

HEIDENROD-KEMEL

BEBAUUNGSPLAN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG KEMEL-SÜD

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

WERTUNG DER ANREGUNGEN

(TB/MM) WA-3386-Offenlage

STAND 06.07.2022

WERTUNG DER ANREGUNGEN

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes KEMEL-SÜD mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 01.04.2022 bis einschließlich 02.05.2022. Die Träger öffentlicher Belange, sonstige Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.03.2022 aufgefordert, bis einschließlich 02.05.2022 eine Stellungnahme abzugeben.

Zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist.

1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgte vom 01.04.2022 bis einschließlich 02.05.2022. Die Planentwürfe waren für jedermann zur Einsicht im Rathaus der Gemeinde Heidenrod, Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod-Laufenselden, Bauamt, Zimmer 203 ausgelegt.

HEIDENROD-KEMEL Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung

Seite 3

An den
Gemeindevorstand der
Gemeinde Heidenrod
Rathausstr. 9
65321 Heidenrod

A

Heidenrod, 30.04.2022

Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod
Bebauungsplan „Kemel-Süd“ OT Kemel Entwurf des Bebauungsplanes und
Flächennutzungsplanänderung / Behördenbeteiligung und gleichzeitige Auslegung
gem. § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Hier: Stellungnahme im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans Kemel-Süd OT Kemel Entwurf des Bebauungsplanes melde ich als Heidenroder Bürgerin folgende Bedenken an:

1 Wasserversorgung

Das Konzept zur Planung der Wasserversorgung wurde vorgelegt für die Baugebiete „Schlagweg“, „Kemel SÜD“, „Tanuschkaserne“ und der Baugebietsverdichtung an der Baderstraße, unterhalb REWE“.

Das Konzept stellt die vom RP geforderte, dauerhafte und im Rahmen der wasserrechtlichen Zulassungen zu gewährleistende Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung weder für die künftige Bebauung im OT Kemel noch für ganz Heidenrod sicher. Im Gegenteil wird das Versorgungsrisiko für ganz Heidenrod vergrößert und eine städtebauliche Entwicklung Heidenrods außerhalb des Ortsteils Kemel nahezu ausgeschlossen.

Deshalb halte ich es für unabdingbar, die angedachten Dimensionen der Städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Kemel erheblich zu verkleinern.

Begründung:

Die Untergrundbeschaffenheit der Gemarkung Kemel schließt eine Versorgung durch Eigenwassergewinn aus (wie anderenorts in Heidenrod auch)

Dies hat zur Folge, dass die Gesamtversorgung des Ortsteils Kemel – wie auch Heidenrods insgesamt – überwiegend über den Wasserbeschaffungsverband erfolgen muss.

Zu 1. Wasserversorgung

Die Anmerkungen zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Heidenrod wird die Sicherstellung der Wasserversorgung für das neue Baugebiet gewährleisten, ohne die Wasserversorgung von Kemel und der übrigen Ortsteile zu gefährden. Insofern sind die enthaltenen Ausführungen zur Wasserversorgung in der Begründung zum Bebauungsplan nicht zu beanstanden

HEIDENROD-KEMEL Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung

Seite 4

Das vorliegende Konzept vermittelt den Eindruck, den Fremdwasser-Zukauf zu kaschieren, während es die Eigenschürfung hochspielt.
Der Grund dafür findet sich in der Vorgabe, dass das Kontingent an Fremdwasser für ganz Heidenrod limitiert ist. An dieser zwingenden Vorgabe ist das gesamte Konzept ausgerichtet.

Nur deshalb werden konzeptionell Eigenschürfungen angedacht. Diese sollen überhaupt ermöglichen, dass das Fremdwasser, das eigentlich für ganz Heidenrod zur Verfügtung stehen soll, fast überwiegend nur dazu genutzt werden kann, um den stark erhöhten Versorgungsbedarf in Kemel zu decken.
Dazu werden Verschiebungen von Eigenwasser nötig und geplant. 20 m³ von der „Meilinger Schürfung“ nach Hauroth, 20 m³ von Algenroth nach Zorn sowie eine rechnerische Einsparung von 15 m³ durch den Anschluss der Fa. Kopp an die Brauchwasserversorgung aus dem TB II „Kemel“.

Die Leistungsfähigkeit der eigenen Brunnen zeigt sich aber erst, wenn die Brunnen in Betrieb genommen sind bzw. eine erhöhte Entnahme daraus erfolgt. Alle TBs unterliegen einem gewissen Leistungsabbau, ihre Leistungen sind erschöpflich.
Die Schürfung Meilinger Wald ist noch gar nicht erprobt, man weiß nichts über die Wasserqualität, über eventuelle Nitratbelastungen. Ob der TB in Algenroth erhöhte Entnahmemengen liefern kann, weiß man ebenso nicht.
Vorversuche müssen das erst klären.

Beim TB II Kemel handelt es sich um einen Oberflächenspeicher, der abhängig ist von der Niederschlagsmenge (Klimawandel!) und der bereits jetzt schon an die Grenze seiner Leistungsfähigkeit stößt, neben einer Reserve, die vorgehalten werden muss, versorgt er das Gewerbegebiet „Die Haide“ sowie auch das Gelände des Kemeler Sportplatzes.
Davon abgesehen, dass die jetzigen Benutzer aus dem Gewerbegebiet vorrangig zu versorgen sind, unterliegt auch Brauchwasser bestimmten Auflagen und ist kontingent.
Die Fragwürdigkeit einer weiteren Entnahme durch die Firma Kopp liegt also auf der Hand.
Ob der angedachte Antrag auf Erhöhung der Entnahme aus dem TB II ohne Weiteres genehmigt wird, ist ebenso ungewiss wie das Wissen darum, ob der TB eine um das Dreifache erhöhte Entnahme überhaupt leisten kann.
Darüber hinaus ist nicht geklärt, wie die Firma Kopp an den TB II angeschlossen werden kann und ob dieses Wasser überhaupt für deren Zwecke geeignet ist.
Ich fasse zusammen.

- ⇒ Greifen die „Ideen“ zur Eigenwasser-Verschiebung erst gar nicht ist das vorgelegte **Konzept zur Wasser-Versorgung** von Kemel SÜD **von vornherein nicht tragbar.**
- ⇒ Grundsätzlich sind die angedachten, puzzleartigen Verschiebungen von Eigenwasser (zuzunehmen einer höheren Versorgung von Kemel mit Fremdwasser) mit einem permanenten und hohen Risiko für ganz Heidenrod behaftet. Die eigenen Brunnen können ausfallen oder in ihrer Leistungsfähigkeit eingeschränkt sein. Reserven sind keine vorhanden.
- Das ganze **Konzept ist ohne eine konstante Lieferung aus den eigenen Brunnen** bei gleichzeitig limitiertem Fremdwasserbezug **hinfällig.**

Überdies bewegt sich das vorgelegte Konzept derart am Limit, dass die zukünftige städtebauliche Entwicklung in Gestalt von Baugebieten in allen anderen Heidenroder Ortsteilen ausgeschlossen ist, da schlicht und ergreifend dafür kein Wasser mehr

vorhanden ist.

Mit zur Kasse gebeten werden aber die anderen Ortsteile sehr wohl, wenn es später darum geht, dass dieses Wasserkonzept als „Sanierung der Wasserversorgung von Heidenrod“ von der gesamten Gemeinde finanziert werden muss!

Das Konzept **vernachlässigt also nicht nur den unbedingten Vorrang der Wasser-Versorgung aller eingeschessenen Heidenroder Bürger, sondern führt darüber hinaus eine extreme Verknappung der Wasserressourcen herbei,** unter der die Entwicklung aller Ortsteile leiden muss - zugunsten eines völlig überdimensionierten Zuwachses in nur einem Ortsteil, Kemel. Durch letzteren erfahren im Übrigen auch die in Kemel bereits wohnenden Bürger eine Verschlechterung ihrer Wohnqualität.

Die Ausweisung von nur der Hälfte der geplanten Fläche würde Heidenrod bereits überfordern.

Die Baugebiets-Ausweisung in der geplanten Dimension birgt im Übrigen insgesamt die Gefahr, dass die Gebühren in der Gemeinde Heidenrod steigen müssen.

2 Verkehrs - Belastung

Das epochale Planungswerk für „Kemel SÜD“, „Schlagweg“, „Taubuskaserne“ und der Baugebietsverdringung an der Bäderstraße „unterhalb REWE“ enthält zwar ein eigenes Verkehrs-Gutachten, lässt aber ein schlüssiges Verkehrskonzept vermissen. Dieser Mangel wiegt umso schwerer, weil gerade die Verkehrs-Situation sich sehr problematisch darstellt.

So wird im Bebauungsplan (auf Grundlage des Verkehrs-Gutachtens) erläutert, dass die Leistungsfähigkeit des derzeitigen Anschlussknotenpunktes an die B 260 schon jetzt, in der Bestandssituation, nicht ausreicht und mit der ungenügenden Qualitätsstufe E bewertet wurde.

Der durch die geplanten Baugebiete induzierte Neuverkehr erhöht die bereits bestehende Verkehrs-Überlastung weiter.

Der Knotenpunkt muss also ertüchtigt werden, das Gutachten weist dazu aber lediglich die Möglichkeit einer Lichtsignalanlage auf.

Was unbedingt fehlt, ist ein **schlüssiges, tragfähiges Verkehrskonzept**.

U a. bleiben so die folgenden Aspekte im Bebauungsplan ungeklärt:

- Einrechnen der zusätzlichen Fahrten, die sich durch die Erweiterung der Firma Kopp „Am Galgen“ ergeben (PKW und LKW)
- Nachweis der korrekten Einwohnerzahlen für die einzelnen Kemeler Baugebiete durch die Gemeinde
Die Einwohnerzahl, die für die Taubuskaserne eingerechnet wird, erscheint als viel zu niedrig angesetzt
- Nachweis dafür, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit einer Lichtsignalanlage gewährleistet werden kann
(unter Hinweis auf mögliche Knackpunkte und den Umgang damit)

A

Zu 2. Verkehr

Im Verkehrsgutachten unter 3.7.1 wird aufgeführt wie sich der Verkehr bis zum Jahr 2035 verändern wird unter der Berücksichtigung von allgemeinen Entwicklungen, „unter der kath. Kirche“, „Taubuskaserne“ und Erweiterung Kopp Umwelt GmbH. Somit ist auch die Erweiterung der Firma Kopp in das Ergebnis des Verkehrsgutachtens und damit in den Bebauungsplan mit eingeflossen.

Im Verkehrsgutachten wird mit einer Einwohnerzahl von 250 Personen für die Taubuskaserne gerechnet, geplant sind 260 Personen. Die geringe Abweichung von zehn Personen kann vernachlässigt werden.

Im Gutachten wird unter 4.4 Zwischenfazit bestätigt, dass die Errichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt die Verkehrsbelastung leistungsfähig abwickeln kann.

- Angabe von tragfähigen Alternativen zu einer Lichtsignalanlage, mit denen die ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotens sichergestellt werden kann, wenn das die Lichtsignalanlage nicht leisten kann.

Ich fasse zusammen:

- ⇐ Die Leistungsfähigkeit des Knotens Tauruskaseme ist mangelhaft. Es kann **nicht gewährleistet werden**, dass die Errichtung einer Licht-Signalanlage die Leistungsfähigkeit des Knotens **ausreichend ertüchtigt**.
- ⇐ Neben der Überlastung der Straßen, einer Zunahme von Siau, Lärm und Abgasen erhöht sich nicht zuletzt auch die Gefahrenquelle für Unfälle.
- ⇐ Es existiert **kein tragfähiges Verkehrskonzept**, das die Vielzahl bestehender Unwägbarkeiten berücksichtigt. Optimierungspotentiale und Risiken ermittelt und vor allem wirksame und vorausschauende Maßnahmen entwickelt.

Ich bitte darum, meine Bedenken bei der Planung des Baugebietes entsprechend zu bewerten und zu berücksichtigen und mir das Ergebnis der Prüfung und Bewertung mitzuteilen.

Darüber hinaus bitte ich um eine kurze Eingangsbestätigung für dieses Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

A

Das Gutachten bestätigt die Wirksamkeit einer Lichtsignalanlage sowie eines Kreisverkehrs für die Ertüchtigung des Knotenpunktes. Ein Kreisverkehr wäre jedoch aufgrund des Platzbedarfes und der Geländebeschaffenheit weniger geeignet.

Durch die Errichtung einer Lichtsignalanlage wird an dem Knotenpunkt K1 die Überlastung der Straße verringert und damit einhergehend auch die Unfallgefahr reduziert.

Der Entwurf stellt ein schlüssiges Verkehrskonzept innerhalb des Baugebietes dar. So wird der Hauptverkehr, darunter auch der Bring- und Abholverkehr der KITA über die ringförmig angelegte Hauptstraße abgewickelt, welche den Verkehr über den Knotenpunkt der B 260 leitet, um die Mehrbelastung des Ortsteils gering zu halten. Hier greift das Verkehrsgutachten, welches den Knotenpunkt analysiert und die notwendigen Maßnahmen – die Ertüchtigung des Knotenpunktes durch eine Lichtsignalanlage – aufzeigt.

HEIDENROD-KEMEL Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung

Protokoll: Informationsveranstaltung zur Bauplanung Kemel-süd

Datum: 27. April 2022
Uhrzeit: 16:00 Uhr bis 17:15 Uhr
Ort: Römerhalle Kemel
Anwesende: 17 Kinder und Jugendliche, Herr Udo Zindel, Herr Volker Diefenbach, Frau Michelle Römer, Frau Sylvia Burggraef

Herr Diefenbach begrüßt die Anwesenden und erläutert einleitend den Anlass der Zusammenkunft. Anschließend befragt Herr Zindel einleitend in die Thematik die Anwesenden, was zur Erschließung eines Bauvorhabens benötigt wird?

Anhand einer Powerpointpräsentation erklärt Frau Römer die Bauleitplanung und nimmt Bezug auf das Bauvorhaben Kemel-Süd.

Nach der Präsentation erhalten die Anwesenden Raum für Fragen, Wünsche, Ideen und Anregungen:

- Ein Laden, nicht nur für Lebensmittel, sondern auch beispielsweise für Schreibwaren
- Ein größeres Klettergerüst
- Spielplatz auch für Ältere/ über 12-Jährige
- Höhere Schaukeln
- Eiscafé
- Skatepark für Inlining, Radfahren, Skateboarden
- Halfpipe
- Seilbahn
- Größerer Bolzplatz mit 2. Tor (oder 2. Tor auf Bolzplatz an der Römerhalle)
- Bodensprungtuch/ Trampolin
- 2 Baskettballkörbe
- Linienaufzeichnungen auf dem Boden für verschiedene Spielfeldgrößen
- Sitzgelegenheiten

Die Anwesenden werden informiert, dass sie noch bis Anfang Mai 2022 gerne ihre Ideen weitergeben können.

Frau Burggraef verteilt am Freitag noch an einige ein Satellitenbild mit kurzen Infos zu den Ansprechpartnern/innen und dem Verfahren.

gez. Burggraef
05.05.2022

B Informationsveranstaltung 27.04.2022

Die Anregungen zu den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen werden zur Kenntnis genommen. Diese können zwar nicht auf der Ebene der Bauleitplanung, aber im weiteren, detaillierteren Verlauf der Baugemeinschaftsplanung Berücksichtigung finden. Die Gemeinde Heidenrod ist bestrebt, den vorgebrachten Wünschen weitestgehend Rechnung zu tragen.



Beschlussauszug

Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft vom
12.05.2022

Top 2 Antrag der AfD-Fraktion vom 25.04.2022; Verkehrsbindung Kemel-Süd auf die B 260

Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung der nachfolgenden Beschlussfassung des Ausschusses für Planen Bauen Wirtschaft und Verkehr zu folgen.

- 1) Gemeindevorstand und Verwaltung werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Kemel Süd“ beauftragt zu prüfen, ob für die künftige Verkehrsbindung Kemel-Süd auf die B260 zusätzlich zu den bisher geplanten Optionen (Ampel, Kreisel) eine kreisfreie Realisierungsmöglichkeit zu prüfen. Hierfür sind für das Richtungspaar Kemel ↔ Bad Schwalbach/Wiesbaden, sowie für die (bisherigen) Linkseinbieger Kemel ↔ Holzhausen a.d.H./Nassau Verkehrslösungen zu erarbeiten, die auf die Zufahrtstraße zur Firma Kopp, die ab dem Busbahnhof durch die Unterführung unter der Bundesstraße verläuft, zugreifen.

Zu prüfen sind konkret:

- a) eine Beschiebungsspur Richtung Bad Schwalbach/Wiesbaden, die für Rechtseinbieger aus Kemel zur Verfügung steht und idealerweise erst südlich von der genannten Zufahrtstraße aus abgehen würde;
 - b) eine Abfahrtsspur für die umgekehrte Richtung Bad Schwalbach/Wiesbaden → Kemel, die über eine Aufschüttung an der Böschung der östlichen Straßenseite herunter und im Bogen unter der Brücke zum Bereich des Busbahnhofs durchgeführt würde;
 - c) eine Beschiebungsspur Richtung Holzhausen a.d.H./Nassau, die ab der Unterführung beginnt und im Raum zwischen dem Feldweg und der Straße realisiert werden könnte.
- 2) Für die Ab- oder Auffahrspuren entlang der B260, sowie das benötigte Terrain zur Erreichung der gegebenen Kurvenradien sollen Lösungen im Hinblick auf Kosten und Eigentumsfragen am Baulandausgearbeitet werden.
- 3) Sämtliche Lösungen sind des Weiteren im Hinblick auf die Verkehrsflüssigkeit auf der Bundesstraße zu evaluieren. Hierfür soll ein Gutachten eingeholt werden.

Für den Begegnungsverkehr in der Unterführung sind Lösungen auszuarbeiten. Die Bundesstraße zu evaluieren. Hierfür soll ein Gutachten eingeholt werden.

C Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft

Zu dem Beschluss des Ausschusses nimmt der Verfasser des Verkehrsgutachtens in Text und Karte wie folgt Stellung:

Ertüchtigung/Umbau der Anbindung an die B 260

Aufgrund verschiedener struktureller Entwicklungen in der Gemeinde Heidenrod im Ortsteil Kemel wurde die verkehrliche Empfehlung ausgesprochen, den bestehenden Anschluss der Bäderstraße an das klassifizierte Straßennetz (B 260) zu ertüchtigen. Empfohlen – und verkehrsplannerisch bezüglich der Leistungsfähigkeit nachgewiesen – wurde die Einrichtung einer Lichtsignalanlage. Bauulich erscheint eine „Nachrüstung“ mit Signalmasten usw. relativ einfach realisierbar. Eine Abstimmung mit *HessenMobil* als Straßenbausträger ist unerlässlich; unter dem Vorbehalt einer Regelung der Finanzierung ist von dieser Seite fachliche Zustimmung zu erwarten.

Zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit sind auch andere Knotenpunktformen denkbar; ein Kreisverkehr scheint hier jedoch keine geeignete Option zu sein¹. Eine weitere verkehrliche Lösung könnte auch die Anordnung separater Ein- und Ausfahrspuren für verschiedene Fahrbeziehungen am Knotenpunkt sein, um dadurch die Leistungsfähigkeit zu erhöhen. Diese sind baulich deutlich anspruchsvoller als eine Lichtsignalanlage; grundsätzlich ist ein solcher Ausbau eine denkbare Lösung. Bevor diesbezüglich weitere unbedingt erforderliche Planungsschritte eingeleitet werden, ist eine Abstimmung mit *HessenMobil* angeraten.

Im Anhang sind die für einen Ausbau notwendigen Fahrstreifen skizziert. Für eine Umsetzung sind Bodenerkundungen und ergänzende Fachgutachten notwendig, um deren Realisierbarkeit bzw. deren baulichen Aufwand einschätzen zu können. Vorab ist die verkehrliche Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Im Ergebnis ist dann vergleichend gegenüberzustellen, welche Vor- und welche Nachteile die beiden Lösungsansätze (LSA versus ergänzende Fahrspuren) aufweisen. Relevant dabei sind neben den verkehrlichen Wirkungen auch der Flächenverbrauch und die Kosten – beides ist allein durch vertiefende Untersuchungen qualifiziert darstellbar.

Aus der Abbildung im Anhang lassen sich der Flächenverbrauch und auch die Kosten grob ableiten (aus der Skizze wird jeweils der Mittelwert der Abschätzungen verwendet). Unter der Annahme, dass jede Rampe ca. 5 m breit ausgebaut werden muss (zuzüglich Ein-/Ausfädelungsspuren) und der weiteren Annahme, dass sich die Herstellungskosten grob auf rund 200 € pro Quadratmeter belaufen, ergibt sich:

$$(110 \text{ m} + 60 \text{ m} + 90 \text{ m}) \cdot 5 \text{ m} \cdot 200 \text{ €/m}^2 = 280.000 \text{ €}$$

Hinzuzurechnen sind die Kosten für die notwendigen verschiedenen Gutachten (verkehrsplannerische Prüfung, Baugrunduntersuchung, Eingriffs-/Ausgleichsplanung,...), Planungskosten (ca. 15 ... 20%), sonstige Unwägbarkeiten (Erarbeiten,...) und schließlich die Mehrwertsteuer – insgesamt dürften sich die Kosten auf mindestens 500.000 € belaufen, der Flächenverbrauch wird bei mindestens 1.400 m² liegen (wobei ein kleiner Teil davon auf bestehender Verkehrsfläche liegt).

HEIDENROD-KEMEL Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung

nachhaltigste Lösung ist eine Grunderneuerung der Brücke nebst Verbreiterung der Unterführung. Die Brücke scheint ohne dies in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Gemeindevorstand und Verwaltung werden aufgefordert, hierfür mit den zuständigen Stellen von Bund und Land in Kontakt zu treten, um die Chancen eines Brückenneubaus zu erörtern.

Auf der Kostenseite sind zusätzlich zu einem Baugutachten auch alle Möglichkeiten zu prüfen, um Mittel von Bund/Land für diese dem überörtlichen Gemeinwohl dienenden Baumaßnahmen zu akquirieren. Des Weiteren ist mit der Firma Kopp in Verhandlungen zu treten, um deren Bereitschaft zu einer Lastenübernahme zu prüfen, da sie mit ihren Fahrzeugen von den Auf- und Abfahrts Spuren ebenfalls beträchtlich profitieren wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	0	0

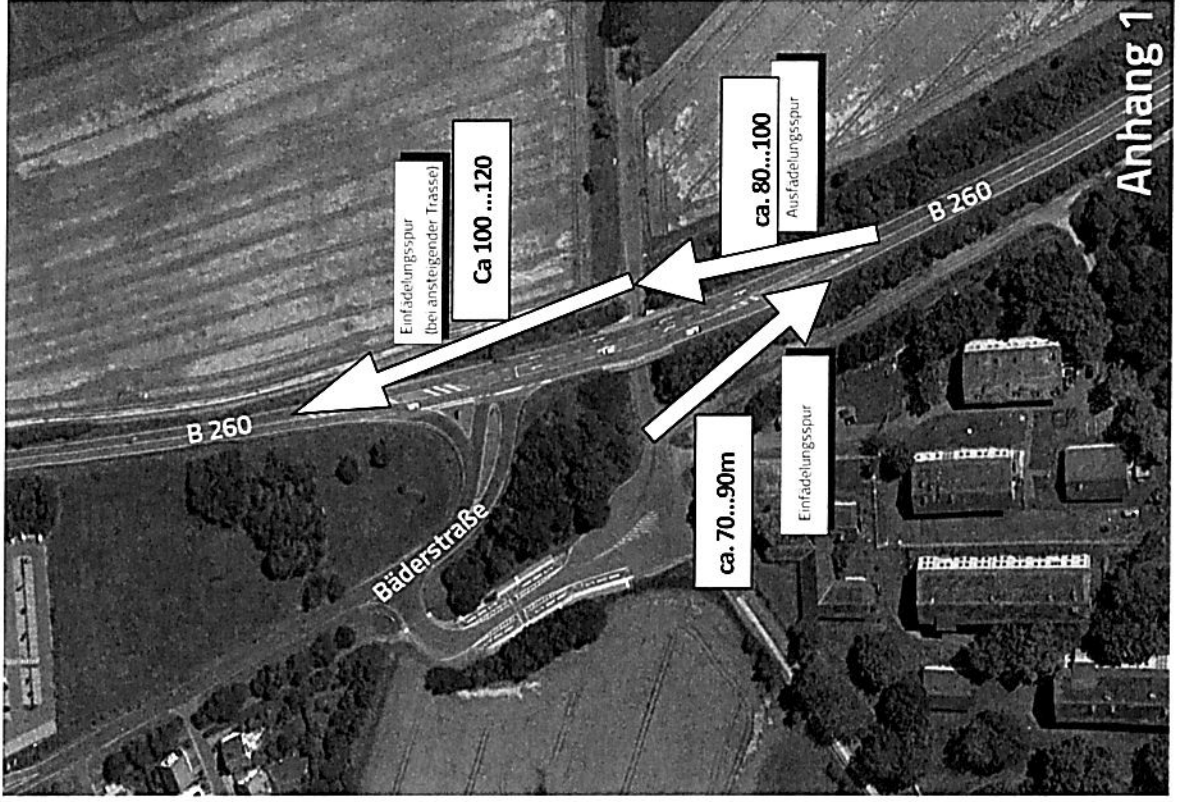
Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Heidenrod, den 17. Mai 2022

[Handwritten Signature]
Gemeinde Heidenrod
Der Bürgermeister

III Zi: B-Plan Vö.Geb. Nr. 51/6
H. Freidl für Stellungnahme bitte
G.V. 2022

C Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft



2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (2) BauGB

KEINE STELLUNGNAHME

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB keine Stellungnahme abgegeben:

NR. 1	REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, DARMSTADT	NR. 19	ENERGIEREGION TAUNUS GOLDENER GRUND GmbH & Co. KG, BAD CAMBERG
NR. 7	AMT FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM, UMWELT, VETÉRINÄRWESEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ	NR. 20	WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN
NR. 8	HESSEN ARCHÄOLOGIE, Abteilung Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, WIESBADEN	NR. 21	WESTNETZ GmbH, DORTMUND
NR. 9	LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, Abteilung Bau- und Kunstdenkmäler, WIESBADEN	NR. 22	PLEDOC, ESSEN
NR. 10	LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBiH), Niederlassung West, WIESBADEN	NR. 23	DEUTSCHE TELEKOM NETZPRODUKTION GmbH, MAINZ
NR. 12	FINANZAMT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH	NR. 24	VODAFONE HESSEN GmbH & Co. KG, DÜSSELDORF
NR. 13	BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN, Spar- te Verwaltungsaufgaben, DÜSSELDORF	NR. 25	FRAPORT AG, FRANKFURT
NR. 14	BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELT- SCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDES- WEHR, BONN	NR. 26	DEUTSCHE BAHN SERVICE IMMOBILIEN GmbH AG, Niederlassung Frankfurt, FRANKFURT AM MAIN
NR. 15	EISENBAHNBUNDESAMT, Standort Frankfurt, FRANK- FURT AM MAIN	NR. 27	DFS DEUTSCHE FLUGSICHERUNG GmbH, LANGEN
NR. 17	POLIZEIPRÄSIDIUM WESTHESSEN, Polizeidirektion Rheingau-Taunus, BAD SCHWALBACH	NR. 28	DEUTSCHE POST AG, BONN
NR. 18	SYNA GmbH, IDSTEIN	NR. 29	ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, ID- STEIN
		NR. 31	RHEINGAU-TAUNUS-VERKEHRSGESELLSCHAFT, TAUNUSSTEIN
		NR. 33	KREISHANDWERKERSCHAFT WIESBADEN- RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN
		NR. 34	STAATLICH TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN, FRANKFURT AM MAIN
		NR. 36	LANDESWOHLFAHRTSVERBAND HESSEN, KASSEL
		NR. 37	HESSISCHER RUNDFUNK, FRANKFURT AM MAIN
		NR. 38	BISCHÖFLICHES ORDINARIAT, LIMBURG
		NR. 40	EVANGELISCHE KIRCHE IN HESSEN-NASSAU, DARMSTADT

- | | | | |
|--------|--|--------|---|
| NR. 41 | SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD (SDW), WIESBADEN | NR. 61 | GEMEINDE HEIDENROD, Frauenbeauftragte Frau Becker |
| NR. 42 | NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (NABU), WETZLAR | NR. 62 | HEIDENROD-KEMEL, OBR Holger Hunold |
| NR. 44 | BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, OV Heidenrod, HEIDENROD | | |
| NR. 45 | BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ IN HESSEN (BNVH) e.V., WETTENBERG | | |
| NR. 46 | LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V., BAD NAUHEIM | | |
| NR. 47 | VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER e.V., WIESBADEN | | |
| NR. 48 | HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V. (HGON), ECHZELL | | |
| NR. 49 | DEUTSCHE GEBIRGS- UND WANDERVEREINE (DGW), WEILROD | | |
| NR. 50 | DEUTSCHE BAHN NETZ AG, Niederlassung Mitte – Immobilienmanagement, FRANKFURT AM MAIN | | |
| NR. 51 | STADT TAUNUSSTEIN | | |
| NR. 52 | STADT BAD SCHWALBACH | | |
| NR. 53 | STADT ELTVILLE | | |
| NR. 54 | STADT LORCH | | |
| NR. 55 | STADT OESTRICH-WINKEL | | |
| NR. 56 | GEMEINDE AARBERGEN | | |
| NR. 57 | GEMEINDE HOHENSTEIN | | |
| NR. 58 | VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH | | |
| NR. 59 | VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN | | |
| NR. 60 | GEMEINDE SCHLANGENBAD | | |

KEINE ANREGUNGEN

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB mitgeteilt, dass sie keine Anregungen vorzubringen haben:

- | | |
|--------|---|
| NR. 11 | LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBiH), Niederlassung Rhein-Main, FRANKFURT AM MAIN |
| NR. 16 | BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT, Arbeitsamt Wiesbaden, WIESBADEN |
| NR. 35 | DEUTSCHER WETTERDIENST, OFFENBACH |

3. WERTUNG DER ANREGUNGEN

Zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) 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:

HEIDENROD-KEMEL Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung

Regierungspräsidium Darmstadt

HESEN



NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt
Per E-Mail

Unser Zeichen: RPDA - Div. III/31 2 41 v 02 1372-20135
Dokument-Nr.: 2022-56847
Ihr Zeichen: mm
Nachricht vom: 24. März 2022
Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab
Zimmernummer: 3.018
Telefon / Fax: 06151 12 6321 / 449 0111 37942705
E-Mail: karin.schwab@zds.hessen.de
Datum: 12. Mai 2022

Gemeindevorstand der
Gemeinde Heidenrod
Rathausstraße 9
65321 Heidenrod

**Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod im Rheingau-Taunus-Kreis OT Kemel
Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanentwurf „Kemel Süd“**

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben fand am 14. Juni 2021 eine Begehung vor Ort statt. Dabei wurde ab-
gesprochen, dass nur die tatsächlichen künftigen Wohnbauflächen in der Änderung des
Flächennutzungsplans (FlUP) dargestellt sein sollten und die sonstigen Flächen für Re-
tention und naturschutzrechtlichen Ausgleich Darstellungen im Außenbereich werden
sollen. Dem ist gefolgt worden.

Schon da hat Herr Mecke von der Oberen Naturschutzbehörde (ONB) die Problematik
der geplanten Regenrückhaltung angesprochen. Dazu verweise ich auf die nachfolgende
Stellungnahme der ONB

Mit der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung für Wohnen von Hei-
denrod seinen Abschluss für die Laufzeit des künftigen Regionalplans finden. In den
Ortsteilen soll in diesem Zeitraum nicht mehr als behutsame kleinteilige Eigenentwick-
lung stattfinden können. Dazu werden hier bauleitplanerisch Wohnbauflächen sowie klei-
nere Mischgebietsflächen von insgesamt ca. 8,4 ha festgesetzt.

Die dafür vorgesehene Fläche von insgesamt ca. 10,5 ha liegt innerhalb eines im Regio-
nalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFlUP 2010) ausge-
wiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ mit ca. 7,55 ha, sowie in ei-
nem „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ mit ca. 3 ha. Zudem wird die Fläche in
Teilen von einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und von einem „Vorranggebiets-

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmshöfen
64283 Darmstadt
Internet:
<https://m-darmstadt.hessen.de>

Serviczeiten
Mo – Do
8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag
8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon
06151 12 0 (Zentrale)
Telefax
06151 12 6347 (allgemein)

Freizeitkassen
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel
Hafenstraße Luisenplatz



Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

:-:

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

gebiet für besondere Klimafunktionen" überlagert.
Der größere Teil der Fläche ist bereits als Wohnen, Planung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997 dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren angestrebt. Der nördliche Teil des Plangebiets ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Unter der katholischen Kirche“ festgesetzt und wird hier mit überplant.

Eine Überschreitung der Werte der Tabelle 1 des RPS2010/RegFlP im Umfang von ca. 3 ha kann **regionalplanerisch** mitgetragen werden, da der Tabellenwert bis zum Jahre 2020 kalkuliert war und mit der hier Planung für das nächste Jahrzehnt voraus gedacht ist.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die **Ziele der Raumordnung** angepasst gelten.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ist der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB zwingend zu berücksichtigen. Ein Bedarfsnachweis, eine tabellarische Auflistung der Flächeninanspruchnahme seit 2002 und der Nachweis, dass der Bedarf nicht über Innenentwicklung zu decken ist, ist erfolgt.

Aus **naturschutzfachlicher** Sicht bestehen gegen das städtebauliche Entwicklungskonzept bzw. die geplante Änderung des FlP nach wie vor keine grundsätzlichen Bedenken. Der wesentliche Teil der geplanten wohnbaulichen Entwicklungsfläche wird im rechtskräftigen FlP bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Ergänzung des Siedlungsgebietes um den südöstlichen Teilbereich, ist aus den dargelegten Gründen der infrastrukturellen Erschließung nachvollziehbar.

Gegen die geplanten Maßnahmen zur Rückhaltung (Retentionsbecken) werden dagegen Bedenken erhoben, da bereits im Fachbeitrag Artenschutz auf die naturschutzfachliche Bedeutung der betreffenden Wiesenflächen eingegangen wird. Die rechtlichen Konsequenzen, die aus dieser Plandarstellung entstehen, werden nachfolgend erläutert.

Erhebliche Bedenken werden gegen die vorgelegten Unterlagen - sowohl was ihren Umfang als auch ihre fachliche Ausarbeitung betrifft - vorgebracht. Die betrifft sowohl den 'Landschaftsplan' als auch den Beitrag 'Artenschutz' sowie den in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Umweltbericht.

Bei dem 'Landschaftsplan' des Büro Kasner Landschaftsarchitektur handelt es sich um eine Präsentation und nicht um einen Grundordnungsplan aus Text, Bestands- und Entwicklungskarte, der für ein Baugebiet dieser Größe aus hiesiger Sicht erforderlich wäre (s. a. § 11 BldtSchG). Der Artenschutzbeitrag des Planungsbüros plan b Bingen ermittelt im Untersuchungsraum zwar streng bzw. besonders geschützte Tiere aus verschiedenen Artengruppen, bleibt aber hinsichtlich einer erforderlichen Bewertung der besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BldtSchG- und im Hinblick auf ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen konkrete Aussagen

Die Aussagen zu den regionalplanerischen Grundlagen sowie die Mitteilung, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann, werden zur Kenntnis genommen.

Die Mitteilung, dass in Bezug auf die vorgesehene städtebauliche Entwicklung keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Bedenken zu den geplanten Retentionsmaßnahmen fand am 27.06.2022 ein Besprechungstermin im Rathaus Laufenselden statt, in dessen Rahmen die Kritikpunkte differenziert und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt wurden. Das Protokoll zu dieser Besprechung ist in das Abwägungsdokument integriert (s. Protokoll S. 20).

Die Anmerkungen zum Landschaftsplan werden zur Kenntnis genommen. Die Datei „Landschaftsplanung“ des Büros Kasner Landschaftsarchitektur, welche auf der Webseite der Gemeinde Heidenrod veröffentlicht war, stelle eine Präsentation zu den Leitziele der Landschaftsplanung Kemel-Süd dar. Diese sollte den Landschaftsplan keinesfalls ersetzen. Der Landschaftsplan wird vor der Veröffentlichung vervollständigt und in den Bebauungsplan integriert.

Der artenschutzrechtliche Beitrag wird – auch auf der Grundlage der Besprechung am 27.06.2022 (s. Protokoll S. 20) - ergänzt und dessen Aussagen vor der Inkraftsetzung in den Umweltbericht resp. Bebauungsplan aufgenommen.

-3-

schuldig. Hier wäre beispielsweise allein für die betroffenen Feldvogelarten (z.B. Feldlerche) eine Art-für-Art-Prüfung und die Ermittlung konkreter Maßnahmen notwendig. Bezüglich der Biotopkartierung und der Bewertung gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 30 Abs. 2 BfNatSchG ist das Gutachten von plan b vom 22. September 2021 nicht mehr aktuell. Die ermittelten Wiesentypen, die dem LRT 65/10 Mägere Flachlandmahwiesen zuzurechnen sind, sind gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 7 BfNatSchG gesetzlich geschützt. Dazu muss erwähnt werden, dass die Regelung im Bundesnaturschutzgesetz neu ist und zum 1. März 2022 wirksam wurde (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)).

Hinsichtlich der baulichen Inanspruchnahmen (Wohnbebauung/Rückhaltung) und der notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von diesbezüglichen Eingriffswirkungen ist eine Überarbeitung der planerischen Konzeption in Teilen des Geltungsbereiches erforderlich. Insbesondere erscheint die Festsetzung von Retentionsraummaßnahmen innerhalb dieser Wiesengebiete nicht umsetzbar bzw. nicht mit den Bestimmungen des gesetzlichen Biotopschutzes vereinbar zu sein. Zumal nicht hinreichend konkret die Art und der Umfang der Maßnahmen zur geplanten Retention der Ab- bzw. Niederschlagswasser (Trennsystem) benannt wird. Der Bau von zwei Regenrückhaltebecken lt. dem Arbeitspapier des Planungsbüros Lang erscheint aufgrund der Topographie nur mit erheblichen Eingriffen in die betreffenden, gesetzlich geschützten Wiesenbiotope realisierbar zu sein. Ein Erhalt dieser Wiesentypen ist aus naturschutzfachlicher Sicht vorrangig und auch durch die entsprechende Nutzungsform (Mahd/Beweidung) zu gewährleisten.

Eine Inanspruchnahme dieser Fläche bedarf gemäß § 30 Abs. 3 und 4 BfNatSchG der Ausnahme ggf. der Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde. Eine mögliche Aufwertung der Biotopflächen – wie im Rahmen der Kompensationsplanung (Maßnahmen M 4 u. M5) dargestellt – ist vor dem Hintergrund des bestehenden Wertes und der bislang wenig konkreten Retentionsraumplanung dagegen zweifelhaft und zumindest kritisch zu hinterfragen. In diesem Zusammenhang sind weitere Alternativen und Möglichkeiten zu einer vertraglicheren Retention/Rückhaltung der Niederschlagswasser zu prüfen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wurde bislang den örtlichen Belangen des Natur- und Artenschutzes in der Planung insgesamt zu wenig Beachtung geschenkt. Dies ist Aufgabe u.a. des Landschafts- bzw. Grünordnungsplanes, der in Text und Karte - basierend auf den Erfassungen von Natur und Landschaft - Zielsetzungen zur Entwicklung des örtlichen Raumes und konkrete Maßnahmen sowohl zur Vermeidung als auch zum funktionalen Ausgleich (§ 30 BfNatSchG-Biotope) und zum Ersatz von Eingriffen formuliert. Diese sind dann als Festsetzungen für Natur und Landschaft in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die bislang vorgesehen externen Kompensationsmaßnahmen erscheinen zwar insgesamt geeignet zu sein. In Bezug auf den funktionalen Ausgleich für die be-

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Die Anmerkungen zur Biotopkartierung werden zur Kenntnis genommen und – auch unter Berücksichtigung der Besprechung am 27.06.2022 (s. Protokoll S. 20) - im weiteren Verlauf berücksichtigt.

Zur Vereinbarkeit von Retentionsräumen und Wiesenbereichen, deren Schutzstatus sowie zu den Rechtsgrundlagen haben sich beim Besprechungstermin am 27.06.2022 weitere Erkenntnisse ergeben (s. Protokoll S. 20). Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

..-

troffenen gesetzlich geschützten Biotope sind allerdings weitere Maßnahmen erforderlich. Gleiches gilt für artenschutzrechtliche Maßnahmen.
Bezüglich weiterer Hinweise und Anregungen – insbesondere zu Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und deren notwendigen Umfang, wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises verwiesen.

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

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken

Bodenschutz

Gegenüber der vorgelegten FfP Änderung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die Belange des nach- und vorsorgenden Bodenschutzes wurden nachgeordnet im parallelen Bebauungsverfahren ausgeführt.
Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden in den Textlichen Festsetzungen angesprochen. Darüber hinaus reichende Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) liegen mir im Bereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin (30.03.2022) verfügbaren Kenntnisstandes (vorliegende Aktenlage, Einträge in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen) nicht vor. 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 Abs. 4 HwltBodSchG 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 Gewereregister 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.hnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

Hinweise:

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/W/41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Vorsorgender Bodenschutz

Auf der übergeordneten Planungsebene des FfP ist eine detaillierte Prüfung im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz nicht erforderlich. Dies ist dann im Einzelfall auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung nachzuholen. Die Belange des vorsor-

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird auf der Grundlage der Besprechung am 27.06.2022 konkretisiert (s. Protokoll S. 20). Die betreffenden Flächen, die auch bereits Gegenstand der Offenlage und der Behördenbeteiligung waren, wurden vom Grundsatz her als geeignet eingestuft. Die ergänzende Ausarbeitung zum Nachweis der Kompensation wird in die Planunterlagen integriert.

Die Anmerkung zum **Grundwasser** wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum **Bodenschutz** werden zur Kenntnis genommen.

-5-

genden Bodenschutzes wurden im Umweltbericht Kapitel 2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung, Prognose, Maßnahmen sowie dem Kapitel 2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes in ausreichendem Maße angesprochen. Es ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

Oberflächengewässer

Es bestehen keine Bedenken.

Hinweis: Im Plangebiet befinden sich Flächen, die durch Verordnung vom 18. Juli 2005 festgesetzt und im StAnz. 29/05 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet von der Wisper mit seinem Nebengewässer Aulbach liegen.

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 Bebauungsplan liegen.

Der dargestellte 10-Meter Gewässerrandstreifen (M5) ist durch den Paragraphenbezug § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 38 WHG zu ergänzen, um die Verbotstatbestände aus dem § 23 Abs. 2 HWG und dem § 38 Abs. 4 WHG deutlich aufzuzeigen. Das Neuanpflanzen der Weiden im Gewässerrandstreifen (Maßnahme 5) ist eng mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Verwendung unterschiedlicher Begriffe für die Retentionsräume/ Retentionsbecken/ Retentionsmulden ist teilweise irreführend. Die Errichtung dieser könnte im weiteren Verlauf des Verfahrens einen Genehmigungsstatbestand gemäß § 22 HWG i. V. m. § 36 WHG darstellen und eventuell Detailpläne erfordern.

Das überschüssige 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 ggf. zu genehmigen.

Des Weiteren behält meine Stellungnahme aus dem vorherigen Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Ich verweise auf die abwasserrechtliche Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde.

Abfallwirtschaft

Es bestehen keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidenten Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung

von Bodenaushub einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpd.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Oberflächengewässer

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Paragraphenbezug wird ergänzt. Der Hinweis zur Abstimmung über das Neuanpflanzen der Weiden im Gewässerrandstreifen wird zur Kenntnis genommen.

Der Begriff der Retentionsbecken wird vereinheitlicht.

Die Anmerkung zum überschüssigen Regenwasser aus den Retentionsbecken wird zur Kenntnis genommen.

Der Verweis auf die Untere Wasserbehörde in Bezug auf das Thema Abwasser wird zur Kenntnis genommen.

Abfallwirtschaft

Das Merkblatt zur Entsorgung von Bauabfällen wird zur Kenntnis genommen.

-6-

den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.
Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:
www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Immissionschutz

FNP-Änderung

Der Änderung wird zugestimmt.

Bebauungsplan

In die Planungsläche wirken relevante Schallimmissionen der Bundesstraße 260, der Erschließungsstraße in der Planungsläche, der innerörtlichen Bäderstraße der Zufahrt zu einem Betriebsgelände sowie eines P+R Parkplatzes und von 8 Windkraftanlagen nördlich und östlich der Ortslage Kemels ein. Zukünftig werden die neu genutzten Flächen südlich des REWE-Marktes auch Auswirkungen auf das Plangebiet haben. Die Schallimmissionen wurden prognostiziert (Gutachten 2 6 7 5 G / 2 1 des Gutachters Richard Möbus, Sachverständiger für Schallschutz, Wiesbaden)

Straßenverkehrslärm:

Durch die Schalleinwirkungen der Straßen und des Parkplatzes wird der schalltechnische Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Mischgebiet von 60 dB(A) tags in der gesamten Planungsläche um mindestens 4 dB(A) deutlich unterschritten. Auch der Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet (tags) wird in der gesamten Fläche um mindestens 3 dB(A) und in nahezu der gesamten Fläche um mehr als 5 dB(A) unterschritten. In der Nachtzeit ab 22 Uhr wird der Orientierungswert für Mischgebiet von 50 dB(A) um mehr als 5 dB(A) unterschritten. Der Wert für allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) wird in nahezu der gesamten Fläche um etwa 7 dB(A) unterschritten.

Da in der Nachtzeit mögliche Schlafstörungen in Gebäuden an der Ringstraße innerhalb der Planungsläche unabhängig von der Anzahl der Fahrbewegungen sind, ist es empfehlenswert Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmer an von der Ringstraße abgewandten Fassaden anzuordnen.

Gewerbelärm:

Lärm von den Windkraftanlagen

Die in die Planungsläche einwirkende Beurteilungspegel, verursacht von den Windkraftanlagen nördlich und östlich der Ortslage Kemel, wurden berechnet.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.

Als Ergebnis der Berechnungen wirken mit Berücksichtigung der im Abschnitt 4.3 des genannten Gutachtens beschriebenen Maximalwertbedingungen in der gesamten Planungsläche nicht mehr als die folgenden Beurteilungspegel ein:

tags 46 dB(A)
nachts 40 dB(A)

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Immissionschutz

FNP-Änderung

Der Hinweis zur FNP-Änderung wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Straßenverkehrslärm

Der Hinweis zu von der Ringstraße abgewandten Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern wird zur Kenntnis genommen und in die textlichen Festsetzungen als Empfehlung aufgenommen.

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Innerhalb der Tagzeit von 6 bis 22 Uhr wird der Richtwert für Mischgebiet von 60 dB(A) und für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) um mindestens 9 dB(A) sehr deutlich unterschritten. Innerhalb der Nachtzeit nach 22 Uhr wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiet ebenfalls sehr deutlich um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Der Richtwert für allgemeines Wohngebiet wird am äußersten östlichen Rand der Planungsfläche erreicht, aber nicht überschritten. Aufgrund der großen Entfernungen der Windkraftanlage nimmt deren Schallpegel in der gesamten Planungsfläche nur gering um 1 bis 2 dB(A) weiter ab. In der Praxis ist während eines gesamten Kalenderjahres nur an wenigen Tagen mit Schalleinwirkungen in der prognostizierten Höhe zu rechnen (wenn bei sehr starkem Ostwind alle Windkraftanlagen laufen).

Lärm von der Fläche südlich des REWE-Marktes und der ehemaligen Kaserne

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Windkraftanlagen hat der Gutachter folgende zulässigen Emissionskontingente

tags 57 dB(A)
nachts 0 dB(A)

berechnet.

Das bedeutet, dass in dem Gebiet des Bebauungsplanes „Unter der katholischen Kirche“ nachts keine gewerblichen Tätigkeiten stattfinden dürfen. Darauf habe ich in meiner Stellungnahme zu dem genannten Bebauungsplanentwurf hingewiesen.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtigungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungssachen 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 seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Baufeldverfahrens konkrete Hinweise auf das mög-

Gewerbelärm

Die Hinweise zum Gewerbelärm, insbesondere der Windkraftanlagen, werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan Kemel-Süd ergeben sich daraus keine Restriktionen.

Die Hinweise zur **Bergaufsicht** werden zur Kenntnis genommen.

**HEIDENROD-KEMEL
Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung**

Seite 19

- 3 -

liche 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. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.a_hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.
Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentverwaltung (HiDok) elektronisch schlussgezeichnet.
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://www.stadt.hessen.de/bauordnungsverfahren>

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Die Hinweise zum **Kampfmittelräumdienst** werden zur Kenntnis genommen.

33.86 Heidenrod-Kemel Baugebiet Kemel-Süd / Besprechung Anregungen der Oberen und unteren Naturschutzbehörde zur Offenlage

Aktenvermerk 02 zum Besprechungstermin am Montag, den 27.06.2022, um 09:30 Uhr

Teilnehmer:

Herr Bürgermeister Diefenbach / Gemeinde Heidenrod

Frau Kaufmann / Gemeinde Heidenrod

Herr Zindel / Bauamt, Gemeinde Heidenrod

Herr Mecke / Obere Naturschutzbehörde

Herr Reinhardt / Untere Naturschutzbehörde

Herr Jurka / Büro Lang

Herr Merkel / Büro Hendel + Partner

Herr Heliwig / Artenschutzgutachter Büro plan b

Frau Kastner / Landschaftsarchitekturbüro Kastner

Anregungen in der Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde

- Keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben
- Konkretisierung Regenrückhaltebeckenplanung erforderlich
- Höherer Schutzstatus LRT 6510 Magere Flachlandmähwiesen wirksam seit 01.03.2022, artenschutzrechtliche Nachkartierung erforderlich
- Bewertung Artenschutzrechtliche Bestimmungen nach §44 Abs.1 BNatSchG
- Funktionaler Ausgleich und artenschutzrechtliche Maßnahmen auch für die Ausgleichsflächen neu bewerten und in das B-Planverfahren zu integrieren

Herr Mecke weist daraufhin, dass die detaillierte Ausgestaltung der geplanten Erdbecken nicht im Detail dem B-Planverfahren entnommen werden konnte, ebenso die Lage und Dimension des bestehenden Rückstaukanals unter der Wiese nördlich der Kläranlage. Die detaillierten Pläne von IB Lang kannte Herr Mecke noch nicht. Die von Herrn Mecke als sinnvoller erachtete topographische Lage in der Talsohle wurde aus wasserschutzrechtlichen Gründen im Verfahren von Planer und Unterer Wasserbehörde abgelehnt. Die Retentions-becken liegen außerhalb des 10m Uferandstreifens. Herr Diefenbach erläutert, dass die Entwässerungsplanung bereits intensiv auf Alternativen geprüft wurde und alle technischen Möglichkeiten untersucht und ausgeschöpft wurden. Auch mit der Unteren Wasserbehörde ist die vorgelegte Fassung abgestimmt. Bei Umsetzung des Baugebietes muss, daher der Eingriff in die Wiesen funktional ausgeglichen werden.

Die Eingriffe durch die technische Beckensohle mit Einlaufbauwerk, Zaunanlage und Schotterrasenzuwegung wurden bereits im vorliegenden Verfahren nach Hessischer Kompensationsverordnung gewertet. Die nicht benötigten Wiesenflächen sind als zu erhaltend

berücksichtigt, alle Erdböschungen außerhalb der technischen Bauwerke/Zaunanlage sollen mit zuvor gesichertem Oberbodenauftrag in gleicher Biotopwertigkeit wieder hergestellt werden.

Da der § 30 BNatSchG im März 2022 novelliert wurde und nun bestimmte Wiesentypen / hier LRT 6510 Magere Flachlandmähwiesen verstärkt schützt, muss eine genauere Nachkartierung der Wiesen noch erfolgen. Da die Wiesen im Talgrund beweidet werden und ggfs. nicht unter den Schutz von § 30 BNatSchG fallen, ist dies im Detail zu prüfen. Alle Wiesentypen die in der Nachkartierung unter dem Schutz von §30 BNatSchG verbleiben sind bei unvermeidbaren Eingriffen funktional auszugleichen. Hierfür gibt es im laufenden B-Planverfahren bereits potentielle Ausgleichsflächen in ausreichendem Umfang. Diese werden nun unter dem naturschutzrechtlichen Aspekt zusätzlich mit einer artenschutzrechtlichen Einschätzung geprüft und bewertet.

Der Ausgleichs- und Maßnahmenkatalog (bisherige Ausgleichsflächen Grobbilanz) wird dann differenziert mit der natur- und artenschutzrechtlichen Wertung in das B-Planverfahren (Verfahrensvermerk) integriert.

Diese Unterlagen werden in den nächsten 3-4 Wochen erstellt und gewertet.

Damach wird das Ergebnis in die Begründung und den Umweltbericht, in Form eines Verfahrensvermerks, eingearbeitet und der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde zur erneuten Stellungnahme vorgelegt. Dieses Ergebnis kann vermutlich bis zur Sitzung nach der Sommerpause vorliegen und erörtert werden.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 27.06.2022



Gez. Ursula Lona Kastner

Bei den sich aus der Besprechung am 27.06.2022 ergebenden ergänzenden Planungsanforderungen handelt es sich um eine Konkretisierung der bislang vorliegenden Planunterlagen. Diese werden nach einvernehmlichen Aussagen aller Beteiligten kurzfristig erstellt und vor der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes in die Planunterlagen integriert. Zum jetzigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass sich daraus keine grundlegenden Änderungen des Plinhalts ergeben, sodass aufstrebende Auswirkungen auf den Abschluss des Bauleitplanverfahrens nicht zu erwarten sind.



Heidenrod-Kemel, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan

DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde
 Sachbearbeiter(in): Frau Umhauer Frau Diehl
 Zimmer: 13101311 (Eingang 1)
 Telefon: (04124) 510 – 542/508
 Telefax: (04124) 510 – 18542
 e-Mail: lyonnie.umhauer@rheingau-taunus.de
sabine.schilling@rheingau-taunus.de
 Persönliche Vorsprachen nur nach
 Terminvereinbarung und mit Mund-
 fäulen-Schutz

Im Zeichen
 des Mächtschutzes
 des Schriftschutzes
 Unter Zeichen: FD III 4-00-02929/20
 Datum: 02.02.2022

Grundstück: Heidenrod, -
 Gemarkung: Kemel
 Vorhaben: 04-KW-14.0 'KemelSüd' in Kemel

Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Kreisausschuss: ST-GF- Stabstelle für Frauen und Gleichstellung

- | | |
|--|--|
| Fachdienst KE
Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung | |
| Fachdienst I.7 | Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport
und Kultur |
| Fachdienst II.7 | Gesundheitsverwaltung |
| Fachdienst III.2 | Umwelt |
| Fachdienst III.3 | Brandschutz |
| Fachdienst III.4 | Bauaufsicht/Denkmalenschutz |
| Fachdienst III.5 | Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,
Wahlen |
| Fachdienst III.6 | Verkehr |
| Fachdienst II./JHP | Jugendhilfeplanung |
| Eigenbetrieb Abfallwirtschaft | |

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Schreiben vom 28.04.2022, Aktenzeichen 02929-20-80

Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE - Kreisentwicklung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionschutz:

Keine Anregungen und Bedenken

2. Untere Naturschutzbehörde:

Wir schließen uns der Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, vom 11.04.2022 an. Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind zu überarbeiten.

3. Untere Wasserbehörde:

Zum Flächennutzungsplan:

Begründung, Ziffer 1.11 Gewässerschutz.

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines festgesetzten oder im Entwurf befindlichen Wasserschutzgebietes.

Zum Bebauungsplan:

Begründung, Ziffer 1.10.3 Entsorgung - Entwässerung.

Die Stellungnahme zu diesem Punkt wird nach Rücksprache mit der Gemeinde Heidenrod zurückgestellt. Dazu ist zunächst ein Besprechungstermin der Gemeinde Heidenrod mit dem Planungsbüro und der Unteren Wasserbehörde für den 18.05.2022 vorgesehen. Die Untere Wasserbehörde bittet, an diesem Besprechungstermin auch die Entwässerung des Teilbereichs Bebauungsplan „Unter der katholischen Kirche - 6, Änderung“ mit zu betrachten.

Textliche Festsetzungen, Ziffer A, Planungsrechtliche Festsetzungen – Verkehrsflächen:

Unter diesem Punkt wird aufgeführt, dass die innere Erschließung der Flächen WA 6 und WA 7 (Tinyhauser und Kleinhauser) ggf. über Grunddienstbarkeiten zu regeln ist.

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

2. Untere Naturschutzbehörde

Die Abwägung der Stellungnahme des RP Darmstadt inklusive der Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde erfolgt auf den Seiten 11 ff.

**3. Untere Wasserbehörde
Zum Flächennutzungsplan:**

Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen.

Zum Bebauungsplan

In einem eigens angesetzten Besprechungstermin am 18.05.2022 stellte die Untere Wasserbehörde eine positive Stellungnahme in Aussicht. Die Stellungnahme ist bislang noch nicht bei der Gemeinde Heidenrod eingegangen.

Schreiben vom 28.04.2022, Aktenzeichen 029/29-20-80

Hier stellt sich die Frage, wie denn die sonstige Erschließung, z.B. auch für Abwasser, geregelt sein wird. Notwendige Durchleitungsrechte für Abwasser müssen nach Auffassung der Unteren Wasserbehörde vertraglich verbindlich geregelt werden.

Textliche Festsetzungen, Ziffer A. Planungsrechtliche Festsetzungen – Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Auf den Ausgleichsflächen mit der Bezeichnung M3 sollen auch die Retentionsräume R1, R2 und R3 angelegt werden. Nach dem Kenntnisstand der Unteren Wasserbehörde (Bezug: Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Lang, Stand August 2021) handelt es sich bei den drei Retentionsräumen vielmehr um technische Bauwerke (zwei Regenrückhaltebecken für Regenwasser und ein Kanalsauraum für Mischwasser). Die Untere Wasserbehörde erwartet hierzu bei dem anstehenden Besprechungstermin nähere Ausführungen. Ggf. ist dieser Punkt im Nachgang zu dem Termin zu überarbeiten.

Textliche Festsetzungen, Ziffer C. Hinweise/Empfehlungen, Ziffer B. Entwässerung.

Die hierin enthaltenen Angaben sind fachlich nicht korrekt formuliert. Daher wird die Stellungnahme zu diesem Punkt ebenfalls zurückgestellt. Auf den Besprechungstermin am 18.05.2022 wird verwiesen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.3. - Brandschutz:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

Verkehrsbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge 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 Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
 5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
 - Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

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

Die innere Aufteilung der Bauflächen für die Kleinst- und Tinyhäuser steht noch nicht fest und ist abhängig von den jeweiligen Projektentwicklern. Die Fragen der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung werden außerhalb des Bebauungsplanes vertraglich geregelt.

Bei den Retentionsbecken handelt es sich tatsächlich um technische Bauwerke. Sie werden nicht länger als Ausgleichsflächen angerechnet. Lediglich das Becken, welches als Stauraum dient, kann begrünt werden.

Die Abwägung der Stellungnahme zu **C Hinweise/Empfehlungen, 8. Entwässerung** wird überarbeitet.

Zum Brandschutz:

Die Anforderungen zur **Verkehrsbindung** werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Schreiben vom 28.04.2022, Aktenzeichen 02929-20-80

- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangslflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Löschwasserversorgung:

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 (WA 1, 2, 3, 6, 7) bis drei Geschosse oder GFZ $\leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min (48 m³/h) über eine Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.
- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WA 4, 5, 8, MI 1, 2, MD) über drei Geschosse oder GFZ $> 0,7$ und $\leq 1,2$ muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min (96 m³/h) über eine Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten 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 Frießdruck 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 beschältern.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

- A Vorentwurf der Flächennutzungsplan – Änderung OT Kemel, Wohnbaufläche Kemel-Süd im M 1: 5000 vom 25.01.2022
Zur geplanten Veränderung bestehen **keine** Bedenken.
- B Bauungsplan „Kemel-Süd einschl. dem B-Plan „Unter der katholischen Kirche - 5. Änderung“ (Stand 07.03.2022)
Zur geplanten Veränderung bestehen grundsätzlich **keine** Bedenken.
- I. **Zeichnerische Festsetzungen:**
- Systemschnitt (oben):
 - Die Symbole „geplantes und vorhandenes Gelände“ sind gleich und somit nicht zu unterscheiden
 - Der Bezugspunkt bzw. die Bezugsspanne zur Straße fehlt im Systembild
 - Die Bezeichnungen „FH“ und „TH“ sind im Systembild **nicht** vorzufinden.

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

Die Anforderungen zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die Anforderungen zu den Hydranten werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

- Die Symbole „geplantes und vorhandenes Gelände“ werden angepasst, sodass sie eindeutig unterschieden werden können.
- Die Beschriftung der Skizze ist vollständig und nachvollziehbar und bedarf keiner weitere Erläuterung.
- Die Bezeichnungen FH und TH befinden sich im Systemschnitt. Über den Abgebildeten Gebäuden werden so die maximalen First- und Traufhöhen angegeben. Durch die Übereinstimmung der Zahlen zwischen Abbildung und Erklärung, wird davon abgesehen die Bezeichnungen auch dem Bild hinzuzufügen. Dies würde aufgrund der Kleinheit zu Unübersichtlichkeit führen.

Schreiben vom 28.04.2022, Aktenzeichen 02929-20-80

Systemschnitt (unten).

- Die Symbole „geplantes und vorhandenes Gelände“ fehlen als Legende und sind im Systembild nicht enthalten.
- Die Straßen wurden im Systembild nicht eingetragen.
- Der Bezugspunkt bzw. die Bezugsspanne zur Straße fehlen im Systembild
- Die Bezeichnungen „FH“ und „TH“ sind im Systembild nicht vorzufinden.
- Das Symbol für die „Firsrichtung“ (Pfeil mit zwei vollständigen Pfeilspitzen) ist in der Legende nicht dargestellt
- Das Symbol „Hinweis auf zugeordnete Verkehrsflächen für den Höhenbezug“ (Pfeil mit halben Pfeilspitzen) empfiehlt sich ohne Rahmen in der Legende darzustellen und das Gleiche gilt für das Symbol „Umgrenzung von Fläche für die Wasserwirtschaft“.

II. Zeichenerklärung:

- Bei der Nutzungsschablone der KITA ist ein „g“ festgesetzt und in der Legende nicht dargelegt.
- Das Symbol „Spielplatz“ ist im B-Plan und in der Legende nicht deckungsgleich aufgeführt. Das eine ist schwarz-weiß und das andere Symbol weiß-schwarz.
- Das Symbol „Verkehrsrgrün“ (grün-weiß gestreift) nördlich des Busbahnhofs sieht in der Legende anders aus als im B-Plan. Es ist schwarz-weiß gestreift und die Punktierung ist wesentlich dichter im B-Plan als in der Legende angegeben.
- Im B-Plan befinden sich blaue und graue Höhenlinien, die nicht in der Legende aufgezeigt sind. Wir empfehlen diese aus dem B-Plan zu entnehmen, da es zum einen keine Höhenangaben dazu gibt.

III. Textliche Festsetzungen:

Allgemein:

Auf dem B-Plan sind die Textlichen Festsetzungen nicht vollständig vorzufinden. Wir empfehlen hierzu einen Verweis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Seite 43ff. Die BauNVO (2017) wird ohne Jahr benannt
Wir empfehlen das Jahr „2017“ bei der Nennung der BauNVO zu ergänzen.
- Seite 44. Unter 1.2 und bei der „Höhenlage Baulicher Anlagen“ empfehlen wir einen Verweis auf die Systemskizzen im B-Plan.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- Wie vor unter Allgemein bereits gefragt.

C. Hinweis/Empfehlungen

- Hierzu gibt es keine Angaben.

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

- Da das vorhandene Gelände bei dieser Ansicht zweidimensional schwer darstellbar ist, wurde hierbei auf den Vergleich verzichtet. Da es sich bei dem Systemchnitt lediglich um ein Beispielbild handelt und die Verdeutlichung der Trauf- und Firsthöhen bei dieser Bebauung.
- Da der Bezugspunkt für die Höhenlage bei der sonstigen Bebauung, welche im unteren Systemchnitt dargestellt wird, nicht die Straße, sondern das natürliche Gelände ist, kann hier auf die exakte Eintragung der Straße verzichtet werden.
- Siehe Abwägung Systemschnitt (oben)
- Siehe Abwägung Systemschnitt (oben)
- Das Symbol „Firsrichtung“ ist nicht Teil des Systemchnitts, sondern Teil der Planzeichnung. Es wird in der Legende ergänzt.
- Die Symbole sind nicht Teil des Systemchnitts, sondern Teil der Planzeichnung. Sie werden ohne Rahmen dargestellt.

II. Zeichenerklärung

Das festgesetzte „g“ der Nutzungsschablone der KITA wird in der Legende ergänzt.

Das Symbol „Spielplatz“ wird einheitlich dargestellt.

Das Symbol für Verkehrsgrün in der Legende weicht kaum von der Darstellung im B-Plan ab. Das Symbol ist in der Legende nicht schwarz-weiß gestreift, sondern grün-weiß gestreift, wobei auf den grünen Streifen schwarze Punkte liegen. Geringfügige Unterschiede lassen sich aufgrund der Kleinteiligkeit der Punkte nicht vermeiden.

Die Höhenlinien enthalten Höhenangaben. Diese sind beispielsweise in, über und unter der Parkanlage (M2) im nördlichen Teil des Gebietes vorzufinden. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird davon abgesehen, die Höhenlinien herauszunehmen. Die Erläuterung wird in die Legende aufgenommen.

III. Textliche Festsetzungen

Allgemein: Die Textlichen Festsetzungen werden bei der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes fest mit der Planurkunde verbunden sein.
A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Unter D. Rechtsgrundlagen, ist die als Grundlage genutzte Fassung der BauNVO einschließlich des Datums der Bekanntmachung sowie des Datums der letzten Änderung aufgeführt.
Der Verweis auf die Systemskizzen wird ergänzt.

HEIDENROD-KEMEL Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung

Seite 27

Schreiben vom 28.04.2022, Aktenzeichen 02929-20-80

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

Stellungnahme des Fachdienstes III.4. – Denkmalschutz:

Zu dem Flächennutzungsplan Kemel-Süd werden seitens der Denkmalschutzbehörde keine Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. die Scherben, Steingeräte, Skelette, etc. entdeckt werden können. 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 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zurechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragssteller entsprechend einzuräumen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von unserer Behörde gefordert werden.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6. – Verkehr:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.
Es sollte jedoch geprüft werden, ob durch die geplante Ausweitung der Wohngebiete die Anzahl und Größe der Glascontainerstandorte in Kemel ausreichend bemessen ist.

Im Auftrag

(Pohl)

Zum Denkmalschutz: Unter C Hinweise/Empfehlungen, 1. Denkmalschutz ist die Verpflichtung zur Meldung von Funden bereits enthalten.

Zum Eigenbetrieb Abfallwirtschaft: Der Hinweis zu den Glascontainerstandorten wird zur Kenntnis genommen. Es wird geprüft, ob deren Kapazitäten für das neue Gebiet ausreichend sind.

HEIDENROD-KEMEL Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung

Seite 28

Amt für Bodenmanagement
Limburg a. d. Lahn



NR. 3 AMT FÜR BODENMANAGEMENT, LIMBURG Zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn
Bemmer Straße 11, 65532 Limburg a.d. Lahn

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

per E-Mail an
post@hendelundpartner.de

TOB – Rheingau Taunus Kreis

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#078

Dienstbehörden: 0629

Beschäftigter: Dr. rer. oec. Daniela (rfd/G)

Telefon: (0431) 9106 – 6415

E-Mail: daniela.reisig@rvtwg-hessen.de

Datum: 29.04.2022

Bebauungsplan: **"Kemel-Süd" FNP-Änderung**

Gemeinde: Heidenrod
Gemarkung: Kemel

Ihr Schreiben vom: **24.03.2022**
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

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

für den Bereich der städtischen und ländlichen Bodenordnung und den Bereich des Liegenschaftskatasters werden keine Bedenken oder Hinweise in Bezug auf das o. g. Vorhaben vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren oder einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Daniela Reisig)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

65532 Limburg a. d. Lahn, Bemmer Straße 11
Telefon: (0431) 9106-0
Telefax: (0431) 322 634 020
E-Mail: info@ab.bodenmanagement-hessen.de



Amt für Bodenmanagement
Limburg a.d. Lahn



Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn
Berliner Straße 11 · 6552 Limburg a.d. Lahn

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

per E-Mail an
post@hendelundpartner.de

TOB – Rheingau Taunus Kreis

Altverzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zustellungen angeben)

22.2 LM-02-06-03-02-B-00054079

Überwachte Nr. 06/20
Bezeichnung: O-04-D-01-01-01-01
Tel./Fax: (06431) 9109-4415
E-Mail: formulare@toob.rhodes.de
Datum: 28.10.2022

Bebauungsplan: "Kemel-Süd"
Gemeinde: Heidenrod
Gemarkung: Kemel
Ihr Schreiben vom: 24.03.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

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 Bodenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen.

Bereich: Städtische Bodenordnung
Es werden keine Bodenken und Anregungen vorgebracht, da eine gesetzliche Bauumlegung nach §§ 45 ff. BauGB geplant ist. Das Vorhaben ist nicht von einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.

Bereich: Liegenschaftskataster
Die Flurstücksauflistung unter 1.1 ist unvollständig. Anhand der zeichnerischen Darstellung umfasst der Geltungsbereich auch das Flurstück 33/1 in der Flur 7.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Dienstadt Orange)

6552 Limburg a. d. Lahn, Berliner Straße 11
Telefon: (06431) 9102-0
Telefax: (06431) 327-655-609
E-Mail: info@amt-bodenmanagement.de



NR. 3 AMT FÜR BODENMANAGEMENT, LIMBURG
Zur Bebauungsplanänderung

Die Anmerkung zur Ländlichen Bodenordnung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkung zur Städtischen Bodenordnung wird zur Kenntnis genommen.

Liegenschaftskataster: Die Flurstücksauflistung wird um das fehlende Flurstück ergänzt.

HEIDENROD-KEMEL Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Wiesbaden



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

Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229 65202 Wiesbaden

Aktuelle Zeichen: 34 c 2_BV 14_301_2020-018932

Planungsbüro Hendel+Partner
Friedrich-Bergius-Straße 9
Z.Hd. Frau Bolkanius
65203 Wiesbaden

Bearbeiter/in: Florian Storz

Telefon: (0611) 765 3835

Fax: (0611) 765 3802

E-Mail: florian.storz@mobihessen.de

vorab per Mail: post@hendelundpartner.de

Datum: 06. Mai 2022

Trägerbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Kemel-SÜD“ der
Gemeinde Heidenrod mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes
Ihr Schreiben vom 24.03.2022

Stellungnahme Hessen Mobil

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 24.03.2022 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Kemel-SÜD“ und der damit
verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung

1. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Der Bebauungsplan „Kemel-SÜD“ ist einer von mehreren Bebauungsplänen der im Ortsteil Kemel
durch die Gemeinde Heidenrod erarbeitet wird. Die Gemeinde Heidenrod ist der Forderung von
Hessen Mobil nachgegangen und hat eine gemeinsame Verkehrsuntersuchung für die
verschiedenen Planvorhaben im Ortsteil Kemel („Kemel-SÜD“, 6. Änderung des Bebauungsplanes
„unter der kath. Kirche“, „Tauruskaseme“ und Gewerbegebiet „Am Windpark“) aufgestellt. Aus der
Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Freudl Verkehrsplanung ergibt sich, dass gemäß dem
Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) die durchgeführte
Leistungsfähigkeitsberechnung am Knotenpunkt B 260 / Bäderstraße nicht mehr gegeben ist. Die
erreichten Verkehrsleistungsstufen beim Berechnungsverfahren nach HBS liegen sowohl in der vor-
als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde bei einer ungenügenden Qualitätsstufe
(Qualitätsstufe E). Die ermittelten Verkehrszahlen sowie angesetzten Zuwachszahlen der
Verkehrsuntersuchungen sind plausibel. Lediglich die Erweiterung seitens der KOPP-Umwelt ist
perspektivisch lediglich mit einem zweifelhafte Besucherverkehr von 50 Kundefahrten angesetzt.
Dies wäre für einen öffentlichen Recyclinghof sehr wenig. Zudem ist die Aussage unter Punkt 4.4
der Verkehrsuntersuchung, dass sich eine zum Zeitpunkt nördlich gelegene Sperrung positiv
auf das Zählergebnis ausgewirkt hätte, nicht nachvollziehbar. Diese Sperrung befand sich in
Rheinland-Platz ca. 9,8km von Holzhausen entfernt und hatte somit keine Auswirkung auf den
Knotenpunkt B 260 / Bäderstraße. Zudem ist festzuhalten, dass Hessen Mobil im Bestand und in
der Praxis keine nennenswerten Staubladungen am vorgenannten Knotenpunkt bekannt sind

Hessen Mobil
Wiesbaden
47169 Wiesbaden
mobihessen.de

Telefon: (0611) 765 0
Fax: (0611) 765 3999
E-Mail: info@mobihessen.de
BIC: HELA2233
IBAN: DE44 2512 0510 0001 0005 12

Linienstraße, Hessen-Thuringen
Zählungen HCC Hessen-Mobil
BLZ: 500 500 00
IBAN: DE44 2512 0510 0001 0005 12
EGR-Nr.: DE4405047

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Hessen Mobil hat aktuell keine eigenen Planungsmaßnahmen in diesem Bereich der B 260. Die Verkehrsuntersuchung weist auf, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes durch Ertüchtigung beispielsweise mit einer LSA weiterhin gegeben ist. Daher hat Hessen Mobil grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Knotenpunktertüchtigung sollte im Zuge der weiteren Planung zwischen Hessen Mobil und der Gemeinde Heidenrod, auch bezüglich eventueller Kostentragungen, abgestimmt werden. Ein Umbau des Knotenpunktes als Kreisverkehrsplatz, wie im Verkehrsgutachten beschrieben, kann seitens Hessen Mobil und den einschlägigen Richtlinien (RAL etc.) nicht zugestimmt werden.

II. Hinweise

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag
Steizel
Florian
Florian Steizel

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

Die Anmerkungen von Hessen Mobil zum Verkehrsgutachten einschließlich der Ertüchtigung des Knotenpunktes der B 260 werden zur Kenntnis genommen. Die Ertüchtigung ist mit einer LSA geplant.

HEIDENROD-KEMEL
Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung

Nachhaltige
Wasserversorgung



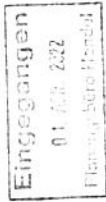
HEIDENROD-SÜD-LEITUNG - TALANSTRASSE 100 - 64211 GROSS-GERAU

Planungsbüro Hendel + Partner
Frau Bolkemius
Friedrich-Bergius-Straße 9
65203 Wiesbaden

NAME: Marina Ruppert
TELEFON: +49 (0)69 254907172
TELEFAX: +49 (0)69 254907209
E-MAIL: marina.ruppert@hessenwasser.de

WIE MAßSTAB: Vom 28.03.2022
UNTERZUCHE: T-SR 1055/22

DATUM: 31.03.2022



FNP-Änderung und Neuaufstellung BBP Kemel-Süd, Heidenrod-Kemel

Sehr geehrte Frau Bolkemius,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 28.03.2022 und möchten Sie darauf hinweisen, dass sich im o. g. Bereich keine Trinkwassertransportleitung der Hessenwasser GmbH & Co. KG befindet.

Weiterhin antworten wir Ihnen auch als Betriebsführer der Anlagen des Wasserbeschaffungsverbands Rheingau-Taunus. Hier sind Rohrleitungen DN100/150 betroffen. Den Verlauf der Leitungen entnehmen Sie bitte den beigefügten Planunterlagen.

Alle Planangaben sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen und in deren Bereich befindlichem Steuerkabel muss vor Ort festgestellt werden. Nach DVGW-Regelwerk befinden sich die Rohrleitungen in einem Schutzstreifen von 3m beidseitig der Rohrachse. Dieser Schutzstreifen dient zur Sicherung der Rohrleitungen vor Beschädigung und zur Erhaltung der Zugänglichkeit. Innerhalb des Schutzstreifens sind Überbauungen nicht zulässig, sowie bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen Schutzabstände zu beachten. Weiterhin darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Sämtliche Arbeiten sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Um mögliche Konfliktpunkte klären zu können und die Unversehrtheit der Leitung zu garantieren, bitten wir Sie im Verlauf des Projektes um rechtzeitige Rücksprache.

Ihre zuständigen Ansprechpartner sind:

Herr Alberti
Tel.: 069 / 254907821
Mobil.: 0160 / 90747178

Herr Haas:
Tel.: 069 / 25490-7904
Mobil: 0171 / 9789400

NR. 5 HESSEN WASSER GmbH & Co. KG, GROSS-GERAU
NR. 20 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS,
WIESBADEN

Der Hinweis der Trinkwassertransportleitungen der Hessenwasser GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern.

Hessenwasser GmbH & Co. KG
Groß-Gerau
Sitz der Gesellschaft: Groß-Gerau
Angehöriger Darmstädter Hof 5, 3334
UG-Objekt: DE 231 902 900

Telefon: +49 69 25490-0
E-Mail: info@hessenwasser.de
www.hessenwasser.de

Konzernkassensache Groß-Gerau
IBAN: DE 16 250 253 0000 0000 84
BIC: HELADEF3333
Angehöriger Darmstädter Hof 5, 3334
Angehöriger Darmstädter Hof 5, 3334

Seite 2 / 2

Zusätzlich erhalten Sie von uns die Anweisung, die sowohl für die Hessenwasser GmbH & Co. KG als auch für den Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus gilt, mit der Bitte um Beachtung. Um den Erhalt der Planauskunft zu bestätigen, faxen Sie bitte das entsprechende Blatt der Anweisung unterschrieben an uns zurück. Als Ansprechpartner für Fragen hinsichtlich der Rohrleitungen der Hessenwasser GmbH & Co. KG stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hessenwasser GmbH & Co. KG



Torsien Ebenwein



Marina Ruppel

Anlage:
-2 Pläne 1:1000
-1 Plan 1:5000
-Anweisung
-Datenschutzhinweise

ACHTUNG HINWEIS:

Bitte beachten Sie unseren neugestalteten Internetauftritt. Unter der Rubrik **PLANAUSKUNFT** finden Sie eine schematische Karte, die Ihnen eine Übersicht über die potenzielle Lage der Anlagen von Hessenwasser sowie der Anlagen der von Hessenwasser betriebenen Verbände gibt. In den farblich markierten Bereichen ist in jedem Fall mit dem Vorhandensein von Anlagen von Hessenwasser zu rechnen. Nutzen Sie diese Karte für Ihre zielgerichtete Plananfrage!

Des Weiteren finden Sie dort die technischen Informationen zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Steuerkabel und Trinkwasserschutzgebiete der Hessenwasser.

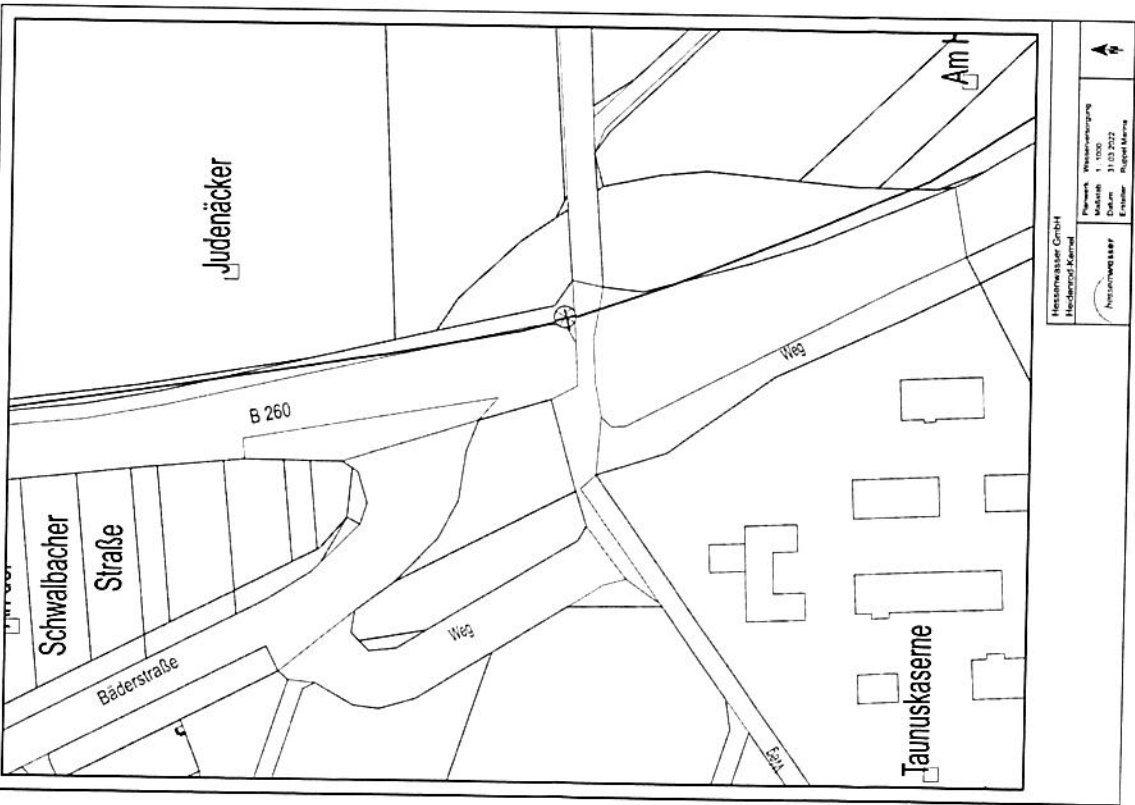
**NR. 5 HESSEN WASSER GmbH & Co. KG, GROSS-GERAU
NR. 20 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS,
WIESBADEN**

Die Hinweise zu den Rohrleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes Rheingau-Taunus werden zur Kenntnis genommen.

Der Erhalt der Planauskunft wird bestätigt.

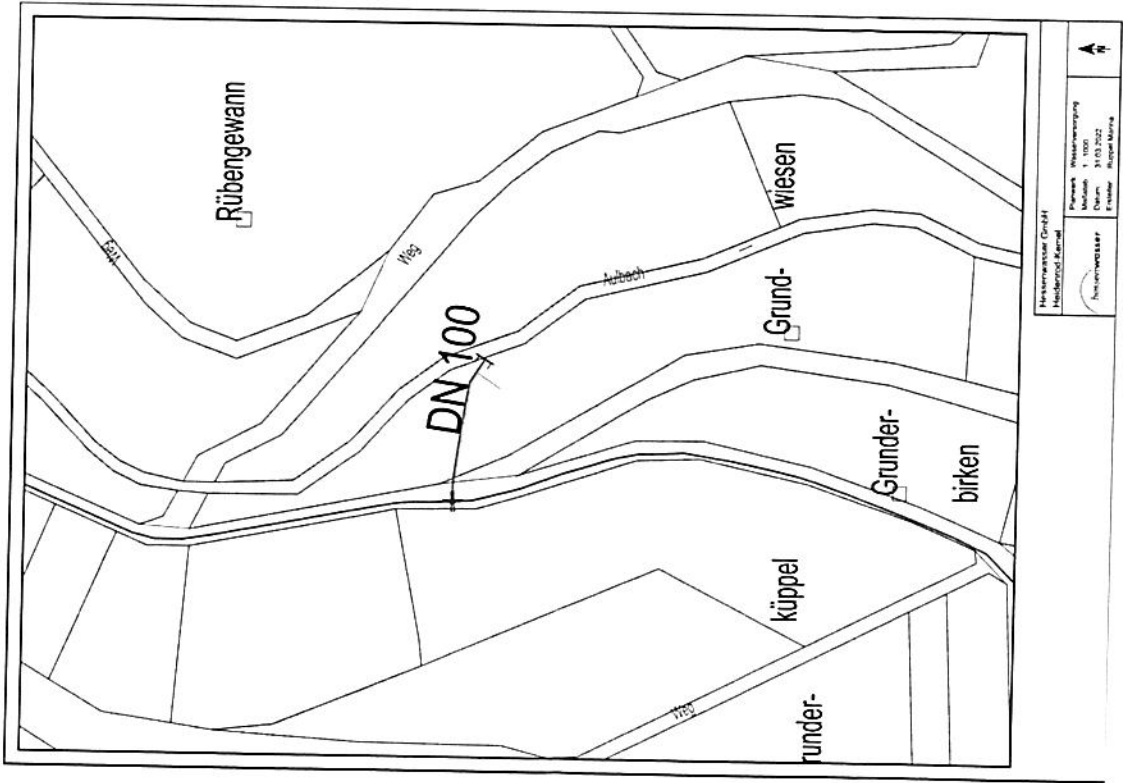
Die anhängende Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Steuerkabel und Trinkwasserschutzgebiete werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

HEIDENROD-KEMEL
Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung



NR. 5 HESSEN WASSER GmbH & Co. KG, GROSS-GERAU
NR. 20 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS,
WIESBADEN

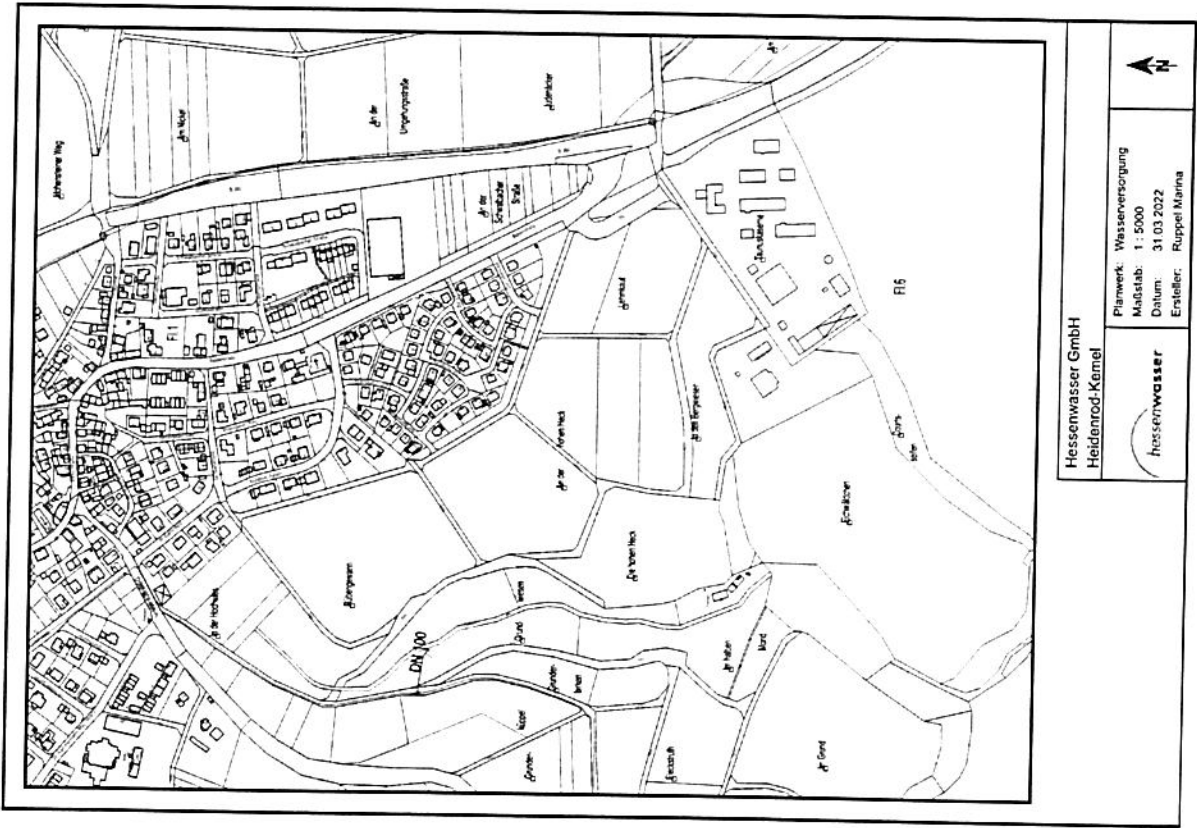
HEIDENROD-KEMEL
Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung



NR. 5 HESSEN WASSER GmbH & Co. KG, GROSS-GERAU
NR. 20 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS,
WIESBADEN

HEIDENROD-KEMEL
 Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung

NR. 5 HESSEN WASSER GmbH & Co. KG, GROSS-GERAU
 NR. 20 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS,
 WIESBADEN



Hessenwasser GmbH
 Heidenrod-Kemel

Planwerk: Wasserversorgung
 Maßstab: 1:5000
 Datum: 31.03.2022
 Ersteller: Ruppel Marina



Die Lage der Wasserversorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt.

Sehr geehrte

vielen Dank für die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Kemel-Süd sowie die im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Empfehlung aus unserer Stellungnahme vom 15.09.2020 bzgl. der Anbindung der bewirtschafteten Waldfläche des Gemeindewaldes (Abteilung 312_1) an ein forstlich nutzbares Wegenetz wurde aufgegriffen.

Abschließend erlauben Sie mir noch folgenden Hinweis:

Der Buchen-Eichen-Mischbestand in der Abteilung 312_1 weist bei den Buchen im Durchschnitt ein Alter > 120 Jahren und bei den Eichen > 200 Jahren auf

Ältere Bäume sind weniger anpassungsfähig an die sich ändernden Klimaverhältnisse und quatern diese i.d.R. mit Absterberisierungen.

Daher ist dort, wo der Wald (nord-östlicher Teil) nur einen geringen Abstand zur geplanten Grünfläche sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aufweist – möglicherweise auch z.T. zum allgemeinen Wohngebiet – mit einer größeren Gefährdung durch herabfallende Kroneenteile bzw. umstürzende Bäume zu rechnen, die folglich Verkehrssicherungsmaßnahmen erforderlich machen

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Roland Piper (FD)

HessenForst, Forstamt Bad Schwalbach
Aufgaben der Bauleitkultur / Dienstleistung und Hilfe

Telefon: 06114 20728-11
Mobil: 0160 4207402
Fax: 06114 20728-27

Gartenhofpark 22
65027 Bad Schwalbach
<http://www.hessenforst.de>

Lar: 4620016 nach § 25 der LHO, 055.19.1 Nr. 010220594-01, Genehmigungsplan

NR. 6 HESSENFORST, Forstamt, BAD SCHWALBACH

Der Hinweis zum Buchen-Eichen-Mischbestand wird zur Kenntnis genommen. Der Baumbestand wird geprüft, ggf. werden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt.

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod, OT Kemel
FNP-Änderung und Neuaufstellung Bauabw. Plan Kemel-Süd
Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an den oben genannten Verfahren.

Grundsätzlich sehen wir keine Bedenken.
Anliegen möchten wir jedoch die Bushaltestelle Bäderstraße in das Plangebiet einzubeziehen, da sie ebenfalls der Erschließung des Plangebietes dient. Auch an dieser Bushaltestelle ist ein barrierefreier Ausbau umzusetzen.
Des Weiteren regen wir an, neben der Fläche für P+R an der Bushaltestelle Fahrradabstellanlagen (B+R) vorzusehen.

Wir bitten unsere Anregungen zu berücksichtigen und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendelzki
M.Sc. Traffic and Transport
Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau
Bereich

Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung
GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main Verkehrsverbund GmbH | Ala-Buena 5 | 76719 Hofheim/Ts
Tel. 06192 204212 | Mail: info_bewertungsverfahren@rmv.de
www.rmv.de | www.facebook.com/RMVBlog | www.twitter.com/rmvblog

Geschäftsführer und Sprecher für Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat
Geschäftsführer: Dr. Angelika Kaval
Amtsentscheidungsleiter: Überbürgermeister Peter Feldmann
Herausgeber: Frankfurt a.M. HFB 34128
104-1019 DE 11347610

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz



NR. 30 Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim

Die Bushaltestelle „Tauskaserne“ wurde aufgrund der geplanten P+R-Fläche und der benachbarten Flächen, welche Teil der Planung sind, in den Bauabw. Plan miteinbezogen. Ein barrierefreier Ausbau der Bushaltestelle „Bäderstraße“ kann auch ohne Bauabw. Plan erfolgen. Eine Mitbeziehung der Haltestelle in den Geltungsbereich ist somit nicht notwendig.

Die Anregung, Fahrradabstellanlagen neben der Fläche für P+R an der Bushaltestelle vorzusehen, wird für die konkrete Planung der Flächen zur Kenntnis genommen.

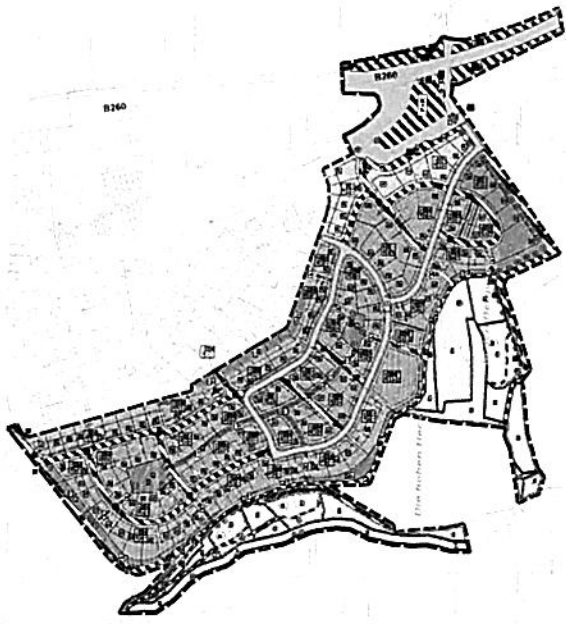
HEIDENROD-KEMEL Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung

Seite 39

Sehr geehrte Frau Bolkemus,
sehr geehrter Herr Merkel,

zu dem Bebauungsplanentwurf der frühzeitigen Beteiligung hatten wir am 30.09.2020 angetragt, auch die südlichen Grundstücke des WA, welche an das Gebiet der ehemaligen Taunuskaserne angrenzen, als MI auszuweisen.

Wir regen erneut an, auch die südlichen Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (WA 8) - welche an das Gebiet der ehemaligen Taunuskaserne angrenzen - als Mischgebiet auszuweisen, um eine abstuftende Nutzung hinsichtlich einer Folgenutzung des Bereiches der ehemaligen Taunuskaserne sicherzustellen.



Sehr geehrte Frau Bolkemus,
sehr geehrter Herr Merkel,

zu der Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Kemel-Süd der Gemeinde Heidenrod haben wir keine Anregungen oder Bedenken

Freundliche Grüße

Christine Fritsch
Konjunkturfragen, Bebauungspläne | Wirtschaftspolitik + International

IHK Wiesbaden | Wilhelmstraße 24 - 26 | 65183 Wiesbaden
T +49 611 1500-137 | c.fritsch@wiesbaden.ihk.de

NR. 32 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER, WIESBADEN

Die bisherigen Überlegungen für das Gebiet der ehemaligen Taunuskaserne sehen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, angrenzend an die betreffenden Flächen, vor. Im Südwesten soll ein Sondergebiet Sport mit Sporthallen angrenzen. Auch sind Mischgebietsflächen im Bereich der ehemaligen Kaserne geplant. Somit ist die Ausweisung eines Mischgebiets innerhalb des Baugebietes Kemel-Süd als Puffer nicht notwendig.

Der Hinweis zur Flächennutzungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.

HEIDENROD-KEMEL
Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung

Seite 40



LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN
46189 Frankfurt am Main, Jüdisches Rathaus

**NR. 39 LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN
HESSEN, FRANKFURT AM MAIN**

PLANUNGSBÜRO
HENDEL + PARTNER
als Vertreter der Gemeinde Heidenrod
Friedrich-Bergius-Straße 9

05. April 2022
Dr. W./ de

65203 Wiesbaden

Eingegangen

06. APR. 2022

Planungsbüro Hendel

Gemeinde Heidenrod
OT Kemel -Bebauungsplan Kemel-SÜD und Flächennutzungsplanänderung
Behördenbeteiligung und gleichzeitige Auslegung gem. § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) u. § 4 (2)
BauGB
Ihr Schreiben vom 24.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten, evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten, ganz gleich, in wessen Eigentum sie stehen, im Flächennutzungsplan weiterhin als solche auszuweisen.

Unter den Bedingungen, dass

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

**HEIDENROD-KEMEL
Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung**

Seite 41

-2-


Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN


i. A. (Prof. Dr. K. Wömer)

**NR. 39 LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN
HESSEN, FRANKFURT AM MAIN**

Die Hinweise zu den jüdischen Friedhöfen werden zur Kenntnis genommen. Es befindet sich kein jüdischer Friedhof oder eine Begräbnisstätte innerhalb des Geltungsbereichs.

HEIDENROD-KEMEL Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung



NR. 43 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND, Landesverband Hessen e.V., FRANKFURT AM MAIN



BUND für Umwelt
und Naturschutz Deutschland e.V.
Friends of the Earth Germany

BUND-ÖV Heidenrod

info@evheidenrod.bund-hessen.net
www.bund-heidenrod.de

Planungsbüro Heidel & Partner
Friedrich-Bergius-Straße 9
65203 WIESBADEN

Übermittlung per Mail

Abs.: BUND-Heidenrod
i.A. Ursula Gebel
Zum Wesental 13
65321 Heidenrod

Heidenrod, den 30.4.2022

GEMEINDE HEIDENROD
OT Kemel – Bebauungsplan Kemel-SÜD und Flächennutzungsplanänderung –
Behördenbeteiligung und gleichzeitige Auslegung gem. § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Aufforderung zur Stellungnahme zum obigen Bauvorhaben. Im Namen und im Auftrag des BUND Hessen e.V. nehme ich hierzu fristgerecht wie folgt Stellung.

In Ansehung der ersten Stellungnahme des BUND Hessen zum Entwurf für Kemel-Süd werden die folgenden Punkte geltend gemacht:

1. Grundsätzliche Bedenken bestehen gegenüber dem Planungskonzept des Bb-Planes nicht. Um eine angepasste und geordnete Entwicklung sicherzustellen, sollen die Bauabschnitte deutlich entzerrt werden, um Risiken für die Gemeinde auszuschließen.
2. Es sind mehr Bauplätze für mehrgeschossige Häuser in die Planung einzuarbeiten. Das verringert den Flächenverbrauch in Bezug auf die Einwohnerzahl und mindert die Versiegelung von Flächen. Es könnten hier auch Mietwohnungen u.a. im sozialen Wohnungsbau entstehen.

BUND-Heidenrod Vorstand
Heidenrod 13
65321 Heidenrod

Sprecherin des BUND Hessen
Frau Ulrike Späthke
BUND Hessen
BIC: BUND3333
Konto-Nr.: 250505100003188853
BIC: BFSW33HAN

Der BUND ist ein eingetragter Naturschutzverband nach § 1 (2)
des Bundesnaturschutzgesetzes und ist als eingetragter
Verband nach dem BUNDG und dem Fröhenstiftungs-Gesetz
anerkannt. Sie gerne.

Zu 1.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie entspricht den Planungsabsichten der Gemeinde Heidenrod.

Zu 2.: Die Planung eröffnet unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben zur Dichte, des Grundsatzes einer sozialgerechten Bodennutzung und des aktuellen Wohnraumbedarfs eine gesunde Mischung verschiedenster Bau- und Wohnformen. Die Gemeinde Heidenrod wird sich in diesem Zusammenhang auch mit der Frage des sozialen Wohnungsbaus beschäftigen.



3. Die Maßgaben aus dem Umweltbericht zum Bb-Planentwurf sind weitgehend nachvollziehbar. Die entsprechenden Schlussfolgerungen aus der Bewertung der Umweltprüfung müssen allerdings vollständig in reale textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB überführt werden. Dies geschieht nicht umfänglich. Sie müssen Teil der planerischen Abwägung für die notwendigen Festsetzungen werden und sind sonst nicht ausreichend rechtsverbindlich. Der Bb-Plan unterliegt so einem Abwägungsmangel.
4. Die unter C zum Bb-Planentwurf vorgesehenen Hinweise und Empfehlungen sind teilweise in reale bindende Festsetzungen zu überführen, da diese Maßgaben für eine umweltgerechte Durchsetzung sowie die Beachtung der für die Biodiversitätssicherung maßgeblichen Ziele wesentlich sind die Nummern 10, 20, 21, 22, und 23. Die Darlegungen selbst werden begrüßt.
5. In Anbetracht der Bedeutung der Energiewende und der Durchsetzung erneuerbarer Energien im Zuge der Bauwerksdispositionen kommt der verbindlichen Nutzung von Solarenergie große Bedeutung zu. Eine reine Proklamation als Wunsch der Gemeinde genügt hier nicht, um dies entsprechend den Zielsetzungen der Bundesregierung auch im Hinblick auf die Krisenereignisse in der Ukraine abzubilden. Eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB ist hier für die baulichen Anlagen unabdingbar. Dasselbe gilt auch für die Überstellung mit Solaranlagen für den Parkplatz P+R.
6. Die Festsetzungen für Dachbegrünungen sind nicht rein bauordnungsrechtlich hergeleitet einzustufen, sondern nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB. Die Darlegungen selbst werden begrüßt.
7. Bei dem Trinkwasser zu sparen, sind nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB Brauchwasserleitungen in der Planung eines Neubaugebietes dieser Größe verbindlich vorzuschreiben, ebenso wie der Bau von Regenwasserzisternen.
8. Das Konzept für die naturschutzrechtlich gebotene Kompensation wird in Teilen kritisiert. In den im Folgenden bezeichneten Teilen wird eine entsprechende Kompensationswirkung insbesondere für die Wiederherstellung der Potentiale für die Biodiversität nicht erreicht. Die Funktion der Flächen erlaubt nur eine sehr eingeschränkte Kompensationswirkung. Dabei wird die vorgesehene Nutzungsbestimmung befürwortet, nicht aber die Kompensationszuordnung für den Ausgleich. Dies ist nicht sachgerecht. Maßgeblich ist dies für die Deklaration der Flächen A 2, A 3, M2, M 6, M 7, M 8.
 - a) Im privaten Bereich sind die Kompensationsziele seitens der Gemeinde dauerhaft zu kontrollieren. Das ist faktisch nicht umsetzbar.
 - b) Bei den Verkehrsanlagen handelt es sich um Minimierungsmaßnahmen (nicht um Kompensationen), die in dieser Weise sachgerecht sind.
 - c) Die integrierten öffentlichen Grünflächen (M 2) unterliegen großteils einer intensiven Nutzung, auch als Kinderspielfläche, und entfalten so keine kompensierenden Wirkungen. Festgeschrieben werden muss die naturnahe Pflege und Betreuung der Flächen.

NR. 43 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND,
Landesverband Hessen e.V., FRANKFURT AM MAIN

Zu 3.: Der Umweltbericht ist auf der Grundlage der Besprechung mit den zuständigen Behörden am 27.06.2022 nachzuschärfen. Die Ergebnisse der ergänzenden Untersuchungen sind in die Planunterlagen zu integrieren.

Zu 4.: Die Hinweise werden, sofern eine Rechtsgrundlage dafür gegeben und sie nicht durch bereits bestehende Gesetze und Verordnungen gesichert sind, in verbindlichen Festsetzungen überführt.

Zu 5.: Von einer verbindlichen Festsetzung von Solaranlagen wird abgesehen, weil nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle noch zu bildenden Grundstücke pauschal für die Nutzung der Sonnenenergie geeignet sein werden. Der Hinweis auf eine mögliche Überstellung der P+R-Anlage wird zusätzlich aufgenommen und die Realisierung von der Gemeinde Heidenrod geprüft.

Zu 6.: Bei den Vorschriften zur Dachbegründung wird auch die Rechtsgrundlage des § 9 (1) Nr. 25 BauGB angegeben. Auf die Verbindlichkeit der Festsetzung hat dies keine Auswirkungen.

Zu 7.: Die angegebene Rechtsgrundlage ist für die Festsetzung von Brauchwasserleitungen und Zisternen nicht geeignet. In den Hinweisen zu den Textlichen Festsetzungen werden diese Aspekte bereits hinreichend gewürdigt.

Zu 8.: Zur Eingriffskompensation wurden in einem Besprechungstermin mit den zuständigen Fachbehörden noch zusätzliche Anforderungen festgelegt. Die Ergebnisse der noch durchzuführenden ergänzenden Untersuchungen werden in die Planunterlagen eingearbeitet. Damit wird sichergestellt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

HEIDENROD-KEMEL
Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung

Seite 44



d) Für die Fläche A 1 wird eine Darlegung für das nachhaltige und dauerhafte Management gefordert. Der BUND ist bereit, hier mitzuwirken.
Aufgrund dieser Beanstandungen entsteht ein Kompensationsdefizit. Dies kann durch entsprechend hergeleitete Stilllegungen im Kommunalwald der Gemeinde Heidenrod und entsprechende textliche Festsetzung bewältigt werden. Hierfür stehen hinreichend Flächen zur Verfügung. Ein zeitlicher Verzug ist dadurch nicht anzunehmen.

Wir wünschen uns, dass unsere Anregungen vollumfänglich in den Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanentwurf Kemel Süd eingearbeitet werden und so der geplante Eingriff in Umwelt und Natur minimiert wird.

Mit freundlichen Grüßen
Ulrich Giebel
i.A. Ursula Giebel

NR. 43 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND,
Landesverband Hessen e.V., FRANKFURT AM MAIN

Die Gemeinde Heidenrod nimmt die Bereitschaft des BUND zur Mitwirkung bei Pflege und Betreuung der öffentlichen Grünflächen zur Kenntnis.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 06.07.2022
Planungsbüro HEINDEL+PARTNER

WA-3386-Offenlage