicht erforderlich.
	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben</b>
	Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.
<b>3. b)</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt</b>
	Aus der Änderung des (lediglich behördenverbindlichen) Flächennutzungsplanes selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt, so dass auf dieser Ebene auch keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich sind.
<b>3. c)</b>	<b>allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage</b>
	Mit der gewählten Erweiterung des Sondergebietes, die eine Erweiterung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes ermöglicht, wird der Innenverdichtung Vorrang vor einer Siedlungsentwicklung auf bisher unbebauten Flächen gegeben.  Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanverfahren festzusetzenden verbindlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes von geringer Erheblichkeit.

## 2.2 ORTSTEIL LAUFENSELDEN

### 2.2.1 Planungsvorgaben

#### Regionalplanung



*Regionalplan Südhessen 2010, Ausschnitt OT Laufenselden, ohne Maßstab*

Die Nutzung der Solarenergie entspricht an dafür geeigneten Standorten dem regionalplanerischen Anliegen der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Naturgüter, der Luftreinhaltung und des Klimaschutzes. So ist die Gewinnung von solarer Strahlungsenergie zu fördern und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen (G 8.2.2-2). Generell sind raumbedeutsame Großanlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie außerhalb von Vorranggebieten zu errichten (Z8.2.2-1). Die Raumbedeutsamkeit einer Anlage kann sich aus ihrer Flächeninanspruchnahme oder der Lage im Raum ergeben und wird im Einzelfall von der Regionalplanung überprüft.

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dar. Diese Funktion ist mit den Funktionen „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ überlagert.

„Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumkultur und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Die kleinflächige Inanspruchnahme (< 5 ha) durch andere Nutzungen wie auch Aufforstung oder Sukzession sind möglich, soweit keine anderen Belange entgegenstehen (G10.1-11).

„Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen u.a. der Sicherung des Hochwasserabflusses und der Retentionsräume. Da extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können, ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird (G6.3-13).

Als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sind Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie –schneisen ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die diese Funktionen behindern können, freigehalten werden (G4.6-3).

#### Stromeinspeisung / Erneuerbare Energien Gesetz

Nach dem EEG 2017 § 37 können Gebote für Photovoltaik-Freiflächenanlagen abgegeben werden, wenn z. B. gemäß Absatz 1, Nr. 3, Punkt i deren Flurstücke als Grünland genutzt werden und in einem benachteiligten Gebiet liegen. In der Anlage „Verzeichnis der als benachteiligt anerkannten Gemeinden und Gemarkungen in Hessen“ zum „Hessischen Programm für Ausgleichszahlungen in benachteiligten Gebieten (AGZ)“ vom 24.11.2015 ist der gesamte Ortsteil Laufenselden aufgeführt.

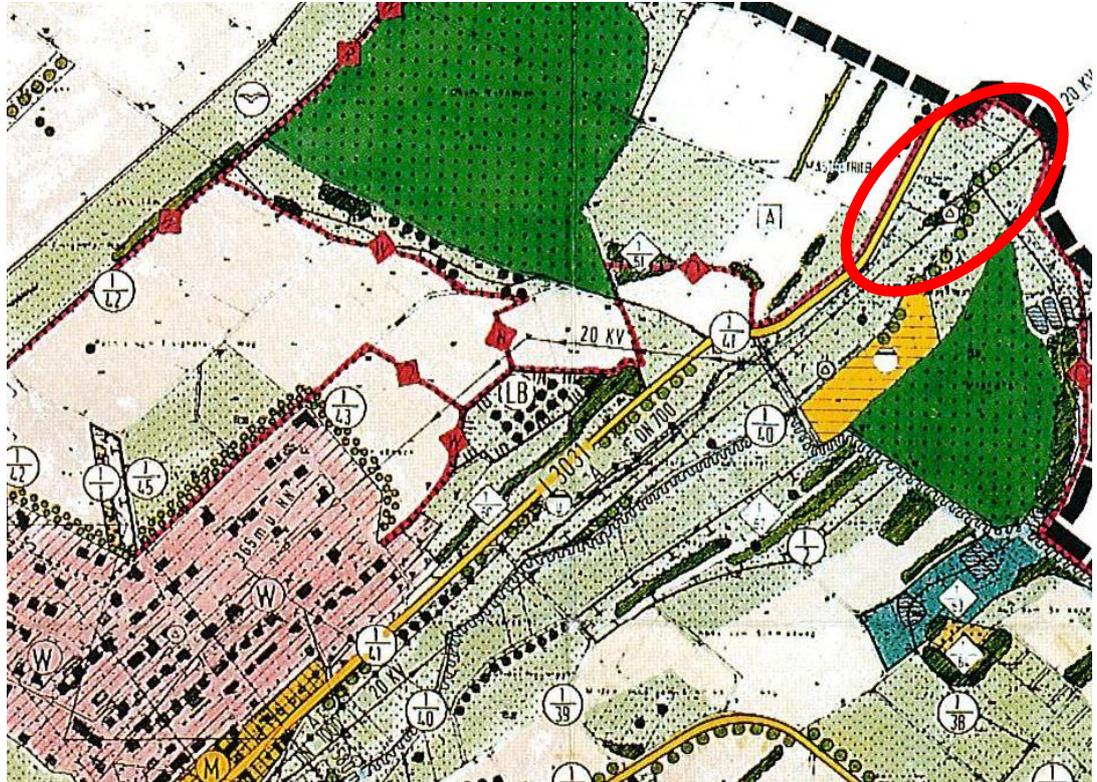
Pro Gebot darf die zu installierende Leistung 10 Megawatt nicht überschreiten (§ 37 (3) EEG 2017).

#### Erschließung

Die Erschließung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist von untergeordneter Bedeutung, da lediglich während der Bauphase und später zu Wartungs- und Pflegearbeiten an die Anlage herangefahren werden muss. Die geplante Photovoltaikanlage in der Gemarkung Laufenselden ist über die L3031 und das bestehende Wirtschaftswegenetz bereits sehr gut erschlossen.

## 2.2.2 Darstellungen

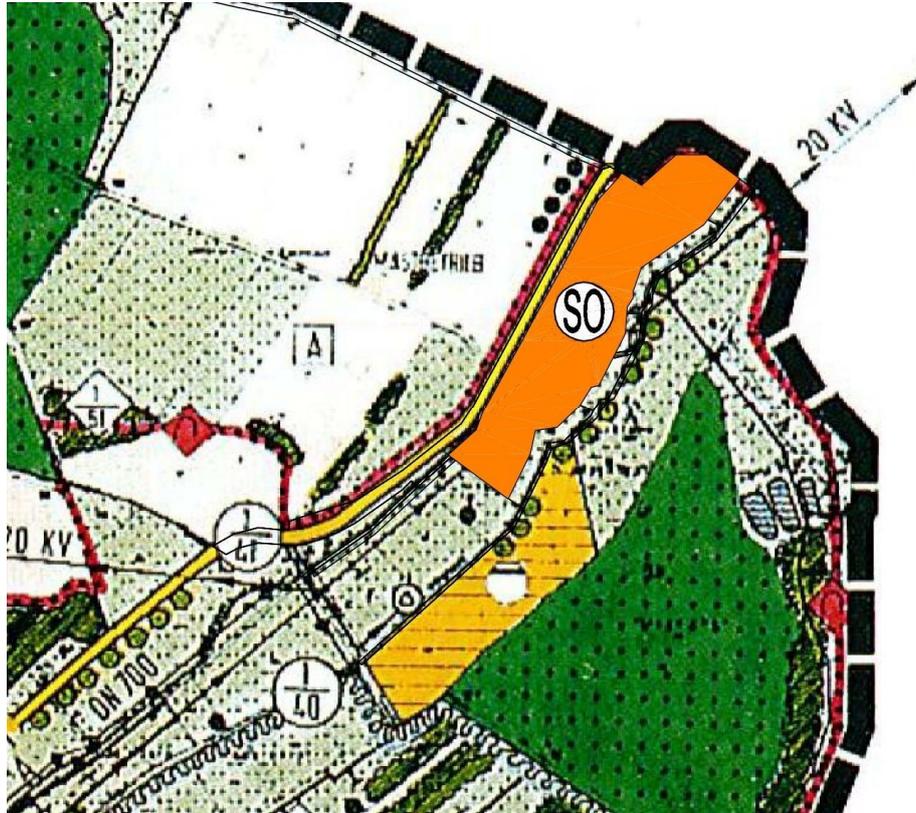
### Flächennutzungsplan '97



*Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT Laufenselden, ohne Maßstab*

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1997 ist der Bereich zwischen der L3031 und dem Dörsbach als Landwirtschaftsfläche – Grünland dargestellt. Parallel des Bachlaufes sind Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Änderung des Flächennutzungsplanes in Sonderbaufläche Solarpark



Vorentwurf Flächennutzungsplan – 7. Änderung, Ausschnitt OT Laufenselden  
Maßstab 1 : 5.000

Die Fläche der geplanten Sonderbaufläche Solarpark befindet sich in der Gemarkung Laufenselden an der L3031. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. **1,2 ha**. auf und wird derzeit als Grünland genutzt.

Im Bebauungsplan, welcher parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, werden konkrete Festsetzungen zu den baulichen Anlagen getroffen. U.a. wird eine maximale Höhe der Module festgelegt. Um die Bodenversiegelung möglichst gering und die landwirtschaftlichen Ertragsmöglichkeiten langfristig zu erhalten, werden die Module ohne Fundamente gesetzt. Außerdem wird zwischen und auch unter den Modulen extensives Grünland angelegt. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche für Betriebsgebäude, Transformatoren u.ä. wird ebenfalls im Bebauungsplan geregelt.

Zur Abschätzung einer potentiellen Betroffenheit geschützter Tierarten wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung mit dem besonderen Augenmerk auf Offenlandarten durchgeführt. Voraussichtlich resultieren aus der Planung lediglich geringe Beeinträchtigungen für nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützte Tier- und Pflanzenarten, die durch zeitliche Regelungen vermieden oder Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

### 2.2.3 Standortalternativen

Unter Berücksichtigung der unabdingbaren Standortfaktoren wie Erschließung, Einspeisemöglichkeit ins Stromnetz, Ausrichtung, Flächenverfügbarkeit sind keine geeigneten Standortalternativen im Gemarkungsgebiet vorhanden.

## 2.2.4 Umweltbericht

<b>Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB</b>	
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>
<b>1.a)</b>	<b>Kurzdarstellung + Ziele</b>
	Die Darstellung einer Sonderbaufläche Solarpark dient dem Ziel der Förderung und des Ausbaus der regenerativen Energiegewinnung: Die Gemeinde Heidenrod möchte einen aktiven Beitrag zur angestrebten Energiewende leisten und hat daher nach Flächen gesucht, die gemäß EEG 2017 die Eignung für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage erfüllen.
	<b>Bedarf an Grund + Boden</b>
	Die Darstellung der Sonderbaufläche weist eine Größe ca. 1,2 ha auf.
<b>1.b)</b>	<b>umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen</b>
	Diese Änderung des Flächennutzungsplanes betreffende umweltschutzrelevante Ziele sind im Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführt.
	<b>Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind</b>
	Die umweltschutzrelevanten Ziele werden nachfolgend unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ermittelt. Hierbei wird auch die grundsätzliche Eignung des Standortes aus Sicht des Umweltschutzes beurteilt. Bei grundsätzlicher Eignung erfolgt eine Konkretisierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen jedoch erst auf Ebene der Bebauungsplanung, auf der verbindliche Festsetzungen getroffen werden.
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG + BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>
<b>2. a)</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>
	Die geplante Sonderbaufläche liegt nordöstlich des Ortsteils Laufenselden im Dörsbachtal zwischen dem Gewässerlauf und der Landesstraße L3031. Es liegt eine Grünland-/Weidenutzung vor. Ausgenommen hiervon ist eine Aufschüttung, deren Böschungen lückig mit Gehölzsukzession bestanden sind. Die Gehölze setzen sich entlang der Landesstraße in südwestliche Richtung als Hecke fort. Der Dörsbach ist im Plangebiet weitgehend gehölzfrei. Auf der südöstlichen Bachseite schließt sich Wald an. Etwas weiter südlich liegt die Kläranlage von Laufenselden.
	<b>Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (zu prüfende Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB)</b>
	<p><b>a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:</b></p> <p><u>Schutzgut Boden</u></p> <p>Aus der Errichtung der PV-Freiflächenanlage resultiert allenfalls eine sehr geringe Versiegelung, da die Modultische auf Ständern ohne Fundamente errichtet werden und für Betriebsanlagen nur eine geringe Fläche überbaut werden soll. Für den Boden ist daher von geringen negativen Auswirkungen auszugehen.</p> <p><u>Schutzgut Wasser</u></p> <p>Der Dörsbach begrenzt das Plangebiet im Südosten. Negative Auswirkungen durch die benachbarte Nutzung als PV-Freiflächenanlage sind nicht zu erwarten. Durch Aufständerung der PV-Anlage wird auch in Hochwassersituationen ein maximaler Wasserdurchfluss gewährleistet. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist ebenfalls nicht zu erwarten. Das da Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickert wird auch die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt. Daher entstehen für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen.</p> <p><u>Schutzgut Klima/Luft</u></p> <p>Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage von Laufenselden und wird als Grünland genutzt. Das Dörsbachtal stellt zwar eine Kaltluftschneise dar und versorgt das Siedlungsgebiet mit Frischluft, jedoch stellt die PV-Anlage mit ihrer Aufständerung keine Kaltluftbarriere dar. Die gegenüber der jetzigen Grünlandnutzung zu erwartende sehr geringe Überwärmung durch die Moduloberfläche ist allenfalls von geringer Erheblichkeit, zumal die Module im Gegensatz zu Baukörpern die Wärme nicht speichern.</p>

	<p><u>Schutzgut Tiere und Pflanzen</u></p> <p>Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den Bebauungsplan einfließen. Potentiell betroffen sein könnten vor allem Offenlandarten.</p>
	<p><b>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:</b></p>
	<p>FFH- bzw. nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete sind nicht betroffen, ebenso keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz.</p>
	<p><b>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:</b></p>
	<p><u>Schutzgut Mensch</u></p> <p>Für die Erholungsnutzung besitzt die Fläche keine besondere Eignung.</p> <p>Das Gebiet ist durch die vorbeiführende L3031 vorbelastet (Verkehrslärm, Abgase).</p>
	<p><b>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:</b></p>
	<p><u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u></p> <p>Kulturgüter oder sonstige Schutzgüter werden durch die Planung nicht betroffen. Sollten dennoch während der Bauphase archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalbehörde verwiesen.</p>
	<p><b>e) Vermeidung von Emissionen:</b></p>
	<p>Lärm- oder Geruchemissionen gehen von Photovoltaikanlagen nicht aus.</p> <p>Allerdings hat die Blendwirkung von Photovoltaikanlagen eine hohe Relevanz (TÜV Rheinland 2017). Potentiell können blendendes Sonnenlicht und Spiegelungen durch Solarparks den Straßen- und Flugverkehr negativ beeinflussen. Die maximale Strahlungsintensität der Reflexion einer Solaranlage lässt sich im Planungsprozess überprüfen (sogenanntes Blendgutachten) und beispielsweise durch Wahl des Modultyps, Herstellers und Ausrichtung der Module reduzieren/vermeiden.</p> <p>Wohngebäude (Anwohner) sind am geplanten Standort Laufenselden nicht betroffen.</p>
	<p><b>sachgerechter Umgang mit Abfällen + Abwässern:</b></p>
	<p>Photovoltaikanlagen erzeugen keine Abfälle und Abwässer.</p>
	<p><b>f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:</b></p>
	<p>Eine Photovoltaikanlage dient der regenerativen Energiegewinnung.</p>
	<p><b>g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:</b></p>
	<p>Der wirksame Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Gemeinde Heidenrod aus dem Jahr 1997 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft - Grünland dar.</p> <p>Das Plangebiet betreffende übergeordnete Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen nicht vor.</p>
	<p><b>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:</b></p>
	<p>Photovoltaikanlagen gewinnen Energie ohne Beeinträchtigung der Luftqualität.</p>
	<p><b>i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d):</b></p>
	<p>Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.</p>

<b>2. b)</b>	<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung</b>
	Die durch Umsetzung der Planung erwartete Entwicklung des Umweltzustandes ist in den vorherigen Punkten unter dem Stichwort „Schutzgut“ beschrieben. In der Gesamtheit ist nicht mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen.
	<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung der Planung</b>
	Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche – solange wirtschaftlich vertretbar – als Grünland genutzt, ansonsten brachfallen.
<b>2. c)</b>	<b>geplante landespflegerische Maßnahmen</b>
	<p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</u></p> <p>Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Minimierung der Bodenanspruchnahme durch das Verbot von Fundamenten beziehen sich auf das Schutzgut Boden. Um Erosionen zu minimieren wird die Entwicklung einer geschlossenen Vegetationsdecke angestrebt.</p> <p>Parallel zum Dörsbach wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen frei gehalten.</p> <p><u>Maßnahmen zum Ausgleich</u></p> <p>Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb der Sonderbaufläche umgesetzt werden. Nach derzeitigem Stand werden folgende Maßnahmen ausreichen, den erforderlichen Ausgleich zu erbringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>x Anlage von extensivem Dauergrünland unter und zwischen den Modulen</li> <li>x Anlage einer Randbepflanzung zur L3031 aus heimischen Gehölzen</li> </ul> <p>Der konkrete Ausgleichsbedarf wird im Rahmen der Bebauungsplanung ermittelt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.</p>
<b>2. d)</b>	<b>anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches</b>
	Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gegeben.
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>
<b>3. a)</b>	<b>Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung</b>
	Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Im Rahmen der Umweltprüfung war die Anwendung von technischen Verfahren nicht erforderlich.
	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben</b>
	Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.
<b>3. b)</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt</b>
	Aus der Änderung des (lediglich behördenverbindlichen) Flächennutzungsplanes selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt, so dass auf dieser Ebene auch keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich sind.
<b>3. c)</b>	<b>allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage</b>
	<p>Mit dem gewählten Standort für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage handelt es sich um einen geeigneten Standort in der Gemarkung von Laufenselden, der eine gegebene Wirtschaftlichkeit mit einer großen Umweltverträglichkeit kombiniert. Es wird zwar mit Grünland landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, allerdings weist die Fläche aufgrund des schmalen und unregelmäßigen Zuschnittes keine optimalen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft auf.</p> <p>Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanverfahren festzusetzenden verbindlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes von geringer Erheblichkeit.</p>

## 2.3 ORTSTEIL SPRINGEN

### 2.3.1 Planungsvorgaben



*Regionalplan Südhessen 2010, Ausschnitt OT Springen, ohne Maßstab*

Der OT SPRINGEN liegt ca. 4 km südwestlich des Kleinzentrums KEMEL entfernt. Das nächstgelegene Mittelzentrum BAD SCHWALBACH liegt etwa 11 km östlich und ist über die L3455 mit Anschluss in Kemel an die B 260 ebenso zu erreichen, wie das etwa 25 km entfernte Oberzentrum WIESBADEN.

Der Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im RPS 2010 im Wesentlichen als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" dargestellt. Diese Gebiete dienen der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. In geringem Umfang können Flächen für andere Zwecke genutzt werden, sofern keine entsprechenden „Vorranggebiete Planung“ in den Ortsteilen ausgewiesen sind. So können im Anschluss an bebaute Ortstagen auch z.B. bauliche Entwicklungen auf lokaler Ebene stattfinden (G10.1-11).

Der Bereich des geplanten nördlichen Parkplatzes ist als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Vorranggebiete sind von allen anderweitigen Nutzungen freizuhalten (Z10.1-10). Unter Umständen kann bei geringer Inanspruchnahme einer Abweichung ohne förmliches Abweichungsverfahren zugestimmt werden; hierzu sind alle möglichen Alternativen darzustellen.

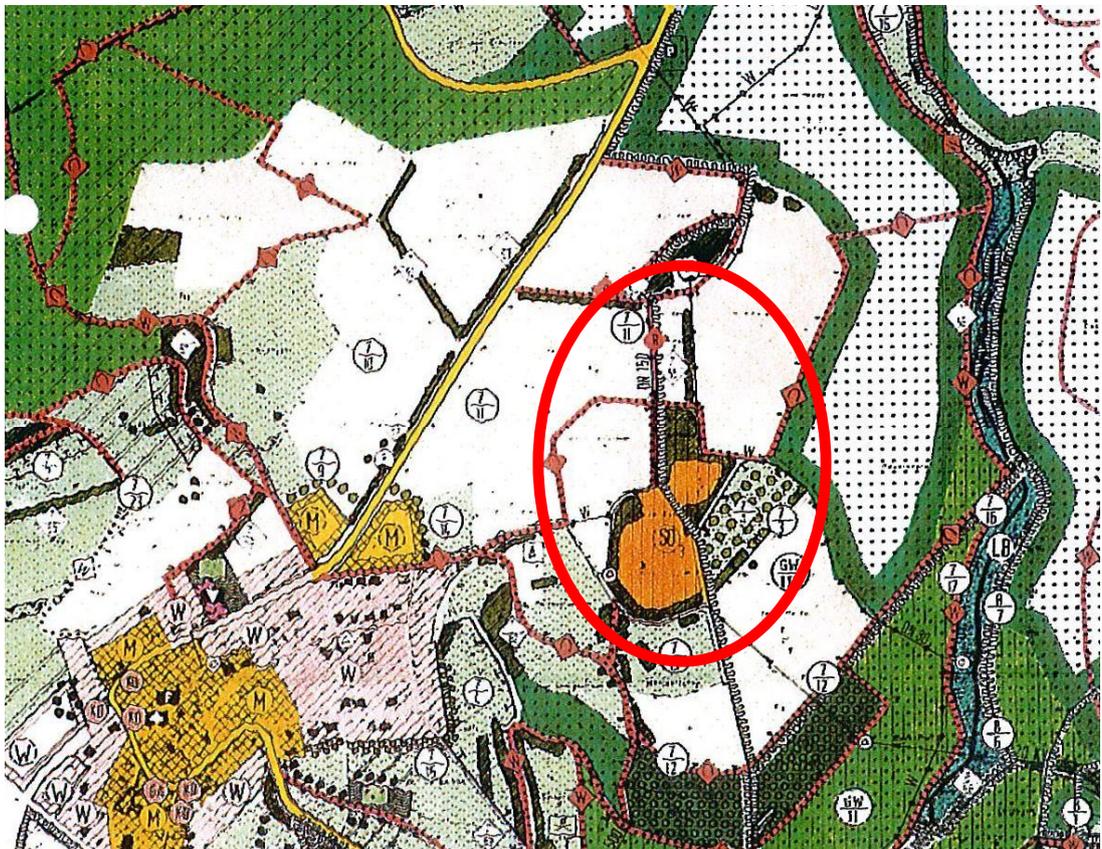
Der Bereich östlich der bestehenden Haupterschließung liegt im „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“(G6.1.8). Ziel ist hier neben dem qualitativen Schutz des Grundwassers auch die mengenmäßige Sicherung der Ressourcen für die Trinkwassergewinnung.

### Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen

Mit der Ausweisung des Sondergebietes werden Bauflächen im derzeitigen Außenbereich nach § 35 BauGB ausgewiesen. Allerdings wird mit der Ausweisung vorrangig die Weiter- bzw. Widernutzung des bestehenden Gebäudebestandes der ehemaligen gewerkschaftlichen Ausbildungsstätte planungsrechtlich gesichert. Um auch langfristig die Nutzung des Geländes zu sichern, werden ergänzend Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, die den Ausbau des Seminarzentrums ermöglichen.

### 2.3.2 Darstellungen

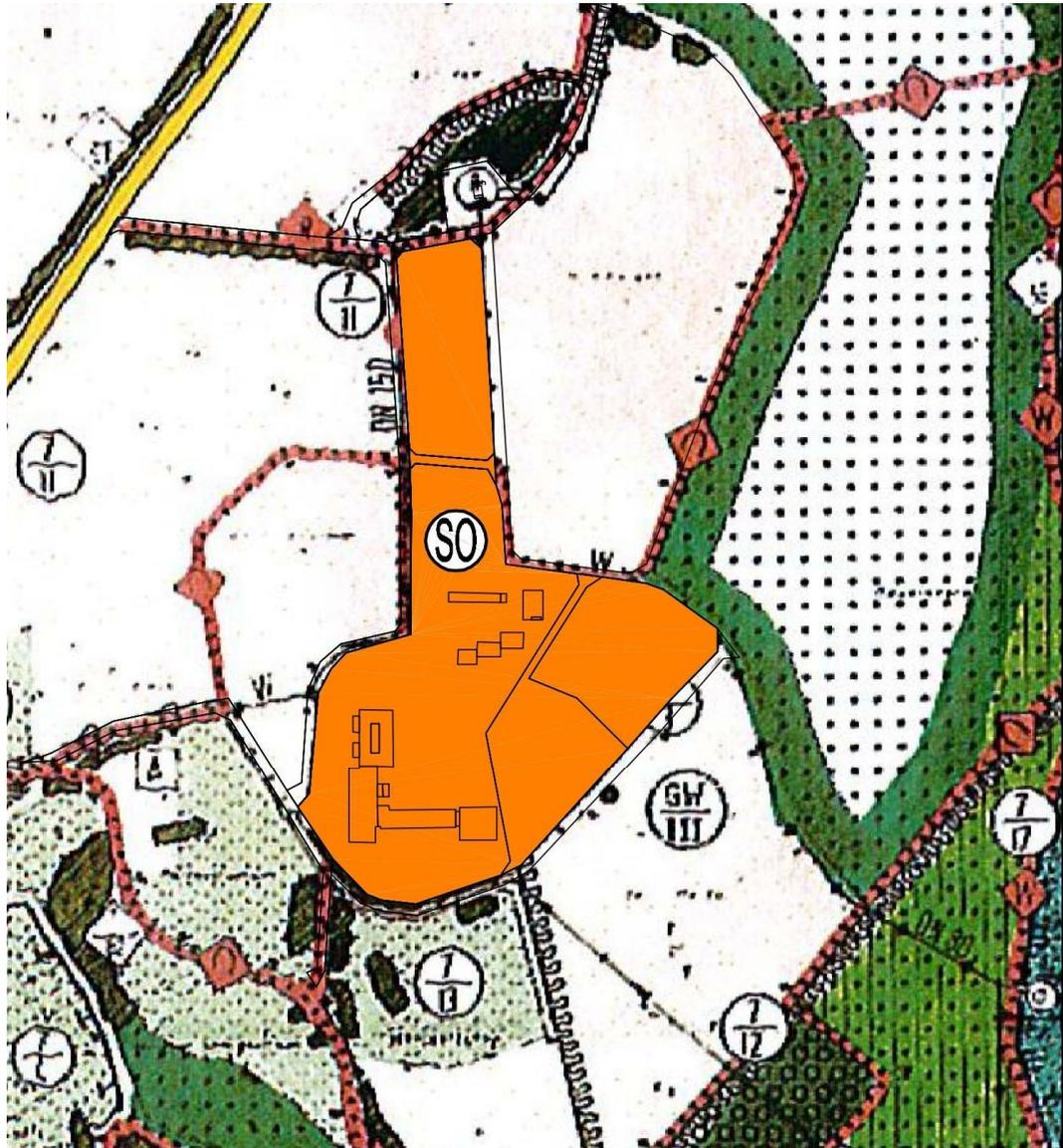
#### Flächennutzungsplan '97



*Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT Springen, ohne Maßstab*

Die Planungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod aus dem Jahr 1997 größtenteils als Sondergebiet „Bildungsstätte“ ausgewiesen. Darüber hinaus sind Teile der Planungsfläche als „Streuobstwiese, Trockenrasen/Feldflur“ sowie als „Ackerfläche“ dargestellt. „Hecke/Feldgehölz“ dient der Eingrünung des Sondergebietes.

Änderung des Flächennutzungsplanes



Vorentwurf Flächennutzungsplan – 7. Änderung, Ausschnitt OT Springen  
Maßstab 1 : 5.000

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird neben den bereits ausgewiesenen Sonderbauflächen mit dem Gebäudebestand eine Erweiterung in nördliche Richtung vorgenommen, die zukünftig einen dem Seminarzentrum zugeordneten Parkplatz aufnehmen soll sowie eine Ergänzung in östliche Richtung, die der Erweiterung des Seminarzentrums ermöglicht. Ebenfalls als Sonderbaufläche dargestellt werden die derzeit noch als Hecken dargestellten Flächen, da diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Private Grünflächen ausgewiesen werden und somit auf Ebene der Flächennutzungsplanung ebenfalls der Sonderbaufläche zugeordnet werden können. Ein entsprechender Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Heidenrod bereits als Satzung beschlossen. Die Rechtskraft erfolgt mit Abschluss des Verfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans.

### 2.3.3 Standortalternativen Parkplatz

Die gegenwärtigen Parkmöglichkeiten innerhalb des Kernbereichs des Seminarzentrums sind insbesondere bei größeren Veranstaltungen nicht ausreichend. Mit der Umsetzung der geplanten Gästehäuser werden weitere Stellplätze benötigt. Folgende Standorte wurden für die Ausweisung eines Parkplatzes geprüft:

#### Kernbereich

Der Kernbereich ist durch eine parkartige Gestaltung mit Gehölzbeständen in Hanglage geprägt. Zwei Flächen sind bereits als Parkplätze terrassiert, von denen eine für eine Versammlungshalle genutzt werden soll. Die Geländesituation lässt eine weitere Terrassierung zur Anlage zusätzlicher Parkplätze ohne massive Eingriffe in Relief und Vegetationsbestand und damit auch in das Landschaftsbild nicht zu. Zudem ist es sinnvoll, gerade den Kernbereich des Seminarzentrums insbesondere bei größeren Veranstaltungen möglichst frei von Kraftfahrzeugen zu halten.

#### Flst. 13 östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die Ackerfläche fällt nach Osten ab und ist nur über Wirtschaftswege erschlossen. Da sie ebenfalls im Vorranggebiet für Landwirtschaft liegt, bietet sie diesbezüglich keinen Vorteil gegenüber der Inanspruchnahme des Flst. 31/1. Das Vorranggebiet für Landwirtschaft wurde stattdessen in kleinere Restbereiche zerteilt.

#### Flst. 18/1 nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Mit relativ geringer Neigung und durch die Zufahrt zum Seminarzentrum gut erschlossen liegt die Fläche außerhalb des Vorranggebietes für Landwirtschaft. Allerdings wird das Flurstück als Grünland genutzt. Somit wäre bei einer Inanspruchnahme der Eingriff in den Naturhaushalt größer als bei Inanspruchnahme von Ackerland. Mit durchschnittlich über 450 m Entfernung zum Kernbereich des Seminarzentrums ist die fußläufige Erreichbarkeit als eher ungünstig zu beurteilen. Aufgrund der entfernten Lage zum Seminarzentrum könnte der Eindruck einer Zersiedlung der Landschaft entstehen.

#### Flst. 21/1, 22, 29 westlich des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die als Grünland genutzten Flurstücke liegen im Richtung Springen abfallenden südwestlichen Hangbereich. Sie sind von Springen voll einsehbar. Eine Eingrünung des Parkplatzes und damit seine Einbindung in das Landschaftsbild wären hier nur schwierig umsetzbar bzw. mit einer größeren Flächeninanspruchnahme verbunden. Zudem stellt die Inanspruchnahme von Grünland gegenüber der Inanspruchnahme von Ackerland einen höheren Eingriff in den Naturhaushalt dar.

#### Flst. 31/1 nördlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die relativ gering geneigte Ackerfläche liegt in dem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Sie ist jedoch über die Zufahrt zum Seminarzentrum gut erschlossen. Die durchschnittliche Entfernung zum seinem Kernbereich beträgt unter 300 m. Lediglich in westliche Richtung fehlt bisher eine Eingrünung. Diese ist parallel zur Zufahrt zum Seminarzentrum gut herstellbar. Mit direktem Anschluss an das Seminarzentrum wird der Eindruck einer Zersiedlung der Landschaft minimiert. Die Eingriffserheblichkeit in den Naturhaushalt ist bei Inanspruchnahme von Acker geringer als bei Inanspruchnahme von Grünland.

Fazit

Aufgrund der günstigen fußläufigen Lage, der vorhandenen Erschließung, des relativ gering geneigten Geländes, der gut umsetzbaren Eingrünung und damit Einbindung in das Landschaftsbild, der gegenüber Inanspruchnahme von Grünland geringeren Eingriffserheblichkeit, des geringeren Eindrucks der Zersiedlung der Landschaft sowie der Erhalt von zusammenhängenden größeren landwirtschaftlichen Flächen wird trotz seiner Lage im Vorranggebiet für Landwirtschaft der brutto etwa 0,8 ha große Parkplatz auf Flurstück 31/1 präferiert.

**2.3.4 Umweltbericht**

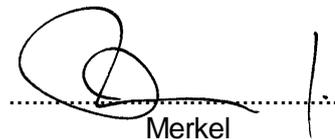
<b>Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB</b>	
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>
<b>1.a)</b>	<b>Kurzdarstellung + Ziele</b>
	Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, das in der Gemarkung des Ortsteiles Springen der Gemeinde Heidenrod bestehende Seminarzentrum zu erhalten und weiter zu entwickeln.
	<b>Bedarf an Grund + Boden</b>
	Die Darstellung der Sonderbaufläche weist eine Größe ca. 5,25 ha auf. Hierin inbegriffen ist allerdings auch die bereits als Sonderbaufläche dargestellte Fläche, die den Gebäudebestand umfasst, mit einer Größe von ca. 1,72 ha. In die Erweiterung eingeschlossen ist der im Norden für einen größeren Parkplatz vorgesehenen Bereich (ca. 0,8 ha), sowie eine Erweiterungsfläche für eine bauliche Entwicklung (ca. 1,5 ha) im Osten und im derzeitigen Flächennutzungsplan als Grünstrukturen dargestellte Bereiche (ca. 1,23 ha).
<b>1.b)</b>	<b>umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen</b>
	Diese Änderung des Flächennutzungsplanes betreffende umweltschutzrelevante Ziele sind im Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführt.
	<b>Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind</b>
	Die umweltschutzrelevanten Ziele werden nachfolgend unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ermittelt. Hierbei wird auch die grundsätzliche Eignung des Standortes aus Sicht des Umweltschutzes beurteilt. Bei grundsätzlicher Eignung erfolgt eine Konkretisierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen jedoch erst auf Ebene der Bebauungsplanung, auf der verbindliche Festsetzungen getroffen werden.
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG + BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>
<b>2. a)</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>
	Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird im Norden ackerbaulich genutzt. Der Gebäudebestand des ehemaligen Bildungszentrums dient als Seminarzentrum. Im Osten liegt ein größerer Nutzgarten. Der Kernbereich des Geländes dient der Erschließung, auch für den ruhenden Verkehr.
	<b>Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (zu prüfende Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB)</b>
	<b>a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:</b>
	<p><u>Schutzgut Boden</u></p> <p>Die Höhenlage erstreckt sich von etwa 445 bis 480 m NN. Kaum wasserdurchlässige Ton- und Bänderschiefer bilden den geologischen Untergrund. Vor allem Braunerden und Pseudogleye mit geringer bis mittlerer Entwicklungstiefe kennzeichnen den Planbereich. Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Mit der Erweiterung der Sonderbauflächen werden zusätzliche Überbauung und Versiegelung möglich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden konkrete Minderungsmaßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Bauweisen) sowie Ausgleichsmaßnahmen wie Extensivierungen innerhalb des Sondergebietes festgelegt. Der überwiegende Ausgleich wird jedoch extern erfolgen. Auch dies wird in der nachfolgenden Bebauungsplanung im Detail festgelegt.</p>

	<p><u>Schutzgut Wasser</u></p> <p>Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes und seiner nahen Umgebung nicht vorhanden.</p> <p>Ein großer Teil des Plangebietes ist Bestandteil der Zone III des amtlich festgelegten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I und II der Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Springen. Die entsprechende Verordnung ist zu beachten.</p> <p>Die zu erwarteten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser decken sich mit denen auf das Schutzgut Boden. Entsprechend eignen sich auch die für das Schutzgut Wasser beschriebenen Maßnahmen für die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Wasser.</p> <p><u>Schutzgut Klima/Luft</u></p> <p>Die derzeit noch unbebauten Flächen im Norden und Osten stellen zwar Kaltluftstehungsgebiete dar, jedoch aufgrund ihrer Lage und Größe ohne wahrnehmbare Auswirkungen auf die Ortslage von Springen. Mit dem Erhalt von Grünstrukturen sowie Ein- und Begrünungsmaßnahmen soll die erwartete Beeinträchtigung des Kleinklimas durch die bauliche Entwicklung reduziert werden.</p> <p><u>Schutzgut Tiere und Pflanzen</u></p> <p>Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den Bebauungsplan einfließen.</p> <p>Der erwartete Verlust von Lebensräumen für die Flora und Fauna soll im Wesentlichen durch die externe Aufwertung von Lebensräumen ausgeglichen werden.</p>
	<p><b>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:</b></p>
	<p>FFH- bzw. nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete sind nicht betroffen, ebenso keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz.</p> <p>Ein großer Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Zone III des amtlich festgesetzten WASSERSCHUTZGEBIETES für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I und II der Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Springen (Verordnung vom 12.07.2002, StAnz. 34/2002, S: 3190). Die Zone III dient dem Schutz des Einzugsgebietes der Gewinnungsanlage vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen.</p>
	<p><b>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:</b></p>
	<p><u>Schutzgut Mensch</u></p> <p>Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Es sind keine Immissionsgrenzwerte nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt.</p>
	<p><b>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:</b></p>
	<p><u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u></p> <p>Kulturgüter oder sonstige Schutzgüter werden durch die Planung nicht betroffen. Sollten dennoch während der Bauphase archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalbehörde verwiesen.</p>
	<p><b>e) Vermeidung von Emissionen:</b></p>
	<p>siehe Punkt f)</p>
	<p><b>sachgerechter Umgang mit Abfällen + Abwässern:</b></p>
	<p>Abfälle werden ordnungsgemäß durch die Entsorgungsbetriebe entsorgt. Schmutzwasser wird der Kläranlage Springen zugeleitet und dort gereinigt.</p> <p>Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches oder seiner nahen Umgebung sind nicht bekannt.</p>

	<b>f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:</b>
	Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht eingeschränkt.  Ansonsten ist im Rahmen der Bauanträge die Einhaltung der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung nachzuweisen.
	<b>g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:</b>
	Im wirksamen Flächennutzungsplan 1997 der Gemeinde Heidenrod mit integrierter Landschaftsplanung ist der bebaute Bereich als Sondergebiet Bildungsstätte, die Nutzgärten als Streuobstwiese und der nördliche Bereich als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Ebenfalls dargestellt sind die wesentlichen Grünbestände.  Das Plangebiet betreffende übergeordnete Pläne des Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen nicht vor.
	<b>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:</b>
	siehe Punkt f).
	<b>i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d):</b>
	Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.
<b>2. b)</b>	<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung</b>
	Mit der Umsetzung der Planung ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt zu rechnen. Diese sind bereits in den vorherigen Zeilen unter dem Begriff „Schutzgut“ aufgeführt. Naturschutzrechtliche Eingriffe werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert ermittelt und vorrangig extern ausgeglichen.
	<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung der Planung</b>
	Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Nutzungen zumindest vorerst bestehen bleiben.  Die gewünschte Weiterentwicklung des Seminarzentrums wäre jedoch nicht möglich.
<b>2. c)</b>	<b>geplante landespflegerische Maßnahmen</b>
	Die Bodenversiegelung soll durch Nutzung der bereits bestehenden Erschließungsstraße minimiert werden. Sofern nutzungsbedingt möglich, werden Befestigungen wasserdurchlässig ausgeführt. Oberboden wird gesichert. Niederschlagswasser der Dachflächen soll weiter genutzt bzw. versickert/verdunstet werden. Für die nicht überbauten Flächen (Gärten) werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ökologische Mindeststandards festgelegt. Die wesentlichen Grünstrukturen sollen erhalten bleiben und im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen sinnvoll ergänzt werden.  Weiter sollen die im Geltungsbereich zugelassenen zusätzlichen Überbauungen und Versiegelungen durch eine ökologische Aufwertung externer Ausgleichsflächen (Abbuchung vom Ökokonto) kompensiert werden.
<b>2. d)</b>	<b>anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches</b>
	Aufgrund der gewünschten und sinnvollen Weiternutzung des vorhandenen Gebäudebestandes und der Erschließungsanlagen sowie der zur Verfügung stehenden Flächen ergeben sich unter Berücksichtigung der Topographie und der zu erhaltenden Grünstrukturen keine sich im Grundsatz unterscheidenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>
<b>3. a)</b>	<b>Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung</b>
	Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Im Rahmen der Umweltprüfung war die Anwendung von technischen Verfahren nicht erforderlich.
	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben</b>
	Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.
<b>3. b)</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt</b>
	Aus der Änderung des (lediglich behördenverbindlichen) Flächennutzungsplanes selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt, so dass auf dieser Ebene auch keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich sind.
<b>3. c)</b>	<b>allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage</b>
	Mit der gewählten Erweiterung des Sondergebietes, die eine Erweiterung des bestehenden Seminarzentrums ermöglicht, wird der Innenverdichtung Vorrang vor einer Siedlungsentwicklung auf bisher unbebauten Flächen gegeben.  Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanverfahren festzusetzenden verbindlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes von geringer Erheblichkeit.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 16.10.2018

  
 Merkel