



# **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes**

## **„Hartgesfeld II“**

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



**Entwurf**

**Februar 2015**

## INHALTSANGABE

1.0 Anlass der Aufstellung .....	1
2.0 Verfahren .....	1
3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes .....	2
4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	2
5.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser).....	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 Ortsteil Burg-Hohenstein, der Gemeinde Hohenstein ein weiterer 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 rechtskräftigem Flächennutzungsplan wird am westlichen Ortsrand von Burg-Hohenstein eine Siedlungserweiterungsfläche in Form einer Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2012 rechtskräftig.

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 1. 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

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan bleibt unberührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

#### Gemarkung Burg-Hohenstein

##### Flur 3

Flurstücke: 5 tlw. (Weg), 35 tlw. (Straße Im Hartgesfeld)

##### Flur 5

Flurstücke: 91 tlw., 92 tlw. (Straße Im Hartgesfeld), 93, 94 tlw., 95 tlw., 96 tlw., 97 tlw., 98 tlw., 99 tlw., 104 tlw. (Weg)

### 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 gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG (zu § 56 des Wasserhaushaltsgesetzes)**

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 49.025 Wertpunkten wird als Ausgleich die Inanspruchnahme von 49.025 Wertpunkten der verfügbaren Biotopwertpunkte des folgenden Ökokontos zugeordnet:

„Umwandlung einer Fehlbestockung im Zuge eines Bachtals im Wald (Hohelay-Graben)“, Teilfläche west, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Breithardt, Gemeindefeldabteilung 112 B1 tlw., Teilfläche 2. Gesamtfläche 10.096 m<sup>2</sup> x 8,04 BWP/m<sup>2</sup> = 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 des Teilfl.abschnitts 2: 6.098 m<sup>2</sup> x 8,04 BWP/m<sup>2</sup> = 49.025 BWP

### 5.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser)

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

Eingriffsbilanz

Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP	m2	Summe WP	Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP	m2	Summe WP
<b>Bestand</b>					<b>Planung</b>				
Asphalt	10.510	3	665	1.995	bebaubar	10.510	3	1.320	3.960
Wiesenweg	10.610	21	710	14.910	Stellplätze	10.530	6	660	3.960
Acker	11.191	16	260	4.160	Freifläche	11.223	20	1.320	26.400
Grünland	6.930	21	3.850	80.850	Straße	10.520	3	1.200	3.600
Straßenrand	9.160	13	55	715	Wirtschaftsweg	10.610	21	205	4.305
2 Obstbäume	4.110	31	10	310	Grünfläche	11.221	14	835	11.690
Summe			5.540	102.940				5.540	53.915
Differenz									-49.025

#### Differenz

Bestand	102.940 WP
Planung	53.915 WP
<b>Differenz</b>	<b>49.025 WP</b>

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

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.

## 6.0 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 49.025 Wertpunkten wird als Ausgleich die Inanspruchnahme von 49.025 Wertpunkten der verfügbaren Biotopwertpunkte des folgenden Ökokontos zugeordnet:

„Umwandlung einer Fehlbestockung im Zuge eines Bachtals im Wald (Hohelay-Graben)“, Teilfläche west, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Breithardt, Gemeindeforestabteilung 112 B1 tlw., Teilfläche 2. Gesamtfläche 10.096 m<sup>2</sup> x 8,04 BWP/m<sup>2</sup> = 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 des Teilfl.abschnitts 2: 6.098 m<sup>2</sup> x 8,04 BWP/m<sup>2</sup> = 49.025 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 Kurrungen verboten.

Die Maßnahmenfläche darf nicht zu Stammholz-Zwischenlagerung genutzt werden.

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)