

# HEIDENROD-KEMEL

## BEBAUUNGSPLAN KEMEL-SÜD

1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (1) BauGB
2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (1) BauGB + SCOPING

## **WERTUNG DER ANREGUNGEN**

STAND 03.11.2020

(MF) WA-3386-Scoping

## WERTUNG DER ANREGUNGEN

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kemel-Süd“ im Ortsteil Kemel der Gemeinde Heidenrod wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Parallel hierzu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Scoping nach § 4 (1) BauGB. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.08.2020 aufgefordert, bis einschließlich zum 30.09.2020 eine Stellungnahme abzugeben.

Zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Scoping vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung die nachfolgende Wertung:

zu verlegen, damit die Kinder den sog. „Rodelhügel“ weiterhin gefahrlos nutzen können

2. Es wird ein Mitspracherecht bei den Spielgeräten auf den geplanten Spielplätzen und bei der der zeitlichen Reihenfolge der einzelnen Bauabschnitte gefordert.
3. Einige wenige große Grundstücke (ca. 500 m<sup>2</sup>) wären wünschenswert.
4. Es bestehen Bedenken, da es durch das geplante Baugebiet zu einem großen Eingriff in die Natur kommen würde.
5. Es könnten durch das Neubaugebiet Mehrkosten für die Bürger von Kemel entstehen, außerdem besteht die Gefahr von Wertverlusten der Immobilien, welche direkt an das Neubaugebiet angrenzen.
6. Es werden Lärmimmissionen durch die Bauarbeiten befürchtet.
7. Einige Anwohner fürchten um die Erhaltung ihrer Aussicht, wenn neue Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken entstehen.

### 1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (1) BauGB

#### BÜRGERBETEILIGUNG

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden Anregungen vorgebracht. Diese lassen sich wie folgt inhaltlich zusammenfassen:

1. Der Ortskern sollte verkehrstechnisch entlastet werden, es bestehen Bedenken gegen die vorgesehene Verkehrsführung für das Neubaugebiet und in Bezug auf die Sicherheit der Schulkinder. Es wird angeregt, die Zufahrtsstraße zum Neubaugebiet

2.	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (1) BauGB + SCOPING</b>		
	<b>KEINE STELLUNGNAHME</b>		
	Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligten nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB keine Stellungnahme abgegeben:		
NR. 5	HESSEN WASSER GmbH & Co. KG, GROSS-GERAU	NR. 29	RHEINGAU-TAUNUS-VERKEHRSGEMEINSCHAFT, TAUNUSSTEIN
NR. 9	LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, WIESBADEN	NR. 31	KREISHANDWERKERSCHAFT, WIESBADEN
NR. 10	LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBiH), Niederlassung West, WIESBADEN	NR. 32	STAATLICH TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN, FRANKFURT
NR. 11	HESSISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT, Niederlassung Wiesbaden, WIESBADEN	NR. 35	HESSISCHER RUNDFUNK, FRANKFURT
NR. 12	FINANZAMT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH	NR. 36	BISCHÖFLICHES ORDINARIAT, LIMBURG
NR. 13	BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN, Spar- te Verwaltungsaufgaben, DÜSSELDORF	NR. 38	EVANGELISCHE KIRCHE IN HESSEN-NASSAU, DARMSTADT
NR. 16	BUNDESANSTALT FÜR ARBEIT, Arbeitsamt Wiesbaden, WIESBADEN	NR. 39	SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD (SDW), WIESBADEN
NR. 17	POLIZEIPRÄSIDIUM WESTHESSEN, Polizeidirektion Rheingau-Taunus, BAD SCHWALBACH	NR. 40	NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (NABU), WETZ- LAR
NR. 19	WESTNETZ GmbH, DORTMUND	NR. 42	BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ IN HESSEN (BNVH) e.V., WETTENBERG
NR. 20	PLEDOC, ESSEN	NR. 43	LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V., BAD NAUHEIM
NR. 21	DEUTSCHE TELEKOM NETZPRODUKTION GmbH, MAINZ	NR. 44	VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER e.V., WIES- BADEN
NR. 24	DEUTSCHE UNESCO-KOMMISSION e.V., BONN	NR. 45	HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V. (HGON), ECHZELL
		NR. 46	DEUTSCHE GEBIRGS- UND WANDERVEREINE (DGW), WEILROD
		NR. 47	DEUTSCHE BAHN NETZ AG, Niederlassung Mitte – Im- mobilienmanagement, FRANKFURT
		NR. 48	STADT TAUNUSSTEIN
		NR. 50	STADT ELTVILLE
		NR. 54	GEMEINDE HOHENSTEIN
		NR. 55	VERBANDSGEMEINDE KATZENELNBOGEN

- NR. 57 GEMEINDE SCHLANGENBAD
- NR. 58 GEMEINDE HEIDENROD
- NR. 59 HEIDENROD-KEMEL, OBR Holger Hunold

- NR. 56 VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
- NR. 60 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN

### KEINE ANREGUNGEN

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB mitgeteilt, dass sie keine Anregungen vorzubringen haben:

- NR. 14 BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELT-SCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR, BONN
- NR. 15 EISENBAHNBUNDESAMT, FRANKFURT
- NR. 22 UNITY MEDIA HESSEN GmbH & Co. KG, KASSEL
- NR. 23 FRAPORT AG, Frankfurt Airport Services Worldwide, FRANKFURT
- NR. 26 DFS DEUTSCHE FLUGSICHERUNG GmbH, LANGEN
- NR. 28 RHEIN-MAIN-VERKEHRSVERBUND, HOFHEIM
- NR. 33 DEUTSCHER WETTERDIENST, OFFENBACH
- NR. 34 LANDESWOHLFAHRTSVERBAND HESSEN, KASSEL
- NR. 37 LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN, FRANKFURT
- NR. 49 STADT BAD SCHWALBACH
- NR. 51 STADT LORCH
- NR. 52 STADT OESTRICH-WINKEL
- NR. 53 GEMEINDE AARBERGEN

### 3. WERTUNG DER ANREGUNGEN

Zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung durch die Gemeindevertretung Heidenrod die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist:

Regierungspräsidium Darmstadt



NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Heidenrod  
Rathausstraße 9  
65321 Heidenrod

Unser Zeichen  
Ihr Zeichen  
Nachricht vom Dienstag  
Ihre Ansprechpartnerin  
Zeichennummer  
Telefon-Fax  
E-Mail  
Datum  
RPDA - Dez. III 31 2.61 d 02.11.22.2019/2  
17.08.2020  
Karin Schweb  
3 019  
06151 12 03 21 + 49 611 30764236  
kernschw@rpra.hessen.de  
5. Oktober 2020

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod im Rheingau-Taunus-Kreis  
Bebauungsplavorentwurf „Kemel Süd“, OT Kemel

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits in den Unterlagen angesprochen, ist das Vorhaben unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB noch nicht an die Ziele der **Raumordnung und Landesplanung** angepasst.

Die vorgesehene Fläche von ca. 11,2 ha liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“, einem „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ sowie in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Zudem wird die Fläche teilweise von einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Darüber hinaus wird durch die Planung der Tabellenwert der Tabelle 1 des RPS/RegFNP s. 2010 überschritten.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ist der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden des § 1a Abs. 2 BauGB zwingend zu berücksichtigen. Dazu gehört ein Bedarfsnachweis, eine tabellarische Auflistung der Flächenansprüche seit 2002 und der Nachweis, dass der Bedarf nicht über Innenentwicklung zu decken ist. Da das städtebauliche Konzept neben der Konzentration der gemeindlichen Siedlungsentwicklung im Ortsteil Kemel auch einer Entlastung des Verdichtungsraumes dienen soll, wäre vor diesem Hintergrund eine Erhöhung der Dichtewerte (WE/ha) z.B. durch ei-



Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmsuhle  
64283 Darmstadt  
Internet  
http://www.darmstadt.hessen.de  
Servicezeiten  
Mo – Do  
8.00 bis 16.30 Uhr  
Freitag  
8.00 bis 15.00 Uhr  
Telefon  
06151 12 03 20 (Zentrale)  
06151 12 03 47 (allgemein)  
E-Mail  
06151 12 03 40  
06151 12 03 41  
Offizielle Webkammer  
tabellarische Landesplanung

**Zu Raumordnung und Landesplanung:**

Das Vorhaben ist noch nicht an die Ziele des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan angepasst, da im geplanten Bereich noch Überlagerungen diverser Vorrang- und Vorbehaltsgebiete vorliegen. Außerdem würde der Maximalwert für Wohnsiedlungsflächen in der Planungsregion überschritten werden. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (nach § 1a Abs. 2 BauGB) ist zwingend zu berücksichtigen.

Vor der Weiterführung des Bauleitplanverfahrens wird ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 8 HPLG durchgeführt, damit die Ausweisungen des Bebauungsplanes den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans entsprechen.

Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt, durch entsprechende Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan eine Erhöhung der Dichtewerte zu erreichen. In der späteren Begründung des Bebauungsplans wird auf das Zielabweichungsverfahren Bezug genommen.

ne maßvolle Erhöhung des Anteils an Mehrfamilienhäusern anzustreben. Des Weiteren sind Siedlungsentwicklungen in den sonstigen Ortsteilen auf den tatsächlichen Eigenbedarf zu begrenzen.

Aus **naturschutzfachlicher** Sicht bestehen gegen das städtebauliche Entwicklungskonzept bzw. den geplanten Bebauungsplan zur gestaffelten Entwicklung eines ca. 11 ha großen Siedlungsgebietes keine grundsätzlichen Bedenken. Der wesentliche Teil der geplanten städtebaulichen Entwicklung wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Ergänzung des Siedlungsgebietes um den östlichen Teilbereich, ist aus den dargelegten Gründen der infrastrukturellen Erschließung nachvollziehbar.

Von der Planung sind überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen betroffen, die aus naturschutzfachlicher Sicht zunächst einen geringeren Biotopwert aufweisen. Da bislang grundlegende naturschutzfachliche Bestandsaufnahmen und Bewertungen sowie ein Umweltbericht – zumindest im Entwurf - nicht Gegenstand der Planungsunterlagen (städtebauliches Entwicklungskonzept) sind, ist eine abschließende Bewertung der Planung und Stellungnahme derzeit nicht möglich.

Zu den von der Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

#### **Grundwasser**

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise  
Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungsicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

#### **Nachsorgender Bodenschutz**

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden in den vorgelegten Unterlagen nicht angesprochen.

Schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Aktienlage, Einträge in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen) nicht bekannt.

## **NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT**

### **Zu Naturschutz:**

Ein vollumfänglicher Umweltbericht einschließlich Biotopwertbilanzierung wird vor der Fortführung des Bebauungsplans erstellt und in diesen integriert.

### **Zu Grundwasser:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt werden müssen. Der Wasserbedarfsnachweis ist zu erbringen und die Deckung des Bedarfs zu sichern. Die fachlichen Aussagen hierzu werden bei der Weiterführung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Im Bebauungsplan ist auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen, was vorliegend nicht der Fall ist. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägemangels später rechtlich angreifbar.

Gegenwärtiger Wissensstand und allgemein anerkannte Prüfmethoden sind in der Arbeitshilfe: „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ dargelegt. Die Arbeitshilfe enthält Prüfkataloge anhand derer eine angemessene Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes in der Umweltprüfung erreicht werden kann. Die Arbeitshilfe kann auf der Webseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) heruntergeladen werden:

[https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Bodenschutz\\_in\\_der\\_Bauleitplanung\\_Landfassung.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Bodenschutz_in_der_Bauleitplanung_Landfassung.pdf)

Darüber hinaus liegen beim HLNUG Informationen über die Eigenschaften und Funktionen der Böden in Hessen vor. Mit dem „BodenViewer Hessen“ steht ein großer Teil der vorliegenden Daten zu Bodeneigenschaften und -funktionen als interaktive Kartenanwendung im Internet zur freien Verfügung. Hier werden Bodendaten auf unterschiedlichen Maßstabsebenen als Flächeninformation dargestellt und unter dem Punkt „Bodenschutz in der Planung“ kann eine flächenbezogene Gesamtbewertung (aller Bodenfunktionen) abgerufen werden:

<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>

#### **Oberflächengewässer**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu o.g. Bebauungsplan.

Da in den Planunterlagen nicht klar dargestellt wurde, wo sich genau das Plangebiet befindet möchte ich Sie auf folgendes noch hinweisen:

Auf den Grundstücken für die Retentionsmulden auf Flurstück 37 und 38 im Flur 7 gibt es Restriktionen für den Gewässerrandstreifen und das Überschwemmungsgebiet vom Aulbach. Ich bitte Sie das Plangebiet klar festzulegen und einzulagern im Bebauungsplan.

## **NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT**

### **Zu Bodenschutz:**

In den Planunterlagen sind sowohl der nachsorgende, als auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Die Planunterlagen werden diesbezüglich unter Berücksichtigung der einschlägigen Informationen ergänzt. Zudem wird dem Schutzgut „Boden“ im Umweltbericht ein eigenes Kapitel gewidmet.

Am besten bleiben Sie aus den Schutzgebieten für den Gewässerrandstreifen und dem Überschwemmungsgebiet fern und Planung nur außerhalb dieser Bereiche  
Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise (Grundstücke für die Retentionsmulden auf Flurstück 37 und 38 im Flur 7) im durch Verordnung vom 18. Juli 2005 festgesetzten und im StAnz. 29/05 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet von der Wisper mit seinem Nebengewässer Aulbach.

Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten

Da gemäß § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt sind, ist das zukünftige Plangebiet so festzulegen, dass keine Flächen des Überschwemmungsgebietes im geplanten Bauungsplan liegen.

Gewässerrandstreifen:

Gemäß § 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dienen die Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Nach § 38 Abs. 2 WHG umfasst der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des BauGB fünf Meter breit. Die Gewässeranrainer Grundstücke im Plangebiet des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes befindet sich im Außenbereich.

In dem städtebaulichen Entwicklungskonzept ist keine Aussage zum Gewässerrandstreifen gemacht worden. Sollt das Plangebiet doch später im gesetzlich geschützten 10-Meter Gewässerrandstreifen des Aulbachs liegen ist dieser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) Baugesetzbuch (BauGB) im Bauungsplan darzustellen und freizuhalten.

Die Verbotstatbestände aus dem § 23 Abs. 2 HWG und dem § 38 Abs. 4 WHG sind einzuhalten.

Derzeit ist geplant ein paar Retentionsmulden und Bepflanzungen im Bereich der Flurstücke 37 und 38 herzustellen. Hier ist der 10-Meter Gewässerrandstreifen freizuhalten. Für Rückfragen steht Ihnen das RP Da. Dez. IVWI - 41.2 Oberflächengewässer gerne zur Verfügung.

Entwässerung:

Das überschlüssige Regenwasser aus den Retentionsmulden ist dezentral und gedrosselt dem Aulbach zuzuführen, um eine hydraulische Überlastung des Gewässers zu vermeiden. Die Einleitstellen sind mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen und ggfls. zu genehmigen.

Die geplanten Retentionsmulden im Bereich der Flurstücke 37 und 38 sollen allgemein noch einmal detaillierter geplant werden, bevor diese in die Planfestsetzung mit aufge-

## NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

### Zu Oberflächengewässer:

Bei der Weiterführung der Planung werden die für das **Überschwemmungsgebiet** geltenden Vorschriften sowie die **Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)** beachtet.

Die gemäß WHG festgelegten Abstände zu den **Gewässerrandstreifen** werden beachtet.

Die Hinweise zur **Entwässerung** und zu den **topografischen Verhältnissen** werden bei der Weiterführung der Planung berücksichtigt. Die **Hangneigung** der Grundstücke wird bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt.



nommen werden für den Bebauungsplan. Es gibt nicht nur Konflikte mit dem Überschwemmungsgebiet und dem Gewässertrandstreifen vom Aulbach, sondern auch, weil die steilen Grundstücke nicht für solche Becken geeignet sind. In einem der Becken sind 9 Höhenlinien dargestellt von 475 müNN bis 483 müNN, somit über 8 Höhenmeter.

#### **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Wasserbehörde des Rheingau – Taunus Kreises

#### **Abfallwirtschaft**

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung einzuhalten sind.  
Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.  
Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

#### **Immissionsschutz**

Der Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinclimas geprüft.  
Das im Erläuterungsbericht unter „Immissionsschutz“ geplante Immissionsgutachten wird begrüßt. Anhand der prognostizierten Beurteilungspegel und des maßgeblichen Außenlärmpegels sind die ggfs. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln.  
Alle Gewerbebetriebe, (u. a. Windkraftanlagen), deren Schallemissionen relevant auf das Plangebiet einwirken können, sind zu berücksichtigen.  
Die Schallemissionen durch die Fahrzeugbewegungen zum Ver- und Entsorgungsbetrieb sind auch zu ermitteln.

#### **Bergaufsicht**

Für die berechtigte Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

##### Hinsichtlich der Rohstoffförderung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffförderungskarte (KRS 25) des HLNUG;

##### Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne,

##### Hinsichtlich des Allbergbaus

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen.

## **NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT**

Der Hinweis bzgl. des Abwassers und des anlagenbezogenen Gewässerschutzes wird zur Kenntnis genommen.

#### **Zu Abfallwirtschaft:**

Die Anmerkungen zur Entsorgung von Bauabfällen und zum angesprochenen Merkblatt werden zur Kenntnis genommen und als Hinweise zu den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Auch bzgl. des Bodenaushubs wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Zu Immissionsschutz:**

Der Immissionsschutz wird im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt und die Begründung um entsprechende Ausführungen ergänzt.

#### **Zu Bergaufsicht:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ergeben sich daraus keine Restriktionen für das Baugebiet.

- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschnitten aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.  
Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:  
Rohstoffsicberung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicberungsflächen betroffen.  
Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.  
Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.  
Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen. Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt und es bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzer, Tel 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

**Planungsrechtlich** weise ich darauf hin, dass für den Geltungsbereich der über die Fläche hinausgeht, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Karn Schwab

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HedOb) elektronisch unterschrieben. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://ip.rlp.mysud.hessen.de/bauplanung/bauplanung>

## NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

### Zu Kampfmittelräumdienst:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ergeben sich daraus keine Restriktionen für das Baugebiet.

### Zu Planungsrecht:

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren inhaltlich an die planerischen Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes angepasst, sobald das regionalplanerische Zielabweichungsverfahren eine entsprechende Grundlage dafür bietet.



Schreiben vom 24.09.2020; Aktenzeichen 02929-20-80

Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

Stellungnahme liegt nicht vor

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Stellungnahme liegt nicht vor

Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (101117-20-wl):

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionsschutz:

Eine Stellungnahme kann erst nach Vorlage des erwähnten Immissionsgutachtens erfolgen

2. Untere Naturschutzbehörde:

Die Planung ist um einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nach dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen" vom Hess. Umweltministerium zu ergänzen.

Die Planung ist für den Bodenschutz nach dem Leitfaden „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ vom Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie zu bearbeiten.

Die Planung erfordert eine naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung nach § 1 a BauGB

Wir empfehlen für den Gesamtplan ein Grundordnungsplan mit wirksamer Ortsrandeinguordnung aufzustellen und zu integrieren

3. Untere Wasserbehörde:

Zum Gewässer Aulbach:

Im Rahmen der Entwässerungsplanung sollen Retentionsmulden am Aulbach angelegt werden. Bei der Festlegung der Standorte ist darauf zu achten, dass sowohl der geschützte Gewässerrandstreifen am Aulbach (Breite zehn Meter ab linker Uferlinie bei Mittelwasserstand, Rechtsgrundlages § 23 HWG) wie auch das Überschwemmungsgebiet (Rachtsgrundlage § 78 WHG) freigehalten werden.

Diese Einschränkungen gelten auch für die mit der Herstellung der Mulden verbundenen Anschließungen von Böschungen innerhalb der geschützten Flächen

Zur Entwässerung:

**NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Kreisausschuss, BAD  
SCHWALBACH**

**Zu Immissionsschutz:**

Der Immissionsschutz wird im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt und die Begründung um entsprechende Ausführungen ergänzt.

**Zu Naturschutz:**

Die Artenschutzprüfung wird obligatorisch vor der Weiterführung des Bebauungsplans erstellt und die Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Belange des Bodenschutzes werden unter Berücksichtigung des Leitfadens untersucht. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ein eigenes Kapitel zum Bodenschutz aufgenommen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplans/Umweltbericht ermittelt. Sollte der Ausgleichsbedarf nicht durch das Ökoko-Konto gedeckt werden können, ist er durch anderweitige Maßnahmen sicherzustellen.

**Zu Wasser:**

Der geschützte Gewässerrandstreifen sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet werden bei der Weiterführung der Planung berücksichtigt.

Schreiben vom 24.09.2020; Aktenzeichen 02929-20-80

Das Baugebiet „Kemel Süd“ mit seinen Teilgebieten „Lehmkauf“, „An der hohen Heck“ und „Die Rübengewann“ wurde schon vor Jahren im Gesamtniederschlagswasserentlastungskonzept für den Ortsteil Kemel berücksichtigt.

Infolge von neuen gesetzlichen Vorgaben, Planänderungen im Gebiet „Kemel Süd“ gegenüber der Ursprungsplanung (Stichwort: Verdichtung), einem neu hinzugekommenen Baugebiet „Am Schlagweg“, aber auch durch Verschlechterung des IST-Zustandes nach Anpassung der Bestandsdaten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht von einer gesicherten Abwasserentsorgung auszugehen.

Dazu im Einzelnen:

- ❖ In der ursprünglichen Schmutzfracht-Simulations-Berechnung (SMUSI) wurde für das Gebiet „Kemel Süd“ ein Zuwachs von ca. 480 Einwohner (EW) berücksichtigt. Nun wird mit einem Einwohnerzuwachs von 792 EW gerechnet. Da die Kläranlage für 2.700 Einwohnerleistungswerte (EWG) ausgebaut wurde und die derzeitige Anzahl der angeschlossenen Einwohner nur bei 1.412 EW liegt, bestehen hinsichtlich des reinen Einwohnerzuwachses von 792 EW aus dem Gebiet „Kemel Süd“ plus 68 EW aus dem Gebiet „Am Schlagweg“ voraussichtlich keine Bedenken. In die Betrachtung gehört der Vollständigkeit aber auch das Schmutzwasser aus bestehenden und ggf. geplanten Gewerbegrundstücken.
- ❖ Dem Vorentwurf nach zu urteilen, geht die Planung davon aus, dass im Gebiet „Kemel Süd“ kein belastetes Niederschlagswasser anfällt. Daher sollten bestimmte Gewerbezeile im als Mischgebiet ausgewiesenen Baugebiet, bei denen eine Gefahr der Verunreinigung von Niederschlagswasser gegeben ist, verbindlich ausgeschlossen werden.
- ❖ Berücksichtigt werden muss in der Gesamtbetrachtung auch, dass die Belastung für den Aulbach aus den Abwasserentlastungen durch die bestehende Bebauung deutlich größer ausfällt als bisher angenommen. Dies hat eine Neuberechnung durch das Büro Scheuermann und Martin im Jahr 2019 ergeben. Ursächlich verantwortlich waren die tatsächlich vorhandenen abflusswirksamen Flächen im alten Ortskern.
- ❖ Ferner hat die Baugebietsausweisung auch Auswirkungen auf die Wasserrechte im Einzugsgebiet der Kläranlage Kemel. Das Wasserrecht für die Einleitung von Abwasser aus dem Stauraumkanal „Springener Straße“ ist Ende 2019 abgelaufen. Das Wasserrecht für die Kläranlage Kemel läuft zum Jahresende 2021 aus. Für die Erteilung von Wasserrechten zur Einleitung von Abwasser in ein Gewässer bedarf es seit geraumer Zeit neben den bislang üblichen Unterlagen auch einer Immissionsbetrachtung für das Gewässer. Diese Immissionsbetrachtung liegt für den Ortsteil Kemel noch nicht vor.
- ❖ Auch die neue Einleitung aus der Trennkanalisation über die Retentionsmulden in den Aulbach bedarf einer SMUSI-Berechnung und einer Immissionsbetrachtung. Diese liegt bislang ebenfalls noch nicht vor.
- ❖ Aus den o.g. Gründen können wir die vorhandene SMUSI-Berechnung zur Beurteilung der Zulässigkeit des Baugebietes nicht heranziehen.

Fazit

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Abwasserentsorgung für das Gebiet „Kemel Süd“ nicht sichergestellt. Es bedarf daher dringend eines überarbeiteten Entwässerungskonzepts. In diesem Konzept sind neben den neuen Baugebieten „Kemel Süd“ und „Am Schlagweg“ auch die korrigierten Bestandsdaten zu berücksichtigen. Das Konzept ist auf Grundlage einer Immissionsbetrachtung zu erstellen. Das Konzept ist gleichzeitig auch Grundlage der einzureichenden Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Abwasser (siehe o.g. Wasserrechte).

Schreiben vom 24.09.2020; Aktenzeichen 02929-20-80

Damit die Gemeinde Heidenrod baldmöglichst Rechtssicherheit für das Baugelbiet erhält, sollte zeitnah mit der Immissionsbefragung begonnen werden. Die Immissionsbefragung dauert er-fahrungsgemäß mindestens ein Jahr und ist damit der limitierende Faktor für die wasserrechtliche Prüfung.

Im Vorentwurf taucht auch ein Hinweis auf, wonach Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken zurückgehalten und/oder versickert werden soll. Ferner soll zur Bewertung der Boden- und Baugrundbeschaffenheit ein Gutachten erstellt werden.

Um weitere Erkenntnisse zur Eignung der Böden der Wohngrundstücke für eine Versicherung zu gewinnen, empfiehlt die Untere Wasserbehörde daher, den Auftrag für das Bodengutachten um die Frage der Versickerungsfähigkeit zu erweitern. Nur wenn Erkenntnisse zur Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken vorliegen, können diese bei der Entwässerungsplanung Berücksich-tigung finden.

#### Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bauhausplanungen die nachfolgenden An-forderungen erfüllt werden.

#### Verkehrsbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Lösch-fahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu stellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen
  2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen
  3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen
  4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdienstseinsatz in kurzer Zeit an die Einsatz-stelle zu tragen
  5. Patienten bei einem Rettungsdienstseinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ent-sprechen
  - Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzstelle des Rheingau-Taunus-Kreises – Kreisbrandinspektor – Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen
  - Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstiegs-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feu-erwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden

#### Löschwasserversorgung:

## NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Kreisausschuss, BAD SCHWALBACH

Die Boden- und Baugrundbeschaffenheit wird geprüft und die Ergebnisse als Grundlage für die weiteren Planungen berücksichtigt. Die Versicke-rungsfähigkeit des Untergrundes wird ebenfalls untersucht und die Ergeb-nisse in die entwässerungstechnischen Überlegungen mit einbezogen.

#### Zu Brandschutz:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschlie-ßung des Baugbietes berücksichtigt.

#### Zu Verkehrsanbindung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen im Wesentli-chen die einzelnen Bauvorhaben. Die Textlichen Festsetzungen werden dennoch um entsprechende Hinweise ergänzt.

Schreiben vom 24.09.2020; Aktenzeichen 02929-20-80

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ  $\leq 0,7$  muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) über eine Zeiträume von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m<sup>3</sup> betragen.
- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ  $> 0,7$  und  $\leq 1,2$  muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) über eine Zeiträume von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.

#### Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genannten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsreich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.
- Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fülldruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

#### Planung Löschwasserversorgung:

- Die Erschließungspläne sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

#### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

- Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anliefern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist sicherzustellen, dass der örtlich zuständige Feuerwehr ein Hubrettungsgerät (Drehleiter) in einem angemessenen Zeitraum (20 Min. (5 Min. Ausrückzeit, 15 Min. Fahrzeit)) zur Verfügung steht. Kann dies nicht erfüllt werden, ist ein 2. baulicher Rettungsweg herzustellen.
- Die Zeitrahmen der Verfügbarkeit von Rettungsgeräten sind bei der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, zu erfragen.

#### Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

#### Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

## NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Kreisausschuss, BAD SCHWALBACH

### Zu Löschwasserversorgung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen im Wesentlichen die einzelnen Bauvorhaben. Die Textlichen Festsetzungen werden dennoch um entsprechende Hinweise ergänzt.

### Zu Hydranten:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen im Wesentlichen die einzelnen Bauvorhaben. Die Textlichen Festsetzungen werden dennoch um entsprechende Hinweise ergänzt.

### Zu Planung Löschwasserversorgung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

### Zu Sicherstellung des zweiten Rettungsweges:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bausführung und nicht die Ebene des Bebauungsplanes.

Schreiben vom 24.09.2020; Aktenzeichen 02929-20-80

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalerschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Große Teile des Plangebiets liegen in der **Pufferzone des Unesco-Welterbes Obergermanisch-Raetischer Limes (ORL)**, die im Bereich Kemel durch **drei ehemalige Grenzkastelle** besonders ausgedehnt ist. Das Hauptkastell aus dem 2. Jh. n. Ch. liegt in der heutigen Ortsmitte von Kemel. Die Ausdehnung des dazugehörigen Lagerdorfes (vicus) sowie die Lage eigenes zu vermutenden Kastellbads sind bislang nicht abschließend geklärt. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDStG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archaischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalrechtlich Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archaisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDStG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind

**Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen

**Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen

**Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung**

Der o.g. Bauungsplan sieht eine Wohnbebauung in erheblichem Umfang vor, weshalb die Gemeinde dazu zu bestärken ist, die in der Flächenaufteilung bereits vorgesehene Kindertagesstätte zu realisieren, zuzüglich zu der bereits in Heidenrod-Kemel bestehenden Kindertagesstätte. Es ist zu verdeutlichen, dass für die zuziehenden Neubürger auch die entsprechende Infrastruktur zu erweitern ist. Das betrifft im Falle von Familien insbesondere die Vorhaltung entsprechender Betreuungsgplätze in der Kindertagesbetreuung, um den Rechtsanspruch von Kindern ab dem vollendeten 1. Lebensjahr auf einen Tagesbetreuungsplatz erfüllen zu können. Der aktuelle Kinderfamilialen-Entwicklungsplan 2019-2021 weist für Heidenrod zwar genügend Betreuungsgplätze aus, aber bei den Planungen müssen mögliche Zustüge von Familien mit Kindern entsprechend berücksichtigt werden.

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen  
Bezüglich der Parzellen, die für sog. Minihäuser vorgesehen wurden, sollten ausreichend Bereitstellungsfläche für die Abfallgefäße an der Erschließungsstraße vorgesehen werden

Im Auftrag

(Pohl)

**NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Kreisausschuss, BAD  
SCHWALBACH**

**Zu Denkmalschutz:**

Die Berücksichtigung der archaischen Belange des Denkmalschutzes und der Untersuchungsumfang werden mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt und die so ermittelten Ergebnisse in den Bauungsplan aufgenommen.

**Zu Jugendhilfeplanung:**

Seitens der Gemeinde Heidenrod wird angestrebt, eine Kindertagesstätte im Baugebiet unterzubringen und eine entsprechende Fläche auszuweisen.

**Zu Abfallwirtschaft:**

Sobald die Planungsansagen konkretisiert werden können, werden ausreichend große Bereitstellungsflächen für die Abfallentsorgung ausgewiesen.



**HEIDENROD-KEMEL  
Bebauungsplan KEMEL-SÜD**

Amt für Bodenmanagement  
Limburg a.d. Lahn



**NR. 3 AMT FÜR BODENMANAGEMENT, LIMBURG**

Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn  
Bismarckstraße 11, 65542 Limburg a.d. Lahn

Planungsbüro Hendel+Partner  
Gustav-Freytag-Straße 15  
65189 Wiesbaden

per E-Mail an  
[post@planungsbuero-hendel.de](mailto:post@planungsbuero-hendel.de)

**TÖB – Rheingau Taunus Kreis**

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen Zahlungen angeben)

**22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#Z2**

Dienststelle Nr. 6522  
Bearbeiterin: Wiebhardt, Laura (HM/BG)  
Telefon: (06431) 9105 – 6241  
E-Mail: [laura.wiebhardt@hmg.hessen.de](mailto:laura.wiebhardt@hmg.hessen.de)  
Datum: 30.09.2020

**Bebauungsplan "Kemel-Süd"**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB  
Ihr Schreiben vom **17.08.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht

**Bereich: Ländliche Bodenordnung**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen

**Bereich: Städtische Bodenordnung**

Zur Umsetzung der Bauleitplanung empfehlen wir die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens. Hierdurch können die durch die Planung vorgesehene Baugrundstücke und Straßen als eigenständige Flurstücke gebildet und den Eigentümern zugewiesen werden

**Bereich: Liegenschaftskataster**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

L. Wiebhardt

**Zu ländliche Bodenordnung:**

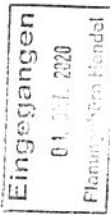
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Zu Städtische Bodenordnung:**

Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens wird angestrebt.

# HEIDENROD-KEMEL Bebauungsplan KEMEL-SÜD

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement  
Wiesbaden



Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 3279 65022 Wiesbaden

Planungsbüro HENDEL + PARTNER  
z.Hd. Herrn Merkel  
Gustav-Freytag-Straße 15  
65189 Wiesbaden

Aktenzeichen 34-2 BE 14 01 25-2 2020 018952

Beauftragter/in Janis Schimming  
Telefon (0611) 765 3929  
Fax (0611) 765 3902  
E-Mail janis.schimming@rmobil.hessen.de  
Datum 30. September 2020

**Bebauungsplan "Kemel-Süd" der Gemeinde Heidenrod im Ortsteil Kemel  
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom 17.08.2020**

**Stellungnahme Hessen Mobil**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 17.08.2020 haben Sie Hessen Mobil über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kemel-Süd" der Gemeinde Heidenrod im Ortsteil Kemel informiert und um Stellungnahme bis zum 30.09.2020 gebeten. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nimmt Hessen Mobil wie folgt Stellung:

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:  
Die Zustimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann in Aussicht gestellt werden, wenn folgende Bedingungen erarbeitet werden:

- Verkehrstechnische Untersuchung, welche darüber gibt, dass durch die Errichtung des o. g. Bebauungsplan die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte weiterhin gegeben sind, insbesondere im Hinblick auf die Knotenpunkte Lehmkauf/Bäderstraße und Baderstraße/B\*260

II. Hinweise:

Gemäß dem gemeinsamen Ortstermin am 14.08.2020 wurde seitens Hessen Mobil die von der Gemeinde, per Schreiben vom 24.06.2020, angefragte Errichtung eines Park+Ride Parkplatzes grundsätzlich zugestimmt. Der Park+Ride Parkplatz soll auf den Flurstücken 8/10 und 8/9 der Flur 6 in der Gemarkung Kemel errichtet werden. Das Flurstück 8/9 befindet sich zurzeit im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und soll in das Eigentum der Gemeinde Heidenrod übergehen. Seitens Hessen Mobil wurde die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) beauftragt um die

## NR. 4 HESSEN MOBIL, Straßen- und Verkehrsmanagement, WIES- BADEN

Es bedarf einer verkehrstechnischen Untersuchung, welche darüber Aufschluss gibt, ob die Leistungsfähigkeit desvorhandenen Knotenpunktes gegeben ist. Ein entsprechendes Gutachten wird erstellt und als Grundlage für die weiteren Planungen herangezogen.

Des Weiteren soll der P+R Parkplatz auf den angesprochenen Flurstücken errichtet werden. Die Flächen werden nach Konkretisierung der Pläne in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.



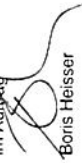
Hessen Mobil  
Weinstraße 39  
65189 Wiesbaden  
www.mobil.hessen.de  
Telefon: (0611) 765 0  
Fax: (0611) 765 3990  
BIC: HELADEF333  
Landesbank Hessen-Thüringen  
Zweigniederlassung HCC Hessen Mobil  
USKMR: DE811700237  
IBAN-Nr.: DE 67 500 00000 1000 512  
EGR-Nr.: DE 1605547  
Kto. Nr.: 1000 512  
BLZ: 600 500 00  
St. Nr.: CA17260301

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement

Eigentumsübertragung des Flurstückes durchzuführen. Es wurde vereinbart, dass die Flächen für den Park+Ride Parkplatzes im Plangebiet für den Bebauungsplan entsprechend mit aufgenommen werden sollen. Die weitere Planung des Park+Ride Parkplatzes ist mit Hessen Mobil abzustimmen.

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o. g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden und keine Blendwirkung entstehen. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



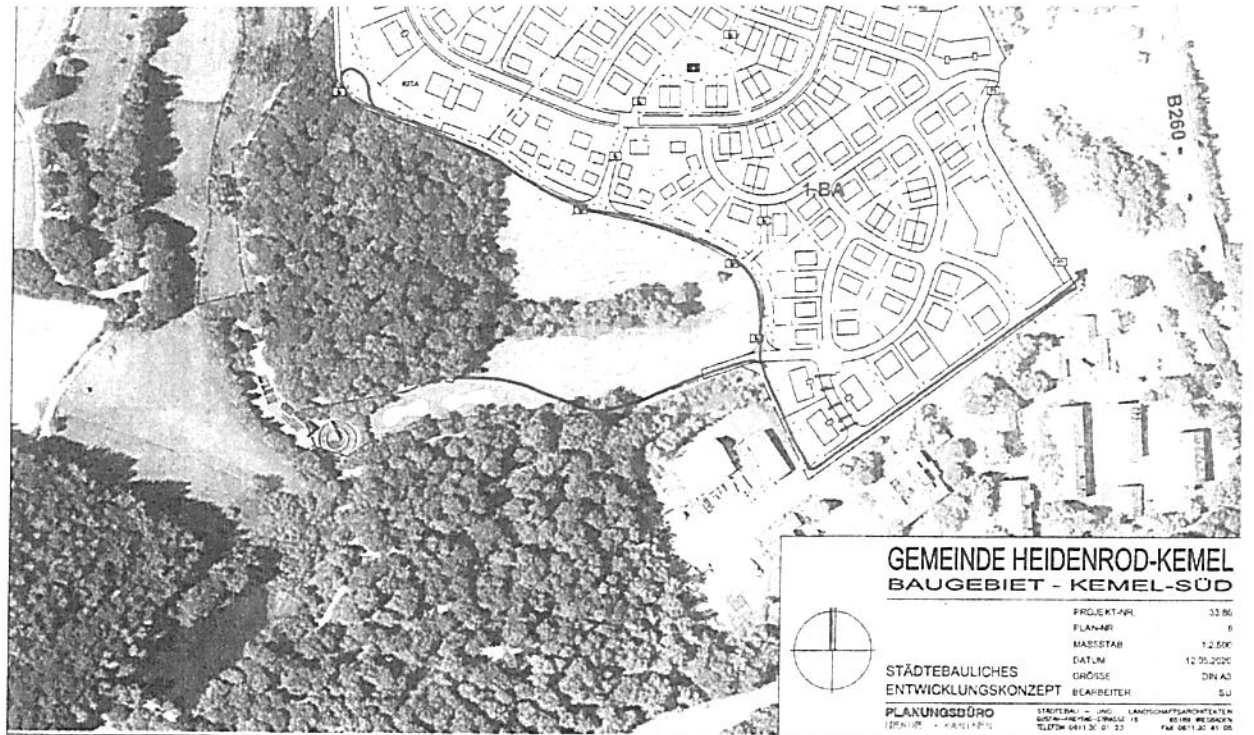
Boris Heisser

**NR. 4 HESSEN MOBIL, Straßen- und Verkehrsmanagement, WIES-  
BADEN**

Die Gemeinde Heidenrod wird dafür Sorge tragen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt wird.

Bei der Weiterführung der Planung wird der Aspekt der Blendwirkung berücksichtigt. Gegen den Straßenbaulastträger werden keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen erhoben.





NR. 6 HESSEN-FORST, BAD SCHWALBACH



Landkreis Limburg-Weilburg  
Der Kreisausschuss



NR. 7 AMT FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM, UMWELT, VETERINÄR-  
WESEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ, HADAMAR

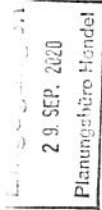
Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1022, 65235 Limburg

4020

Planungsbüro Hendel+Partner  
Gustav-Freytag-Straße 15

65189 Wiesbaden

Amt	Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz
Fachdienst	Landwirtschaft
Auskunft erteilt	Frau Mehlen
Zimmer	30
Durchwahl	06431 296-5805 (Zentrale -0)
Telefax	06431 296-5965
E-Mail	k.mehlen@Limburg-Weilburg.de
Postanschrift und Postleitzahlen	Schiede 43, 65549 Limburg
Unser Aktenzeichen	3.3.2 Tgb.-Nr. 467/2020 Heidenrod



23. September 2020

Gemeinde Heidenrod  
Bebauungsplan KEMEL-SÜD im Ortsteil Kemel

Guten Tag Herr Merkel,

mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Heidenrod die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Kemel. Diese schließen sich direkt an die vorhandene Bebauung im südlichen Bereich des genannten Ortsteils an.

Insgesamt sollen 11,5 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant werden. Diese Flächen werden im Regionalplan Südhessen (2010) teilweise als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ definiert. In diesen Vorbehaltsgebieten ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. Nur in einem geringen Umfang (bis zu 5 ha) sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für u. a. Siedlungszwecke möglich. Dies wird deutlich durch die dargestellte Planung übersichtlicher.

Des Weiteren wird nur ein Bereich des zu überplanenden Bereichs als Wohnbaufläche Planung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod dargestellt. Die restlichen Flächen sind dort als landwirtschaftliche Ackerfläche bzw. Dauergrünland ausgewiesen. Dementsprechend steht der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Planung entgegen.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden vollständig durch einen landwirtschaftlichen Betrieb intensiv, hauptsächlich ackerbaulich genutzt. Sie weisen ein mittleres bis hohes Ertragspotential auf. Durch die geplante Ausweisung eines Wohnbaugebietes verliert

Vor der Weiterführung des Bauleitplanverfahrens wird ein regionalplanerisches Zielabweichungsverfahren gemäß § 8 HLPG durchgeführt. Damit soll die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass das Planungsvorhaben mit den Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar ist.

Nach einem positiven Ausgang des Zielabweichungsverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert und an die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes angepasst.

**Unsere Servicezeiten**  
Dienstag, Mittwoch, Donnerstag 8.30 – 12.00 und 13.30 – 16.00 Uhr  
Freitag 8.30 – 12.00 Uhr  
Nacht- und Feiertagsdienst nach Vereinbarung  
**Besuchen Sie auch telefonisch vereinbaren**  
Besuchsadresse Nebengebäude (Schloss) Hadamar  
Gymnasialstr. 4, 65551 Hadamar  
**Datenschutz:**  
Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Artikel 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden sich auf der Internetseite des Landkreises (www.landkreis-limburg-weilburg.de). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

**Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg**  
Kreiskasse Limburg IBAN: DE41 5115 0010 0000 0000 18 BIC: HELADEF3333  
Kreiskasse Weilburg IBAN: DE15 5115 1919 6100 0000 60 BIC: HELADEF3333  
Narkasskassen IBAN: DE44 2512 0510 0000 0000 00 BIC: HELADEF3333  
Postbank IBAN: DE19 5001 0000 0000 0000 00 BIC: PNBK3333  
Internet: www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

dieser Betrieb mehr als 12 % seiner landwirtschaftlichen Nutzfläche und wird so merklich in seiner Existenz bedroht.

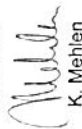
Eine präzise Darstellung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. Wir verweisen jedoch grundsätzlich auf einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. So soll auf Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Zuge der Umsetzung des o.g. Vorhabens verzichtet werden.

Grundsätzlich bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht große Bedenken im Hinblick auf den unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch die Aufstellung des Bauungsplans „Kemel Süd“. Durch die Planung wird nicht nur ein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz bedroht, es werden auch gute ackerbaulich genutzte Böden für immer versiegelt.

Nach Erarbeitung der detaillierten Ausgleichsplanung bitten wir um erneute Zusendung der ergänzten Planungsunterlagen, um eine abschließende Stellungnahme erstellen zu können.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
im Auftrag



K. Mehlen

**NR. 7 AMT FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM, UMWELT, VETERINÄR-  
WESEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ, HADAMAR**

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplans/Umweltbericht ermittelt. Sollte der Ausgleichsbedarf nicht durch das Ökokonto gedeckt werden können, ist er durch anderweitige Maßnahmen sicherzustellen.

Die Anmerkungen über die landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) wird das Amt für den ländlichen Raum obligatorisch beteiligt.

# HEIDENROD-KEMEL Bebauungsplan KEMEL-SÜD

01-SEP-2020 11:43 LFD Hessen Archäologie +49 611 6906137 S\_01-01



Landesamt für Denkmalpflege  
Hessen

hessen-archaologie

HESEN



## NR. 8 HESSEN ARCHÄOLOGIE, Landesamt für Denkmalpflege, WIESBADEN

Landesamt für Denkmalpflege, Schlosspark 103, Wiesbaden

Auftraggeber  
Bauamt  
Dachstuhl  
Fk  
E-Mail  
Ansprech-  
personen

Dr. Kai Mückenberger  
(0611) 6906-169  
(0611) 6906-137  
Kai.Mueckenberger@lh.hessen.de

31.08.2020

Planungsbüro Herdel u. Partner  
Gustav-Freytagstraße 15  
55189 Wiesbaden

### Bebauungsplan Kemel-Süd Gem. Heidenrod Ihr Schreiben vom 17.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalerschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Große Teile des Plangebiets liegen in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Raetischer Limes (ORL), die im Bereich Kemel durch drei ehemalige Grenzkasernen besonders ausgedehnt ist. Das Hauptkaserne aus dem 2. Jh. n. Chr. liegt in der heutigen Ortsmitte von Kemel. Die Ausdehnung des dazugehörigen Lagerdorfes (vicus) sowie die Lage eines zu vermutenden Kastellbaus sind bislang nicht abschließend geklärt. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDStschG (Boden-denkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDStschG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

**Hinweis:** Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalerschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalerschutzes und der Baudenkmalpflege beinhaltet sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dr. Kai Mückenberger  
Bezirksarchäologe

Landesamt für Denkmalpflege  
Hessen  
Schlosspark/Wiesbaden  
65203 Wiesbaden  
poststelle.archaologie@lh.hessen.de  
http://lh.hessen.de  
T +49 611 6906-0 / 131  
F +49 611 6906-137



BEISATZSEITEN 01

Teile des Plangebiets liegen in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Raetischer Limes. Zur Sicherung etwaiger Kulturdenkmäler sind archäologische Untersuchungen auf Kosten des Plangebers durchzuführen. Der Umfang der Untersuchungen wird mit dem Landesamt für Denkmalpflege angestimmt.



# HEIDENROD-KEMEL Bebauungsplan KEMEL-SÜD

## Hendel + Partner

CA 3386

Von: Hölger Otto@syna.de  
Gesendet: Donnerstag, 17. September 2020 10:53  
An: Hündel + Partner  
Cc: Axel Kropp@syna.de  
Betreff: Kemel, Bauungsplan EG "Kemel Süd"  
Anlagen: Syna Bestand\_Gas+Strom; DIN\_A4\_20X0\_09-17.pdf

Sehr geehrter Herr Merkel,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 17.08.2020, mit dem Sie uns über die oben genannte Projektierung informieren und nehmen als betriebsführendes Unternehmen im Auftrag der Netzgesellschaft EnergieRegion Taunus - Goldener Grund sowie der Süwag Energie AG wie folgt Stellung.

Im Rahmen unseres Planungsgesprächs mit der Gemeinde Heidenrod wurde Interesse an der Versorgung der geplanten Bebauung mit einem Süwag Quartierkraftwerk reuauert. Zur Ausarbeitung des Versorgungskonzeptes muss dessen Bau zunächst erst geklärt werden.

In allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen ist der notwendige Raum für die Einbringung der Stromkabel, der Gasrohre und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen.

Für die Wohnbebauung rechnen wir gemäß unserer aktuellen Planungs- und Betriebsgrundsätze mit einem Leistungsbedarf von ca. 1.135 kVA. Zur Frage der Energieversorgung, der Gemeindebedarfs- und Gewerbeflächen können wir erst Angaben machen, wenn uns exakte Werte für deren Leistungsbedarf vorliegen.

Zur Stromversorgung des Baugebiets gehen wir aktuell von der Errichtung von drei Kompakt-Transformatorstationen aus:

- 1) Zwei „Typ DIN KKT“ mit den Gebäudeabmessungen Länge x Breite = 3,10 m x 2,40 m, wobei jeweils eine Grundstücksgröße von L x B = ca. 5,10 m x 4,40 m in Anspruch genommen wird und
- 2) Eine „Typ A KKT“ mit den Gebäudeabmessungen Länge x Breite = 3,00 m x 1,50 m und einer Grundstücksgröße von L x B = ca. 4,00 m x 3,50 m.

Die Ein- bzw. Anbindung der Stationen erfolgt durch Mittelspannungskabel des Typs NA2XS2Y 3x1x150 - Parallel dazu wird für den späteren Einbau einer Fernwirkung je Kabel ein TK-Rohr des Typs HD-PE 50x4,6 verlegt. Zur Versorgung mit Niederspannung müssen Ortsnetz Kabel des Typs NAYY J 4x240 und Straßenbeleuchtungskabel des Typs RYY J4x10 verlegt werden. Für die Versorgung der Straßenbeleuchtungsstandorte müssen Kabel des Typs NYY-J 4x10 verlegt werden.

Der Umfang der zu planenden Gasversorgung richtet sich danach, ob das Baugebiet – ganz oder teilweise – wärmetechnisch über ein Quartierkraftwerk versorgt und wo dessen Standort sein wird.

Wegen der Erweiterung der vorhandenen Straßenbeleuchtungsanlage setzen Sie sich bitte nach Vorlage des endgültigen Bauungsplans mit unserem Herrn Axel Kropp in Verbindung. Die Gemeinde Heidenrod erhält von der Syna GmbH ein Angebot über die Straßenbeleuchtung.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne der Syna GmbH einzuholen: <https://planauskunft.syna.de/planauskunft/>. Außerdem verweisen wir zusätzlich auf unser Informationsblatt „Merkblatt für Baufachleute“.

Für die Projektierung der Bepflanzung verweisen wir vorzugslich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Bei Baumaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die

## NR. 18 SYNA GmbH, IDSTEIN

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die energetische Versorgung (Elektrizität und Wärme) wird vor der Weiterführung der Planung in einem noch zu erstellenden Konzept festgelegt. Dabei werden auch Überlegungen bzgl. eines Quartierkraftwerkes angestellt. Der sich daran orientierende Bauungsplan wird den Ver- und Entsorgungsträgern im Parallelverfahren erneut zur Prüfung vorgelegt.

Der Bauungsplan wird um Hinweise bzgl. der Ver- und Versorgungsanlagen ergänzt. Die Erschließungsplanung wird rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.

## HEIDENROD-KEMEL Bebauungsplan KEMEL-SÜD

Seite 26

Unterkannte der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen.

Mit freundlichen Grüßen

IA Holger Otto

Projektleiter

T 03612679400-1210

M 016372878763

F 03613107401952177

E [holger.otto@syna.de](mailto:holger.otto@syna.de)

**Syna**

Energie Kraft und Ort

Neuwerk 4

Flümannstraße 7, Immenhagen

Wendebühlener Str. 35, 41

04510-61010

[www.syna.de](http://www.syna.de)



Bitte denken Sie an die Umwelt: bevor Sie diese E-Mail drucken

Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt durch Syna Energie Kraft und Ort. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Wenn Sie nicht der Empfänger sind, wird Sie ersucht, den Absender hiervon in Kenntnis zu setzen.



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Frankfurt, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt, www.db-immobilien.com

Planungsbüro Hündel + Partner  
Gustav-Freytag-Str. 15  
65189 Wiesbaden

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Frankfurt  
Camberger Straße 10  
60327 Frankfurt  
www.db-immobilien.com

Stefanie Lösch  
Telefon: 069 265 41145  
Telefax: 069 265 41179  
E-Mail: stefanie.loesch@deutschebahn.com  
Zurufen: 51  
AZ: TOB/HA/20/BS/01

**Gemeinde Heidenrod**  
Bebauungsplan „Kemel-Süd“ im Ortsteil Kemel  
Beteiligung der Behörden und TOB gem. § 4 Abs. 1

21.08.2020

**Plangebiet**  
in Höhe der DB Strecke: 3500 Wiesbaden-Diez  
in Höhe von Bahn-km Ch. 25,500 bis 26,200  
links der Bahn  
Entfernung: abseits

Ihr Zeichen: MM Herr Merkel  
Ihr Schreiben vom: 17.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. gez.  
Stefanie Lösch

Deutsche Bahn AG  
Stz. Berlin  
Regioverkehrs-  
AG/DB Station  
Service  
10249 Berlin  
USt-ID-Nr.: DE 441503009

Vizevorsitzender  
Michael Odenwald

Vorsitzender  
Dr. Reinhold  
Venzrowitzky

Ausschussleiter  
Bernd Hübner  
Prof. Dr. Sabine Altschäfer  
Prof. Dr. Ingrid  
Hübner

Unter Anbringen  
des  
**DB-HINWEISBLATTES**

Maßstab: 1:2000 (Nicht maßstabgetreu) DB-Aktuelle Topografie ist für die Lage der Verkehrsleistungen maßgebend.



## Hinweisblatt

zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG  
bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfer-  
nung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entlohnung davon aus, dass Ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Treibfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnbearbeitungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (U), Projekt Lärmschutz, Caroline Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Vermögenswerten ist uns nicht bekannt. Ein strenger Ausschluss kann unter Umständen allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannt Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestaltungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: [www.deutschebahn.com/de/geschaeft/mobility/verlegung\\_von\\_Leitungen-1197952](http://www.deutschebahn.com/de/geschaeft/mobility/verlegung_von_Leitungen-1197952)
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstverkehen, schulrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

- [hbts@deutschebahn.com/de/geschaeft/bahnanlagen/verlegungskontaktform?formname=vermerk-1198304](mailto:hbts@deutschebahn.com/de/geschaeft/bahnanlagen/verlegungskontaktform?formname=vermerk-1198304)

NR. 25 DEUTSCHE BAHN SERVICE IMMOBILIEN GmbH, Niederlassung Frankfurt; FRANKFURT

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange der DB AG werden durch das Planungsvorhaben nicht berührt.

Deutsche Bahn AG SE - Bahn Planungsamt HFB 140 000 USB-HFB DE 811 000-09	Vorsitzende des Aufsichtsrates Michael Odenwald Verkehrsamt	Vorsitzender Dr. Peter Hübner Prof. Dr. Silvia Agerike Kornelius Markus Böhm	Konzeption Beratung Prof. Dr. Silvia Agerike Kornelius Markus Böhm	Unser Anliegen 
--	--	--	--	--------------------



**NATURPARK RHEIN-TAUNUS**

Körperschaft des öffentlichen Rechts



Vorsitzende des Vorstandes  
Stadtrat Andreas Kowal  
Landeshauptstadt Wiesbaden

Naturpark Rhein-Taunus, Waldweg 10, 65221 Heidenrod

An das  
Planungsbüro Handel+Partner  
Per E-Mail  
an post@planungsbuero-handel.de

Stelle: Vorsitzender, Vorstande  
Ludwig Frank Kilian  
Rheingau-Taunus-Kreis  
Geschäftsführer  
Andreas Wennemann  
Telefon: (06126) 43379  
Fax Nr.: (06126) 955 955  
E-Mail: info@naturpark-rhein-taunus.de

Unser Zeichen: Staps/We

Datum: 30.09.2020

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod  
Bebauungsplan "Kemel-Süd" im Ortsteil Kemel

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme des Zweckverbands "Naturpark Rhein-Taunus"  
und  
zugleich Stellungnahme deutscher Gebirgs- und Wanderverein Hessen e. V.

Sehr geehrter Damen und Herren,

die geplante Bauleitplanung für den Bereich "Kemel-Süd" im Ortsteil Kemel betrifft eine Fläche, welche zentral im Gebiet des Naturparks Rhein-Taunus liegt

Durch das geplante Gewerbegebiet verlaufen gegenwärtig keine Wanderwege oder Radwanderwegen.

Durch die Gebäude im Baugebiet entstehen allerdings in bestimmten Situationen und aus verschiedenen Sichtbezügen Veränderungen des Landschaftsbildes. Die Gebäude entstehen in einer erlebenswerten Mittelgebirgslandschaft, welche in besonderem Maße auch der naturnahen, ruhigen Erholung dient.

Der Naturpark Rhein-Taunus unterstützt die im Rheingau-Taunus-Kreis erforderliche gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung. Diesen Zielen müssen der Schutz von Natur- und Landschaft, der Erhalt der biologischen Vielfalt und die Sicherung der

Naturpark Rhein-Taunus	Hausansicht	Kontakt	Bankverbindung
Kornweg 20 • 65221 Heidenrod 65221 Heidenrod Gemeinschaftswaldpark e.V. Rhein-Taunus-Kreis Gemeinsamer Park	Naturpark Rhein-Taunus Sternenweg 5 D-65221 Heidenrod 	Telefon: +49 (0) 61 26 43 37 9 Telefax: +49 (0) 61 26 9 55 9 5 5 E-Mail: info@naturpark-rhein-taunus.de www.naturpark-rhein-taunus.de	Bank für Sozialleistungen AGS 1000000000 Kontokorrent BLZ 251205100 IBAN DE 25 120 510 000 000 000 000 BIC BFSW3333

naturnahen Erholung und eines nachhaltigen Tourismus als gleichrangiges Ziel gegenübergestellt werden.

In Naturparks ist in besonderem Maße darauf zu achten, dass das charakteristische Landschaftsbild, die Erholungsseignung der Landschaft und die Arten- und Biotopvielfalt durch die Errichtung von Bauten aller Art, bis hin zu Windenergieanlagen, nicht beeinträchtigt wird.

Die vorgelegte Bauleitplanung zum Bauungsplan "Kemel-Süd" im Ortsteil Kemel entspricht diesen Vorgaben durch die räumliche Anbindung des Wohngebietes an die B 260

Gleichwohl ergibt sich aus dem vorgelegten Planungskonzept und den weiteren Bewertungen der Umwelt- und Landschaftswirkung der geplanten Eingriffe die Notwendigkeit ergänzender Erwartungen an den Ausgleich dieser Eingriffe

Die Zustimmung zum Bauungsplan erfolgt mit folgenden Vorgaben, welche bei den weiteren Planungsschritten besonders zu prüfen und zu beachten sind:

Zur Sicherung einer dauerhaften Einbindung und Eingrünung des Wohngebietes in die Landschaft ist ein umfassendes, stringentes Konzept erforderlich. Geschickt eingesetzt ist ein solches Konzept in der Lage auch große Baukomplexe in die Landschaft wirkungsvoll einzubetten

Vorgaben der Ausgleichs- und Aufwertungsmaßnahmen für die Gestaltung der Außenflächen des Planungsgebietes

1. Die entstehenden Gebäude sollen soweit es möglich ist eine Dachbegrünung auch auf Schrägdächern erhalten, um die Biodiversität des Gebietes, als auch die Kompensation der Rückhaltung von Regenwasser für die zu versiegelnde Fläche zu gewährleisten
2. An den Gebäuden sollte zusätzlich zur angedachten Dachbegrünung eine Fassadenbegrünung angedacht werden oder die Verwendung ökologisch unbedenklicher Fassadenbaustoffe (Holz) und/oder eine Farbwahl, die sich in die naturnahe Gesamtumgebung einfügt.
3. Die geplante reduzierte Versiegelung der Fläche wird begrüßt.
4. Eine Artenschutzprüfung (ASP) nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist dringend zu empfehlen, um eventuelle Standorte geschützter Tier- und Pflanzenarten zu lokalisieren.
5. Bei der Beleuchtung der Verkehrsflächen ist eine insektenfreundliche und nicht das Landschaftsbild dominierende Beleuchtung vorzugeben.
6. Da sich das geplante Wohngebiet in Waldnähe befindet, ist die Pflanzung von standortgerechten, gebietyptischen Baumarten und die Verwendung für die Randbepflanzung von geeigneten, forstlich geprüften Herkunftsorten vorzugeben. Diese Maßnahme dient der Sicherung der biologischen Vielfalt auch in einem Wohngebiet.

NR. 27 ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, IDSTEIN


Die Gemeinde Heidenrod ist bestrebt, den Aspekten Landschaftsbild, Arten- und Biotopvielfalt und Erholungsseignung bei der Entwicklung des Baugebietes besondere Bedeutung beizumessen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplans/Umweltbericht ermittelt. Sollte der Ausgleichsbedarf nicht durch das Ökokonto gedeckt werden können, ist er durch anderweitige Maßnahmen sicherzustellen.

Sowohl das Landschaftsbild als auch die Arten- und Biotopvielfalt soll möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei der Erstellung der Planzeichnung wird auf bestehende Sichtbeziehungen weitestgehend Rücksicht genommen. Es wird dafür Sorge getragen, dass sich das Baugebiet bestmöglich in das Landschaftsbild einfügt.

Die aufgeführten Aspekte werden bei der Ausarbeitung der Bauungsplanung und da vor allem bei der Stellung der Gebäude und der zulässigen Gebäudehöhen, sowie bei den grünordnerischen Festsetzungen so weit als möglich berücksichtigt.

Eine Artenschutzprüfung wird obligatorisch durchgeführt. Die Ergebnisse werden – auch mit entsprechenden Festsetzungen – in den Bauungsplan aufgenommen.

<p><b>Naturpark Rhein-Taunus</b> Kommunales Amt, Ortsteil Heidenrod 3, KG Bismarckstraße 10 Friedrich-Wilhelm-Straße 1 55116 Heidenrod Gemeinde Heidenrod</p>	<p><b>Hauauskunft</b> Naturpark Rhein-Taunus Verordnungsamt 5 D-65116 Heidenrod</p> 	<p><b>Kontakt</b> Telefon: 0181 241 34 17 Telefax: 0181 241 34 15 E-Mail: <a href="mailto:info@naturpark-rhein-taunus.de">info@naturpark-rhein-taunus.de</a> www.naturpark-rhein-taunus.de</p> <p><b>Bankverbindung</b> Kontokorrentkonto Kto-Nr. 450 01 00 00 Kto-Nr. 452 144 0 00 BLZ 550 900 10 BIC: FIB2333 BIC: FIB23333</p>
---	---	---

**NR. 27 ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, IDSTEIN**

7. Quartiere und Nisthilfen für Insekten, Fledermäuse oder Vogelarten (z.B. für Schwalben) sollten bei der Gebäudeerstellung vorgegeben und eingeplant werden. Hier ergibt sich vielleicht eine Möglichkeit einer teilweisen Kompensation des stattfindenden Eingriffes.

Für eventuelle Rücksprachen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen,



**A. Wennemann  
(Geschäftsführer)**

<p><b>Naturpark Rhein-Taunus</b> Lern- und Naturerlebniszentrum Postfach 100 D-65239 Idstein Telefon: 067 520 400 10 www.naturpark-rhein-taunus.de</p>	<p><b>Hauauschnitt</b> Naturpark Rhein-Taunus Verbandsabteilung 5 D-65239 Idstein</p> 	<p><b>Kontakt</b> Telefon: 067 520 400 10 Telefax: 067 520 400 15 E-Mail: <a href="mailto:info@naturpark-rhein-taunus.de">info@naturpark-rhein-taunus.de</a> www.naturpark-rhein-taunus.de</p>	<p><b>Bankverbindung</b> Konto: 125 111843 IBAN: DE 27 51 92 05 01 62 1188 33 BIC: MAFS3333</p>
--	---	--	---

## HEIDENROD-KEMEL Bebauungsplan KEMEL-SÜD

Seite 32

### Heudel + Partner

Von: c.fritsch@wiesbaden.ihk.de  
Gesendet: Mittwoch, 30. September 2020 11:23  
An: Heudel + Partner  
Betreff: Frist 30.09. - Bebauungsplan\_Kemel-Süd in Heidenrod-Kemel  
Anlagen: pic19711.gif, pic25760.jpg, pic18896.jpg, pic04667.jpg

Sehr geehrter Herr Merkel,

vielen Dank für die Möglichkeit eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplan Kemel Süd in Heidenrod Kemel abgeben zu können.

Unternehmen benötigen Fachkräfte und Fachkräfte benötigen Wohnraum, beides im Idealfall nahe beieinander. In dem südlichen, dem südöstlichen sowie dem südwestlichen Bereich des Plangebietes grenzen Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser an das untere Ende des östlich liegenden Gewerbegebietes, an die Zufahrt auf die Baderstraße und die B 260 bzw. an die Gebäude der Kaserne an. Diese Bereiche sind vermehrt Immissionen ausgesetzt. Der größere Teil des Plangebietes soll als Wohngebiet und nur ein Teilbereich von 5 Grundstücken soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Wir regen an, den kompletten südlichen, südöstlichen sowie südwestlichen Teilbereich des Plangebietes (siehe gelb markierte Umrandung) als Mischgebiet auszuweisen um eine Abstufung zum Wohngebiet sowie Möglichkeiten für entsprechende Nutzungen zu schaffen

(Embedded image moved to file: pic19711.gif)

Bei der Entwicklung des Wohn- und Mischgebietes sollte auf eine Verlegung von Leerrohren geachtet werden, um den zukünftigen Bedürfnissen nach einem Glasfaseranschluss bis in die Gebäude Rechnung zu tragen.

Zudem muss das gesamte Gebiet mit seinen Einrichtungen in das bestehende öffentliche Busnetz integriert werden und durch eine entsprechend gute Taktung angebunden sein, um auch Pendlern eine Alternative zum Auto anzubieten.

Freundliche Grüße

Christine Fritsch  
Konjunkturumfragen, Bebauungspläne | Wirtschaftspolitik

IHK Wiesbaden | Wilhelmstraße 24-26 | 65183 Wiesbaden  
T 0611 1500 137 | c.fritsch@wiesbaden.ihk.de  
Ihre Einschätzung zählt: [www.ihk-wiesbaden.de/konjunkturumfrage](http://www.ihk-wiesbaden.de/konjunkturumfrage)

(Embedded image moved to file: pic25760.jpg)Facebook IHK Wiesbaden(Embedded image moved to file: pic18896.jpg)Twitter IHK Wiesbaden (Embedded image moved to file: pic04667.jpg)Youtube IHK Wiesbaden

Unsere IHK hat zu ihren üblichen Öffnungszeiten (Mo-Do 8-17 Uhr, Fr 8-16 Uhr) wieder geöffnet. Bitte nutzen Sie die Möglichkeit, vorab einen Termin mit Ihrem Ansprechpartner zu vereinbaren. Wir empfehlen, einen Mund-Nasen-Schutz zu tragen und bitten Sie, auf die allgemeinen Abstands- und Hygieneregeln zu achten. Desinfektionsmittel haben wir selbstverständlich für Sie bereitstellen. Wir unterstützen Unternehmen bei allen Fragen zu den Folgen des Coronavirus.

### NR. 30 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER, WIESBADEN

Um den Bedarf nach Wohnraum gerecht zu werden, wird die bisherige Ausweisung beibehalten. Es wird auf eine verträgliche Mischung unterschiedlicher Nutzungen hingearbeitet. Das Angebot an Mischgebietsflächen wird in der weiteren Planung konkretisiert.

Die Gemeinde Heidenrod prüft die Voraussetzungen für den Glasfaser-ausbau.

Der Anschluss an das bestehende Busnetz ist lagebedingt gewährleistet. Durch den geplanten P+R Parkplatz, der ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen werden soll, wird den Bedürfnissen der Pendler zusätzlich Rechnung getragen.



NR. 41 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, FRANKFURT



BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ  
DEUTSCHLAND (BUND)  
Landesverband Hessen e.V.

Anerkannter Verband nach § 3  
Umweltrechtsbehelfsgesetz

Planungsbüro Hendl+Partner  
Gustav-Freytag-Strasse 15  
65189 Wiesbaden

Absender dieses Schreibens:  
BUND Ortsverband Heidenrod  
1. Vors. Monika Wiegand

Per Email:  
post@planungsbuero-hendel.de

info@bund-heidenrod.de

Ihre Zeichen: 17.08.2020

Datum: 30.09.2020

Unsere Zeichen:  
B-Plan Kemel Süd

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod  
Bebauungsplan Kemel-Süd im Ortsteil Kemel

Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 4(1) BauGB haben Sie die Träger öffentlicher Belange und die nach § 3 UmRBG anerkannten Naturschutzverbände angeschrieben. Dort heißt es:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.

Allerdings haben Sie Ihr Schreiben nicht explizit damit verbunden, Beiträge über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung anzufordern. Gleichwohl erhalten Sie mit unserem Schreiben eine Einschätzung des Vorhabens sowie unsere Anforderungen an die Umweltprüfung gemäß BauGB.

Anzumerken ist, dass Ihre Formulierung im Anschreiben, dass Sie davon ausgehen würden, dass der BUND mit der Planung einverstanden sei, wenn keine Stellungnahme erfolgen würde, eine reine Unterstellung ist, die zudem keine rechtliche Grundlage hat. Der BUND hat als nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannter Verband weitere Rechte zu Stellungnahmen und rechtlichen Schritten im weiteren Bauleitverfahren, auch wenn an dieser Stelle keine Stellungnahme erfolgen würde. Wir bitten Sie, solche rechtlich nicht abgesicherten Formulierungen nicht weiter in die Anschreiben aufzunehmen.

Die Hinweise zur Formulierung von Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Heidenrod wird künftige Anschreiben auf Rechtssicherheit prüfen.



## NR. 41 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, FRANKFURT

### Stellungnahme des BUND Heidenrod zur Konzeption eines Städtebaulichen Konzeptes für das Baugebiet Kemel-Süd in Heidenrod, Ortsteil Kemel

Vorwegzuschicken ist, dass noch kein Entwurf eines Bebauungsplans vorliegt, sondern nur eine Konzeption. Unsere Stellungnahme bezieht sich daher nur auf die Vorlage der Konzeption. Weitere ergänzende Stellungnahmen zum Bebauungsplan behalten wir uns vor.

Der BUND sieht die vorgesehene Entwicklungsfläche für das Baugebiet Kemel Süd im Vergleich in Heidenrod als die unproblematischste Fläche an.

Das Gebiet erfordert aber nach Größe und Lage sehr gediegene und substantielle Festsetzungen im Bebauungsplan, die die erforderlichen Umweltbelange für dieses große Projekt dauerhaft sicherstellen. Es stände der Gemeinde Heidenrod hier gut an, an Beispielprojekt für die Region mit maßgeblichen modernen Umweltstandards zu etablieren. Anzuregen ist dazu ein öffentlicher zeitnaher Diskurs und auch die Konsultation beispielhafter Gemeinden in der Region. Die Planung soll sowohl den sozialen wie den ökologischen Zielsetzungen einer nachhaltigen Entwicklung dienen.

Dies gilt sowohl für die Dichte der Bebauung, die auf eine Minimierung des Flächenverbrauchs abzielen sollte, ebenso für die Bauweise, bei der die Bauleitplanung der Stadt Nidderau im Main-Kinzig-Kreis vorbildhaft ist, die durch vorherigen Aufkauf der Grundstücke und Festsetzung im Kaufvertrag eine Wohnsiedlung mit Passivhausbauweise umgesetzt hat.

Der Aufbau von Photovoltaikanlagen sowie solarthermischen Anlagen sollte nicht nur „zugelassen“ sein, sondern wesentlicher Bestandteil der Energieversorgung zum Heizen und der Warmwasserbereitung sein. Technisch sind inzwischen alle Dachausrichtungen vom Ost über Süd bis West hierfür geeignet. Ähnlich wie andere Kommunen es schon vor vielen Jahren umgesetzt haben, können Festsetzungen in Kaufverträgen oder im B-Plan mit gezielten Beratungsangeboten der Kommune verbunden werden.

### Anforderungen an die Umweltprüfung und Planung

- Notwendig ist eine fundierte Bestandsaufnahme aller Umweltparameter, der naturschutzrelevanten Tatbestände und des vorhandenen Grünsystems.
- Das Gebiet soll mit klaren Maximen und Fristen in drei Abschnitten sukzessive und aufbauend entwickelt werden, um so boden- und flächensparend vorzugehen.
- Alle separierten Ausgleichsflächen sollen öffentlich gewidmet sein. Bereits vorhandenen Ausgleichsflächen sind zu erhalten.

Die Gemeinde Heidenrod ist bestrebt, bei der Ausweisung des Baugebiets und Aufstellung des Bebauungsplans den Anforderungen an umweltgerechtes und flächensparendes Bauen Rechnung zu tragen. Dies betrifft auch die Energieversorgung und die Abwasserentsorgung. Dabei werden auch Beispiele aus anderen Gemeinden in die Überlegungen einbezogen.

Die Hinweise zur Nutzung von Sonnenenergie werden zur Kenntnis genommen und bei der Weiterführung der Planung berücksichtigt.

### Zu Anforderungen an die Umweltprüfung und Planung:

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt auch hinsichtlich der Bestandsaufnahme, des Umweltberichts und der Eingriffs-/Ausgleichsplanung fachlich qualifiziert in enger Abstimmung mit den Fachbehörden.

NR. 41 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, FRANKFURT



Materielle Umwelt:

- Vorhandene Grünstrukturen sollen erhalten und weiterentwickelt werden
- Ziel ist ein hoher Kompensationseffekt im Baugebiet selbst.
- Die dann noch erforderliche Kompensation ist flächenmäßig in Heidenrod sicherzustellen und soll vorher mit den interessierten Kreisen abgestimmt werden.
- Eine gut dimensionierte Durchgrünung und eine öffentliche breite Eingrünung und landschaftliche Einpassung des Gebietes zum Wispergebiet ist sicherzustellen.
- Maßnahmen zum Artenschutz, Biotopverbund und speziell zum Insektenschutz sind zu gewährleisten (Pflanzung, Ansaaten mit regionalen Saatmischungen, Blühpflanzen).
- Die Straßenbeleuchtung sollte gemäß den Erfahrungen der Stadt Fulda und des Sterneparks Rhön mit nach oben nicht abstrahlenden LED-Lampen mit Farbtemperatur unter 2700 K (amber) erfolgen
- Dachbegrünung für Flachdächer sollen obligatorisch festgesetzt werden
- Für alle Süd, West und Ost exponierten Dachflächen sind Solaranlagen verbindlich vorzuschreiben. Dies betrifft: PV-Stromanlagen, solarthermische Anlagen oder PVT-Anlagen bei denen Solarthermie und Photovoltaik kombiniert sind
- Vorzusehen sind Passivhäuser für Ein- bis Zweifamilienhäuser.
- Baukomplexe mit höherem Gesamtwärmebedarf sollten mit KWK versorgt werden. Der Strom, der im Gebiet aus KWK und PV erzeugt wird, sollte im Rahmen eines Arealnetzes der Gemeinde Heidenrod im Baugebiet verwendet werden (Beispiel: Hattersheim)
- Wesentlich sind Maßgaben zum Wasserhaushalt durch eine geringstmögliche Versiegelung und Flächenversickerung. Regenwasser ist durch Zisternenvorschrift und Nutzungspflicht zu verwenden. Es ist zu prüfen, inwieweit dies durch ein gemeinsames Betriebswassernetz auszubauen ist.
- Das Abwassernetz ist als Trennsystem auszulagen.
- Maßgeblich sind hohe Verdichtungsgrade nach BauNVO.
- Gärten sind naturnah anzulegen, die maximale Versiegelung ist anzugeben. Vegetationslose Gartenflächen sind auszuschießen.
- Ein Gesamtkonzept zur Wärmenutzung und Energienutzung ist erforderlich. Falls nicht flächendeckend die Passivhausbauweise umgesetzt werden kann, sollte ein Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser durch Abwärme der Firma Kopp mittels Nahwärmeleitung gedeckt werden

**Zu Materielle Umwelt:**

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Weiterführung der Planung (Entwurf des Bebauungsplanes) berücksichtigt, sofern sie realisierbar und mit den Planungszielen der Gemeinde Heidenrod vereinbar sind.



Die Entwicklung des Baugebietes soll von Beginn der Planung bis zum Abriss unter der Maxime der ökologischen Nachhaltigkeit und stofflichen Wiederverwertbarkeit stehen

Verkehr:

- Der Individualverkehr ist zu begrenzen. Vorzuziehen sind Parkplätze für 1 PKW unter Flur oder zentrale Parkplätze in einzelnen Bereichen; Parkplätze ebenerdig oder Garagen am Haus sind auszuschließen. Parkplätze sollen begrünt sein und mit PV-Anlagen übersteilt werden können. Die Gemeinde sollte von Beginn an das Baugebiet mit dem Aufbau eines Car-Sharing-Systems mit Elektroautos und Strom aus zertifiziertem Ökostrom (z.B. nach Grüner Strom Label des BUND, NABU, Eurosolar) verbinden.
  - Stellflächen am Haus sollen nicht erfolgen können.
  - Die Häuser sollen auch für die Zufahrt von PKW erschlossen sein.
  - Alle öffentlichen Straßen sind auf Tempo 30 und als Spielstraße mit heimischen Großbäumen, Grünstreifen und geringer Versiegelung auszulagern.
  - Das Gebiet ist gut in Zeiträumen von 5-8 Min. an den ÖPNV anzuschließen oder eine Buslinie durchzuführen.
- Nutzung:
- Neben EFH sind vor allem ein relevanter Anteil an Mehrfamilienhäusern vorzusehen.
  - Eingebunden werden sollen auch hinreichend dimensionierte Mietwohnungen.
  - Wichtig ist die Garantie erschwinglicher Kaufpreise und Mieten.
  - Die Nutzungen sollen auch variabel erfolgen können, um Anpassungen im Lebenszyklus der Familien zu ermöglichen.
- Infrastrukturen wie Kindergärten, Altenwohnungen, gemeinschaftlich nutzbare Räume etc. sollen Bestandteil der Planung sein.

Für den BUND Heidenrod  
1. Vorsitzende Monika Wiegand  
info@bund-heidenrod.de  
29.09.2020

NR. 41 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, FRANKFURT

**Zu Verkehr:**

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Weiterführung der Planung (Entwurf des Bauungsplanes) berücksichtigt, sofern sie realisierbar und mit den Planungszielen der Gemeinde Heidenrod vereinbar sind.

**Zu Nutzung:**

Die Gemeinde Heidenrod verfolgt das Ziel, ein möglichst breit gefächertes Angebot an Wohnformen im Baugebiet KEMEL-SÜD zu etablieren, das sowohl Wohneigentum, als auch mietbaren Wohnraum ermöglicht. Es ist aus Sicht der Gemeinde auch wünschenswert, dass bezahlbarer Wohnraum, vor allem für Familien, geschaffen werden könnte. Dabei sollten die Nutzungen der Wohnungen und Gebäude auch den jeweiligen Lebensphasen entsprechend variabel gestaltet werden können. Darauf kann im Bauungsplan jedoch nur bedingt Einfluss genommen werden.

Die Festlegung von Preisen ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Monika Wiegand  
WA-3386-Scoping

Aufgestellt: Wiesbaden, den 03.11.2020