

**PLANUNGSBÜRO  
HENDEL+PARTNER** STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

FRIEDRICH-BERGIUS-STRASSE 9  
65203 WESBADEN  
TELEFON 0611.300 123  
TELEFAX 0611.304 105  
EMAIL post@hendelundpartner.de  
INTERNET www.hendelundpartner.de

Planungsbüro Hendel+Partner, Friedrich-Bergius-Straße 9, 65203 Wiesbaden

«Position»  
«Firma»  
«Adresse1»  
«Adresse2»  
«Postleitzahl» «Ort»

05.05.2022 (TB)

**GEMEINDE HEIDENROD**  
**OT Kemel – Bebauungsplan Am Galgen – 5. Änderung und Flächennutzungs-**  
**planänderung**  
Behördenbeteiligung und gleichzeitige Auslegung gem. § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat in ihrer Sitzung am 25.03.2022 beschlossen, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des OT KEMEL gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel dazu soll die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt werden. Die Gemeinde Heidenrod hat unserem Büro gem. § 4b BauGB die Durchführung dieses Verfahrensschritts übertragen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan AM GALGEN – 5. ÄNDERUNG und für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des OT KEMEL wurde am 30.03.2020 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen der Bebauungsplanänderung hat in der Zeit vom 10.06.2020 bis 03.07.2020 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 25.11.2020 sowie Fristsetzung bis 15.01.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden um Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung gebeten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung hat am 10.06.2020 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden.



Planungsbüro Hendel+Partner  
STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Partnerschaftsgesellschaft  
Registergericht: Amtsgericht Frankfurt, PR 2136

Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 17.08.2020 sowie Fristsetzung bis 30.09.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden um Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung gebeten.

Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet, so dass nun der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Flächennutzungsplanänderung vorliegt.

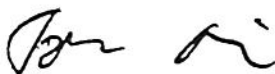
Als Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinde werden Sie hiermit im Auftrag der Gemeinde Heidenrod gem. § 4 (2) BauGB an der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Ihnen wird Gelegenheit gegeben, sich im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zum beiliegenden **Entwurf** zu äußern und eine Stellungnahme bis zum **17.06.2022** an das Planungsbüro Hendel + Partner, 65203 Wiesbaden, Friedrich-Bergius-Straße 9 oder per Mail an [post@hendelundpartner.de](mailto:post@hendelundpartner.de) zu richten.

Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **16.05.2022** bis einschließlich **17.06.2022** im Rathaus der Gemeinde Heidenrod, Rathausstraße 9, Zimmer 203 stattfindet.

Der Text der öffentlichen Bekanntmachung, der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des Bebauungsplanes sowie die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Informationen sind auf der Homepage der Gemeinde ([www.heidenrod.de](http://www.heidenrod.de)) unter „Bauen und Wirtschaft / Bauleitplanung / laufende Bauleitplanverfahren“ einzusehen.

Sofern die zugesandten Unterlagen nicht weiter benötigt werden, ist eine Rücksendung an unser Büro nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Bolkenius

Anlage: Entwurf Flächennutzungsplanänderung Am Galgen einschl. Begründung  
Entwurf Bebauungsplan Am Galgen – 5. Änderung einschl. Begründung

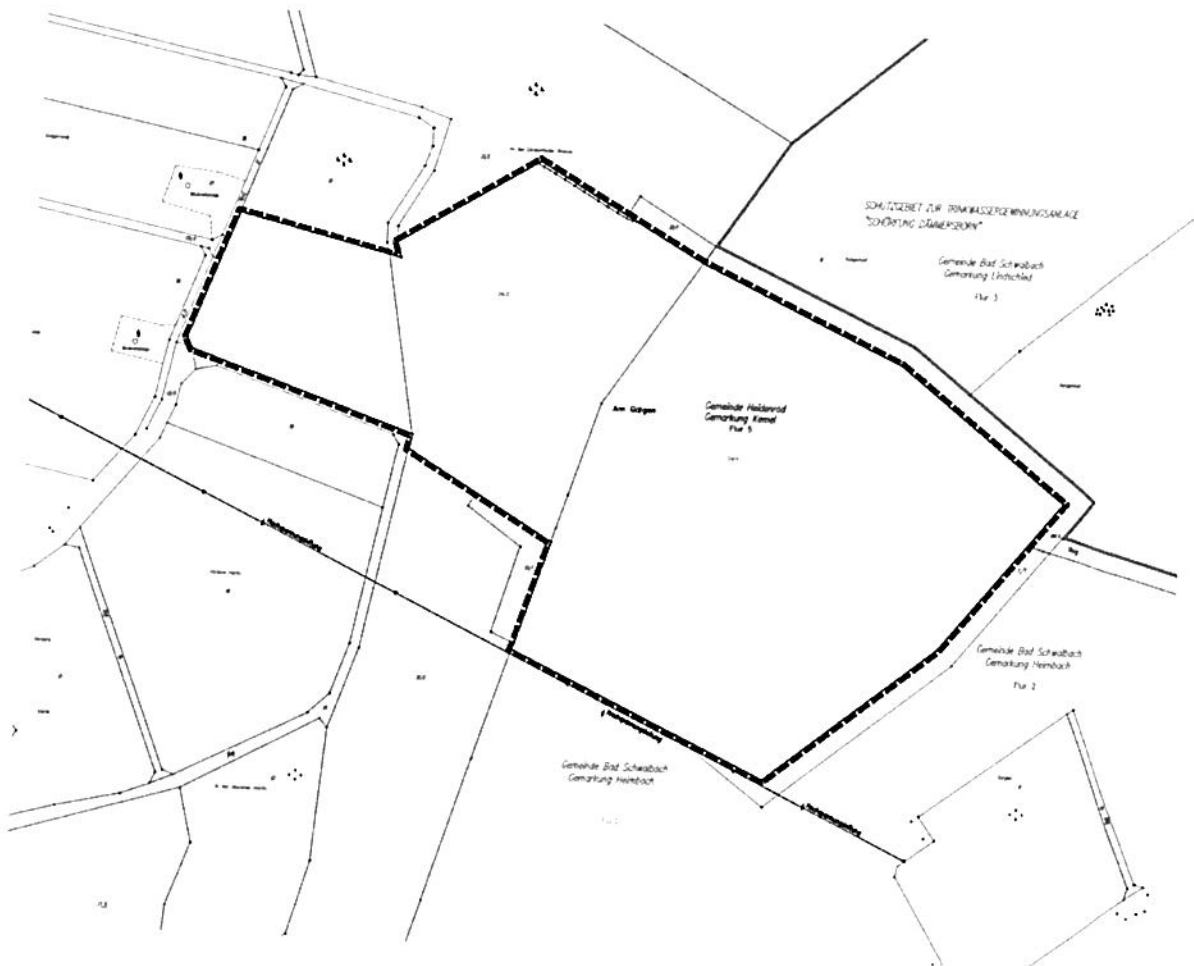




# HEIDENROD

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Änderung § 5 BauGB  
Einzeländerung OT Kemel  
Sonderbaufläche Ver- und  
Entsorgung AM Galgen



1. BEGRÜNDUNG
2. UMWELTBERICHT
3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1 PLANUNGSVORGABEN .....	3
1.2 STANDORTALTERNATIVEN.....	5
1.3 UMWELTBERICHT .....	6
1.4 HINWEISE.....	8

## 2. PLANGRUNDLAGEN

### ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

- 2.1 Ortsteil Kemel  
Sonderbaufläche Ver- und Entsorgung Am Galgen

M. 1 : 5.000

## 1. BEGRÜNDUNG

### Aktuelle Situation

Die Gemeinde HEIDENROD hat beschlossen, den aktuellen Flächennutzungsplan im Ortsteil KEMEL für den Teilbereich AM GALGEN zu ändern. Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN.

Die Änderung wird nachfolgend näher beschrieben und in den beigefügten Planausschnitten zeichnerisch dargestellt.

### Regionalplanung für die Gemeinde Heidenrod

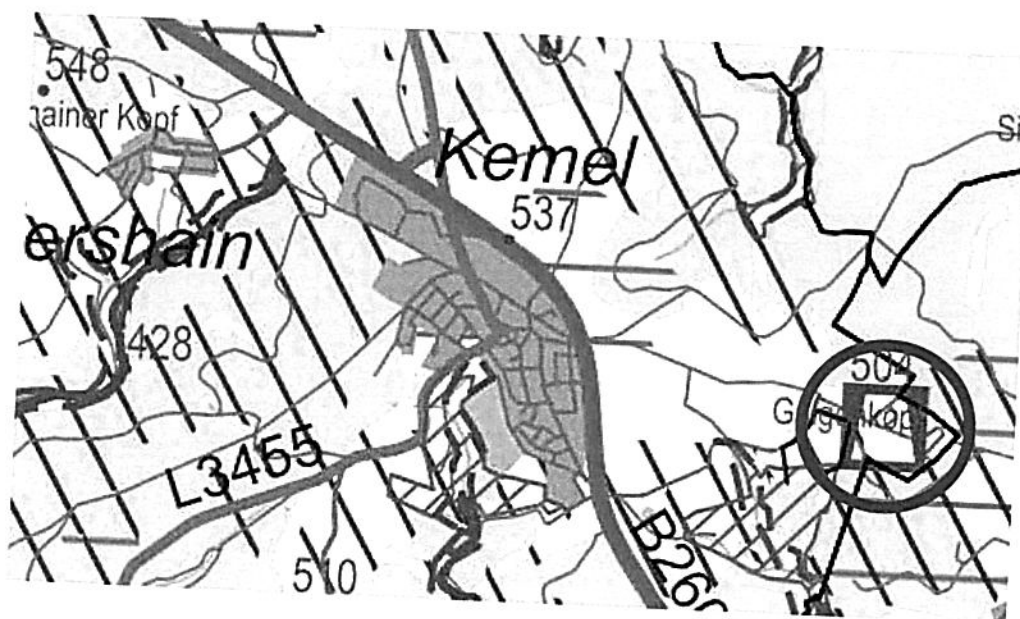
Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS. Neben dem OT LAUFENSELDEN hat auch der OT KEMEL im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 die Funktion eines Kleinzentriums erhalten.

Die Gemeinde Heidenrod gehört zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann. Die weitere Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen.

Vom OT KEMEL ist über die B 260 eine gute Erreichbarkeit der Mittelzentren BAD SCHWALBACH und TAUNUSSTEIN sowie des Oberzentrums WIESBADEN gewährleistet.

## 1.1 PLANUNGSVORGABEN

### Regionalplanung



*Regionalplan Südhessen 2010, Ausschnitt OT Kemel, ohne Maßstab*

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im RPS 2010 als "Vorbehaltsgelände für Landwirtschaft", überlagert mit „Abfallentsorgungsanlage – Bestand“ dargestellt.

stellt. So kann die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes als an die Ziele der Regionalplanung angepasst angesehen werden.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass über die Darstellungen des RPS 2010 hinaus auch der Geltungsbereich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets liegt. Dieses ist die Schutzzone IIIb für die Gewinnungsanlage TB Heimbach der Stadt Bad Schwalbach.

#### Flächennutzungsplan '97



#### *Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT Kemel, ohne Maßstab*

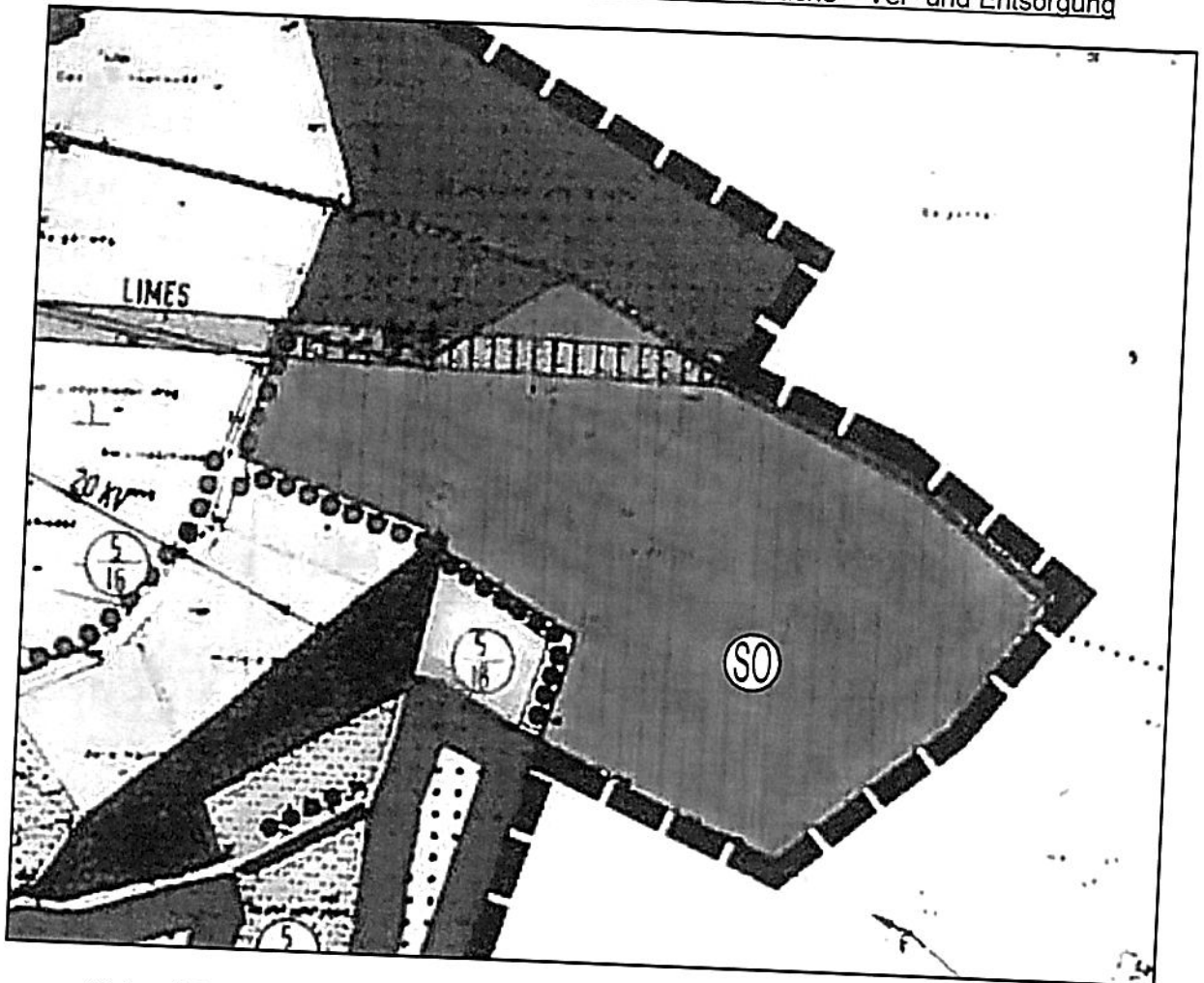
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde HEIDENROD aus dem Jahr 1997 weist das Plangebiet als „Sonderbaufläche – Bundeswehr (SO)“ aus.

Damit entspricht der rechtskräftige Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Dargestellt ist ferner der „Limes – Bestand“: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenfärbungen und Fundgegenstände bekannt werden wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste, etc. entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).



Änderung des Flächennutzungsplanes in Sonderbaufläche – Ver- und Entsorgung



*Entwurf Flächennutzungsplan – Änderung, Ausschnitt OT Kemel, Sonderbaufläche  
Ver- und Entsorgung Am Galgen  
Maßstab 1 : 5.000*

Da das ehemalige Bundeswehrgelände zwischenzeitlich in den gleichen Abmessungen für die Ver- und Entsorgung genutzt wird und dies auch über die verbindliche Bauleitplanung rechtskräftig gesichert ist. Erfolgt keine Änderung der Planzeichnung. Lediglich in der Legende wird die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche von „Bundeswehr“ in „Ver- und Entsorgung“ aktualisiert.

## 1.2 STANDORTALTERNATIVEN

Da es sich mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes um eine Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN handelt, ist eine Untersuchung von Standortalternativen nicht sinnvoll und entfällt.

Zudem ist der Gebäudebestand des ehemaligen Bundeswehrgeländes für Ver- und Entsorgungseinrichtungen gut geeignet, so dass das Gelände im Zuge der Konversion so einer geeigneten Nutzung zugeführt werden konnte.

### 1.3 UMWELTBERICHT

Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB	
1.	<b>EINLEITUNG</b>
1.a)	<p><b>Kurzdarstellung + Ziele</b></p> <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieser an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN angepasst werden.</p> <p><b>Bedarf an Grund + Boden</b></p> <p>Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 11,8 ha.</p>
1.b)	<p><b>umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen</b></p> <p>Diese Änderung des Flächennutzungsplanes betreffende umweltschutzrelevante Ziele sind im Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführt.</p> <p><b>Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind</b></p> <p>Die umweltschutzrelevanten Ziele sind bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ermittelt. Hierbei wurde auch die grundsätzliche Eignung des Standortes aus Sicht des Umweltschutzes beurteilt. Auch erfolgte bereits eine Konkretisierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung durch verbindlich getroffene Festsetzungen.</p>
2.	<b>BESCHREIBUNG + BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>
2. a)	<p><b>Bestandsaufnahme</b></p> <p>Die Sonderbaufläche liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Kemel an der Grenze zur Nachbargemeinde Bad Schwalbach. Eine detaillierte Bestandsaufnahme erfolgte bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p><b>Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (zu prüfende Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB)</b></p> <p>a) <b>Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:</b></p> <p><u>Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen</u></p> <p>Auf eine detaillierte Bestandserhebung und –bewertung von Natur und Landschaft auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird verzichtet, da diese bereits unter Berücksichtigung der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Bestandteil des Umweltberichts zum rechtskräftigen Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN sind.</p> <p>Für die Ermittlung der Daten, die den Boden innerhalb des Plangebietes beschreiben, wurde der Bodenvierer vom HLNUG verwendet. Für den Planbereich ergibt sich eine mittlere bis hohe Erodierbarkeit des Bodens (K-Faktor 0,3-0,4). Aufgrund der geringen Hangneigungen (S-Faktor &lt; 0,4-2) bis max. 20% im eigentlichen Plangebiet ist hier mit einer geringen Erosionsgefährdung zu rechnen. Die umliegenden Bereiche sind aufgrund der zunehmenden Hangneigung (S-Faktor &gt; 2) stärker von einer Erosionsgefährdung betroffen. Folglich werden keine negativen Auswirkungen auf den Boden durch die Baumaßnahmen erwartet.</p> <p>b) <b>Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:</b></p> <p>FFH- bzw. nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete sind nicht betroffen, ebenso keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz.</p>
	<p>c) <b>umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:</b></p>



	<p><u>Schutzgut Mensch</u></p> <p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Für die Erhaltungsnutzung besitzt die Fläche keine besondere Eignung.</p>
	<p><b>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:</b></p> <p><u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u></p> <p>Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine intensive Abstimmung mit der Denkmalbehörde bezüglich des Limes.</p> <p>Sollten dennoch während Bauphasen archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalbehörde verwiesen. Funde und Fundstellen werden nach § 20 (3) DSchG in unverändertem Zustand erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung geschützt. Weitere erforderliche Maßnahmen werden mit der Denkmalbehörde abgestimmt.</p>
	<p><b>e) Vermeidung von Emissionen:</b></p> <p>siehe Punkt f)</p>
	<p><b>sachgerechter Umgang mit Abfällen + Abwässern:</b></p> <p>ABFÄLLE werden ordnungsgemäß durch die Entsorgungsbetriebe entsorgt, ABWASSER der Kläranlage Kemel zugeleitet und dort gereinigt. Für den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde ein Entwässerungskonzept aufgestellt</p> <p>ALTLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE, SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN oder VERDACHTSFLÄCHEN im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes sind weder der Gemeinde Heidenrod noch dem Rheingau-Taunus-Kreis als zuständiger Fachbehörde bekannt. Sollten sich abweichende Informationen ergeben, werden die zuständigen Behörden informiert.</p>
	<p><b>f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:</b></p> <p>Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht eingeschränkt.</p> <p>Ansonsten ist im Rahmen der Bauanträge die Einhaltung der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung nachzuweisen.</p>
	<p><b>g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:</b></p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche – Bundeswehr dar.</p>
	<p><b>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:</b></p> <p>siehe Punkt f)</p>
	<p><b>i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d):</b></p> <p>Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.</p>
2. b)	<p><b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung</b></p> <p>Mit der Umsetzung der Planung (Änderung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche von „Bundeswehr“ in „Ver- und Entsorgung“) ist in der Gesamtheit unter Berücksichtigung der durch Fachgutachten ermittelten erforderlichen Maßnahmen, die bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt sind, nicht mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen. Naturschutzrechtliche Eingriffe wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und extern ausgeglichen.</p>
	<p><b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung der Planung</b></p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung behält der gegenwärtige Flächennutzungsplan seine Wirksamkeit. Der Bebauungsplan SONDEGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN behält allerdings seine Rechtskraft.</p>

2. c)	<p><b>geplante landespflegerische Maßnahmen</b></p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</u></p> <p>Mit der Umwidmung des ehemaligen Bundeswehrgeländes in ein Zentrum für die Ver- und Entsorgung im Rahmen der Konversion konnte auf die zusätzliche Inanspruchnahme von unbeplanten Fläche im Außenbereich verzichtet werden.</p> <p><u>Maßnahmen zum Ausgleich</u></p> <p>Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Wesentlichen extern nachgewiesen.</p>
2. d)	<p><b>anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches</b></p> <p>Unter Berücksichtigung der gegebenen äußeren Rahmenbedingungen ergeben sich keine grundsätzlich anderweitigen Planungsmöglichkeiten.</p>
3.	<p><b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b></p>
3. a)	<p><b>Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung</b></p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung zu dieser Flächennutzungsplanänderung war die Anwendung von technischen Verfahren nicht erforderlich.</p> <p><b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben</b></p> <p>Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.</p>
3. b)	<p><b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt</b></p> <p>Aus der Änderung des (lediglich behördenverbindlichen) Flächennutzungsplanes selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt, so dass auf dieser Ebene auch keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich sind.</p>
3. c)	<p><b>allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage</b></p> <p>Mit der gewählten Umwidmung der ehemaligen Bundeswehranlage in eine Sonderbaufläche für Ver- und Entsorgung wird der Innenverdichtung Vorrang vor einer Siedlungsentwicklung auf bisher unbebauten Flächen gegeben.</p> <p>Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanverfahren festzusetzenden verbindlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes von geringer Erheblichkeit.</p>

## 1.4 HINWEISE

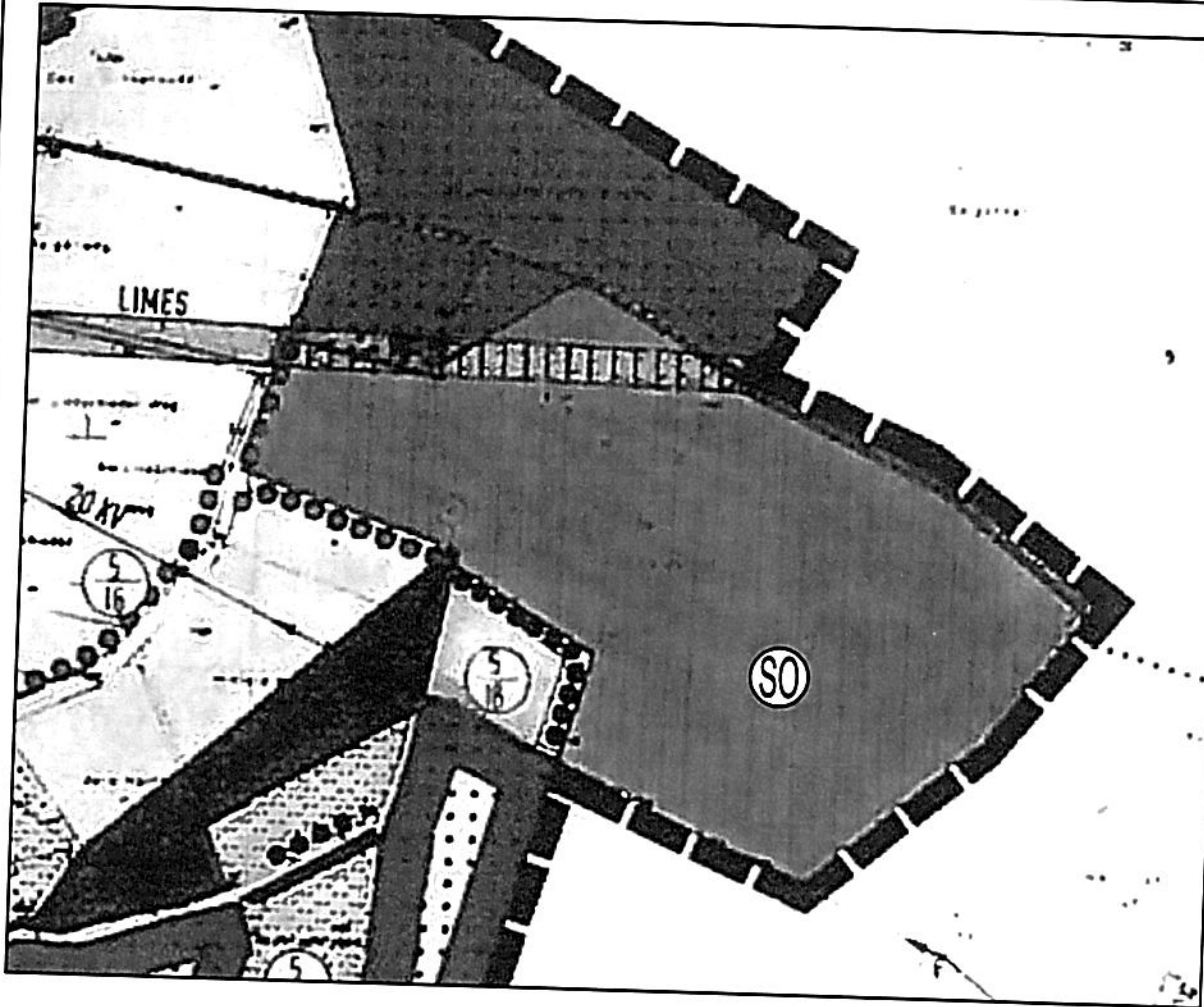
### DENKMALSCHUTZ

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind nach § 17 DSchPflG unverzüglich zu melden dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

Wiesbaden, den 16.11.2021

Planungsbüro HENDEL+PARTNER



## LEGENDE

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 
**SONDERBAUFLÄCHEN (§ 1 (1) Nr. 4 BauNVO)**  
 HIER: VER- UND ENTSORGUNG

### HINWEIS:

Im Übrigen gilt die Legende des ursprünglichen Flächennutzungsplanes



## GEMEINDE HEIDENROD

Änderung des Flächennutzungsplanes - OT Kermel  
 Teilbereich Sonderbaufläche Ver- und Entsorgung Am Galgen

PROJEKT-NR.	:	33.01.1
PLAN-NR.	:	2
MASSSTAB	:	1 : 5.000
DATUM	:	30.10.2020
GRÖSSE	:	DIN A4
BEARBEITER	:	AB, SU

### ENTWURF

PLANUNGSBÜRO  
 HENDEL + PARTNER

STÄDTEBAU + UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
 GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 63189 WIESBADEN  
 TELEFON 0611.30 01 23 FAX 0611.30 41 05