



**Begründung zur  
2. Änderung  
des Bebauungsplanes**

**„Lanzenstein“**

**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	FESTSETZUNGEN .....	2
5.0	BILANZIERUNG VON BESTAND UND PLANUNG NACH DEM BIOTOPWERTVERFAHREN GEM. KV .....	4
6.0	ZUORDNUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH .....	5

## 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.

Es hat sich im zentralen Ortsteil Breithardt ein Entwicklungsbedarf für Wohnbebauung eingestellt. Diesem Bedarf wurde bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, genehmigt vom Regierungspräsidium Darmstadt am 23.12.2004, Rechnung getragen. In diesem rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird eine Siedlungserweiterungsfläche in Form einer Wohnbaufläche dargestellt.

In Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erstellt und eine Umweltprüfung durchgeführt.

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 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.

Das zu beplanende Gebiet umfasst ca. 1,2 ha und liegt am südlichen Rand der Ortslage.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Breithardt

Flur 62 Flurstücke: 69/8, 70 tlw. Weg, 71 tlw. Weg, 93

Flur 63 Flurstück 1 tlw.

Flur 55 Flurstück 58/2 tlw. K 694

### 4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Änderungen sind zur besseren Übersichtlichkeit in roter Schrift dargestellt

#### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m- BauNVO

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

Die Festsetzungen gelten unverändert.

2. **Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO]**

Die Festsetzungen gelten unverändert.

3. **Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern**

Die Festsetzungen gelten unverändert.

4. **Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB**

Die Festsetzungen gelten unverändert.

5. **Beschränkung der Wohnungsanzahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Die Festsetzungen gelten unverändert.

6. **Nebenanlagen, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) i.V.m. § 14 BauNVO u. § 23 BauNVO**

Die Festsetzungen gelten unverändert.

**7. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

Die Festsetzungen gelten unverändert.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO**

**1. Bauform**

Die Festsetzungen gelten unverändert.

**2. Gestaltung der Grundstücksflächen**

Die Festsetzungen gelten unverändert.

**C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG i. V. m. § 56 WHG**

Die Festsetzungen gelten unverändert.

**D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen**

Die Festsetzungen gelten unverändert.

**E. 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 73.923 Wertpunkten wird als Ausgleich die Inanspruchnahme von 73.924 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 18.481 m<sup>2</sup> x 4 BWT/m<sup>2</sup> = 73.924 BWP

## 5.0 Bilanzierung von Bestand und Planung nach dem Biotopwertverfahren gem. KV

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

Die nachfolgende Bilanzierung erfolgte ausschließlich für Flächen, bei denen der Bebauungsplan Eingriffe vorbereitete. Die Fläche der Kreisstraße K 694 bleibt vor und nach Maßnahme gleich und wurde vollständig nicht in die Berechnung miteinbezogen. Nur die neue Anbindung wurde mit 170 m<sup>2</sup> bilanziert. (z. T. Wirtschaftsweg, z. T. Straßensaum).

Gemäß der Beschlussfassung zum Entwurf des Bebauungsplanes der Gemeindevertretung sind die Anpflanzungsfestsetzungen in den Gärten manifestiert worden, so dass von der Neuanlage strukturreicher Hausgärten ausgegangen werden muss.

### Eingriffsbilanz

#### a) Bestand

Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP/m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	WP
Acker	11.191	16	7.770	<b>124.320</b>
Wiesenweg, Erdweg	10.610	21	570	<b>11.970</b>
Weide, intensiv	6.200	21	2.125	<b>44.625</b>
Wege-, Straßensaum	9.160	13	305	<b>3.965</b>
Schotter	10.530	6	185	<b>1.110</b>
<b>Summe</b>			10.955	<b>185.990</b>

b) Planung

Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP/m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	WP
bebaubare Fläche WA u. Druckerhöhung	10.710	3	3.353	<b>10.059</b>
Stellplätze/Nebenanlagen	10.540	7	1.574	<b>11.018</b>
neue Anbindung K 694	10.510	3	170	<b>510</b>
Verkehrsfläche	10.510	3	1.705	<b>5.115</b>
Wirtschaftsweg	10.610	21	355	<b>7.455</b>
Hausgarten	11.223	20	3.148	<b>62.960</b>
Streuobst	03.120	23	650	<b>14.950</b>
<b>Summe</b>			10.955	<b>112.067</b>

c) Differenz

Bestand	185.990 WP
Planung	112.067 WP
<b>Differenz</b>	<b>73.923 WP</b>

Für das ermittelte Punktwertdefizit wird ein Ökokonto der Gemeinde Hohenstein herangezogen.

## 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 insgesamt 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.

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.

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 73.923 Wertpunkten wird als Ausgleich die Inanspruchnahme von 73.924 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 18.481 m<sup>2</sup> x 4 BWT/m<sup>2</sup> = 73.924 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)

---

H. Mendel  
(Dipl.-Ing. Umweltsicherung)