



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

„Ortsmitte“

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



Entwurf

Februar 2015

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	ÄNDERUNGSVERANLASSUNG UND PLANUNGSZIEL	1
2.0	VERFAHREN	1
3.0	GELTUNGSBEREICH UND GRÖÖE DER ÄNDERUNG.....	2
4.0	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
5.0	BILANZIERUNG VON BESTAND UND PLANUNG NACH DEM BIOTOPWERTVERFAHREN.....	4
6.0	ZUORDNUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH	5

1.0 Änderungsveranlassung und Planungsziel

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

Im zentralen Ortsteil Breithardt wurde im Jahr 2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ rechtskräftig. Es war Ziel der 1. Bebauungsplanänderung „Ortsmitte“, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die tatsächlichen bzw. auch zukünftig möglichen Nutzungsansprüche anzupassen. Der Flächennutzungsplan wurde parallel geändert.

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 Geltungsbereich und Größe der Änderung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Ortskernbereich und am nördlichen Siedlungsrand von Breithardt, nordöstlich der L 3373.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan bleibt unberührt.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Breithardt

Flur 57

Flurstücke: 158; 62/2; 63/2; 134/1; 137/1; 138; 140/2; 140/3; 142/1; 144/1; 145; 149/6; 147; 146; 150; 151/2; 152/1; 153/1; 154/1; 155/2; 159; 160/1; 161/1 tlw. (Backhausgasse); 175/2 tlw.

Flur 61

Flurstücke: 96/13 tlw.; 96/12 tlw.; 96/7 tlw. (Langgasse); 96/11; 96/10; 96/14 tlw.; 96/22 tlw.; 96/6 tlw.; 97/3

Flur 58

Flurstücke: 112/10 tlw.; 112/21/ tlw. (Glockengasse); 112/22 tlw.; 112/11 tlw.

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

Die Festsetzungen gelten unverändert.

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB nur für das Dorfgebiet MD1, MD2 und das Sonstige Sondergebiet SO2

Die Festsetzungen gelten unverändert.

C. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m-BauNVO nur für das Dorfgebiet MD1, MD2 und das Sonstige Sondergebiet SO2

Die Festsetzungen gelten unverändert.

D. Planungsrechtliche Festsetzungen: Landschaft - Grünordnung

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 31.794 Wertpunkten wird als Ausgleich die Inanspruchnahme von 31.795 Wertpunkten der verfügbaren Biotopwertpunkte folgender Ökokonten zugeordnet:

1.
„Umwandlung einer Fehlbestockung im Zuge eines Bachtals im Wald (Hohelay-Graben)“, Teilfläche west, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Breithardt, Gemeindewaldabteilung 112 B1 tlw., Teilfläche 2. Gesamtfläche 10.096 m² x 8,04 BWP/m² = 81.172 BWP

Ökokonto Anerkennungsbescheid vom 02.02.2010
Örtliche Abnahme am 25.05.2011 mit Bescheid vom 20.06.2011
Aktenzeichen FD III.2-09-61-05-09/200554-rh

Zugeordnete Teilfläche 2, hier Teilfl.abschnitt 4: 352,65 m² x 8,04 BWP/m² = 2.835 BWP

2.

„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 m² x 4 BWP je m² = 564.000 BWP.

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

Zugeordnete Teilfläche 9: 6.070 m² x 4 BWT/m² = 24.280 BWP

3.

„Umwandlung einer Fehlbestockung im Zuge eines Baches im Wald (Hirschstruth); Wald Abt. 428 B1; Gemarkung Strinz-Margarethä; Flur 26; Flurstück 3 tlw. Gesamtfläche 2.450 m² x 9 BWP/m² = 22.056 BWP lt. Anerkennungsbescheid der UNB.

Ökokonto Anerkennungsbescheid vom 02.02.2010
Örtliche Abnahme am 25.05.2011 mit Bescheid vom 20.06.2011
Aktenzeichen FD III.2-09-61-05-09/200553-rh

Zugeordnete Teilfläche 2: 520 m² x 9 BWT/m² = 4.680 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.

a) Bestand gem. Festsetzung rechtskräftiger Bebauungsplan

Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP/m ²	Fläche in m ²	WP
Festplatz, Rasen	11.225	21	150	3.150
Festplatz, Rasen	11.225	21	1000	21.000
Dauerkleingärten	11.212	19	504	9.576
Anpflanzung Gehölz (B-Plan Festsetzung 1.400 m ²) abzgl. Gehölz B-Planänderung 320 m ²	2.400	27	1080	29.160
Summe			2.734	62.886

b) Planung gem. Bebauungsplanänderung

Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP/m²	Fläche in m²	WP
Pferdeunterstand	10.715	6	150	900
Pferdebewegungsplatz	10.530	6	1.000	6.000
überbaubar im MD	10.710	3	504	1.512
Weide	06.200	21	1.080	22.680
Summe			2.734	31.092

c) Differenz

Bestand 62.886 WP
Planung 31.092 WP
Differenz 31.794 WP

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 sog. Ökokonten beantragt.

Gemäß den Hinweisen im Bescheid zu 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 31.794 Wertpunkten wird als Ausgleich die Inanspruchnahme von 31.795 Wertpunkten der verfügbaren Biotopwertpunkte folgender Ökokonten zugeordnet:

1. „Umwandlung einer Fehlbestockung im Zuge eines Bachtals im Wald (Hohelay-Graben“, Teilfläche west, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Breithardt, Gemeindewaldabteilung 112 B1 tlw., Teilfläche 2. Gesamtfläche 10.096 m² x 8,04 BWP/m² = 81.172 BWP

Ökokonto Anerkennungsbescheid vom 02.02.2010
Örtliche Abnahme am 25.05.2011 mit Bescheid vom 20.06.2011
Aktenzeichen FD III.2-09-61-05-09/200554-rh

Zugeordnete Teilfläche 2, hier Teilfl.abschnitt 4: $352,65 \text{ m}^2 \times 8,04 \text{ BWP/m}^2 = 2.835 \text{ BWP}$

Festgesetzte Maßnahmen:

Im beschriebenen Korridor sind alle Nadelgehölze zu beseitigen, vorhandene Laubgehölze sind zu erhalten.

Im weiteren Verband (+/- 4 x 6 m) sind initial Eschen und auch Bergahorn, Hainbuche und Vogelkirsche zu pflanzen und vor Wildverbiss zu schützen.

Zukünftig aufkommender Nadelholz-Aufwuchs ist zu entfernen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Wildfütterungen und Kirrungen verboten.

Die Maßnahmenfläche darf nicht zu Stammholz-Zwischenlagerung genutzt werden.

2.

„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 9: $6.070 \text{ m}^2 \times 4 \text{ BWT/m}^2 = 24.280 \text{ BWP}$

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.

3.

„Umwandlung einer Fehlbestockung im Zuge eines Baches im Wald (Hirschstruth); Wald Abt. 428 B1; Gemarkung Strinz-Margarethä; Flur 26; Flurstück 3 tlw.

Gesamtfläche $2.450 \text{ m}^2 \times 9 \text{ BWP/m}^2 = 22.056 \text{ BWP}$

Ökokonto Anerkennungsbescheid vom 02.02.2010

Örtliche Abnahme am 25.05.2011 mit Bescheid vom 20.06.2011

Aktenzeichen FD III.2-09-61-05-09/200553-rh

Zugeordnete Teilfläche 2: $520 \text{ m}^2 \times 9 \text{ BWT/m}^2 = 4.680 \text{ BWP}$

Festgesetzte Maßnahmen:

Im beschriebenen Korridor sind alle Nadelgehölze zu beseitigen, vorhandene Laubgehölze sind zu erhalten.

Im weiteren Verband (+/- 4 x 6 m) sind initial Eschen, Bergahorn, Hainbuche und Vogelkirsche zu pflanzen und vor Wildverbiss zu schützen.

Zukünftig aufkommender Nadelholz-Aufwuchs ist zu entfernen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Wildfütterungen und Kirrungen verboten.

Die Maßnahmenfläche darf nicht zur Stammholz-Zwischenlagerung genutzt werden.

aufgestellt:

Hohenstein, im Februar 2015

Bad Camberg, im Februar 2015

Für die Gemeinde Hohenstein

Der Planverfasser
SLE Consult
Rudolf-Dietz-Straße 13
65520 Bad Camberg

Daniel Bauer
(Bürgermeister)

H. Mendel
(Dipl.-Ing. Umweltsicherung)