



**Begründung zur  
2. Änderung  
des Bebauungsplanes  
"Sportplatz Langenacker"**

**im Ortsteil Breithardt  
der Gemeinde Hohenstein  
Rheingau-Taunus-Kreis**



**Entwurf**

**Februar 2015**

## INHALTSVERZEICHNIS

1.0	ANLASS DER AUFSTELLUNG.....	1
2.0	VERFAHREN.....	1
3.0	LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES DES BEBAUUNGSPLANES.....	2
4.0	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	2
5.0	BILANZIERUNG VON BESTAND UND PLANUNG NACH DEM BIOTOPWERTVERFAHREN.....	4
6.0	ZUORDNUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH.....	4

## 1.0 Anlass der Aufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Im zentralen Ortsteil Breithardt wurden die Neuerrichtung eines Kindergartens sowie die Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses erforderlich. Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2009 ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde parallel geändert.

Gemäß Bebauungsplan wurde hier eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Nach Überprüfung wurde festgestellt, dass die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsfläche doppelt vergeben wurde.

Aus diesem Grund soll, nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, anhand einer 2. Bebauungsplanänderung eine neue Ausgleichsfläche zugeordnet werden.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Bereich vollumfänglich erhalten.

## 2.0 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung sind durch vorliegende Änderung nicht berührt.

Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Es wird unter Anwendung des § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung, abgesehen.

Bei der Beteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan bleibt unberührt.

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt rd. 3 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Breithardt

Flur 50, Flurstücke: 36/2 tlw.; 39/1; 39/2; 41/1 tlw.; 44/4 tlw.

### 4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

**Hinweis: Änderungen sind zur besseren Übersichtlichkeit in roter Schrift dargestellt**

#### A. Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO für die Fläche für Gemeinbedarf

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO**

Die Festsetzungen gelten unverändert.

2. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die Festsetzungen gelten unverändert.

3. **Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, 25 a und b BauGB**

Die Festsetzungen gelten unverändert.

#### B. Textliche Festsetzungen für die öffentliche Grünfläche „Sportplatz“

1. Bauliche Anlagen

Die Festsetzungen gelten unverändert.

2. Begrünung

Die Festsetzungen gelten unverändert.

**C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN für die öffentliche Grünfläche „Sportplatz“  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 1, 2 und 4 HBO)**

Die Festsetzungen gelten unverändert.

**D. Immissionsschutz**

Die Festsetzungen gelten unverändert.

**E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme**

Die Festsetzungen gelten unverändert.

**F. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich**

Gem. § 1 a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Dem ermittelten Eingriff in Form eines Biotopwertdefizits von 96.266 Wertpunkten wird als Ausgleich die Inanspruchnahme von 96.268 Wertpunkten der verfügbaren Biotopwertpunkte des folgenden Ökokontos zugeordnet:

„Bestandsweiser Nutzungsverzicht zur Förderung von Waldlebensgemeinschaften“;  
hier: „östliche Aartal-Hänge bei Burg-Hohenstein“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Holzhausen/Windhausen, Gemeindewaldabteilung 308 A1, A2 und A3, Flur 12, Flurstücke 14/1 und 14/3, Gesamtfläche:  $141.000 \text{ m}^2 \times 4 \text{ BWP je m}^2 = 564.000 \text{ BWP}$ .

Ökokonto-Anerkennungsbescheid vom 12.06.2003  
Aktenzeichen 3.2-09-61-05-03/217-rh

Zugeordnete Teilfläche  $24.067 \text{ m}^2 \times 4 \text{ BWT/m}^2 = 96.268 \text{ BWP}$ .

## 5.0 Bilanzierung von Bestand und Planung nach dem Biotopwertverfahren

**Hinweis:** Die Bilanz ist unverändert und wird hier zur besseren Übersicht noch einmal wiedergegeben.

Die nachfolgende Bilanzierung erfolgte ausschließlich für die neu geplante Gemeinbedarfsfläche des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2009.

Eingriffsbilanz

a) Bestand

<b>Nutzungstyp</b>	<b>Typ-Nr.</b>	<b>WP/m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>WP</b>
Mähwiese	06.910	21	3.868	<b>81.228</b>
Rasen mit Bäumen	11.221	14	1.722	<b>24.108</b>
Sukzession	02.400	27	1.330	<b>35.910</b>
<b>Summe</b>			6.920	<b>141.246</b>

b) Planung

<b>Nutzungstyp</b>	<b>Typ-Nr.</b>	<b>WP/m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>WP</b>
bebaubare Fläche	10.710	3	3.460	<b>10.380</b>
Zufahrten + Stellplätze max.	10.530	6	1.730	<b>10.380</b>
Freifläche min.	11.221	14	1.730	<b>24.220</b>
<b>Summe</b>			6.920	<b>44.980</b>

c) Differenz

Bestand	141.246 WP
Planung	44.980 WP
<b>Differenz</b>	<b>96.266 WP</b>

Für das ermittelte Punktwertdefizit soll ein Ökokonto der Gemeinde Hohenstein herangezogen werden.

## 6.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Unter Berücksichtigung des Handlungsrahmens zur Planung, Anerkennung und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Wald (Leitlinie) vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten hat die Gemeinde Hohenstein ein sog. Ökokonto beantragt.

Unter anderem liegt für die östlichen Aartalhänge bei Burg Hohenstein eine Anerkennung der Maßnahme und der verfügbaren Biotopwertpunkte durch Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 12.06.2003 vor. Gegenstand dieses Bescheides sind hier insgesamt 11 Gemeindewaldabteilungen bzw. Teile dieser Abteilungen. Es wurde ins-

gesamt ein Ausgangswert in Höhe von 3.292.000 Biotopwertpunkten zugunsten der Gemeinde Hohenstein anerkannt.

Etwas über 2.000.000 Biotopwertpunkte hat die Gemeinde Hohenstein über einen entsprechenden Vertrag als Anrechnungsgrundlage für Eingriffe in Natur und Landschaft der Deutschen Bahn Netzwerk AG übertragen.

Insgesamt 4 Waldabteilungen stehen zurzeit noch als Ökokonto zur Verfügung. Gemäß den Hinweisen im Bescheid zum weiteren Verfahren können die Ökokontomaßnahmen auch ganz oder teilweise als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Bauleitplanung in Anspruch genommen werden, soweit die Rahmenbedingungen der Eingriffs- Ausgleichsplanungen im Bauleitplanverfahren ansonsten eingehalten werden.

Dem ermittelten Eingriff in Form eines Biotopwertdefizits von 96.266 Wertpunkten wird als Ausgleich die Inanspruchnahme von 96.268 Wertpunkten der verfügbaren Biotopwertpunkte des folgenden Ökokontos zugeordnet:

„Bestandsweiser Nutzungsverzicht zur Förderung von Waldlebensgemeinschaften“; hier: „östliche Aartal-Hänge bei Burg-Hohenstein“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Holzhausen/Windhausen, Gemeindewaldabteilung 308 A1, A2 und A3, Flur 12, Flurstücke 14/1 und 14/3, Gesamtfläche: 141.000 m<sup>2</sup> x 4 BWP je m<sup>2</sup> = 564.000 BWP.

Ökokonto-Anerkennungsbescheid vom 12.06.2003  
Aktenzeichen 3.2-09-61-05-03/217-rh

Zugeordnete Teilfläche 24.067 m<sup>2</sup> x 4 BWT/m<sup>2</sup> = 96.268 BWP.

Festgesetzte Maßnahmen:

Auf den Maßnahmenflächen findet keine forstliche Nutzung oder Pflege mehr statt. Ausgenommen hiervon bleiben evtl. erforderliche einzelbaumweise Verkehrssicherungsmaßnahmen.

Das Befahren der Maßnahmenflächen auf Rückewegen ist dem Jagdpächter oder seinen Vertretern durch die Gemeinde zu untersagen.

aufgestellt:

Hohenstein, im Februar 2015  
Für die Gemeinde Hohenstein

Bad Camberg, im Februar 2015  
Der Planverfasser  
SLE Consult  
Rudolf-Dietz-Straße 13  
65520 Bad Camberg

---

Daniel Bauer  
(Bürgermeister)  
rung)

---

H. Mendel  
(Dipl.-Ing. Umweltsiche-