

FIRU Koblenz GmbH  
Schloßstraße 5  
56068 Koblenz

BUND KV  
Rheingau-Taunus  
Sabine Kohlstadt

[bund-rheingau-  
taunus@bund-  
hessen.net](mailto:bund-rheingau-taunus@bund-hessen.net)

per E-Mail an [firu-ko@firu-ko.de](mailto:firu-ko@firu-ko.de)

Kopie an:  
info@ovheidenrod  
.bund-hessen.net

Laufenselden „Rechts vom Berndrother Weg“  
Sonderbaufläche Pflegeheim  
Änderung Flächennutzungsplan(FNP)und Bebauungsplan(B-Plan)  
- Stellungnahme zum Text- und Plan-Entwurf vom 28.02.2023 -

Heidenrod  
21.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Aufforderung zur Stellungnahme zum Planentwurf zur Errichtung eines Alten- und Pflegeheims in Laufenselden vom 28.02.2023. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Sonderbauflächen wurde sowohl die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes entworfen. Im Namen und im Auftrag des BUND Hessen e.V. nehme ich hierzu fristgerecht Stellung.

### **1. Dachbegrünung**

Aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßen wir, dass bauplanungsrechtlich zumindest auf 70% der Dachfläche eine Dachbegrünung festgesetzt werden soll. Ergänzend könnte statt konventioneller Sedum-Mischungen eine insektenfreundlichere Bepflanzung/Aussaats aus überwiegend einheimischen Wildarten festgelegt werden(Artenliste z.B. <https://naturgarten.org/wissen/2021/03/30/das-gruendach/>)

### **2. Solarmodule**

Gemäß 4.6. bauplanungsrechtliche Maßnahmen ist die Kombination von Dachbegrünung mit aufgeständerten Solarmodulen lediglich „zulässig“. Wir schlagen vor, dass die Kombination mit Solarmodulen planungsrechtlich festgelegt wird. Bei einer Gebäudegrundfläche von 1.660 m<sup>2</sup> sollte das auch wirtschaftlich sinnvoll sein.

### **3. Heizung / Wärmedämmung**

In diesem Zusammenhang wären auch Vorgaben zur Energieeffizienz und Wärmeversorgung sinnvoll, etwa ein Passivhausstandard und/oder zur Heizung mit regenerativer Energie.

### **4. Pflanzstreifen A1 zu schmal**

Der Pflanzbereich A1 verläuft an drei Seiten entlang des Gebäudes und ist maximal 5 m breit. Hier soll laut 4.9.1 Planentwurf eine „lineare Anpflanzung von 20 Bäumen“ Platz finden. Damit stünde jedem Baum max. 2,50 m rund um den Stamm zur Verfügung. Aber sowohl Kronendurchmesser als auch Wurzelbereiche der vorgesehenen Bäume gehen deutlich darüber hinaus. Diese Festsetzung zu Baumpflanzungen sichert folglich keine ausreichende Qualität der anzupflanzenden Gehölze und keine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit dieser.

Gemäß §2 Kompensationsverordnung sind Kompensationsmaßnahmen „so anzulegen, dass sie ihre Funktion auf Dauer erfüllen können.“ Damit die Bäume eine artgerechte Krone und gesundes Wurzelwerk ausbilden können, sollte der Pflanzstreifen A1 auf 10 m verbreitert werden. Pflanzung, Pflege und Erhalt der Bäume sollten kontrolliert und dokumentiert werden, denn nur mit langfristig vitalen Bäumen stimmt die rechnerische Kompensation durch die festgelegten Ökopunkte.

### **5. Zisterne**

Zur umweltschonenden Bewässerung der Pflanzflächen sollte festgelegt werden, dass das Regenwasser – zumindest teilweise – in einer Zisterne aufgefangen wird. Deren Überlauf wäre der Versickerung zuzuführen.

### **6. Versickerungsmulden**

Für die Mulden schlagen wir die Einsaat mit regionalheimischem Saatgut aus wechselfeuchtem Grünland vor um die Biodiversität zu fördern.

### **7. Nisthilfen**

In dem künftig überbauten Garten befinden sich bereits Nisthilfen. Wir würden es daher begrüßen, wenn die im Umweltbeitrag unter 7.3 nur „vorgeschlagene“ Installation von Nisthilfen für höhlen- oder gebäudebrütende Vogelarten sowie Einbau- oder Fassadenkästen für Fledermäuse vorgeschrieben würde. Diese Massnahmen sind im Neubau optisch unauffällig und kostengünstig möglich.

### **8. Kompensation**

Laut Biotopwert-Bilanzierung im vorgelegten Umweltbeitrag sind noch rund 33.700 Biotopwertpunkte auf anderen Flächen zu kompensieren. Wir weisen daraufhin, dass im B-Plan auch die zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen konkret genannt werden müssen. Sie sind gemäß § 4 Kompensationsverordnung auch im hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) einzutragen.

### **9. Parkplätze**

Für Parkplätze - zumindest der Mitarbeiter, die keine Hilfsmittel wie Rollator u.ä. benötigen - sollten soweit möglich wasserdurchlässige Beläge festgeschrieben werden.

Durch Personalmangel bei der Altenpflege stehen derzeit in vielen Pflegeheimen Zimmer leer und die angestrebte Rendite kann nicht erwirtschaftet werden. Der Bundesverband privater Pflegeheime warnt aktuell vor einer massiven Pleitewelle. (<https://www.tagesschau.de/inland/gesellschaft/pflegekraefte-mangel-pleite-100.html>)

Wir geben daher abschließend zu bedenken, dass auf über 5.300 qm Sonderbaufläche eine Investitionsruine entstehen könnte, die Natur und Landschaft deutlich belastet ohne letztlich den BürgerInnen zu dienen.

Mit naturnahen Grüßen

*S. Kohlstadt*

Sabine Kohlstadt  
BUND KV Rheingau-Taunus