

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr



**Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung**

Fichtenhof 1
35796 Weinbach
Telefon: 06474 / 88 37 257
Fax: 06474 / 88 37 259
Email: mail@sleschoenherr.de

Planungsbüro ZETTL
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
Email: info@planungsbuero-zettl.de

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSANALYSE GEMEINDE HEIDENROD ORTSTEIL LAUFENSELDEN



**ERLÄUTERUNGSBERICHT
STAND JUNI 2023**

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen.....	4
2.0	Allgemeine Grundlagen	5
2.1	Geographische Lage.....	5
2.2	Erschließung	5
2.2.1	Verkehrliche Erschließung	5
2.2.2	Technische Erschließung / Versorgung / Entsorgung	6
2.3	Emittenten / Immissionen.....	7
2.4	Baulandbedarf Heidenrod / Siedlungsentwicklung	9
3.0	Passiv Szenario.....	9
4.0	Siedlungsstruktur	10
4.1	Innenentwicklung.....	11
5.0	Lage der untersuchten Flächen	11
5.1	Entwicklungsziele Siedlungserweiterungsflächen	12
6.0	Übergeordnete Planungen und Vorgaben.....	14
6.1	Regionalplanung Südhessen 2010	14
6.2	Wirksamer Flächennutzungsplan Heidenrod 1997	16
6.3	Sonstige städtebauliche Belange	17
6.3.1	Wasserwirtschaftliche Belange.....	17
6.3.2	Boden.....	19
6.3.3	Urbane Nutzungen	21
6.3.4	Landschaft, Freiräume, Erholung	22
7.0	Potenzielle Entwicklungsflächen / Kategorisierung	25
7.1	Potenzielle Entwicklungsflächen /-schwerpunkte Wohnen	25
7.1.1	Entwicklungsfläche E 1; ca. 0,9 ha	25
7.1.2	Entwicklungsschwerpunkt E 2; ca. 1,2 ha.....	26
7.1.3	Entwicklungsschwerpunkt E 3; ca. 3,9 ha.....	27
7.1.4	Entwicklungsfläche E 4; ca. 1,3 ha	28
7.1.5	Entwicklungsschwerpunkt E 5; ca. 6,9 ha.....	29
7.1.6	Entwicklungsschwerpunkt E 6; ca. 3,6 ha.....	30
7.2	Potenzielle Entwicklungsfläche Gewerbe / Handel.....	31
7.2.1	Entwicklungsfläche G 1; ca. 3,6 ha.....	31
7.3	Potenzielle Flächen zur Ortsrand Arrondierung	32
7.3.1	Arrondierung A 1; ca. 0,6 ha.....	32
7.3.2	Arrondierung A 2; ca. 0,3 ha.....	33
7.3.3	Arrondierung A 3; ca. 0,5 ha.....	34
7.4	Sonder-Flächen	35
7.4.1	Sonderfläche S 1 ca. 0,7 ha	35
7.4.2	Sonderfläche S 2 ca. 0,5 ha	36
7.5	Ausschluss-Flächen	37
7.5.1	Ausschluss Fläche T 1.....	37
7.5.2	Ausschluss Fläche T 2.....	38

7.5.3	Ausschluss Fläche T 3.....	38
7.5.4	Ausschluss Fläche T 4.....	39
7.5.5	Ausschluss Fläche T 5.....	39
7.5.6	Ausschluss Fläche T 6.....	40
8.0	Standortvergleich.....	40
8.1	Städtebauliche Bewertung (Quartierqualität / Erschließung)	40
8.2	Landschaftsplanerische Bewertung (Eingriffumfang).....	41
9.0	Zusammenfassung	42

Abbildungsverzeichnis

Abb.: 1	Interaktive Verkehrsmengenkarte Hessen, ohne Maßstab, Quelle: Hessen Mobil.....	6
Abb.: 2	Anflugkarte für TMG, UL und Schleppflugzeuge, ohne Maßstab, Quelle: Internetauftritt Flugsportclub Wiesbaden „Maikäfer“ Laufenselden.....	8
Abb.: 3	Übersichtskarte der aktuell betrachteten Flächen, ohne Maßstab	11
Abb.: 4	Übersichtskarte geprüfte Flächen aus der Entwicklungsstudie 2009. 12	
Abb.: 5	Übersichtskarte zu prüfende Flächen laut Beschluss vom 18. Juni 2021.	12
Abb.: 6	Übersichtskarte aktuell betrachtete Flächen incl. vorgeschlagener Kategorisierung	14
Abb.: 7	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab	15
Abb.: 8	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 1997, ohne Maßstab.....	16
Abb.: 9	Fließpfadkarte, ohne Maßstab, Quelle Gemeinde Heidenrod/HLNUG .18	
Abb.: 10	Trinkwasserschutzgebiete incl. Gewässerrandstreifen, ohne Maßstab, Quelle: Hessen Viewer, natureg Register	19
Abb.: 11	Bodenhauptgruppen, ohne Maßstab, Quelle: Boden Viewer Hessen .20	
Abb.: 12	Hessische Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Hessen Viewer, natureg Register.....	23
Abb.: 13	Ausschnitt Biotopvernetzung, Quelle SILEK, ohne Maßstab.....	24

Anlagen

1	Lageplan Flächenkonzept, M = 1:5.000
2	Lageplan Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung, M = 1:7.500
3	Lageplan Kanal, M = 1:7.500

1.0 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Heidenrod, mit knapp 96 Quadratkilometern die flächenmäßig größte Gemeinde im südhessischen Rheingau-Taunus-Kreis, gehört hessenweit zu den Gemeinden mit den meisten Ortsteilen. Die Ortsteile Kemel und Laufenselden sind unter den insgesamt 19 Ortsteilen die größten. In Laufenselden, dem größten Ortsteil befindet sich auch die Gemeindeverwaltung.

Die Bauleitplanung, geregelt im Baugesetzbuch (BauGB, §§ 5 bis 10) stellt das Werkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Kommune dar. Der vorbereitenden Bauleitplanung für das gesamte Gemeindegebiet, dem Flächennutzungsplan (FNP), folgt die verbindliche Bauleitplanung in Form von Bebauungsplänen für räumliche Teilbereiche des Gemeindegebietes. Der Flächennutzungsplan beschreibt also die Koordinierung verschiedener Raumansprüche gemäß § 5 BauGB, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ergeben. Die Planungshoheit besitzt die Kommune. Der Flächennutzungsplan hat somit eine Steuerungsfunktion für nachfolgende Planungen.

Aktuell beschäftigen sich die gemeindlichen Gremien mit der künftigen städtebaulichen Entwicklung von Heidenrod, insbesondere deren größtem Ortsteil Laufenselden. Bereits im Jahr 2009 wurde als Grundlage und zur Basisdatenerhebung für den, zur Fortschreibung avisierten, wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997 eine städtebauliche Entwicklungsanalyse jeweils für Kemel und Laufenselden erarbeitet.

Als Grundlage künftiger städtebaulicher Entscheidungen sowie als Basis zur Fortschreibung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1997, soll das bereits vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept des OT Laufenselden aktualisiert und ergänzt werden.

Zum einen kann der wirksame FNP entsprechend seines Alters seine wesentlichen Aufgabenstellungen in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet nicht mehr zur Gänze ausfüllen, zum anderen haben sich die gesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen grundlegend geändert und es sind aktuelle naturschutzrechtliche, wasserrechtliche und denkmalpflegerische Vorgaben, Schutzgebiete und Schutzobjekte zu beachten.

Unter Einbeziehung der zurzeit geltenden bodenrelevanten Entwicklungsziele für das Gemeindegebiet sollen mögliche Änderungen/Ergänzungen für die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung im Sinne der bauleitplanerischen Grundsätze des BauGB erfasst und dargestellt werden.

Per se muss sich die städtebauliche Planung mit den Vorgaben, resultierend aus verkehrlicher und technischer Anbindung / Erschließung, sowie topografischer und ökologischer Gegebenheiten, aus denen teilweise zu beachtende Restriktionen entstehen auseinander setzen, die im Folgenden kurz beleuchtet werden.

2.0 Allgemeine Grundlagen

2.1 Geographische Lage

Heidenrod liegt im westlichen Hintertaunus nördlich des Taunushauptkamms und westlich der Aar, zwischen Koblenz und Wiesbaden, etwa auf halber Strecke zwischen Rhein und Lahn. Das Gemeindegebiet erstreckt sich rund um das hochgelegene Waldgebiet der Kemeler Heide, die zu dem Höhenrücken gehört, auf dem die als Bäderstraße bekannte Bundesstraße 260 verläuft. Die beiden höchstgelegenen Ortschaften des westlichen Taunus, Kemel (Ortskern auf 510 m Höhe) und Mappershain (Ortskern auf 500 m Höhe) sind Ortsteile von Heidenrod. Der Mappershainer Kopf, etwa 500 m nordwestlich des gleichnamigen Ortes, ist mit 548 m der höchste Berg des westlichen Hintertaunus. Durch die Höhenlage bedingt entspringt im Gemeindegebiet eine Vielzahl von Bächen, die in alle Himmelsrichtungen zu den Gemeindegrenzen abfließen und die Heidenrod eine sehr komplexe Struktur von Wasserscheiden bescheren. So liegt fast jeder Ortsteil in einem anderen Tal oder auf einem Bergrücken zwischen zwei Tälern.

Im Gemeindegebiet entspringen westlich des Ortsteils Kemel die Quellbäche der Wisper, die sich zwischen den Ortsteilen Wisper und Geroldstein vereinigen. Im Ortsteil Mappershain entspringt der Dörsbach.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrliche Erschließung

Mit Anbindung an die Bundesstraße 260, die mit einer Länge von 64 km als Abzweig der B 42 von Lahnstein am Rhein (Rheinland-Pfalz) beginnt und über Bad Ems, Bad Schwalbach und Schlangenbad hinter Eltville-Walluf erneut an der B 42 in Walluf (Hessen) endet, besteht eine gute verkehrliche Anbindung des Gemeindegebiet an die Landeshauptstadt Wiesbaden.

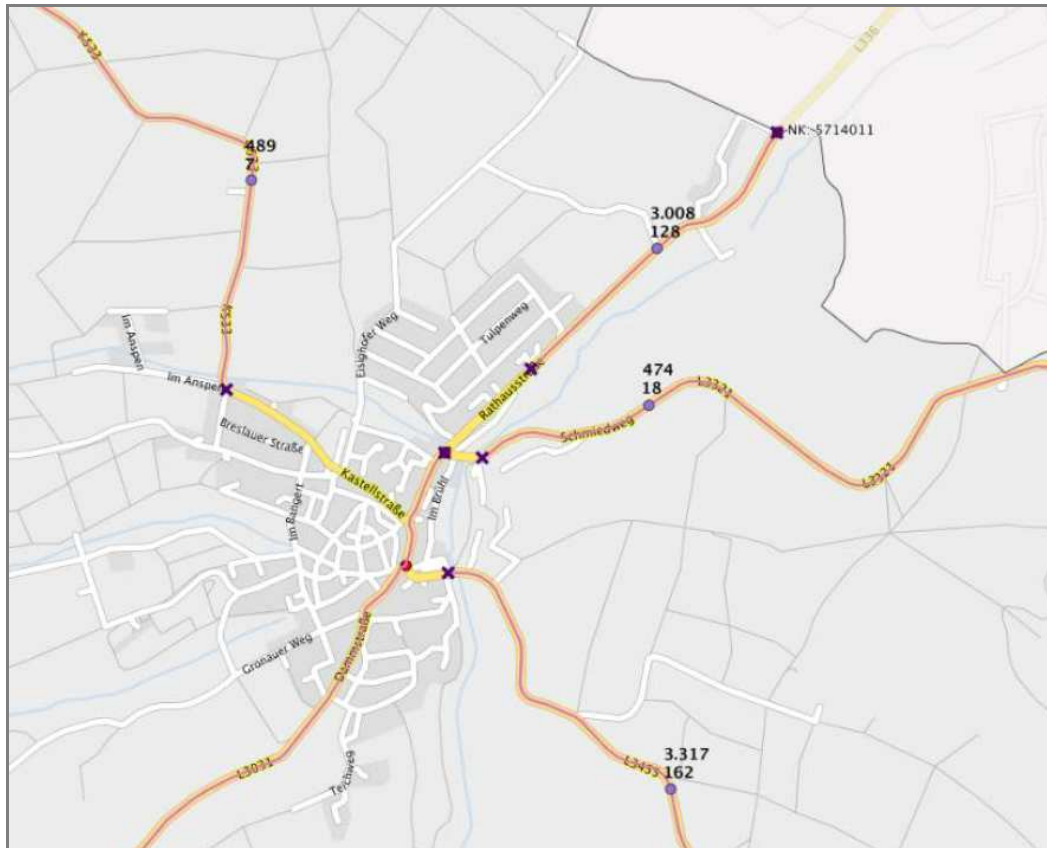
Die Anbindung von Laufenselden an das überörtliche Verkehrsnetz stellt sich also wie folgt dar:

- Die Bäderstraße (B 260) verbindet Wiesbaden mit Holzhausen (Rhl-Pf).
- Es besteht eine Anbindung an die B 260 über die L 3031 und die L 3455..
- Die L 3321 bindet an die B 54 und nach Hohenstein an.
- Die L 335, L 336, L 3031 und L 322 führen über Reckenroth ins Aartal und nach Katzenelnbogen (Rhl-Pf).
- Die K 533 stellt eine Verbindung nach Berndroth her.

Eine signifikante städtebauliche Situation liegt im Bereich des Wohngebietes im Norden vor. Das Gebiet ist begrenzt durch den Verlauf des Wöllbachs im Süden und durch die *Rathausstraße* östlich des Gebietes. Topografisch liegt hier eine deutliche Exposition in Richtung Süden vor, d.h. dieses Wohngebiet steigt deutlich in Richtung Norden an, die Zuwegungen von der *Rathausstraße* her sind zum Teil recht steil ansteigend die Straßenquerschnitte recht schmal. Dies legt die Vermutung nah, dass die Verkehre aus diesem Gebiet sich über den *Ackerbacher Weg, der das Gebiet östlich flankiert*, orientieren und über diesen abfließen. Eine weitere Baulandausweisung nördlich dieses bestehenden Wohngebietes sollte diesen Umstand berücksichtigen.

Die Verkehrsmengenkarte zu Laufenselden zeigt, dass die Hauptverkehrsströme von Nordwesten über die L 336 zur Bundesstraße B 54 und über die L3455 in Richtung Süden zur B 260 fließen. Die dargestellten Verkehrsmengen beziffern durch die obere Zahl jeweils PKW-Verkehr und die untere Zahl Lastverkehr.

Abb.: 1 Interaktive Verkehrsmengenkarte Hessen, ohne Maßstab, Quelle: Hessen Mobil



Als lokale Nahverkehrsgesellschaft fungiert die Rheingau-Taunus-Verkehrsgesellschaft als Gesellschafterin des Rhein-Main Verkehrsverbundes. Sie übernimmt im Auftrag der zuständigen Behörden hoheitliche Aufgaben (im Rahmen der Daseinsvorsorge) im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) können folgende Linien genutzt werden:

- Buslinie 203: Nastätten – Katzenelnbogen; Laufenselden – Bad Schwalbach – Wiesbaden
- Buslinie 204: Martenroth – Laufenselden – Michelbach
- Buslinie 591: Huppert – Laufenselden – Katzenelnbogen
- Aartalbahn: stillgelegt. Laut einer Machbarkeitsstudie gibt es gute Aussichten für die Reaktivierung der Aartalbahn zwischen Wiesbaden und Bad Schwalbach. Laut Gutachten ergäbe sich dadurch eine Einsparung von circa 800 PKW-Fahrten pro Werktag beziehungsweise den Umstieg von knapp 1.000 Menschen auf den ÖPNV. Quelle: Internetauftritt der Stadt Wiesbaden.

Durch den Ort führt der Deutsche Limes-Radweg. Zahlreiche Wanderwege runden das Erholungsangebot ab.

2.2.2 Technische Erschließung / Versorgung / Entsorgung

Bei der Ausweisung neuer Baugebiet ist im Vorfeld zu überprüfen ob die Ver- und Entsorgung sichergestellt werden kann.

Die Gemeinde Heidenrod unterhält eine eigene öffentliche Trinkwasserversorgung.

Die zukünftig benötigte Mehrmenge an Trinkwasser kann nach heutigem Kenntnisstand gedeckt werden. Es wird sichergestellt, dass die öffentliche Wasserversorgung für die neu entwickelten Baugrundstücke gewährleistet ist.

Es ist außerdem dafür Sorge zu tragen, dass die erforderliche Löschwassermenge gem. den gesetzlichen Vorgaben bereit gestellt werden kann. Der Wasserdruck der öffentlichen Leitung im Gebiet trägt den gesetzlichen Vorgaben Rechnung.

Energieversorger und Versorger der Kommunikation sind in künftige verbindliche Bauleitplanungen einzubinden. Die Versorgung mit Energie (Strom, Gas etc.) und Telekommunikation etc. ist durch einen Anschluss an bestehende Trassen sicher zu stellen.

Eine geordnete Abfallentsorgung ist durch künftige Planungen sicher zu stellen (Wendemöglichkeiten und Straßenquerschnitt hinsichtlich der Abfallsammelfahrzeuge).

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage abzuführen. Die Abwasserleitungen haben die Aufgabe, das Schmutz- und Regenwasser (getrennt oder gemeinsam) aus den Gebäuden und von den Grundstücken abzuführen. Zum Abwasser zählen Schmutzwasser, Regenwasser und das sogenannte Mischwasser.

Die Vorgaben der jeweils geltenden Gesetzeslage hinsichtlich des Umgangs mit Oberflächenwasser etc. sind zu beachten. Dabei lässt sich in der Regel bei kleineren Arrondierungsflächen ein Anschluss an bestehende Mischwasserkanäle aus ökonomischen Aspekten begründen.

Da die technische Erschließung als wesentlicher Kostenträger bei der Entwicklung von Baugebieten in die Kalkulation einfließen muss, wurde bei der Grundlagenenerhebung der verschiedenen Entwicklungsflächen auch die Anschlussmöglichkeiten an die örtliche Kanalisation mit einbezogen und zur besseren Transparenz der Kanalplan maßstäblich als Anlage 3 diesem Bericht beigelegt.

2.3 Emittenten / Immissionen

Die gesetzlichen Vorgaben (Bundes-Immissionsschutzgesetz, TA Lärm, Kreislaufwirtschaftsgesetz, Geruchsimmisionsrichtlinie etc.) sind im Rahmen von Bauleitplanungen zu berücksichtigen und in die späteren Abwägungen einzustellen.

➤ Segelflughafen nördlich der Ortslage

Der Flugplatz hat laut dessen Internetauftritt eine Genehmigung für Segelflugzeuge und Motorsegler sowie Schleppfahrzeuge.

Die Anflugkarte des Flughafens zeigt, dass hier durchaus ein Konfliktpotential bestehen könnte. Mögliche Immissionskonflikte im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung sind im Einzelfall durch ein Gutachten zu ermitteln.

Nach Rückmeldung des Vorstandes des Segelflugplatzes beruht die Platzzulassung auf den Nachrichten für Luftfahrer (NfL I 92/13) in der aktuell gültigen Fassung von 2019: **Gemeinsame Grundsätze des Bundes und der Länder für die Genehmigung der Anlage und des Betriebs von Segelfluggeländen (vom 03.07.2019):**

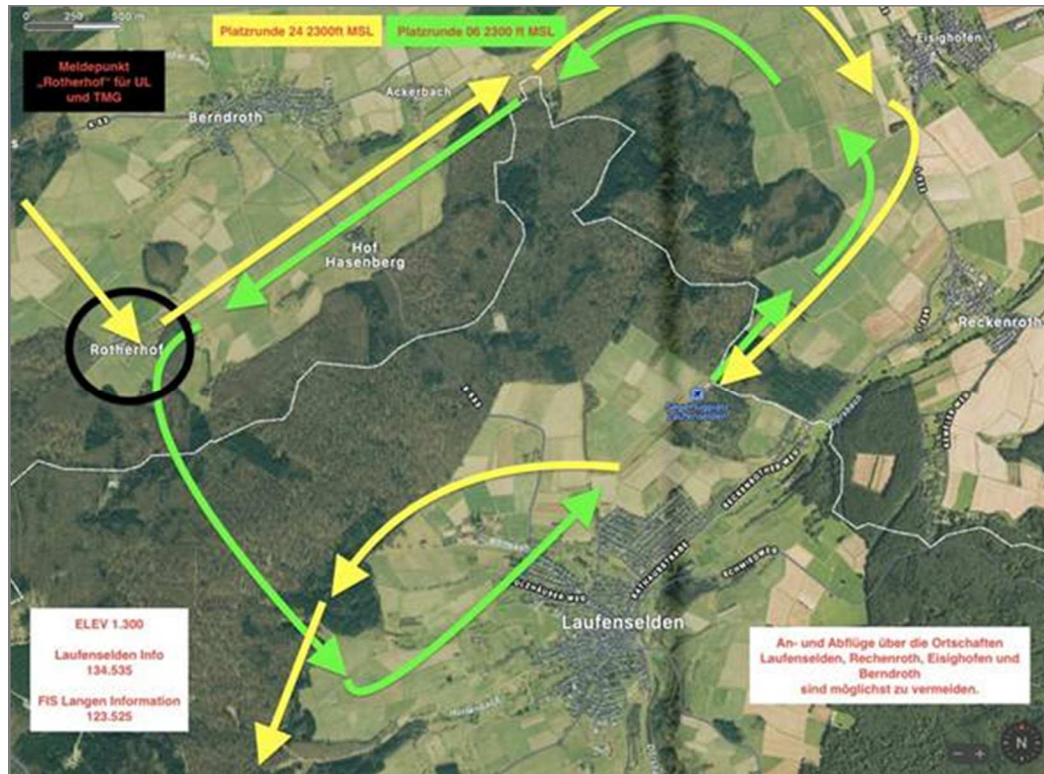
https://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_03072019_LF15611657.htm

Hier wird auf Schutzbereiche in der Platzrunde sowie im An- und Abflugbereich (Verlängerung der Start-/Landebahn über die Platzgrenze hinaus, hingewiesen. Die Platzrunde ist aus der nachfolgenden Karte zu ersehen.

In den o.g. „gemeinsamen Grundsätzen ...“ ist unter Ziff 10 aufgeführt, dass von einer Gefährdung des Flugverkehrs ausgegangen werden könne, wenn relevante Bauwerke

oder sonstige Anlagen einen Mindestabstand von 400 m zum Gegenanflug von Platzrunden und/oder 850 m zu den anderen Teilen von Platzrunden unterschritten. Allerdings unterliege dies einer Beurteilung im Einzelfall.

Abb.: 2 Anflugkarte für TMG, UL und Schleppflugzeuge, ohne Maßstab, Quelle: Internetauftritt Flugsportclub Wiesbaden „Maikäfer“ Laufenselden



➤ Aussiedlergehöfte im Süden der Ortslage

Immissionen als wahrnehmbare Folgen durch die Landwirtschaft hervorgerufen, bspw.:

- entstehenden Geruchsstoffe durch Nutztierhaltung und das Ausbringen von anfallendem Stallmist oder Gülle
- Lärmimmissionen und ggf. Erschütterung durch Erntebetrieb und reguläre Landwirtschaft.

Hier sind bezüglich späterer Planung die Leitsätze und gesetzlichen Vorgaben für Bauleitplanung zu berücksichtigen:

Es gehört zu den Belangen der Landwirtschaft, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen als abwägungserheblich zu berücksichtigen sind, dass ein Landwirt vor dem Heranrücken einer schutzbedürftigen Bebauung verschont bleibt, die die derzeitige und/oder die zukünftige Betriebsführung gefährden könnte.

(BVerwG, Beschluss vom 02.12.2013 – 4 BN 44.13)

Eine heranrückende Wohnbebauung verletzt gegenüber einem bestehenden emittierenden Betrieb das Gebot der Rücksichtnahme, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert, wobei das insbesondere dann der Fall ist, wenn der Betrieb durch die hinzutretende Bebauung mit nachträglichen Auflagen rechnen muss. Da Betriebe der Landwirtschaft im Hinblick auf ihren Standort beschränkt sind und lediglich im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder in Dorfgebieten (§ 5 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) errichtet werden dürfen, sind dort die mit ihnen einhergehenden Immissionen gerade auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots von benachbarten Nutzungen grundsätzlich hinzunehmen; die von landwirtschaftlichen

Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen sind daher auch in Bezug auf Lärm (Tiergeräusche, Lärm von Maschinen sowie Be- und Entlüftungsanlagen) gebietstypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen.

➤ **Windkraftanlagen**

innerhalb des Gemeindegebietes werden 20 Windkraftanlagen betrieben. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind hier einzuhalten. Zu avisierten Wohnbebauungen ist für Laufenselden kein Konflikt erkennbar. Die Gemeinde ist mit 45 % an der Windenergiepark Heidenrod GmbH mit 12 Windkraftanlagen beteiligt.

➤ **Solaranlagen und Hackschnitzelheizung**

ergeben keine zu berücksichtigenden Emissionen.

2.4 Baulandbedarf Heidenrod / Siedlungsentwicklung

Gemeindefläche: ca. 96 km²

Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2021, Zensus Erhebung 9.5.2011

Einwohnerentwicklung	Stand 12. 2011	Stand 12.2021
Einwohner gesamt	7.841	7.834
Einwohner Laufenselden	1.926	2.061 (Stand 06.2019)
Je im Vgl. zum Vorjahr:		
Natürliche Bevölkerungsbewegung	-10	-46
Wanderungsbewegung)	+6	+27

Daraus wird ersichtlich, dass aufgrund der Attraktivität der Kommune im Gesamten, die relativ konstant leicht steigende Zuwanderung die bislang rückläufige Geburtenzahl bedingt kompensieren kann.

Der Ortsteil Laufenselden kann jedoch einen steten Zuwachs verbuchen.

Ziel der Entwicklungspolitik muss es daher sein, den demographischen Wandel und die Geburtenrückgänge durch Zuzug auszugleichen. Gerade um Zuzug zu generieren ist jedoch die Bereitstellung von attraktivem Bauland, bzw. auch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Form von Gemeinschaftseigentum (Geschoßwohnungsbau) für Neubürger unumgänglich, um hier die Anziehungskraft der Gemeinde zu erhalten.

3.0 Passiv Szenario

In Anbetracht der demographischen Entwicklung im Bundesgebiet und der Entwicklung der Nachbarkommunen ist auch die Frage zu beleuchten, mit welchen Auswirkungen durch ein passives Entwicklungsverhalten zu rechnen ist.

- Zunächst verfehlt die Gemeinde die Grundsatzvorgaben des Ordnungsraumes G3.1-1.

Auf Grund der hohen Entwicklungsdynamik und damit verbundenen Folgen im Ordnungsraum ist hier lt. Regionalplanung im besonderen Maß eine, an überörtliche Erfordernissen orientierte planerische Beeinflussung der Räumlichen Nutzung erforderlich. Dazu ist die polyzentrale Siedlungsstruktur zu stärken. Instrumente

hierzu sind die Steuerung der Siedlungsentwicklung durch Bereitstellung nachfragegerechter und ökologisch vertretbarer Flächenangebot für Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen, die Sicherung entsprechender Freiräume und der Erhalt der Mobilität unter Berücksichtigung der Reduktion von Individualverkehren wo möglich (Klimaschutz).

- Als einer der beiden zentralen Orte der Gemeinde ist in Laufenselden vorhandene Infrastruktur zu erhalten und zu sichern. Eine räumliche Schwerpunktbildung und die Bündelung überörtlich bedeutender Einrichtungen von Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie Dienstleistung ist zu berücksichtigen.
- Den Vorgaben des § 1 BauGB, hier insbesondere Abs. 4, 5 und 6 würde nicht entsprochen werden.

Im Wettbewerb mit den Umlandgemeinden führt eine Stagnation zu einem Identitätsverlust für die Kommune. Einhergehend mit einem Rückgang von Einwohnern im arbeitsfähigen Alter und gleichzeitig zu einem Anstieg der 50- bis 60-Jährigen. Dadurch bedingt, nehmen einerseits Kaufdrang und damit verbunden die Einnahmen des Einzelhandels ab, andererseits bedingt der Rückgang der Bevölkerungszahl eine Kosten-erhöhung bei den öffentlichen Aufgaben der Kommune (Abfallentsorgung, Straßen- und Grünflächenpflege, Beleuchtung, Schulen, Kindergärten usw.). Es ist zu erwarten, dass sich Handwerk, Handel, Gewerbe und Dienstleistungen zurückziehen, was zu geringeren / fehlenden Einnahmen der Gemeinde führt. Der so entstandene negative Entwicklungskreislauf ist nur noch schwer wieder umkehrbar.

4.0 Siedlungsstruktur

Der Ortsteil Laufenselden hat sich im Wesentlichen östlich entlang des Dörsbach und der L 336 mit geschlossener Siedlungslinie entwickelt.

In westliche Richtung ragen die Siedlungsbereiche fingerförmig in die Landschaft hinein.

Die Topografie bedingt in Verbindung mit den offenen Fließgewässerverläufen und den dazu gehörigen Auebereichen, lässt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hessischen Wassergesetz (HWG) nur eine fingerförmige Entwicklung unter Berücksichtigung der gesetzlich einzuhaltenden Uferschutzstreifen zu.

Aus diesen standörtlichen Gegebenheiten ergibt sich die besondere Entwicklungssituation des Ortsteiles.

Wie vor beschrieben, grenzt in Nord-Süd Richtung als signifikant prägende hydrogeologische Struktur der Gewässerverlauf des Dörsbach aufgrund seiner z.T. stark eingeschnittenen Tallage sowie der begleitenden höheren Gehölz-Vegetation als markanter siedlungsbegrenzender Faktor angesehen werden die Ortslage aus städtebaulicher Sicht abschließend gegen den Außenbereich ab.

In den Dörsbach entwässern die in West-Ost Richtung verlaufenden Bäche Hüttenbach (südlich gelegen) und Wöllbach (nördlich gelegen), sowie ein wasserführende Graben ohne Namen zwischen den genannten Fließgewässern, die drei Seitentäler bilden hier in Verbindung mit dem Dörsbach eine Talmulde in der sich der Ort entwickelt hat.

Der Wöllbach trennt durch seine offen verlaufenden Teilstrecken ein nördlich gelegenes Baugebiet signifikant vom Ortskern ab.

Nach Süden hin setzen die bestehenden Aussiedlerhöfe eine entwicklungsbegrenzende Zäsur, während im Norden der Segelflughafen, der für Segel-, Motorsegel und Schleppflugzeuge genehmigt ist, destiniert ist.

Eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteiles in die Außenbereiche hinein erscheint daher vornehmlich in Richtung Westen, bzw. Nord-Westen angezeigt.

Im Rahmen der detaillierten Untersuchung wurden jedoch auch im Norden und Osten noch kleinere Potentiale betrachtet. Es handelt sich hier vornehmlich um Bereiche an

bisher nur einseitig bebauten Erschließungsstraßen, die sich teilweise als entwickelbar darstellen.

4.1 Innenentwicklung

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, sollen vorhandene Potenziale im Bestand durch bauliche Verdichtung ausgeschöpft werden, damit eine Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke vermieden und die Suburbanisierung gebremst wird.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass innerörtliche Freiflächen i.d.R. in Privatbesitz liegen und damit der Überplanung hin zu Wohnzwecken durch die Gemeinde verschlossen sind.

Darüber hinaus war eine eingehendere Betrachtung und Prüfung auf Innenentwicklungspotentiale nicht Bestandteil des Prüfauftrags.

5.0 Lage der untersuchten Flächen

Abb.: 3 Übersichtskarte der aktuell betrachteten Flächen, ohne Maßstab

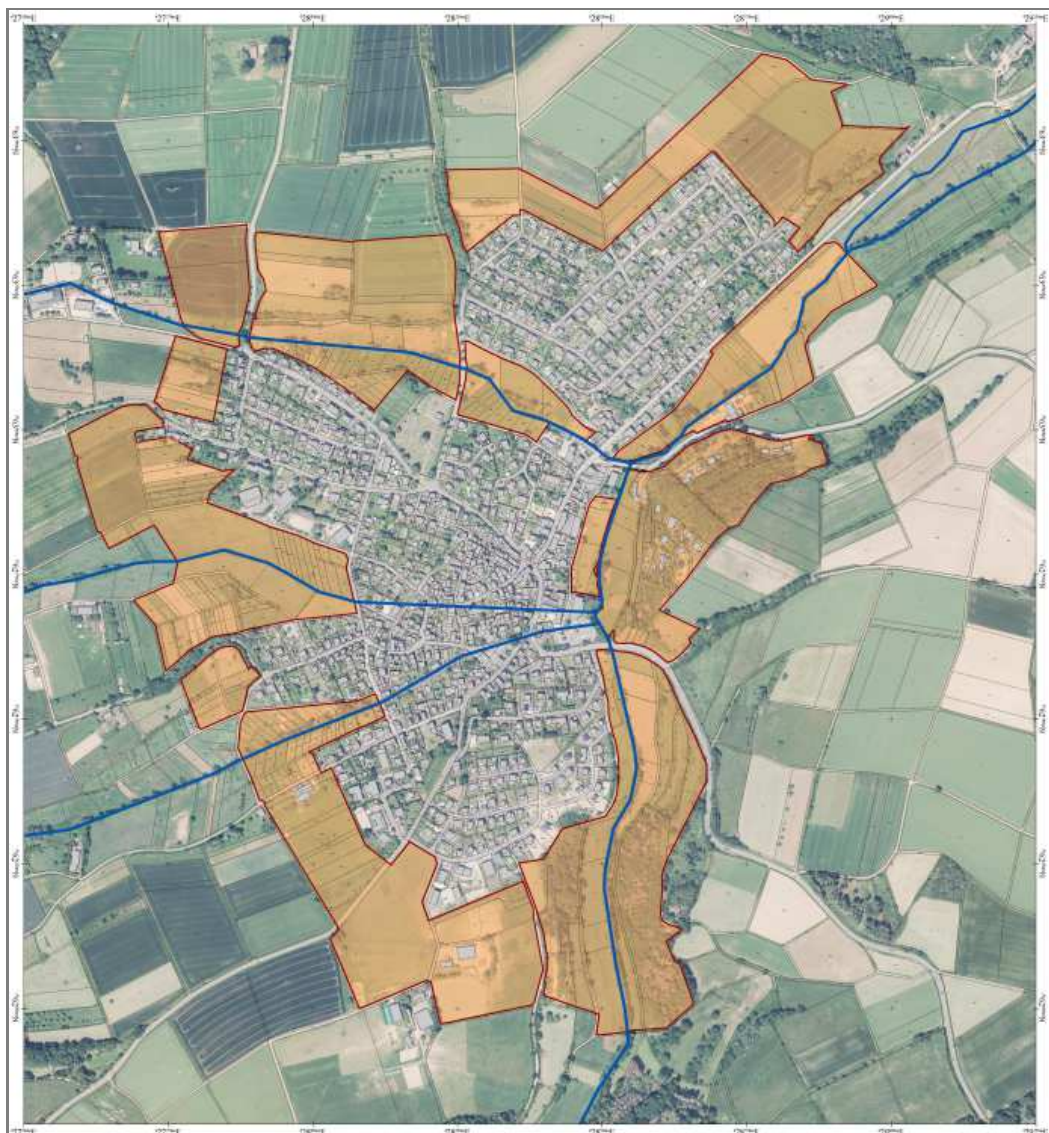


Abb.: 4 Übersichtskarte geprüfte Flächen aus der Entwicklungsstudie 2009.



Abb.: 5 Übersichtskarte zu prüfende Flächen laut Beschluss vom 18. Juni 2021.



5.1 Entwicklungsziele Siedlungserweiterungsflächen

„Eigenentwicklung“ als regionalplanerisches Instrument ermöglicht eine Siedlungsflächenentwicklung außerhalb von „Zentralen Siedlungsgebieten“ und soll Flächenpotenziale für Wohnflächenentwicklung je nach infrastrukturellen oder standortspezifischen Voraussetzungen generieren. Die vorhandene Infrastruktur und die zu erwartende demografische Entwicklung sind dabei als Grundlagen zu berücksichtigen.

Allgemeine Leitlinien der Siedlungsentwicklung für spätere Bauleitplanungen u.a.:

- Sparsamer Flächenverbrauch mit Augenmerk auf Schonung besonders zu berücksichtigenden Böden, Biotopen und klimawirksamer Räume
- Schutz des Landschaftsbildes sowie Entwicklung eines regionaltypischen Erscheinungsbildes (dorftypische Bauweise mit angemessener Verdichtung)
- Sicherung flächiger oder linearer Biotope, sowie Förderung der Habitat-Vielfalt für siedlungsgebundene Tierarten
- Begrenzung der Bodenversiegelung, auch in Verbindung mit vertretbarer Höhenentwicklung und Kubatur der Gebäude

- Regenrückhaltung, entsprechende Wasserwirtschaft

Zu prüfen sind demnach insbesondere:

- Qualitativer und quantitativer Bedarf an Wohnraum
- Demografische Entwicklung
- Gesellschaftliche Kosten der Infrastruktur
- Ökologische Auswirkungen auf den Freiraum
- Konversionsmöglichkeiten von Flächen und/oder Gebäuden

Stand heute sind im Ortsteil nur noch wenige unbebaute Baugrundstücke vorhanden. Die letzte Baulandentwicklung hat im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heiligenbornweg“ stattgefunden.

Zitat Entwicklungsanalyse 2009: „Die Analyse der städtebaulichen Entwicklung sollte den zu erwartenden Flächenbedarf nicht nur für die kommenden zehn bis fünfzehn Jahre, sondern noch darüber hinaus berücksichtigen. Die aktuelle Erfahrung zeigt, dass es erforderlich ist, in Laufenselden auch den Bedarf an Eigenentwicklung für das Umfeld zu decken, wie dies im OT Kemel in den vergangenen Jahren erfolgreich praktiziert wurde.“

Bezugnehmend darauf werden durch die vorliegende Untersuchung zunächst alle, die Ortslage umgebenden Flächen beleuchtet. Im Zuge dieser Betrachtung wurden die Flächen wie folgt kategorisiert:

Arrondierung (A): Kleinere Flächen am Ortsrand, bestehende Erschließung nutzbar

Entwicklungsflächen (E): Flächenpool zur Auswahl eines zukunftsorientierten Entwicklungsschwerpunktes

Tabuflächen (T): Ausschluss-Flächen aufgrund städtebaulicher, topografischer oder ökologischer Gesichtspunkte.

Die vorgeschlagenen Flächen zur Ortsrandarrondierung A 1 bis A 3 sind Flächen, die zwar den bestehenden Ortsrand abrunden, planungsrechtlich jedoch zurzeit als Außenbereichsflächen zu betrachten sind. Welche aber dennoch aufgrund ihrer Lage ohne größere Erschließungsaufwendungen entwickelt werden könnten (ausgenommen A 1) und in begrenztem Umfang Bauflächen generieren können. Z.T. sind sogar bereits Hausanschlüsse bzw. zumindest eine Ver- und/oder Entsorgungstrasse vorhanden. Das hier zu erreichende Bauflächenangebot kann zumindest in näherer Zukunft einen vorhandenen Bedarf abdecken.

Es sind keine Flächen beinhaltet, die nach geltendem Recht nach § 34 BauGB beurteilt werden können.

Die Entwicklungsflächen E 1 bis E 6 stellen einen Flächenpool dar, aus welchem nach einem noch zu treffenden dezidierten Abwägungsprozess der Schwerpunkt für eine zukunftsgerichtete Siedlungsentwicklung eruiert werden kann. Ziel dieser Untersuchung war hierbei, den politischen Entscheidungsträgern durch die vorliegende Untersuchung städtebaulich relevante Basis-Informationen an die Hand zu geben, aufgrund derer dann eine zukunftsweisende Entscheidung für einen dieser Schwerpunkte getroffen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Entwicklungsflächen mit Ausnahme der Flächen E 1 und E 4 in einzelnen Planungs- / Bauabschnitten bedarfsgerecht entwickelt werden können.

Zur Ermittlung der Tabuflächen T 1 bis T 6 wurden verschiedene Ausschluss-Kriterien zugrunde gelegt:

Topografie, Ökologische Aspekte wie sensible Bereiche an Oberflächengewässern und deren Gewässerrandstreifen und Auebereiche, bestehende Biotope, schützenswerte Vegetationsstrukturen etc.. Daneben sind immissionsschutzrechtliche Aspekte, vor allem hinsichtlich bestehender Emittenten (vgl. Ziff. 2.3) und die gegebenen Erschließungsmöglichkeiten in die Beurteilung eingeflossen.

Die Gewässerrandstreifen bzw. die sensiblen Auebereiche wurden durchgängig frei gehalten und damit einhergehend wurden auch die Kaltluftabflussbahnen entlang der Gewässer, die für die Ortslage wirksam werden, berücksichtigt.

Abb.: 6 Übersichtskarte aktuell betrachtete Flächen incl. vorgeschlagener Kategorisierung



6.0 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

6.1 Regionalplanung Südhessen 2010

Die Gemeinde Heidenrod (Kleinzentrum) mit den beiden zentralen Orten Laufenselden und Kemel liegt im Ordnungsraum der Planungsregion Südhessen.

Als Kleinzentrum sind ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung zu erfüllen. Siedlungserweiterungen sollen im Rahmen der

Eigenentwicklung vorrangig in zentralen Ortsteil (hier Laufenselden und Kemel) erfolgen. Hier sollen auch die wesentlichen Einrichtungen der Grundversorgung angesiedelt werden.

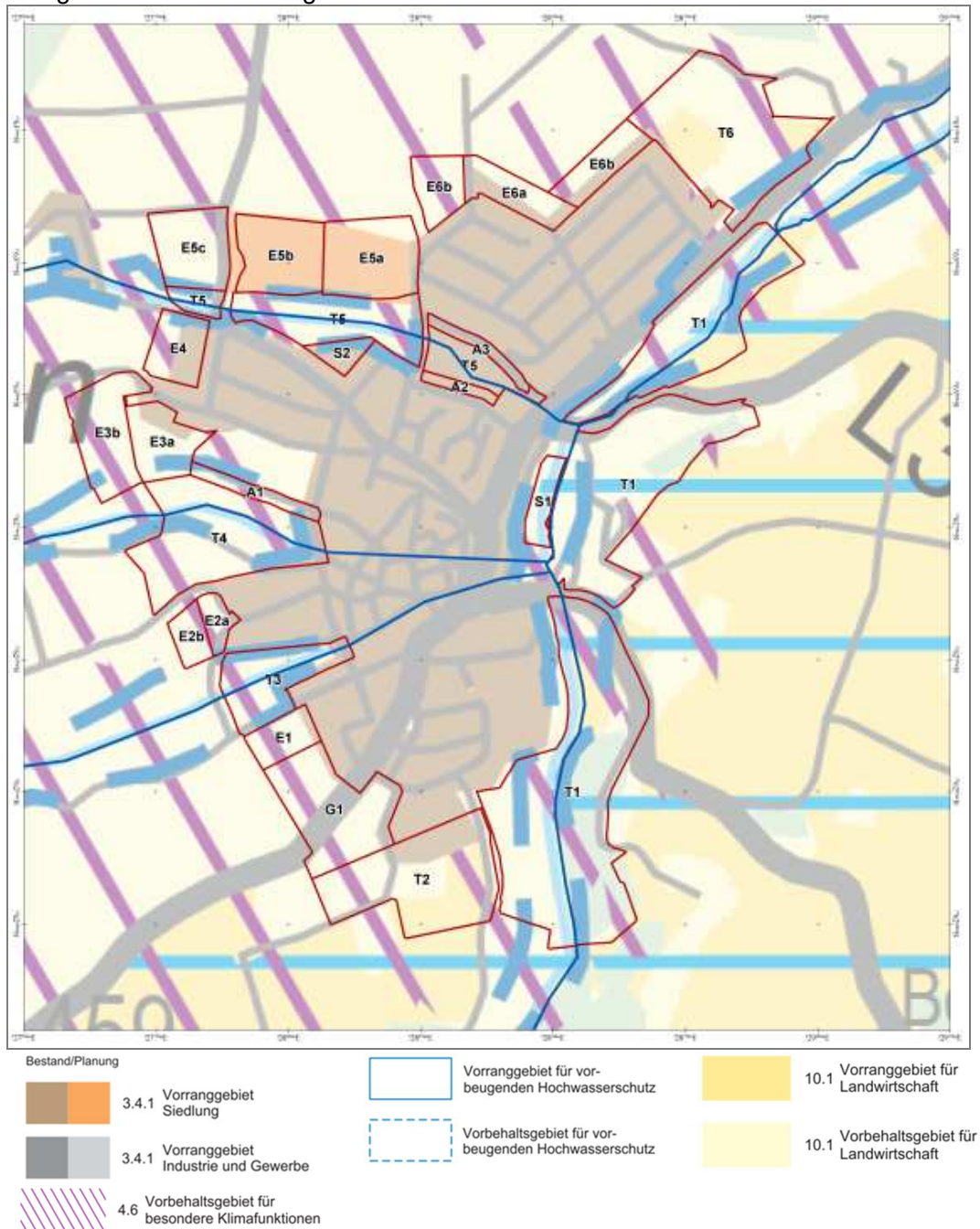
Die Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbe-Flächen sollte sich an der erforderlichen Eigenentwicklung orientieren.

Der noch wirksame Regionalplan Südhessen 2010 formuliert für Heidenrod bis 2020 einen Bedarf von 11 ha Siedlungsfläche und < 5 ha Gewerbefläche.

Ein bedarfsgerechtes ÖPNV Angebot sollte zur Verfügung stehen/entwickelt werden.

Abb.: 7 Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab

Hinweis: aufgrund des Maßstabes der Regionalplanes lassen sich teilweise die Darstellungen nicht Flurstücks genau veranschaulichen.

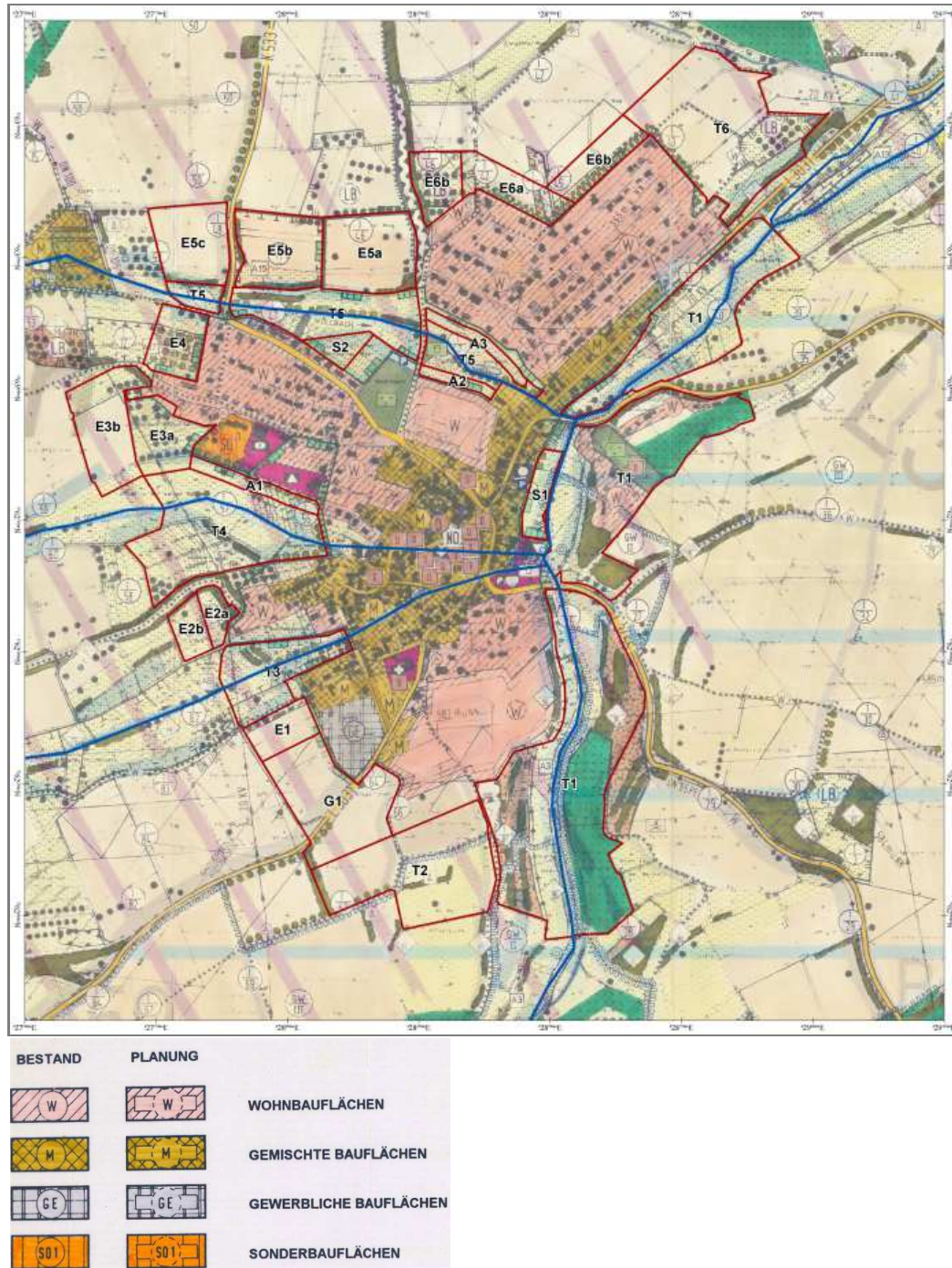


6.2 Wirksamer Flächennutzungsplan Heidenrod 1997

Im Ortsteil Laufenselden sind derzeit keine entwickelbaren Siedlungserweiterungsflächen mehr dargestellt.

Abb.: 8 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 1997, ohne Maßstab

Hinweis, die hier als Erweiterungsflächen dargestellten Bereiche, zentral und südöstlich der Ortslage gelegen wurden bereits entwickelt. Das dargestellte LSG ist aufgehoben.



6.3 Sonstige städtebauliche Belange

6.3.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Hochwasserschutz

Das BauGB regelt in § 1 die Aufgaben und die Grundsätze der Bauleitplanung. Dabei haben Kommunen gem. § 1a und § 2 BauGB die Umweltbelange und Gefahrensituationen im Rahmen ihrer Planungen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt.

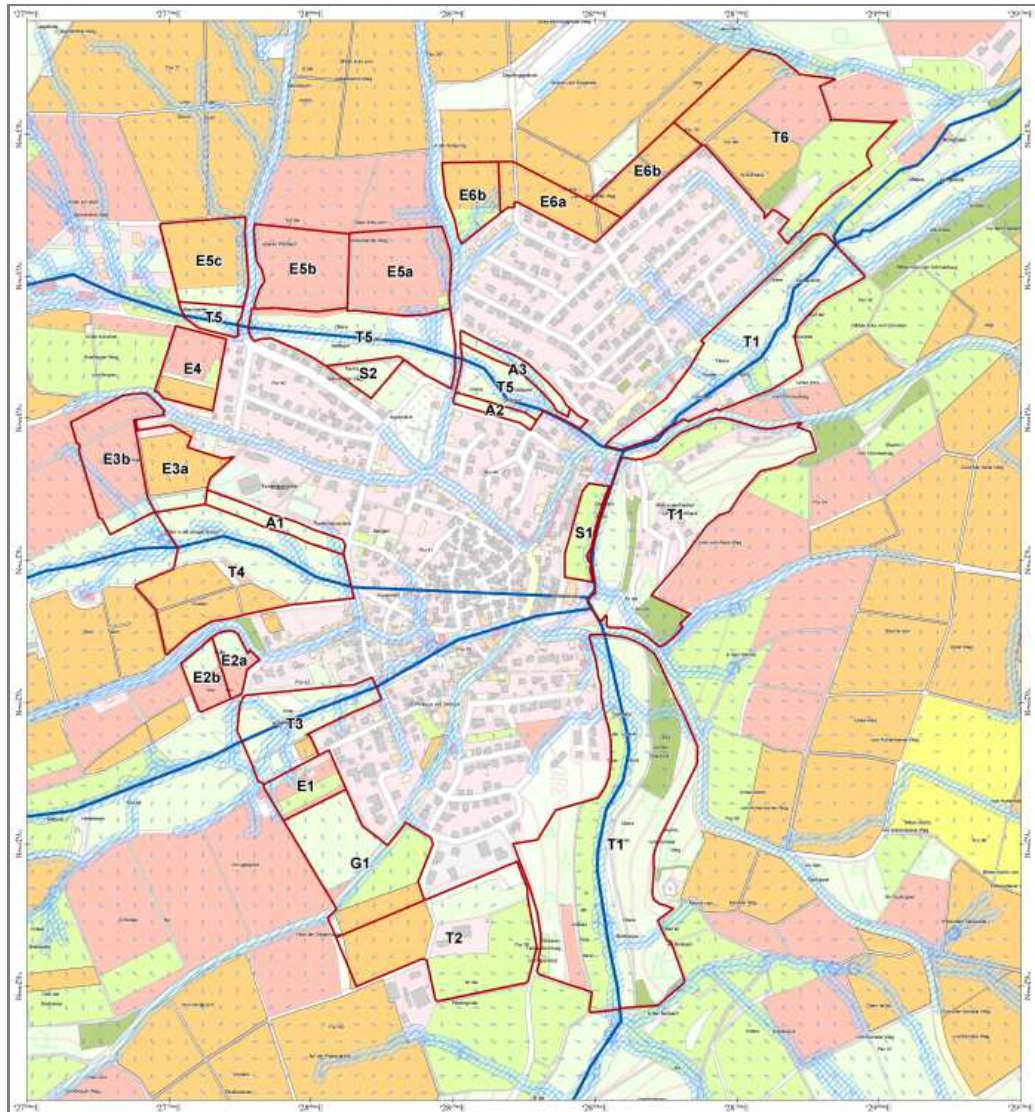
Die **Starkregen-Hinweiskarte** https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe sind basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt worden, um lokal im Vorfeld eine Gefährdungsbeurteilung zu ermöglichen. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Dabei ist zu beachten, dass durch eventuell Starkregenereignisse abfließende Wassermassen aus höher liegenden Gebieten durch Wassererosion künftige Baugebiete betroffen sein könnten bzw. bei deren Entwicklung im Vorfeld entsprechende Schutzmaßnahmen in Form von bspw. Erosionsschutzwällen, eingeplant werden sollten. Es ist also nicht die überplante Fläche im Besonderen zu betrachten, sondern umliegende Flächen die durch topografische Gegebenheiten in die künftigen Baugebiete entwässern könnten.

Im vorliegenden Fall ist hier im Wesentlichen die Entwicklungsfläche E5 betroffen. Es liegen hier oberhalb der Entwicklungsfläche Ackerflächen, die sich aufgrund der ackerbaulichen Nutzung (keine dauerhafte Vegetationsdecke) und der Topografie (Hangneigung zwischen 10 und 20%) ggf. hangabwärts durch Wassererosion auf die Entwicklungsfläche auswirkt. Dem kann ggf. durch die Anlage eines bepflanzten Erosionsschutzwalles, der auch als Teilkompensation dienen kann, begegnet werden.

Abb.: 9 Fließpfadkarte, ohne Maßstab, Quelle Gemeinde Heidenrod/HLNUG



Legende

Untersuchungsgebiet

Fließpfade und Abflussrichtung

Fließpfad ab einem Einzugsgebiet von mind. 1 ha und mit einer Ausdehnung von 10 m zu jeder Seite

Abflussrichtung auf Landwirtschaftsflächen mit Hangneigung > 2%

Gebäude

- außerhalb des Gefährdungsbereichs
- innerhalb des Gefährdungsbereichs (15 m)
- innerhalb des Gefährdungsbereichs (10 m)
- innerhalb des Gefährdungsbereichs (5 m)

Landwirtschaftliche Nutzung

Ackerland (angenommene Bewirtschaftung quer zur Hangrichtung)

- wenig gefährdet
Hangneigung < 5 %
- mäßig gefährdet
Hangneigung 5 - 10 %
- stark gefährdet
Hangneigung 10 - 20 %
- sehr stark gefährdet
Hangneigung > 20 %

Grün- und Gartenland

- nicht gefährdet
Hangneigung < 10 %
- mäßig gefährdet
Hangneigung 10 - 20 %
- mäßig gefährdet
Hangneigung > 20 %

Informationen

In der abgebildeten kommunalen Fließpfadkarte für das Gebiet Heidenrod (sachgemäß in 8 Karten) sind an einem Einzugsgebiet von 1 ha alle potentiellen Fließpfade dargestellt. Auf Landwirtschaftsflächen ist zudem die Fließrichtung gekennzeichnet. Entsprechend der Abstände zum nächstgelegenen Fließpfad sind die Gebäude in Gefährdungsklassen unterteilt und farblich gekennzeichnet. Alle Landwirtschaftsflächen im Untersuchungsgebiet sind entsprechend ihrer Nutzung und Hangneigung in Gefährdungsklassen eingeteilt und farblich gekennzeichnet. Basis hierfür sind die AGRIS-Daten des Landes Hessen. Abweichungen von der Realität sind nicht auszuschließen. Zu beachten ist, dass eine Änderung der Nutzung bis zu Abkehr von der in Hangrichtung benachteiligten Ackerland zu einer deutlich höheren Gefährdung führt.

Informationen

Digitaler Ordnungsmaßstab 1:0: Kreisliche Verwaltung für Raummanagement und GeoInformation
Digitaler Ordnungsmaßstab 1:0: Kreisliche Verwaltung für Raummanagement und GeoInformation
Digitaler Ordnungsmaßstab 1:0: Kreisliche Verwaltung für Raummanagement und GeoInformation
Digitaler Ordnungsmaßstab 1:0: Kreisliche Verwaltung für Raummanagement und GeoInformation

Informationen

Kommunale Fließpfadkarte

Informationen

Gemeinde Heidenrod (Ortsteil Laufenselden)

Informationen

19. Dezember 2022

Informationen

1:5.000

Informationen

1:5.000

Informationen

1:5.000

Informationen

1:5.000

Informationen

1:5.000

Informationen

1:5.000

Informationen

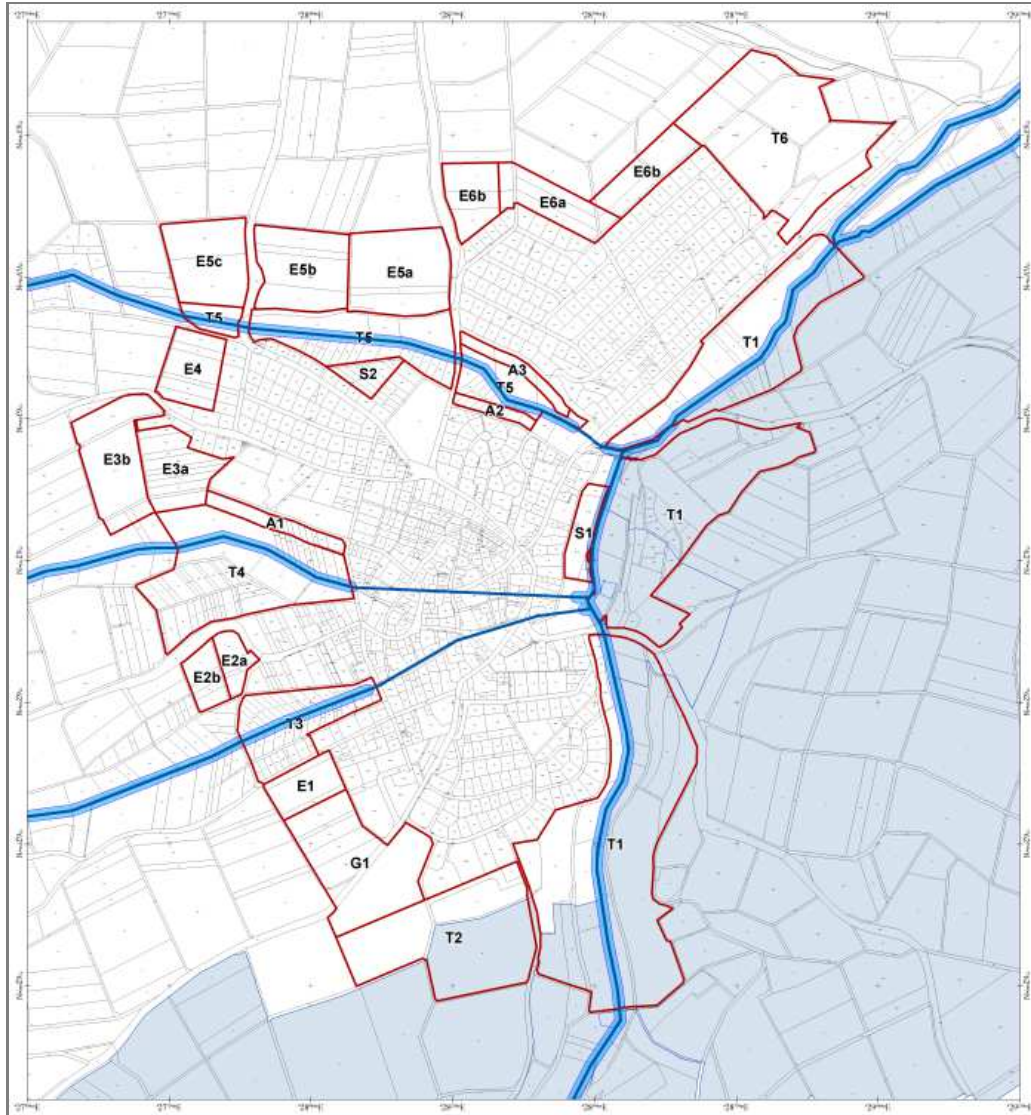
1:5.000

Fließgewässer unverroht

Das Konzept zu möglichen Siedlungsflächen berücksichtigt vollumfänglich die gesetzlichen Vorgaben zum Gewässerschutz, insbesondere zu berücksichtigende Gewässerrandstreifen, Abflussgebieten und Trinkwasserschutzgebieten.

Die Flächen sind durch die vorgenannten Thematiken nicht betroffen.

Abb.: 10 Trinkwasserschutzgebiete incl. Gewässerrandstreifen, ohne Maßstab, Quelle: Hessen Viewer, natureg Register



6.3.2 Boden

Der Schutz der Funktionserfüllung der vielfältigen Bodenfunktionen des Bodenkörpers als nicht erneuerbare oder vermehrbare Ressource und als CO₂ Speicher ist ein wesentlicher Bestandteil der kommunalen Planungsaufgaben und muss bereits in die Vorüberlegungen zu einer avisierten Siedlungserweiterung einfließen.

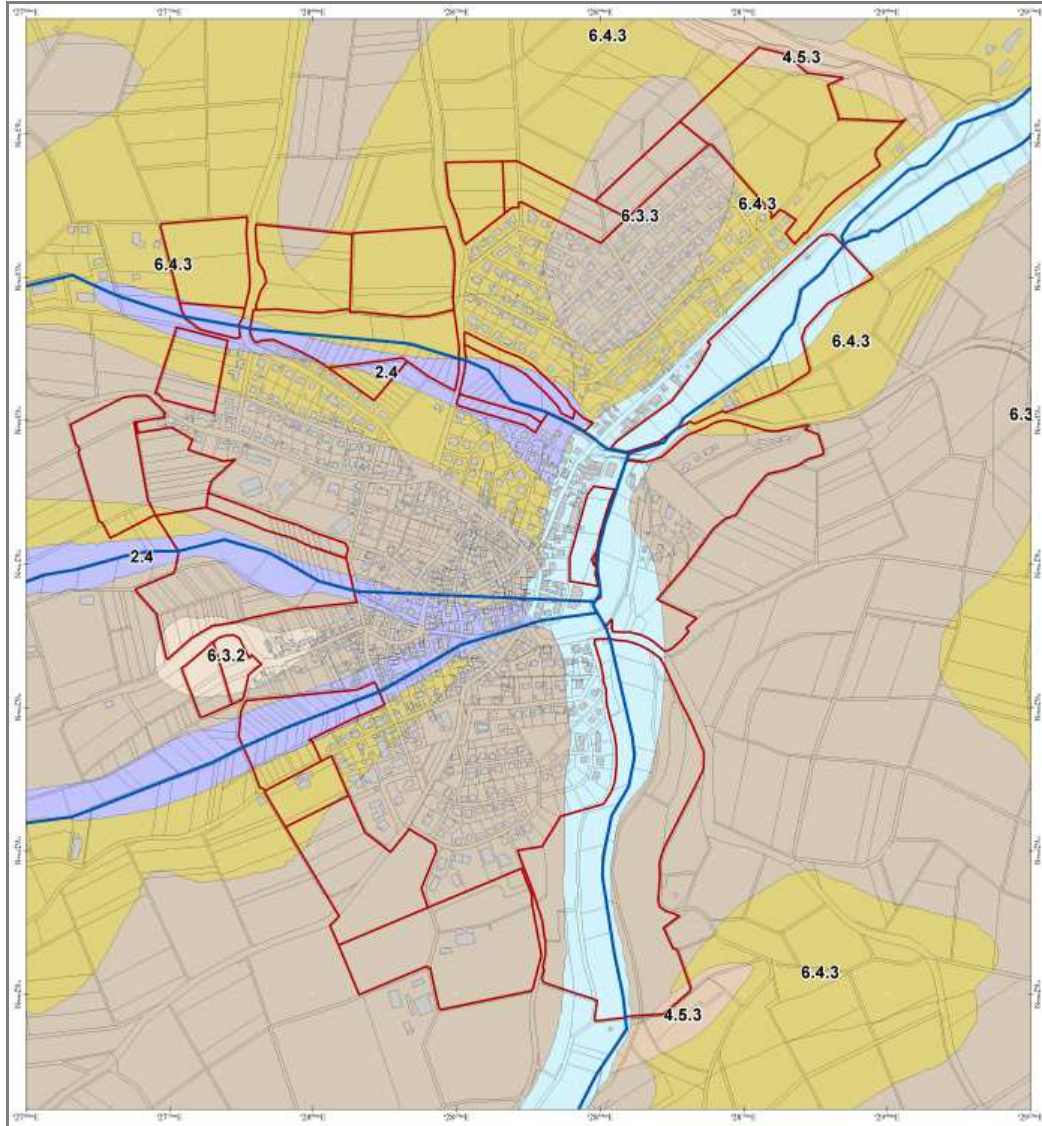
Anpassungsmaßnahmen müssen darauf ausgerichtet sein, den Boden vor Erosion, Humusverlust, Austrocknung und sonstigen Risiken zu schützen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der gegebenen Bodenhauptgruppen im Umgebungsbereich von Laufenselden.

Zum Großteil liegen Böden der Hauptgruppe 6, Böden aus solifluidalen Sedimenten, vor.

Diese unterteilen sich in die Untergruppierungen 6.4.3 und 6.3.3: Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen (basischen: 6.3.2) Gesteinsanteilen, die dann i.d.R. Pseudogley-Parabraunerden bilden, sowie die Auebeeinflussten Böden entlang der Fließgewässerverläufe.

Abb.: 11 Bodenhauptgruppen, ohne Maßstab, Quelle: Boden Viewer Hessen



Erwartungsgemäß zeigt dann auch die Darstellung der Bodenfunktionsbewertung hinsichtlich des Gesamterfüllungsgrades auch vorherrschend Flächen an, deren Bodenkörper einen sehr geringen bis geringen Funktionserfüllungsgrad hinsichtlich der Parameter:

- Lebensraum für Pflanzen (Standorttypisierung für die Biotopentwicklung und Ertragspotential)
- Funktion im Wasserhaushalt (Wasserspeicherfähigkeit)
- Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Pufferfähigkeit, Nitratrückhalt)

Lediglich wenige Teilflächen sind hier mit einer mittleren Funktionsfähigkeit angegeben.

Die dezidierten Flächensteckbriefe in den nachfolgenden Kapiteln geben Auskunft über die prozentualen Anteile der Bewertung der einzelnen Flächen. Die Themenkarte hierzu ist als Anlage 2 diesem Bericht beigelegt.

6.3.3 Urbane Nutzungen

Wohnen

Wo möglich, soll versucht werden durch räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung eine effiziente, attraktive und nachhaltige Siedlungsstruktur zu schaffen.

Die Standortpotentiale der Gemeinde/des Ortsteiles sollten bewahrt/verbessert werden, u.a. indem einer Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt wird. Wo möglich sollte eine Kompakte abgerundete Siedlungsstruktur angestrebt werden. Die Auebereiche der offenen Fließgewässer sind allerdings zwingend zu berücksichtigen und wirken sich auf die Linienführung des äußeren Siedlungsrandes entsprechend aus. Dennoch ist ein Potential zur Ortsrandabrundung ermittelt und auf der Plankarte dargestellt worden.

Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist durch ausreichende Verdichtung und Nutzungsintensivierungen unter Berücksichtigung ökologischer Belange zu gewährleisten. Insofern sind, gerade im ländlichen Raum, neben angepasster lockerer Bebauung auch geeignete Flächen für bodensparende Bebauung (Geschoßwohnungsbau) ins Augenmerk zu fassen.

Beachtung ist weiterhin auf die Erschließbarkeit, bzw. die Fließrichtung des strömenden Verkehrs zu richten, da innerhalb der Ortslage verkehrliche Engpässe gegeben sind, welche aufgrund der örtlichen Baustruktur nicht entschärft werden können.

Entsprechend dem Wohnungszuwachs ist infrastrukturell ein ausreichendes Angebot an Kinderbetreuung (Kinderbetreuung unter und über 3 Jahre) und für die Freizeitgestaltung Jugendlicher zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Dichtevorgaben bezogen auf das Bruttowohnbauland einzuhalten. Im ländlichen Siedlungstyp, der für Heidenrod anzuhalten ist, ist dieser Wert, je nach Lage und Ortsteil zwischen 25 und 40 Wohneinheiten (WE) anzusetzen.

Die Staffelung ergibt sich durch die örtliche Lage und deren Anbindung an überörtliche Straßen und Schienenhaltepunkte, sowie durch die Eigenart eines Ortsteiles oder durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und/oder klimatologischer Besonderheiten.

Für Laufenselden, gelegen zwischen der B 54 und der B 260 und der B 274, wird ein zu erreichender Dichtewert von ca. 35 (etwas über dem regionalplanerischen Mittelwert) als zielführend vorgeschlagen.

Gewerbe

Zur Aufrechterhaltung einer entwicklungsfähigen Kommune mit entsprechenden Angeboten für die Bürgerschaft ist die Ansiedlung verschiedener Gewerbetreibender unerlässlich. Zum einen ist das Dienstleistungsangebot zu erhalten und zu optimieren, um Kaufkraft im Gemeindegebiet zu halten, zum anderen generieren sich durch Gewerbeflächen kommunale Einkommen.

Flächenausweisungen für den Bedarf ortsansässiger Betriebe unter Berücksichtigung von Erweiterungsabsichten zur Standortsicherung und des notwendigen Strukturwandels sollen vorgesehen werden.

Zur Konfliktbewältigung ist im Vorfeld bereits auf eine Lage im Raum zu achten, die ein möglichst geringes Störpotential (Emissionsschutz) gegenüber anderen, schutzbedürftigeren Nutzungen erwarten lässt. Ggf. sind entsprechende Störanfälligkeiten und Konfliktpotentiale hinsichtlich Lieferverkehr, Beschäftigtenverkehr etc. zu den nächstgelegenen Nutzungen zu berücksichtigen.

Weiterhin ist eine gute Erreichbarkeit/Verkehrsanbindung und die Möglichkeit der Vorhaltung ausreichend großer, der Nachfrage angepasster, Flächenpotentiale in die Überlegungen zur Standort-Auswahl einzubeziehen.

Die standörtlichen Gegebenheiten des Ortsteils wirken sich nachteilig auf die Ausweisung einer gewerblich nutzbaren Fläche hin, so dass hier nur im Rahmen einer Erweiterung an ein bestehendes Gewerbegebiet ein Bereich herausgefiltert wurde, für den ein Gewerbegebiet oder ein Mischgebiet denkbar wäre. Dabei handelt es sich um die Fläche E7, für die jedoch in Anbetracht der Lage angrenzend zu Wohnbebauung Planung die Festsetzung eines, hinsichtlich der zu berücksichtigenden Immissionen, eingeschränkten Gewerbegebietes G_{Ee} oder eines Mischgebietes vorgesehen werden sollte.

Bei Neuansiedlung von Gewerbetreibenden in klassischen Gewerbegebieten in Verbindung mit Bereitstellung von Arbeitsplätzen sind entsprechende freie Wohnbauflächen zu berücksichtigen.

Standorte für Einzelhandel:

Standorte zur Deckung von Gütern des täglichen Bedarfs sollten aus städtebaulicher Sicht eine gute Erreichbarkeit aufweisen, möglichst zentral gelegen sein und dennoch ein minimales Konfliktpotential hinsichtlich An- und Abfahrten von Kunden- und Lieferverkehr aufweisen. Zur Ansiedlung von Märkten mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche sind Sonderbauflächen auszuweisen, da hier die Grenze zur Großflächigkeit überschritten wird.

Unter diesen Voraussetzungen konnte keine passende Fläche, die eine verlässliche Bewältigung des entstehenden Konfliktpotentials annehmen lässt, ermittelt werden.

Ansonsten sind Läden zur Versorgung eines Gebietes auch innerhalb allgemeiner Wohngebiete zulässig, klassische Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Marke zur Großflächigkeit sind in Mischbauflächen zu positionieren.

Sonstige Flächen / Flächen für Gemeinbedarf:

Aus planerischer Sicht sind Flächen für Gemeinbedarf für Anlagen der öffentlichen Infrastruktur bei der Entwicklungsplanung hinsichtlich ihres künftigen Bedarfes (Kindergarten-Plätze, Mehrgenerationenplätze etc.) für Kinder/Jugendliche und auch Erwachsene bei einer städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen und auch hinsichtlich ihrer möglichen Verortung (verkehrsgünstig gelegen, gut erreichbar, Parkmöglichkeiten, Synergien) in die Konzeption einzubeziehen.

In nachfolgenden Bauleitplanverfahren ist darauf zu achten, dass die formulierten Zweckbestimmungen dieser Flächen, die der Allgemeinheit zugutekommen sollen, dem dynamischen Wechsel einer dörflichen Gemeinschaft folgen können und ggf. erforderliche Nutzungsverschiebungen ohne Planänderungen ermöglichen.

Vorliegend werden die Flächen S 1 als entsprechende Fläche für Stellplätze im Zusammenhang mit der Bornbachhalle und der Gemeindeverwaltung, bzw. die Fläche S 2 als Erweiterungsfläche für das geplante Seniorenheim genannt.

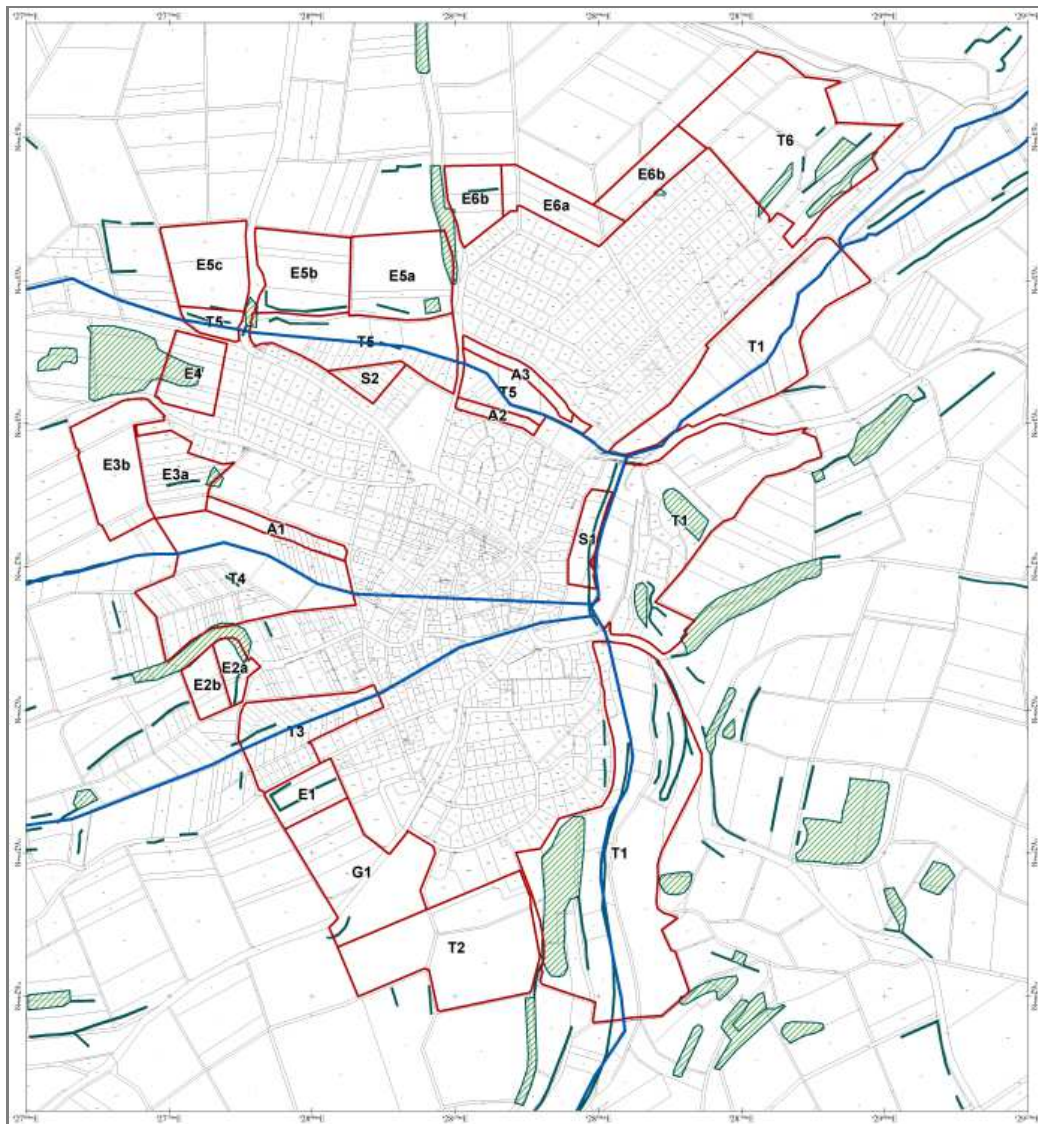
6.3.4 Landschaft, Freiräume, Erholung

Wo möglich sind im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren innerörtliche Freiräume/Grünflächen vorzusehen, die neben den bekannten ökologischen Auswirkungen auch in nicht unerheblichen Maß dem physischen und psychischen Wohlbefinden dienen und als eine der anzustrebenden Voraussetzungen zu sehen sind, die für die Identifikation von Bewohnern mit ihrem Lebensumfeld, und damit auch für die Standorttreue, anzusehen sind.

Wo möglich sollten innerörtliche Grünstrukturen mit dem Außenbereich vernetzt werden, um zum einen genetischen Austausch von Tierpopulationen zu gewährleisten, zum anderen aber auch um wichtige klimatische Auswirkungen zu erhalten. Vorliegend könnten die gegebenen Verläufe von Oberflächengewässern aufgegriffen werden, um dieses Ziel entsprechend zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Biotope, die im Rahmen der hessischen Biotopkartierung erfasst wurden. Es handelt sich im Wesentlichen um linienhafte Strukturen, die sich auf dort stockende Gehölze beziehen. Die Darstellung, die das natureg-Register zur Verfügung stellt, kann in der Örtlichkeit leicht divergieren. Im Rahmen der Umweltprüfung und der Bestandsaufnahme für spätere angedachte Bauleitplanverfahren, sind die Strukturen ggf. einzumessen und es ist zu prüfen inwieweit auch Erhaltungsfestsetzungen greifen können bzw. aufgrund der Artenzusammensetzung greifen müssen.

Abb.: 12 Hessische Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Hessen Viewer, natureg Register



Zum Abschluss des SILEK (integrierte ländliche Entwicklungskonzepte mit räumlichem und thematischem Schwerpunkt), welches dem beschlossenen einfachen Flurbereinigungsverfahren vorgeschaltet war) liegt eine Karte vor, die ein Konzept zur Biotopvernetzung visualisiert.

Nachfolgend ist diese Karte, mit Einblendung der vorliegend betrachteten möglichen Siedlungserweiterungsflächen, dargestellt. Es wird deutlich, dass dieses Konzept den hier geprüften Flächen nicht entgegen steht.

Abb.: 13 Ausschnitt Biotopvernetzung, Quelle SILEK, ohne Maßstab



7.0 Potenzielle Entwicklungsflächen / Kategorisierung

7.1 Potenzielle Entwicklungsflächen /-schwerpunkte Wohnen

7.1.1 Entwicklungsfläche E 1; ca. 0,9 ha

südwestlich der Ortslage, unterhalb „Gronauer Weg“

E 1							
Widmung		Wohnbaufläche WA					
Gemeindeeigentum		-					
Fläche Brutto m² ca.		9.479					
Höhe m üNN / Exposition		377 bis 383 / NW					
Erschließung	Verkehr	L 3031					
	Kanal	Anbindung Gronauer Weg					
Regionalplan		Vorbehalt Landwirtschaft Vorbehalt Klima					
Schutzgebiete		-					
Klimatische Funktionsleistung		Kaltluftproduktion, nicht wirksam für die Ortslage					
Hess Biotopkartierung		Linienhaft Streuobst tlw.					
Aktuelle Nutzung		Grünland intensiv, Siedlung tlw.					
Gesamtbewertung Boden BDF5L_M242	Wertstufe	1	2	3	4	5	NB
	Anteil %	0	46	43	0	0	11
Städtebauliche Bewertung: <u>Quartiersqualität:</u> Keine in sich geschlossene Quartiersidentität zu erwarten. Exposition nicht optimal. <u>Ökonomie:</u> durch die direkte Lage an einem bestehenden Wirtschaftsweg sowie die relativ kurze Anbindung an das bestehende Kanalnetz sinnvoll erschließbar, aufgrund des Flächenzuschnitts und -angebots bei 2-zügiger Bebauung innere Erschließung erforderlich jedoch nur begrenzte Anzahl Baugrundstücke entwickelbar. <u>Ökologie:</u> durch bestehende Hochbauten vorbelastet. Der bestehende Streuobstbestand generiert u.U. einen höheren Kompensationsbedarf. <u>Verkehr:</u> minimierte Belastung des Ortskernes.							
Orthofoto, o. Maßstab							

7.1.2 Entwicklungsschwerpunkt E 2; ca. 1,2 ha westlich der Ortslage, Verlängerung „Rudolf-Dietz-Straße“

E 2, a und b								
Widmung		Wohnbaufläche WA						
Gemeindeeigentum		-						
Fläche Brutto m² ca.		11.684	a 5.170					
			b 6.514					
Höhe m üNN / Exposition		375 bis 384 / SE						
Erschließung	Verkehr	Rudolf-Dietz-Straße						
	Kanal	In Rudolf-Dietz-Straße, bis ins Grundstück hinein						
Regionalplan		Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet Klimafunktionen						
Schutzgebiete		-						
Klimatische Funktionsleistung		Kaltluftproduktion, nicht wirksam für die Ortslage						
Hess Biotopkartierung		Linienhaft Gehölzstruktur in E2a						
Aktuelle Nutzung		Grünland						
Gesamtbewertung Boden- BDF5L_M242	Wertstufe	1	2	3	4	5	NB	
	Anteil %	0	36	64	0	0	0	
Städtebauliche Bewertung: <u>Quartiersqualität:</u> Bezüglich der Exposition und Lage sehr hochwertige Grundstücke, in sich identitätsstiftend. <u>Ökonomie:</u> In 2 Bauabschnitten bedarfsgerecht und ökonomisch sinnvoll erschließbar. Bereits vorhandener Kanalanschluss in der Fläche. Keine weitere äußere Erschließung erforderlich, Anschlussmöglichkeit an Rudolf-Dietz-Straße. <u>Ökologie:</u> Aus heutiger Sicht sind keine überdurchschnittlich wertvollen Strukturen (Vegetation; Bodenfunktionen) betroffen und generieren voraussichtlich einen durchschnittlichen Kompensationsaufwand. <u>Verkehr:</u> minimierte Belastung des Ortskernes.								
Orthofoto, o. Maßstab								

7.1.3 Entwicklungsschwerpunkt E 3; ca. 3,9 ha

westlich der Ortslage, westlich Kreisaltenwohnheim / Kita / Fledermausschule

E 3, a und b							
Widmung		Wohnbaufläche WA					
Gemeindeeigentum		-					
Fläche Brutto m² ca.		38.882	a 15.730				
			b 23.152				
Höhe m üNN / Exposition		381 bis 410 / SE					
Erschließung	Verkehr	Holzhäuser Weg Wirtschaftsweg südlich KIGA und Schule					
	Kanal	In Holzhäuser Weg					
Regionalplan		Vorranggebiet Siedlung Bestand kleinräumig nord-östlich Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet Klimafunktionen Südlich angrenzend Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (evtl. marginal die Fläche überlappend)					
Schutzgebiete		Evtl. Hochwasserschutz					
Klimatische Funktionsleistung		Kaltluftproduktion, bedingt wirksam für die Ortslage					
Hess Biotopkartierung		Linienhaft Gehölzstruktur in E3a					
Aktuelle Nutzung		E3a Grünland E3b Ackerland					
Gesamtbewertung Boden BDF5L M242	Wertstufe	1	2	3	4	5	NB
	Anteil %	27	67	0	0	0	6
Städtebauliche Bewertung: <u>Quartiersqualität:</u> Bezüglich der Exposition und Lage hochwertige Grundstücke, in sich identitätsstiftend, ggf. Störpotential durch benachbarte Nutzungen (Schule KIGA etc.). <u>Ökonomie:</u> Erschließung aufwändig und hinsichtlich der Anbindung über den bestehenden Wirtschaftsweg überproportional teuer. Ebenso besteht ein weiter Weg zur Anbindung an das öffentliche Kanalnetz. Bedarfsgerecht entwickelbar. <u>Ökologie:</u> Aus heutiger Sicht sind keine überdurchschnittlich wertvollen Strukturen (Vegetation; Bodenfunktionen) betroffen und generieren voraussichtlich einen durchschnittlichen Kompensationsaufwand. <u>Verkehr:</u> Verkehrsströme müssen durch den Ortskern abfließen.							
Orthofoto, o. Maßstab							

7.1.4 Entwicklungsfläche E 4; ca. 1,3 ha

westlich der Ortslage, zwischen „Im Anspen“ und „Holzhäuser Weg“

E 4							
Widmung		Wohnbaufläche WA					
Gemeindeeigentum		-					
Fläche Brutto m² ca.		12.749					
Höhe m üNN / Exposition		384 bis 400 / E bis N					
Erschließung	Verkehr	Im Anspen – Berndrother Straße Holzhäuser Weg					
	Kanal	Im Anspen, Im Holzhäuser Weg					
Regionalplan		Vorranggebiet Siedlung Bestand ca. 50% Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ca. 50% Vorbehaltsgebiet Klimafunktionen					
Schutzgebiete		-					
Klimatische Funktionsleistung		Kaltluftproduktion, nicht wirksam für die Ortslage					
Hess Biotopkartierung		Frischwiesenausprägung					
Gefährdung lt. Fließpfadkarte		Klasse					
Aktuelle Nutzung		Grünland					
Gesamtbewertung Boden BDF5L M242	Wertstufe	1	2	3	4	5	NB
	Anteil %	60	37	0	0	0	3
Städtebauliche Bewertung: <u>Quartiersqualität:</u> Keine in sich geschlossene Quartiersidentität zu erwarten. Exposition ungünstig. Nähe Segelflugplatz. <u>Ökonomie:</u> Durch die direkte Lage zwischen bestehenden Wirtschaftswegen sowie die relativ kurze Anbindung an das bestehende Kanalnetz sinnvoll erschließbar in Relation zur Flächengröße. <u>Ökologie:</u> Ausgewiesenes Biotop „Frischwiese“ bedingt einen höheren Kompensationsaufwand. <u>Verkehr:</u> Verkehrsströme müssen durch den Ortskern abfließen, Anbindung an die K 533.							
Orthofoto, o. Maßstab							

7.1.5 Entwicklungsschwerpunkt E 5; ca. 6,9 ha nordwestlich der Ortslage, nördlich des Wöllbach

E 5, a, b und c							
Widmung		Wohnbaufläche WA					
Gemeindeeigentum		-					
Fläche Brutto m² ca.		68.882	a 26.066				
			b 22.674				
			c 20.142				
Höhe m üNN / Exposition		373 bis 399 / S bis SE					
Erschließung	Verkehr	Ackerbacher Weg / Eisighofer Weg					
	Kanal	Im Eisighofer Weg					
Regionalplan		Vorranggebiet Siedlung Planung					
Schutzgebiete		-					
Klimatische Funktionsleistung		Kaltluftproduktion, wirksam für die Ortslage					
Hess Biotopkartierung		Linienhaft Gehölzstruktur					
Aktuelle Nutzung		Ackerland, Grünland marginal in E3b					
Gesamtbewertung Boden BDF5L M242	Wertstufe	1	2	3	4	5	NB
	Anteil %	62	32	5	0	0	1
Städtebauliche Bewertung: <u>Quartiersqualität:</u> Bezüglich der Exposition und Lage sehr hochwertige Grundstücke, in sich identitätsstiftend. Nähe Segelflugplatz. <u>Ökonomie:</u> Hinsichtlich der Relation Flächengröße, Flächenzuschnitt und Anbindung an das Straßen- und Kanalnetz ökonomisch sinnvoll und bedarfsgerecht entwickelbar. Großes Potential. <u>Ökologie:</u> Innerhalb der Fläche durchschnittliche Habitat Qualitäten. Südliche lineare Gehölzstruktur ggf. erhaltbar. Ackerflächen im Oberhang wassererosionsgefährdet (s. Fließpfadkarte), ggf. Erosionsschutzwall erforderlich. <u>Verkehr:</u> Anbindung an K 533, ansonsten Belastung der Ortslage, v.a. Nadelöhr Eisighofer Weg. <u>Sonstiges:</u> Einzige Außenbereichsfläche die im Regionalplan bereits als Entwicklungsfläche dargestellt ist.							
Orthofoto, o. Maßstab							

7.1.6 Entwicklungsschwerpunkt E 6; ca. 3,6 ha nördlich der Ortslage, nördlich „Sonnenhang“

E 6, a, b und c							
Widmung		Wohnbaufläche WA					
Gemeindeeigentum		-					
Fläche Brutto m² ca.		36.276	a. 13.418				
			b. 22.858				
Höhe m üNN / Exposition		382 bis 396 / SW bis SE					
Erschließung	Verkehr	Lilienweg und Eisighofer Weg					
	Kanal	Vom Baugebiet Sonnenhang kommend					
Regionalplan		Vorranggebiet Siedlung Bestand kleinräumig Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet Klimafunktionen					
Schutzgebiete		-					
Klimatische Funktionsleistung		Kaltluftproduktion, bedingt wirksam für die Ortslage					
Hess Biotopkartierung		Linienhaft Gehölzstruktur E6b westlich					
Aktuelle Nutzung		E3a: Ackerland E3b westlich: Ackerland E3b östlich: Grünland					
Gesamtbewer- tung Boden BDF5L M242	Wertstufe	1	2	3	4	5	NB
	Anteil %	29	50	19	0	0	2
Städtebauliche Bewertung: <u>Quartiersqualität:</u> Gute Eingliederung an Gebiet „Sonnenhang“ möglich. Relativ gute Wohnqualität. Nähe Segelflugplatz. <u>Ökonomie:</u> Kurze Erschließungswege, bedarfsgerecht entwickelbar. <u>Ökologie:</u> Aus heutiger Sicht sind keine überdurchschnittlich wertvollen Strukturen (Vegetation; Bodenfunktionen) betroffen und generieren voraussichtlich einen durchschnittlichen Kompensationsaufwand. <u>Verkehr:</u> Belastung der Ortslage, v.a. Nadelöhr Eisighofer Weg.							
Orthofoto, o. Maßstab							

7.2 Potenzielle Entwicklungsfläche Gewerbe / Handel

7.2.1 Entwicklungsfläche G 1; ca. 3,6 ha

südlich der Ortslage, rechts und links der „L 3031“

G 1								
Widmung		Mischbaufläche MI bzw. Gewerbefläche GE /GEe, Fläche für Einzelhandel möglich						
Gemeindeeigentum		-						
Fläche Brutto m² ca.		35.842						
Höhe m üNN / Exposition		383 bis 409 / NW bis N						
Erschließung	Verkehr	L 3031						
	Kanal	Am Heiligenborn						
Regionalplan		Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet Klimafunktionen						
Schutzgebiete		-						
Klimatische Funktionsleistung		Kaltluftproduktion, nicht wirksam für die Ortslage						
Hess Biotopkartierung		Linienhaft Gehölzstruktur südwestlich						
Aktuelle Nutzung		Grünland						
Gesamtbewertung Boden BDF5L M242	Wertstufe	1	2	3	4	5	NB	
	Anteil %	0	32	62	0	0	6	
Städtebauliche Bewertung: <u>Quartiersqualität:</u> Untergeordnet für Misch- bzw. gewerbliche Bebauung. Einziger Standort der aufgrund der Umgebungsnutzung und des von ihm ausgehenden möglichen Störpotentials für Gewerbe, bzw. auch Einzelhandel geeignet ist. <u>Ökonomie:</u> Kurze Anbindung zum öffentlichen Verkehrswege- und Kanalnetz. Ausreichend Flächenpotential auch für Nutzungen mit erhöhtem Flächenbedarf (Kundenparkplätze etc.). Topografisch etwas anspruchsvoller, aber lösbar. <u>Ökologie:</u> Aus heutiger Sicht sind keine überdurchschnittlich wertvollen Strukturen (Vegetation; Bodenfunktionen) betroffen und generieren voraussichtlich einen durchschnittlichen Kompensationsaufwand. <u>Verkehr:</u> Direkte Anbindung über die L 3031 zur B 260, minimierte Belastung des Ortskernes.								
Orthofoto, o. Maßstab								

7.3 Potenzielle Flächen zur Ortsrand Arrondierung

7.3.1 Arrondierung A 1; ca. 0,6 ha

westlich der Ortslage, zwischen „Im Anspen“ und „Holzhäuser Weg“

A 1								
Widmung		Wohnbaufläche WA						
Gemeindeeigentum		-						
Fläche Brutto m² ca.		6.476						
Höhe m üNN / Exposition		372 bis 381 / S bis SE						
Erschließung	Verkehr	Wirtschaftsweg						
	Kanal	Kein direkter Anschluss vorhanden. Im Bangert						
Regionalplan		Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft <- bzw.-> Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (aufgrund des Maßstab nicht genau erkennbar)						
Schutzgebiete		Evtl. Hochwasserschutz						
Klimatische Funktionsleistung		Kaltluftproduktion marginal, nicht wirksam für die Ortslage						
Hess Biotopkartierung		-						
Aktuelle Nutzung		Grünland						
Gesamtbewertung Boden BDF5L_M242	Wertstufe	1	2	3	4	5	NB	
	Anteil %	0	100	0	0	0	0	
Städtebauliche Bewertung: <u>Quartiersqualität:</u> Bezüglich der Exposition und Lage hochwertige Grundstücke, Störpotential durch benachbarte Nutzungen (Schule KIGA etc.). <u>Ökonomie:</u> Erschließung aufwändig und hinsichtlich der Anbindung über den bestehenden Wirtschaftsweg überproportional teuer. Ebenso besteht ein weiter Weg zur Anbindung an das öffentliche Kanalnetz. Bedarfsgerecht entwickelbar. <u>Ökologie:</u> Aus heutiger Sicht sind keine überdurchschnittlich wertvollen Strukturen (Vegetation; Bodenfunktionen) betroffen und generieren voraussichtlich einen durchschnittlichen Kompensationsaufwand. <u>Verkehr:</u> Verkehrsströme müssen durch den Ortskern abfließen.								
Orthofoto, o. Maßstab								

7.3.2 Arrondierung A 2; ca. 0,3 ha innerorts, „Friedhofsweg“

A 2							
Widmung		Wohnbaufläche WA					
Gemeindeeigentum		Tlw.					
Fläche Brutto m² ca.		2.987					
Höhe m üNN / Exposition		364 bis 371 / E					
Erschließung	Verkehr	Friedhofsweg					
	Kanal	Hausanschlüsse vorhanden					
Regionalplan		Vorranggebiet Siedlung Bestand					
Schutzgebiete		-					
Klimatische Funktionsleistung		Kaltluftproduktion, nicht wirksam für die Ortslage					
Hess Biotopkartierung		-					
Aktuelle Nutzung		Grünland					
Gesamtbewertung Boden BDF5L M242	Wertstufe	1	2	3	4	5	NB
	Anteil %	0	100	0	0	0	0

Städtebauliche Bewertung:

Quartiersqualität: Die Lage innerhalb gewachsener Strukturen wird häufig als angenehmer empfunden als in Neubaugebieten.

Ökonomie: Aufgrund bestehender Hausanschlüsse und Verkehrswege kostengünstige Erschließung und zeitsparende Entwicklung (ggf. Anwendung des § 13 a BauGB zu prüfen). Grundstücke teilweise in Gemeindebesitz.

Ökologie: Auebereich ist nicht betroffen. Im Rahmen des § 13 a BauGB keine Kompensation erforderlich.

Verkehr: Kurze Anbindung an L 3321, ansonsten Ortslage betroffen. Jedoch überschaubare Grundstücksanzahl.

Orthofoto, o. Maßstab



7.3.3 Arrondierung A 3; ca. 0,5 ha

Innerorts, „Wöllbachweg“

A 3								
Widmung		Wohnbaufläche WA						
Gemeindeeigentum		Tlw.						
Fläche Brutto m² ca.		4.697						
Höhe m üNN / Exposition		361 bis 370 / SE						
Erschließung	Verkehr	Wöllbachweg						
	Kanal	Hausanschlüsse vorhanden						
Regionalplan		Vorranggebiet Siedlung Bestand						
Schutzgebiete		-						
Klimatische Funktionsleistung		Kaltluftproduktion, nicht wirksam für die Ortslage						
Hess Biotopkartierung		-						
Aktuelle Nutzung		Grünland						
Gesamtbewertung Boden-BDF5L M242	Wertstufe	1	2	3	4	5	NB	
	Anteil %	0	99	0	0	0	1	
Städtebauliche Bewertung: <u>Quartiersqualität:</u> Die Lage innerhalb gewachsener Strukturen wird häufig als angenehmer empfunden als in Neubaugebieten. <u>Ökonomie:</u> Aufgrund bestehender Hausanschlüsse und Verkehrswege kostengünstige Erschließung und zeitsparende Entwicklung (ggf. Anwendung des § 13 a BauGB zu prüfen). Grundstücke teilweise in Gemeindebesitz. <u>Ökologie:</u> Auebereich ist nicht betroffen. Im Rahmen des § 13 a BauGB keine Kompensation erforderlich. <u>Verkehr:</u> Kurze Anbindung an L 3321, ansonsten Ortslage betroffen. Jedoch überschaubare Grundstücksanzahl.								
Orthofoto, o. Maßstab								

7.4 Sonder-Flächen

7.4.1 Sonderfläche S 1 ca. 0,7 ha

östlich der Ortslage, oberhalb Bornbachhalle

S 1								
Widmung		sonstige Flächen, Parken, FfG						
Gemeindeeigentum		teilweise						
Fläche Brutto m² ca.		7.106						
Höhe m üNN / Exposition		357 bis 363 / E						
Erschließung	Verkehr	Im Brühl						
	Kanal	Im Brühl						
Regionalplan		Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz						
Schutzgebiete		Evtl. Hochwasserschutz						
Klimatische Funktionsleistung		Aufgrund intensiver Nutzung zu vernachlässigen						
Hess Biotopkartierung		-						
Aktuelle Nutzung		Grünland						
Gesamtbewertung Boden-BDF5L_M242	Wertstufe	1	2	3	4	5	NB	
	Anteil %	0	0	98	0	0	2	
Städtebauliche Bewertung: <u>Quartiersqualität:</u> Keine Wohnbauflächenentwicklung möglich, für Parkplatzerweiterung geeignet. <u>Ökonomie:</u> Bereits erschlossen. <u>Ökologie:</u> Es handelt sich um einen Auestandort, die hier geltenden gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten (Gewässerrandstreifen, Uferschutz, keine weitere Einengung der Aue, ggf. Rekultivierungsmaßnahmen an den Uferbereichen etc.). <u>Verkehr:</u> Zentrale Lage, Doppelfunktion für Verwaltung und Bornbachhalle.								
Orthofoto, o. Maßstab								

7.4.2 Sonderfläche S 2 ca. 0,5 ha westlich Friedhof

S 2							
Widmung		sonstige Flächen, FfG „Seniorenheim“					
Gemeindeeigentum		Tlw.					
Fläche Brutto m² ca.		4.812					
Höhe m üNN / Exposition		373 bis 380 / NE					
Erschließung	Verkehr	Keine Anbindung vorhanden, über künftiges Seniorenheim möglich.					
	Kanal	Keine Anbindung vorhanden, über künftiges Seniorenheim					
Regionalplan		Vorranggebiet Siedlung Bestand					
Schutzgebiete		-					
Klimatische Funktionsleistung		marginal					
Hess Biotopkartierung		-					
Aktuelle Nutzung		Grünland					
Gesamtbewertung Boden-BDF5L_M242	Wertstufe	1	2	3	4	5	NB
	Anteil %	0	29	57	0	0	14
Städtebauliche Bewertung: Als Wohnbaufläche verkehrlich nicht erschließbar. Vorgeschlagen wird das Vorhalten der Fläche als mögliche Erweiterungsfläche für das in Planung befindliche angrenzende Seniorenheim und im Bedarfsfall Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf.							
Orthofoto, o. Maßstab							

7.5 Ausschluss-Flächen

7.5.1 Ausschluss Fläche T 1

östlich der Ortslage, „Dörsbachaue“

T 1	Städtebauliche Bewertung / Ausschlußkriterien:
	Der Gewässerverlauf des Dörsbach grenzt in Nord-Süd Richtung als signifikant prägende hydrogeologische Struktur und aufgrund seiner z.T. stark eingeschnittenen Tal-lage sowie der begleitenden höheren Gehölz-Vegetation als markanter siedlungsbe-grenzender Faktor die Ortslage sowohl aus städtebaulicher Sicht, als auch aus ökologi-schen Aspekten abschließend gegen den Außenbereich ab. Darüber hinaus liegt der Bereich in Teilen innerhalb eines, im Regionalplan dargestellten Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Ein Überschreiten des Dörsbach zu Siedlungszwecken wird nicht empfohlen.
Orthofoto, o. Maßstab	 The orthophoto shows a river (Dörsbach) flowing through a landscape of fields and some buildings. Red lines delineate exclusion zones. Three areas are labeled 'T1': one in the upper right, one in the center, and one in the lower left. An area on the left is labeled 'S1'. Other labels include 'A3' and '5' near the top left.

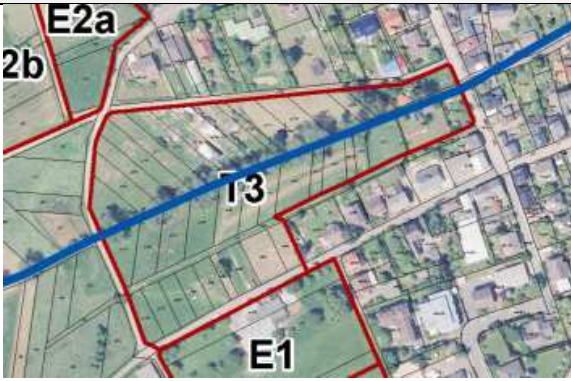
7.5.2 Ausschluss Fläche T 2

südlich der Ortslage, „Pferdehof“

T 2	Städtebauliche Bewertung / Ausschlusskriterien:
Im Bereich der Fläche ist ein landwirtschaftliches Aussiedlergehöft angesiedelt. Diese Nutzung ist als vorhandener Emittent zu werten und in die Abschichtung entsprechend einzustellen. Da für Wohnbebauung entsprechende Schutzziele hinsichtlich Lärm und Geruch gesetzlich formuliert sind und diese nach Entwicklung einer Wohnbebauung auch einzuhalten sind, würde eine weiter heranrückende Wohnbebauung die landwirtschaftliche Nutzung stark einschränken. Vgl. dazu auch Ziff. 2.3 dieser Erläuterung.	
Orthofoto, o. Maßstab 	

7.5.3 Ausschluss Fläche T 3

südwestlich der Ortslage, oberhalb „Gronauer Weg“

T 3	Städtebauliche Bewertung / Ausschlusskriterien:
Das Flächenangebot beidseitig des Hüttenbach bis jeweils zum nächsten Wirtschaftsweg, lässt unter Berücksichtigung der zu beachtenden Gewässerrandstreifen eine sinnvolle Erschließung mit akzeptablem Flächenangebot nicht zu. Die nördlich an das dargestellte E 1 angrenzende Teilfläche liegt innerhalb eines, im Regionalplan dargestellten Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz und ist somit ebenfalls nur schwer entwickelbar.	
Orthofoto, o. Maßstab 	

7.5.4 Ausschluss Fläche T 4

westlich der Ortslage, „ewige Nässe“

T 4	Städtebauliche Bewertung / Ausschlußkriterien:
	Das umgangssprachlich im Ortsteil nicht ohne Grund bereits als „ewige Nässe“ bezeichnete Gebiet liegt im Einzugsbereich eines wasserführenden „Grabens ohne Namen“ und stellt in seiner Gesamtheit als Dauergrünland eine nicht unbedeutende Kaltluftentstehungsfläche in Kombination mit einer Kaltluftabflussbahn (Grabenparzelle) dar, die für die Ortslage wirksam wird. Darüber hinaus liegt der Bereich in großen Teilen innerhalb eines, im Regionalplan dargestellten Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Eine Entwicklung hin zu Bauflächen ist aus diesen Gründen nicht zu empfehlen.
Orthofoto, o. Maßstab	

7.5.5 Ausschluss Fläche T 5

westlich der Ortslage „Wöllbachau“

T 5	Städtebauliche Bewertung / Ausschlußkriterien:
	Das Flächenangebot beidseitig des Wöllbach bis jeweils zum nächsten Wirtschaftsweg, lässt unter Berücksichtigung der zu beachtenden Gewässerrandstreifen eine sinnvolle Erschließung mit akzeptablem Flächenangebot nicht zu. Die Teilfläche westlich des Eisighofer Weg liegt umfänglich innerhalb eines, im Regionalplan dargestellten Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz und ist somit ebenfalls nur schwer entwickelbar. Die Teilfläche rechts des Eisighofer Weges ist zwar im Regionalplan als Siedlungsfläche aufgenommen, es greift hier aber das rechtskräftige Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. dem Hessischen Wassergesetz, welche auch hier einen Gewässerrandstreifen als zu beachten vorgeben, so dass eine sinnvolle Entwicklung über die dargestellten Arrondierungsflächen A 2 und A 3 hinaus, nicht möglich ist.
Orthofoto, o. Maßstab	

7.5.6 Ausschluss Fläche T 6

nördlich der Ortslage, nordöstlich „Sonnenhang“

T 6	Städtebauliche Bewertung / Ausschlusskriterien:
	Eine Erschließung dieser Fläche ist nur unter unverhältnismäßigem Aufwand möglich. Da keine Anbindungsmöglichkeit über das Gebiet „Sonnenhang“ vorgesehen wurde, müsste das Gebiet entweder über einen neuen Knotenpunkt an die Rathausstraße angebunden werden oder im Anschluss an die Entwicklung von E 6 realisiert werden. Im Weiteren zeigt der Regionalplan in Teilbereichen, und zwar direkt angrenzend an das bestehende Wohngebiet, eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft, die nicht entwickelbar ist, da durch die Obere Landesplanungsbehörde abschließend abgewogen und beurteilt. Insofern wird zu weiteren Überlegungen zu dieser Fläche abgeraten.
Orthofoto, o. Maßstab	

8.0 Standortvergleich

Die nachfolgend dargestellten Bewertungen hinsichtlich der jeweils formulierten Kriterien bleiben selbstständig für sich stehen. Die Gewichtung der betrachteten Merkmale muss letztlich durch die politische Gremienentscheidung erfolgen.

Ein Standortvergleich für die eruierten sonstige Flächen bzw. Flächen für Gemeinbedarf und die als Mischbaufläche / Gewerbefläche / Fläche für Einzelhandel kategorisierte Fläche wird aufgrund der besonderen Merkmale der Flächen obsolet.

8.1 Städtebauliche Bewertung (Quartierqualität / Erschließung)

Als kurzfristig und kostengünstig zu realisierende Maßnahmen mit gutem Quartiersempfinden und künftigen Baugrundstücken mit hoher Qualität sind die beiden **Arrondierungsflächen A 2 und A3** dezidiert zu betrachten. Hier kann eine entstehende Nachfrage mit adäquaten Mitteln schnell befriedigt werden. Die Fläche A 2 könnte je nach Grundstückgröße 5 bis 6 Baugrundstücke ergeben, während die Fläche A 3 ca. 8 bis 9 Grundstücke erbringen könnte.

Es wird geraten eine mögliche Entwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu prüfen.

Als Entwicklungsschwerpunkt mit angepasstem und zukunftsorientiertem Flächenpotential, bedarfsgerecht entwickelbar könnten folgende Bereiche näher beleuchtet werden.

Die **Fläche E 2** bietet eine sehr hohe Quartiers- und Wohnqualität, und mit ca. 9 m Höhendifferenz auf der gesamten Fläche topografische Verhältnisse die

bauleitplanerisch zu bewältigen sind. Die verkehrliche Anbindung kann direkt an die bestehende Rudolf-Dietz-Straße erfolgen. Die entstehenden zusätzlichen Verkehrsflüsse sind überschaubar und belasten den Ortskern nicht signifikant. Laut vorliegendem Kanalplan besteht bereits eine Verlegung bis kurz in die Fläche hinein. Ein Trennsystem wäre problemlos und auf kurzem Weg in Richtung Hüttenbach zu etablieren. Insgesamt könnten hier ca. 20 Baugrundstücke abschnittsweise entwickelt werden. Die Entfernung zur Ortsmitte, wie auch zu Schule und KIGA ist jeweils auch fußläufig zu bewältigen, so dass einer guten Integration, auch für Neubürger, Vorschub geleistet wird.

Die **Fläche E 5** ist aufgrund ihres Zuschnitts eine sehr gut überplanbare Fläche, die in ihren 3 möglichen Entwicklungsabschnitten zunächst zwar für die bestehende Nachfrage im OT Laufenselden überdimensioniert erscheint, jedoch dadurch auch ein Potential zur Verfügung stellt, welches genutzt werden kann, aber nicht muss. Eine Entwicklung der Fläche E 5a würde in 2 Straßenzügen mit 4 Bauzeilen etwa 40 bebaubare Grundstücke generieren. Sollte weiterer Bedarf entstehen, so könnte die Fläche E 5b weitere ca. 35 Grundstücke anbieten. Die Erschließung könnte als Ringstraßen zwischen K55 und Ackerbacher Weg angedacht werden.

Hinsichtlich der Lage und Exposition könnte die Gemeinde hier sehr attraktive Grundstücke mit hoher Wohnqualität zur Verfügung stellen.

Zu berücksichtigen ist bei dieser Fläche die Nähe zum Segelflugplatz, eine mögliche Verschärfung der Verkehrsproblematik sowie der relativ weite Abstand zur Ortsmitte. Schule und KIGA liegen, auch fußläufig, in adäquater Entfernung.

Einschränkend ist hier zu berücksichtigen, dass ggf. nach dezidiert Prüfung, Erosions-Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

Die Etablierung eines Trennsystems ist aufgrund der Nähe zum Wöllbach auf kurzem Weg möglich.

Als weniger geeignet (vgl. Steckbriefe) werden angesehen,:

E 1: Entwicklungspotential wird vergleichbar und ökonomischer durch A 2 und A 3 bereit gestellt, keine zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten.

E 3: aufgrund Erschließung / Störpotential und Flächenzuschitt.

E 4: aufgrund Biotopausweisung, Topografie, Erschließungsaufwand.

E 6: Verkehrsaufkommen Sonnenhang, Segelflugplatz.

8.2 Landschaftsplanerische Bewertung (Eingriffumfang)

Auch hinsichtlich des Eingriffumfangs sind prioritär die **Arrondierungsflächen A 2 und A 3** als geeignet zu nennen. Beide Flächen liegen an einer öffentlichen Straße, die jeweils bislang nur einseitig bebaut ist und weisen laut Kanalplan bereits vorhandene Hausanschlüsse auf. Sie integrieren sich nahtlos in die bestehende Ortslage und liegen topografisch hoch genug, um die Aue des Wöllbach nach aktuellem Kenntnisstand und Einschätzung nicht nachteilig zu beeinträchtigen. Das Kaltluft-Abfluss-Gebiet des Wöllbach wird nicht gestört.

Hinsichtlich der, nach der angewandten Untersuchungstiefe vorliegenden Erkenntnisse, sind die ökologischen Eingriffe der untersuchten Entwicklungsflächen in etwa gleichzusetzen. Mit Ausnahme allerdings der Fläche E 4 (Biotopausweisung Frischwiese), die aber auch aufgrund sonstiger Kriterien als weniger geeignet einzuordnen ist.

9.0 Zusammenfassung

Im Jahr 2009 wurde eine erste städtebauliche Entwicklungsanalyse für den OT Laufenselden erstellt. Als Grundlage künftiger städtebaulicher Entscheidungen sowie als Basis zur Fortschreibung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1997, wurde das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept aktualisiert und ergänzt. Das Konzept beschränkt sich dabei auf die Entwicklungspotentiale an den Ortsrändern, welche einer städtebaulichen Ordnung bedürfen. Mögliche Innenentwicklungspotentiale auf der Grundlage von § 34 BauGB sind nicht Gegenstand der Studie. Auf der Grundlage vorhandener Daten und allgemeiner städtebaulicher Entwicklungszielen wurde der Ortsrand bewertet und in die folgenden Kategorien gegliedert: Ausschluss-Flächen für jede weitere städtebauliche Entwicklung sowie Arrondierungen und potenzielle Entwicklungsschwerpunkte für Wohnsiedlungszwecke. Weiterhin werden eine Fläche für gewerbliche und/oder Einzelhandelsnutzung sowie 2 Flächen für eine Nutzung für den Gemeinbedarf dargestellt. Damit wurde der Ortsrand von Laufenselden und seine Entwicklungsmöglichkeiten flächendeckend bewertet.

aufgestellt:

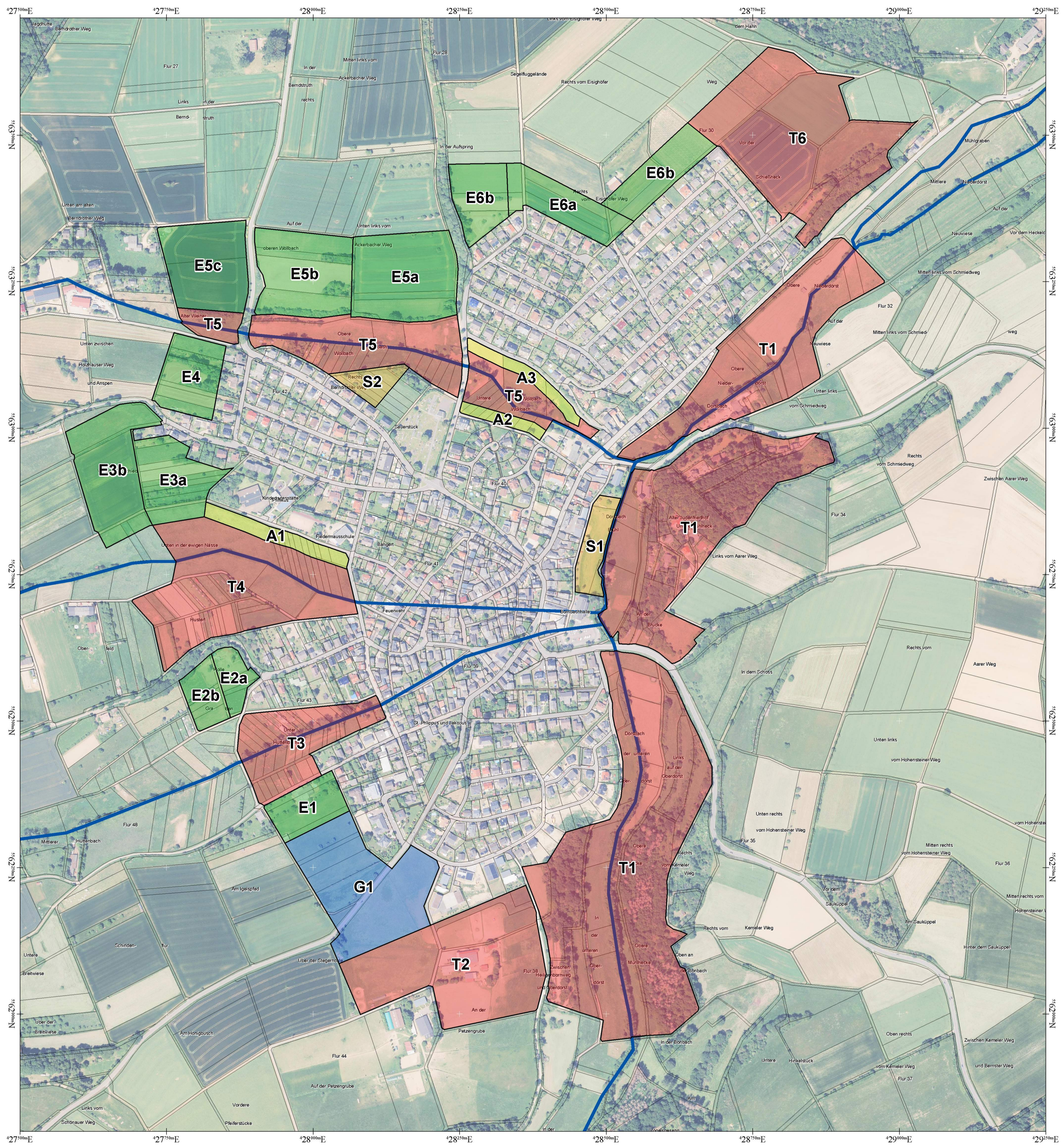
Weinbach, im Juni 2023

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr

Heike Kopf
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

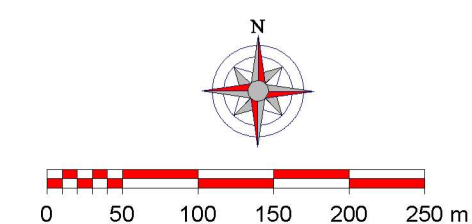
Planungsbüro Zettl

Andreas Zettl
Südhang 30
35394 Gießen



Legende

- Arrondierungsfläche Wohnen (A1 - A3)
- Entwicklungsfläche Wohnen mit Erschließungsabschnitten (E1 - E6)
- Entwicklungsfläche Gewerbe/Handel (G1)
- Sonstige Entwicklungsfläche für den Gemeinbedarf (S1 - S2)
- Ausschlussflächen (T1- T6)



Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod
Städtebauliche Entwicklungsanalyse
zum Ortsteil Laufsenselden



Anlage 1: Lageplan Flächenkonzept 1:5.000

Planstand: Juni 2023	Datum: 20.06.2023
Bearbeitung: H. Kopf / A. Zettl	Geprüft:
GIS/CAD: B. Wasmus / A. Zettl	
Ingenieurbüro Marcellus Schönherr Stadtplanung Landschaftsplanung Erschließung Fichtenhof 1 35796 Weinbach Fon 06474 - 88 37 25 6 Fax 06474 - 88 37 25 9	Planungsbüro Zettl Südhang 30 35394 Gießen Tel.: 0641 49410-349 Fax.: 0641 49410-359 email: info@planungsbuero-zettl.de Internet: www.planungsbuero-zettl.de



Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod



Städtebauliche Entwicklungsanalyse zum Ortsteil Laufenselden

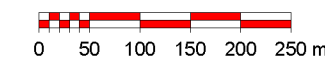
Legende

Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung
der HLNUG - Methode M 242
- Funktionserfüllungsgrad -

- 1 - sehr gering
- 2 - gering
- 3 - mittel
- 4 - hoch
- 5 - sehr hoch
- nb - nicht bewertet



Maßstab 1:7.500



Anlage 2: Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung

Bearbeiter: H. Kopf / A. Zettl	Planungsstand: Juni 2023	Datum: 26.06.2023
--	------------------------------------	-----------------------------

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr

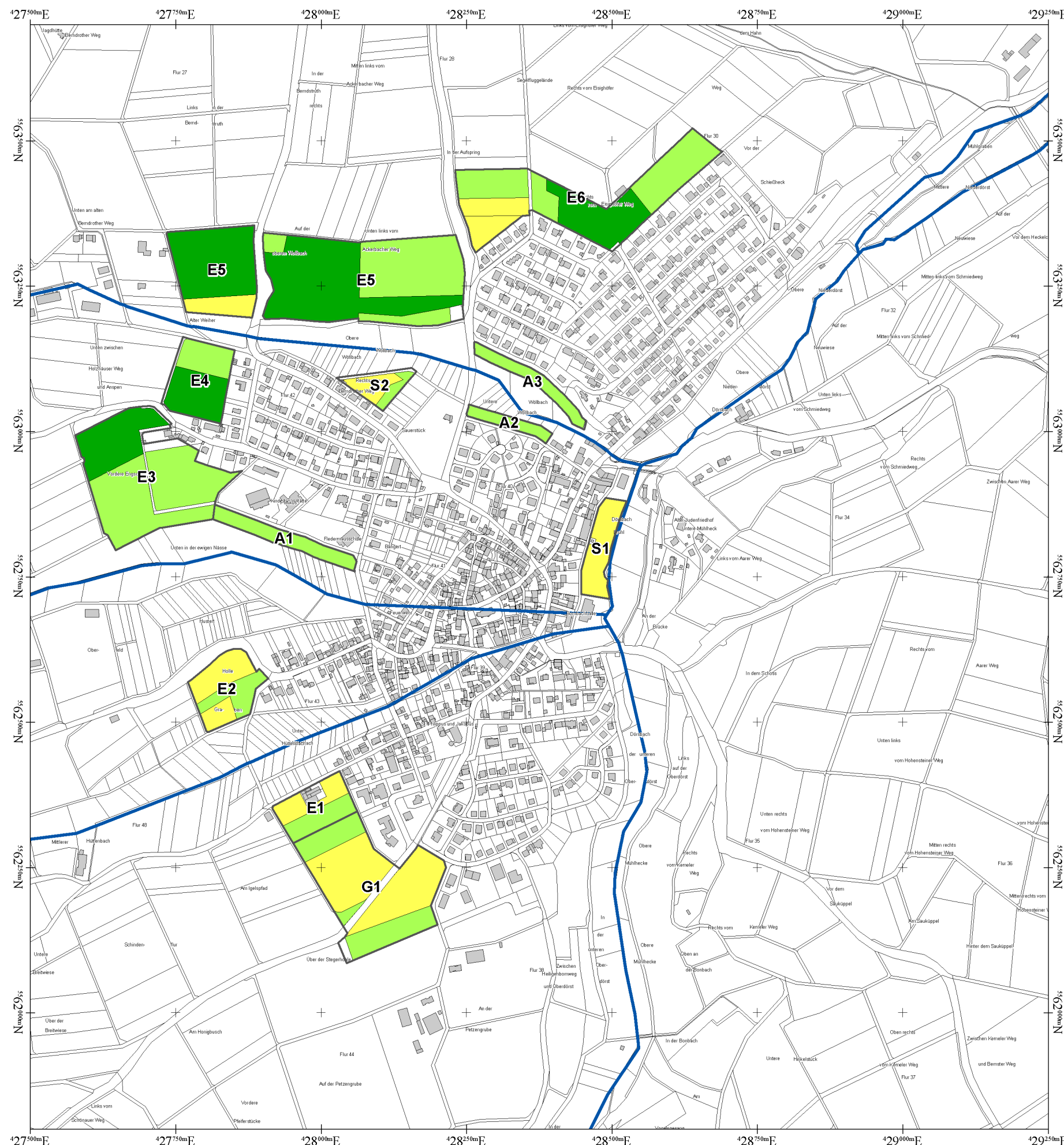
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Fichtenhof 1
35796 Weinbach
Fon 06474 - 88 37 25 6
Fax 06474 - 88 37 25 9

Planungsbüro Zettl

Südhang 30
35394 Giessen
Tel.: 0641 / 49410 349
Fax: 0641 / 49410 349
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

Planungsbüro **ZETTL**
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik



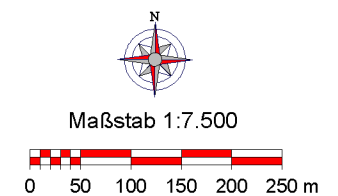
Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod



Städtebauliche Entwicklungsanalyse zum Ortsteil Laufenselden

Legende

- Arrondierungsfläche Wohnen (A1 - A3)
- Entwicklungsfläche Wohnen (E1 - E6)
- Entwicklungsfläche Gewerbe/Handel (G1)
- Sonstige Entwicklungsfläche für den Gemeinbedarf (S1 - S2)
- Mischwasserkanal
- Regenwasserkanal



Anlage 3: Lageplan Kanal

Bearbeiter: H. Kopf / A. Zettl	Planungsstand: Juni 2023	Datum: 26.06.2023
--	------------------------------------	-----------------------------

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Fichtenhof 1
35796 Weinbach
Fon 06474 - 88 37 25 6
Fax 06474 - 88 37 25 9

Planungsbüro Zettl

Südhang 30
35394 Giessen
Tel.: 0641 / 49410 349
Fax: 0641 / 49410 349
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

