XII/346
Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“, Gemeinde Heidenrod, OT Laufenselden; Änderung Anpassung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes/Teiländerung des Flächennutzungsplanes, Beschlussfassung Wertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange, Bürgerbeteiligung und der Offenlage

Organisationseinheit:	*Datum*
Fachbereich I	06.09.2023
Verantwortlich:	*Aktenzeichen*
Zindel, Udo	

Beratungsfolge	*Beschlussart*	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Gemeindevorstand	Vorberatung	11.09.2023	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	20.09.2023	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	29.09.2023	Ö

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeindevertretung wird nachfolgende Beratungsvorlage zur Beschlussfassung zugeleitet:

1. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass die Änderung, Ergänzung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 19.05.2023 bis 23.06.2023 durchgeführt wurde.
   Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 15.05.2023 die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Bebauungsplanvorentwurf nebst Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung zu nehmen.

2. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben wurde, noch vor Erstellung der Entwurfsplanung, zu der beabsichtigten Änderung Stellung zu nehmen.

3. Die Gemeindevertretung nimmt den Wertungsbeschluss zur Änderung, Ergänzung/Teiländerung des Flächennutzungsplanes „Rechts vom Berndrother Weg“, OT Laufenselden, zur Kenntnis. Die Behandlung der Einzelstellungnahmen (Wertung) ist in Anlage 1 dieser Beratungsvorlage, Stand 03.08.2023, beigefügt.

4. Die Gemeindevertretung stimmt den beiden Wertungsvorschlägen aus der Offen-

lage und der frühzeitigen Beteiligung zu.

5. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, das Abwägungsergebnis in die genehmigungsfähige Planfassung einzuarbeiten und die Änderung, Ergänzung/Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Oberen Genehmigungsbehörde dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung zuzuleiten.

II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.03.2023 den Beschluss zur weiteren städtebaulichen Entwicklung in Heidenrod, Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Errichtung eines Seniorenheimes im OT Laufenselden, Erarbeitung eines Bebauungsplanes im Bereich „Rechts vom Berndrother Weg“, gefasst.
Im Rahmen dieser Beschlussfassung hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplanentwurf mit Teiländerung des Flächennutzungsplanes zur Durchführung des Parallelverfahrens der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Mit diesem Verfahrensbeschluss hat die Gemeindevertretung den offiziellen Bebauungsplanentwurf festgestellt mit denen die notwendigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Realisierung eines Senioren-/ Pflegeheimes geschaffen werden sollen.

Parallel zum Bebauungsplan ist es allerdings notwendig, dass eine Änderung und Ergänzung des bestehenden Flächennutzungsplanes durch eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes durchzuführen ist. Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wurde auch diese Teiländerung der Flächennutzungsplanung bearbeitet und die Gemeindevertretung kann nun über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung den notwendigen Wertungsbeschluss für die Teiländerung des Flächennutzungsplanes schaffen.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird heute der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung zugeleitet, da diese Teiländerung dem Bebauungsplanverfahren vorlaufen kann und wir mit dem Vorziehen dieses Beschlusses die notwendigen Voraussetzungen schaffen wollen, diese Teiländerung des Flächennutzungsplanes der zuständigen Oberen Genehmigungsbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstand, zeitnah zur Genehmigung zuzuleiten.

In einer der nächsten Sitzungen wird die Gemeindevertretung auch einen entsprechenden Wertungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan fassen. Sobald die Genehmigung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt vorliegt, kann dann der Bebauungsplan direkt von der Gemeinde in Kraft gesetzt werden.

Zum Verfahren selbst ist festzustellen, dass im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange (Scoping) und der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, als auch im Rahmen der Offenlage und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach den Vorschriften des BauGB zum festgestellten Bebauungsplanentwurf und zur festgestellten Teiländerung des Flächennutzungsplanes, keine grundsätzlichen Bedenken geäußert wurden. Aus den Stellungnahmen ist vielmehr zu erkennen, dass diese städtebauliche Planung insgesamt gesellschaftspolitisch wünschenswert ist und die Gemeinde hier einen weiteren Lückenschluss für notwendige soziale Einrichtungen schafft.

Hinweis:
Im Rahmen des Wertungsbeschlusses und des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan werden sicherlich analoge Stellungnahmen zu bewerten sein. Insbesondere wird im Rahmen dieser dann folgenden Beschlussfassung, auch die Thematik der Erschließung bewertet. Sobald verwaltungsseitig die notwendigen Vorbereitungen für den Wertungsbeschluss für den Bebauungsplan abgeschlossen sind, wird eine entsprechende Beratungsvorlage den gemeindlichen Gremien zugeleitet.

III. Finanzielle Auswirkungen

keine

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

1	BerndrWeg Abwägung frühzeitige Beteiligung 2023-08-03 Fr
2	BerndrWeg Abwägung Offenlage 2023-08-03 Fr-1

Gemeinde Heidenrod

Teiländerung des Flächennutzungsplans „Rechts vom Berndrother Weg“ Ortsteil Laufenselden

Behandlung der Einzelstellungnahmen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Stand: 2023-08-03
Projekt: PKO 21-002

FIRU Koblenz GmbH

ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 04.11.2020 bis zum 04.12.2020 stattgefunden. Zusätzlich wurde eine Informationsveranstaltung am 04. November 2020 durchgeführt. Im Rahmen Informationsveranstaltung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Mit Schreiben vom 16.07.2021 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Vorentwurf bis zum 20.08.2021 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB:

***Tabelle 1: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung* nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
1	Einwender 1	2020-11-10	2020-11-17

Tabelle 2: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung* nach *§ 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
1	Keine Stellungnahmen	-	-
2	Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	-	-
3	Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen	2021-07-21	2021-07-23
4	Landkreis Limburg-Weilburg – Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz	2021-07-28	2021-08-03
5	Rhein-Main-Verkehrsverbundes	2021-08-06	2021-08-06
6	Rheingau-Taunus-Kreis	2021-08-17	2021-08-18
7	Regierungspräsidium Darmstadt	2021-08-17	2021-08-18
8	Deutsche Telekom Technik GmbH	2021-08-18	2021-08-18
9	BUND	2021-08-19	2021-08-19
10	IHK Wiesbaden	2021-08-20	2021-08-20
11	Rheingau-Taunus-Kreis	2021-09-20	2021-09-20

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Hinweis: In der nachfolgenden Würdigung sind die Stellungnahmen im Originaltext wiedergegeben und als solche durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

Zeichenerklärung:

Änderungsbedarf (Änderung):

/ keine Änderung

TF Änderung der textlichen Festsetzungen

PL Änderung der Planzeichnung

BG Änderung / Einarbeitung der / in die Begründung / im Umweltbericht

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB

1 Einwender 1 Stellungnahme vom 2020-11-10

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Als Anlieger des Ackerbacher Weges widerspreche ich hiermit den *Planungen zu Baumaßnahmen mittels des veröffentlichen Kartenausschnitts.*		-
Begründung: *1. Der gewählte Standort direkt neben dem und mit Blick auf den Friedhof ist doch sehr makaber. Ein Standort "im Anspen", "im Bangert" unter der "Mühlhecke" oder verkehrsgünstig an der L3031/Ecke "Am Heiligenborn" wäre sicher besser geeignet und für Bewohner und Besucher bestimmt angenehmer. Auch die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen direkt von der Bäderstraße wäre hier optimal und ohne Beeinträchtigungen der Laufenseldener Anwohner möglich.*	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Ziel der Planung ist Ansiedlung eines Alten- und Pflegeheims in zentraler Siedlungslage Laufenselden. Die Nähe zum Friedhof wird nicht als Problem gesehen, da in direkter Nachbarschaft auch weitere Wohnnutzungen vorhanden sind, die sich ebenso wenig an der Nähe zum Friedhof stören. Aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge sowie der konkreten räumlichen Zusammenhänge, u.a. Ortsrandlage, sind die vorgenannten Alternativen nicht als geeigneter anzusehen. Aufgrund der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen in ausreichender Breite auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ist bei Planungsverwirklichung eine ausreichende Erschließung auch hinsichtlich der Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge gewährleistet.	-
2. Der Neubau des Seniorenwohnheims und die einhergehende Versiegelung von Wiesenflächen führen zu einer weiteren Verschärfung des Wasserstands im Wöllbach. Selbst jetzt im November führt dieser kaum noch Wasser. Abfließendes Oberflächenwasser sowie unterirdische Wasserführungen können den Wöllbach dann nicht mehr erreichen, da Regenwasser dann über die Kanalisation abgeführt werden wird.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung des Entwässerungskonzeptes insbesondere bezüglich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Regenwasser.	-
3. Im veröffentlichten Kartenausschnitt ist die Verkehrsführung nicht ausreichend dargestellt. Sollte die Zufahrt über den	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Zwischenzeitlich wurden auf Ebene des im	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Ackerbacher Weg erfolgen, so ist dies abzulehnen. Einer solchen Verkehrsführung widerspreche ich. Schon heute ist das Wohngebiet Lfs-Nord (Blumenstraßen und Sonnenhang) sowie der Segelflugplatz, Grünschnittplatz und Glascontainer nur über den Ackerbacher Weg möglich und die Verkehrsbelastung nicht unerheblich.	Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans konkrete Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Ander Konzeption mit einer beidseitigen Erschließung mit Anbinddung an den Ackerbacher Weg nördlich des Friedhofes sowie mit Anbindung an die Berndrother Straße westlich des Friedhofes wird festgehalten. Aufgrund der Nutzung ist nicht mit erheblichen Mehrverkehren auf den beiden angrenzenden Straßen zu rechnen.	
Hinzu kommt, dass sich leider nur wenige Verkehrsteilnehmer an die vorgeschriebene Tempo 30 Zone halten und auch Rechts-Vor-Links Einmündungen konsequent ignoriert werden. All dies, obwohl sich im Ackerbacher Weg der Kinderspielplatz befindet!	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es handelt sich hierbei um ein ordnungsrechtliches Vergehen, welches nicht auf Ebene der Bauleitplanung, sondern unabhängig hiervon auf Grundlage bestehender Gesetze und Vorschriften zu ahnden ist.	
Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, durch Angestellte, Bewohner, Besucher, Liefer- und Versorgungsdienste, etc. sowie Rettungsfahrzeugen ist nicht akzeptabel.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Siehe Stellungnahme der Verwaltung auf Seite 4.	

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 BAUGB

1 Keine Stellungnahmen

- Bischöfliches Ordinariat
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BNVH) e.V.
- BUND für Umwelt und Naturschutz OV Heidenrod
- Bundesanstalt für Arbeit
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Bahn Netz AG
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
- EnergieRegion Taunus Goldener Grund GmbH&Co.KG
- Evangelische Kirche in Hessen- Nassau
- Finanzamt des Rheingau-Taunus-Kreises
- Fraport AG
- Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen
- Gemeindevorstand der Gemeinde Heidenrod z. Hd. Frauenbeauftragte Frau Becker
- Gemeindevorstand der Gemeinde Heidenrod Fachbereich IV -Forstbetrieb-
- Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenstein
- Gemeindevorstand der Gemeinde Schlangenbad
- hessen ARCHÄOLOGIE - Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Hessen Wasser GmbH & Co KG
- Hessenforst
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON)
- Hessischer Rundfunk
- Hessisches Immobilienmanagement
- Jagdgenossenschaft Laufenselden
- Kreishandwerkerschaft Wiesbaden
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH)
- Landeswohlfahrtsverband Hessen
- Magistrat der Kreisstadt Bad Schwalbach
- Magistrat der Stadt Taunusstein
- Naturschutzbund Deutschland (NABU)
- Ortsbeirat Laufenselden
- Polizeipräsidium Westhessen

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

- Rheingau-Taunus-Kreis, Kreisausschuss
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) Hessen e.V.
- Staatlich Technische Überwachung Hessen
- Stadtverwaltung Eltville
- Stadtverwaltung Lorch
- Verband Hessischer Fischer e.V. (VHSF)
- Westnetz GmbH
- Zweckverband Naturpark Rhein-Taunus

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 BAUGB

2 Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme

Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
▪ Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	2021-07-16	2021-07-23
▪ Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	2021-07-20	2021-07-20
▪ PLEdoc GmbH	2021-07-21	2021-07-21
▪ Syna GmbH	2021-07-26	2021-07-26
▪ Eisenbahn-Bundesamt	2021-07-27	2021-07-27
▪ Landesamt für Denkmalpflege Hessen	2021-07-29	2021-08-02
▪ DFS	2021-08-02	2021-08-02
▪ Verbandsgemeindeverwaltung Aar-Einrich	2021-08-03	2021-08-03
▪ Deutscher Wetterdienst	2021-08-05	2021-08-05
▪ Stadtverwaltung Oestrich-Winkel	2021-07-30	2021-08-06
▪ Verbandsgemeinde Nastätten	2021-08-09	2021-08-10
▪ Vodafone Hessen GmbH & Co. KG (unitymedia)	2021-08-11	2021-08-11
▪ Hessen Mobil	2021-08-12	2021-08-13
▪ Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn	2021-08-19	2021-08-19

3 Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen Stellungnahme vom 21.07.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
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) Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in evtl.*	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Es liegen keinerlei Kenntnisse über die Lage eines Jüdischen Friedhofes innerhalb des Geltungsbereiches vor.	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

später aufzustellende Bebauungspläne 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.* *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.*	Der bekannte Jüdische Friedhof in der Gemeinde Heidenrod – Laufenseleden befindet sich am östlichen Ortsrand im Bereich zwischen den Straßen Mühlhecke und Schmiedweg (Flst. Gemarkung Laufenselden, Flur 34, Flst.-Nr. 149/1), und damit in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet der Teiländerung des Flächennutzungsplanes.	

4 Landkreis Limburg-Weilburg – Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz

Stellungnahme vom 28.07.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bzw. die parallele Flächennutzungsplanänderung ist eine landwirtschaftliche Fläche direkt betroffen. Insgesamt wird ein Grünlandschlag von 0,54 ha geteilt, sodass knapp 0,26 ha dauerhaft versiegelt werden. Die Grünlandzahl dieser Fläche beträgt 35—40; es besteht folglich ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Im Regionalplan Südhessen 2010 werden die ausgewählten Flurstücke als „Siedlungsfläche Bestand“ kategorisiert. Da sich die Flächen im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „Dauergrünland“ darstellen, wird eine parallele Flächennutzungsplanänderung notwendig sein.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Das Verfahren zur FNP der Gemeinde Heidenrod sowie das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rechts vom Berndrother Weg“ werden im Parallelverfahren durchgeführt. Die Stellungnahme erging im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zur: „Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod – Teiländerung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Laufenselden & Bebauungsplan ‚Rechts vom Berndrother Weg‘ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“	-
Eine präzise Darstellung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist dem dazugehörigen Umweltbericht nicht zu entnehmen und muss im weiteren Verfahren noch nachgereicht werden. Wir verweisen jedoch grundsätzlich auf einen möglichst sparsamen und schonenden, Umgang mit Grund und Boden.	**Der Anregung wird dahingehend entsprochen**, dass zur Offenlage der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes „Rechts vom Berndrother Weg“ jeweils ein eigenständiger Umweltbericht mit entsprechenden Aussagen den Planungsunterlagen beigefügt wird.	-
So soll auf Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Zuge der Umsetzung des og. Vorhabens verzichtet werden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Inanspruchnahme u.a. von landwirtschaftlichen Flächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Allerdings ist nach § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen und insbesondere für landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Flächen sind nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Insofern wird, soweit möglich, auf die Ausweisung externer Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen verzichtet.	-
Nach Erarbeitung der detaillierten Ausgleichsplanung bitten wir um erneute Zusendung der ergänzten Planungsunterlagen, um eine abschließende Stellungnahme erstellen zu können.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt im nächsten Schritt die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.	-
Zusammenfassend stehen wir dem unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rechts vom Berndrother Weg" aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht nicht positiv gegenüber. Wir begrüßen jedoch die Planung am Ortsrand von Laufenselden und, dass noch ein Teil der betroffenen landwirtschaftlichen Fläche weiterhin als Dauergrünland nutzbar sein wird.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

5 Rhein-Main-Verkehrsverbundes Stellungnahme vom 06.08.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Nach Durchsicht der im Internet eingesehenen Planunterlagen betrachten wir den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Begründung durch den ÖPNV als unzureichend dargestellt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
Beziehen möchten wir uns hier auf das BauGB §1, Absatz 6, Punkt 9 und zusätzlich auf den Regionalplan Südhessen, insbesondere Punkt G3.4-11 'Unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, insbesondere durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr) und der Auslastung von Versorgungseinrichtungen ist eine optimierte räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Versorgung mit Dienstleistungen anzustreben. *Dabei sollen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Verkehrskonzepte unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes entwickelt und umgesetzt werden.'*	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Weitergehende Konzeptionen sind unabhängig von der vorliegenden Planung in einem eigenständigen Verfahren zu erarbeiten. Ein gesamthaftes Mobilitätskonzept ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.	-
Im Plangebiet sehen wir die ÖPNV-Anbindung als ausreichend gegeben, so dass wir um die Ergänzung der ÖPNV-Anbindung in der Begründung bitten.	**Der Anregung wird dahingehend gefolgt**, dass zur Offenlage des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes weitergehende Informationen zur Taktung des vorhandenen ÖPNV-Angebotes in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt werden.	Begr
Des Weiteren regen wir an, die Bushaltestellen der jeweiligen Teilbereiche barrierefrei auszubauen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Der barrierefreie Ausbau von Bushaltestellen ist nicht Regelungsinhalt des Bauleitplanverfahrens.	-

6 Rheingau-Taunus-Kreis Stellungnahme zur FNP-Teiländerung vom 17.08.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Von folgenden Stellen liegen **keine Stellungnahmen** vor oder es bestehen **keine Bedenken und Anregungen**: • Büro für Gleichstellungsfragen • Fachdienstes KE - Kreisentwicklung • Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

• Gesundheitsverwaltung • Bauaufsicht • Denkmalschutz • Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde • Verkehr • Jugendhilfeplanung • Abfallwirtschaft		
Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt: *Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:* *<u>1. Immissionsschutz:</u>* *Keine Anregungen und Bedenken*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
<u>2. Untere Naturschutzbehörde:</u> *Der artenschutzrechtliche Belang sollte insbesondere auch die Flurstücke 59/1 und 61 erfassen. Hierbei ist auszuführen, ob das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Flurstück 61 bei den Baumaßnahmen beeinträchtigt wird.* *Für Flurstück 59/1 ist die bisherige Nutzung sowie eine Erfassung des Baum- und Gehölzbestandes zu beschreiben.*	**Der Anregung wird gefolgt.** Die artenschutzrechtliche Untersuchung umfasst den gesamten Geltungsbereich sowie das nahe Umfeld, wodurch die genannten Flurstücke berücksichtigt werden. Auf der Grundlage der Untersuchung werden im weiteren Verfahren artenschutzrechtliche Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen getroffen. Der Baum- und Gehölzbestand des innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flurstücks 59/1 wird im Rahmen der Biotoptypenkartierung erfasst und im weiteren Verfahren, ebenso wie die aktuelle Nutzung, im landschaftsplanerischen Fachbeitrag beschrieben.	Begründung / UWB
<u>3. Untere Wasserbehörde:</u> *In der Begründung Ziffer 6.3 wird bereits auf die noch erforderliche Ergänzung zur Entwässerung von Schmutz- und Oberflächenwasser hingewiesen.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
Dabei sind grundsätzlich die Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG zu berücksichtigen. Demzufolge begrüßt die Untere Wasserbehörde den Vorschlag einer Prüfung, ob anfallendes Oberflächenwasser flächennah gedrosselt in den naheliegenden Vorfluter (hier: Wöllbach) eingeleitet werden kann. Üblich ist eine Drosselung auf den natürlichen Abfluss. *Weiterhin ist zu beachten, dass die neue Baufläche nicht*	**Der Anregung wird gefolgt.** Aufgrund des Entwässerungskonzeptes setzt der im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplan zur Offenlage eine Retentionsfläche im Norden des Sondergebietes fest. In diesem wird das anfallende Niederschlagswasser gesammelt, verdunstet und versickert. Die Retentionsfläche ist zudem mit einem gedrosselten Überlauf in den Wöllbach zu gestalten. Die	Plankarte / TF / Begr / UWB

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Bestandteil der vorliegenden Schmutzfrachtsimulation (SMUSI) für die Kläranlage Dörsbachtal ist. Die Daten müssen angepasst werden. Ferner fehlt für das Abwassersystem Dörsbachtal noch die Prüfung nach dem „Leitfaden für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen in Hessen“. Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die aktuelle Erlaubnis für die Kläranlage Dörsbachtal vom 23.10.2018, Az. FD III.23-100786-2018-kr, bis zum 31.12.2023 befristet ist.	Fläche für Versorgungsanlagen „Retentionsfläche“ wird zudem im Flächennutzungsplan dargestellt.	
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.* *<u>Verkehrsanbindung</u>:* • *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 den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehrzufahrt 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*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** In dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan werden ausreichend große, öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Das Vorhaben wird unmittelbar an den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anschließen.	- -

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

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.*	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind nicht Regelungsinhalt des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.	-
• *Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
<u>Löschwasserversorgung</u>: *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 Verfügen stehen müssen:* • *Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ ≤ 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 (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m3 /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m3 betragen.*	**Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.** Eine entsprechende Darstellung der Löschwasserversorgung wird in der Begründung des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ergänzt.	-
<u>Hydranten</u> • *Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.* • *Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Dies ist nicht Regelungsinhalt des Bauleitplanplanverfahrens.	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

erforderlichen Hydranten erreichbar sein. *Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von150 m nicht überschreiten.* • *Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.* • *Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.* • *Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.*		

7 Regierungspräsidium Darmstadt — Stellungnahme vom 17.08.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ist der betreffende Planbereich als „Siedlungsfläche, Bestand" ausgewiesen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
Gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
Die ca. 0,5 ha große Fläche wird aktuell überwiegend als Dauergrünland genutzt. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein offensichtlich aufgegebener Freizeitgarten mit umfangreichen Gehölzbestand aus Laub- und Nadelhölzern.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
Naturschutzfachlich wertvollere Gründlandflächen befinden sich angrenzend des Planbereichs in der Aue des Wöllbaches. Im Zuge der Hessischen Biotopkartierung wurden in der Aue weiter nördlich des Plangebietes noch Feuchtwiesenreste kartiert. Dies weist auf ein grundsätzlich bestehendes Entwicklungspotential in der Aue hin, welches im Rahmen der weiteren Kompensationsplanung berücksichtigt werden sollte. Ferner sollten auf den angrenzenden Freiflächen der betreffenden Grundstücke Maßnahmen zur Eingrünung und Ortsrandgestaltung forciert werden, um eine harmonischere Einbindung des massiven Baukörpers in das umgebende Landschaftsbild zu gewährleisten.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Ob und in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen notwendig werden, wird im weiteren Verfahren ermittelt (u.a. Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung). Auf dieser Grundlage werden möglichst innerhalb des gleichen Naturraums für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen geeignete Flächen bzw. Maßnahmen ermittelt.	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Der Umfang der in der Begründung dargestellten Untersuchungen zur Umweltprüfung ist aus hiesiger Sicht geeignet, die erforderlichen Grundlagen zur Erfassung, Beurteilung und Ermittlung der naturschutzfachlichen Belange und Erfordernisse zu erfüllen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Maßnahmen zur Eingrünung können nur auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes festgesetzt werden. Gleichwohl werden im weiteren Verfahren Maßnahmen zur Eingrünung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.	-
Da Ergebnisse der Umweltprüfung noch nicht vorliegen, ist die naturschutzfachliche Stellungnahme als vorläufig und nicht abschließend zu betrachten.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
Bezüglich der von der Abteilung Umwelt Wiesbaden zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit: <u>Bodenschutz</u> *Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden nicht angesprochen. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Aktenlage, Einträge in der Altflächendatei) nicht bekannt.* *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 HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.* *Hinweis: Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.		
<u>Vorsorgender Bodenschutz</u> *Auf der übergeordneten Planungsebene des FNP ist eine detaillierte Prüfung im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz nicht erforderlich. Dies ist dann im Einzelfall auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung nachzuholen. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ergeben sich daher keine Anmerkungen sowie grundsätzliche Bedenken.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Eine detaillierte Betrachtung des Schutzgutes Boden einschließlich der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes erfolgt im weiteren Verfahren.	-
<u>Abfallwirtschaft</u> *Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.* *Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu 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*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es wird ein entsprechender Hinweis in den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan aufgenommen.	TF
<u>Immissionsschutz</u> *<u>Lärm</u>* *In der Nachbarschaft zum geplanten Alten- und Pflegeheims ist ein Kfz-Betrieb ansässig. Erfahrungsgemäß kommt es oft zu Lärmbeschwerden über Gewerbetriebe, wenn in der Nachbarschaft neue Bewohner in neue Wohnungen einziehen. Falls die Beschwerden berechtigt sind, muss der Gewerbetrieb auf eigene Kosten dann Lärmschutzmaßnahmen durchführen.* *Ich möchte daher empfehlen, die vom bestehenden Betrieb ausgehenden Lärmemissionen zu ermitteln und die im Plangebiet ankommenden Lärmimmissionen zu berechnen. Im Falle, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - für das Plangebiet nicht eingehalten*	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Da zwischen dem vorgenannten Kfz-Betrieb und dem Plangebiet bereits Wohnbebauung vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Immissionsrichtwerte mindestens für Mischgebiete eingehalten werden, in denen Wohnen allgemein zulässig ist.	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

werden können, sollte der Nutzer des neuen Gebietes im Einvernehmen mit dem Gewerbebetrieb die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen umsetzen. *Hinweis* *Bei der Festlegung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm kommt es im Wesentlichen darauf an, ob das Wohnen oder die Pflege dominierend ist. Steht das Wohnen im Vordergrund, sind von den Genehmigungs- und Überwachungsbehörden die am Gebäude zulässigen Immissionsrichtwerte entsprechend der jeweiligen Gebietskategorie festzusetzen. Zum Beispiel an einem Seniorenheim in einem Allgemeinen Wohngebiet 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.* *Ist der Hauptzweck der Einrichtung die medizinische Pflege mit einer krankenhausähnlichen Versorgung, sind die Immissionsrichtwerte entsprechend der TA Lärm 6.1 g für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten festzulegen.* *Die Immissionsrichtwerte gelten auch für einzelne Pflegeanstalten, die z. B. in einem Wohn- oder Mischgebiet liegen.* *Dementsprechend müssen bei diesen Einrichtungen Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.* *Werden Wohnen und medizinische Pflege mit einer krankenhausähnlichen Versorgung in einem in einem Gebäude kombiniert angeboten, wird von den Genehmigungs- und Überwachungsbehörden im Einzelfall entschieden, welche Nutzung überwiegt.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o. hinsichtlich der Bewertung des Kfz-Betriebes. Ferner ist im Wesentlichen eine wohnnutzungsartige Unterbringung innerhalb des SO vorgesehen.	-
<u>Luftreinhaltung</u> *Der Betreiber des Alten- und Pflegeheims muss im Rahmen des für das Gebäude erforderlichen Bauantrags mit Auflagen zur Entlüftung des Gebäudes, insbesondere für Küchen und Lagerräume, in denen Gerüche emittierende Gegenstände etc. aufbewahrt werden, rechnen.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
<u>Bergaufsicht</u> *Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:* *Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

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 Berechtsams- 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 Rohstoffsicherungsflächen betroffen.* *Aktuelle Betriebe:* *Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.* *Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:* *Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.* *Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.* *Hinsichtlich des Umfanges und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt und es bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
Den <u>Kampfmittelräumdienst</u> beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst:	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es liegen keine Kenntnisse über Kampfmittel innerhalb des Plangebietes vor.	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

kmrd@rpda.hessen.de . *Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.* *Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.*		

8 Deutsche Telekom Technik GmbH — Stellungnahme vom 18.08.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. *Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:* *Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:* *In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Im Plangebiet werden im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans öffentliche Verkehrsflächen mit einer ausreichenden Trassenbreite zur Unterbringung von Leitungssystemen festgesetzt. Weiterhin ist die Anlage von Leitungsnetzen innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen allgemein zulässig. Darüberhinausgehende Schutzstreifen, Leitungsrechte oder dergleichen sind insofern nicht erforderlich.	-
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o.	-

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o.	-
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o.	-
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. *Wir bitten daher sicherzustellen, dass*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o.	-
• *für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,*	S.o.	
• *entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."*	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** S.o.	-
• *der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland*	S.o. Ferner ist dies nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung.	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, • *eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,* • *die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.*	S.o. S.o.	- -

9 BUND Stellungnahme vom 19 19.08.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
1. Entsiegelung *Der AK Flächenschutz des BUND Hessen schreibt 2018: "Der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrszwecke zählt heute in den Industrienationen zu den drängendsten Umweltproblemen. Grundsätzliches Ziel muss eine Vermeidungsstrategie bei der Neuinanspruchnahme von Flächen und von Neuversiegelungen sein. Daher ist der Grundsatz „Entsiegelung bei Neuversiegelung" konsequent anzustreben." In diesem Sinne wäre vorab zu überlegen, wo eine derart große Fläche entsiegelt werden kann.*	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Das potentielle Erfordernis an Kompensationsmaßnahmen wird zur Offenlage hin, nicht im Vorhinein einer Planung ermittelt.	-
2. Alternativen *Ökologisch vorteilhafter wäre, pflegebedürftige Senioren in Bestandsgebäuden zu betreuen. Entsprechende Um- und Anbauten für kleinere Wohngruppen würden voraussichtlich weniger unbebauten Boden und weniger Ressourcen verbrauchen. Alternative Baulichkeiten wie z.B. das ehemalige Kinderhaus Bärenherz in Laufenselden wurden laut Vorentwurf nicht geprüft. Auch eine Suche nach alternativen Baufeldern z.B. Lücken in bereits bestehenden B-Plänen wurde nicht dokumentiert. Im nahen Bad Schwalbach stehen außerdem große Klinik- und Hotelgebäude leer.*	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Zum einen sieht das vorliegende Wohn- und Betreuungskonzept eine zentrale Einrichtung von entsprechender Größe auch aus Gründen der nachhaltigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit vor, zum anderen soll diese jedoch auch zentral im Siedlungszusammenhang untergebracht werden und der örtlichen Nachfrage – auch zur Bewahrung vorhandener sozialer Bindungen und Kontakte – dienen. Mit einer Nutzung von leerstehenden Einrichtungen in Bad Schwalbach würden Menschen demgegenüber aus ihrem bestehenden sozialen Umfeld herausgerissen. Die Nachnutzung des ehemaligen Kinderhauses der Bärenherzstiftung bietet keine ausreichenden Räumlichkeiten oder Grundstücksflächen. Bei Bestandsgebäuden ist zudem die jeweilige Verfügbarkeit	-

	unklar, bzw. sind diese nicht zum erforderlichen Zeitpunkt verfügbar.	
3. Nachverdichtung unzutreffend *Die unter unter I 1.2 Ziele und Zwecke der Planung behauptete Nachverdichtung ist unzutreffend.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Aufgrund der Ausweisung der Flächen im Regionalplan Südhessen 2010 als „Siedlungsfläche Bestand“ sowie der räumlich zentralen Lage im Siedlungskörper des Ortsteils Laufenselden kann von einer Nachverdichtung gesprochen werden.	-
Mit dem Pflegeheim wird keine Baulücke geschlossen, sondern im Gegenteil die Bebauung in den naturnahen Bereich der Wöllbachaue erweitert.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Das Plangebiet befindet sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Biotoptypenkartierung erfolgt zur Offenlage hin und wird im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz sowie im Rahmen des Umweltberichtes dargestellt.	-
4. Funktion der Talaue *Talauen erfüllen wichtige Umweltdienstleistungen (Frischluftzufuhr, Vernetzungslinien, Grünzüge, Wasserrückhalt). Besonders ortsnahe oder innerörtliche Talzüge dürfen nicht eingeengt werden um diese wichtigen Funktionen nicht zu beeinträchtigen.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Gegenüber der vorhandenen Bebauung findet keine wesentliche zusätzliche Einengung des vorhandenen Talbereiches statt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden umfassend schutzgutbezogen im Rahmen des Fachbeitrags Natur sowie im Umweltbericht zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan behandelt.	-
Folgerichtig begrenzt der gültige Flächennutzungplan die Bebauung des oberen Wöllbachtals auf eine Häuserreihe entlang der Berndrother Straße. Der rund 38 m lange Gebäuderiegel würde mehr als die Hälfte der bisher unbebauten Talseite verriegeln. Eine solche Einengung ist nicht unwesentlich sondern durchaus erheblich.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Demgegenüber werden die Flächen im Regionalplan Südhessen 2010 als „Siedlungsfläche Bestand“ ausgewiesen.	-
5. Klimarisiken *In den letzten Monaten hat Deutschland ökologische Katastrophen erlebt, an denen Mensch und Umwelt über Jahre zu leiden haben. Extreme Regenfälle und Unwetter können auch Heidenrod treffen. Es wäre fatal, wenn gerade Pflegebedürftige und Gebrechliche hiervon betroffen wären.* *Im Ortsteil Laufenselden münden einige Bäche in den Dörsbach.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden umfassend schutzgutbezogen im Rahmen des Fachbeitrags Natur sowie im Umweltbericht zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan behandelt.	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Es sollte vorab geklärt werden, ob der Bau das Risiko für Unwetterschäden in der Ortslage erhöht. *Für das Umfeld von Laufenselden könnte (derzeit von der hessischen Landesregierung gefördert) eine hydrologische Starkregen-Risikoanalyse erstellt werden. Das Ergebnis sollte in die Entscheidung einbezogen werden.*	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die vorgenannten Starkregen-Risikoanalysen betreffen einen großflächigen Bereich, welcher insbesondere auch die Wassereinzugsgebiete mit berücksichtigt. Gegenüber kleinflächigen Details sind aufgrund der Maßstabstiefe der Analyse keine hinreichend konkreten Aussagen möglich. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Plangebiet um eine begrenzte Fläche, welche topografisch oberhalb des Wöllbaches liegt und von Überschwemmungen nur geringfügig betroffen wäre. Weiterhin ist aufgrund des – gemessen am Einzugsgebiet des Wöllbaches – weiten Auenbereiches eine Ausdehnung des Baches grundsätzlich möglich. Darüber hinaus handelt es sich bei Starkregenereignissen um lokal eng begrenzte und seltene Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind.	-
6. Verkehrszunahme *Ein vollstationäres Pflegeheim mit 100 Zimmern zuzüglich Café und Gewerbe würde das Verkehrsaufkommen u.a. in der Ortsmitte von Laufenselden weiter erhöhen. Allein für MitarbeiterInnen und BesucherInnen werden 37 Parkplätze vorgehalten. Hinzu kommt der Andienungsverkehr für Großküche, Wäscherei und weitere Dienstleister. Die notwenigen Fahrten zu unterschiedlichen Zeiten (Schichtdienst) und divergierenden Ortsteilen kann der ÖPNV kaum abdecken.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Regelmäßige Fahrten zu unterschiedlichen Uhrzeiten erfolgen in der Regel zu Schichtwechseln. Besucher, Lieferverkehre sowie externe Dienstleister werden regelmäßig nur tagsüber verkehren. Zudem wird der Verkehr- über zwei Zu- bzw. Abfahrten geführt.	-
7. Landwirtschaft *"Derzeit gehen in Hessen im Durchschnitt der letzten vier Jahre täglich rund 3 Hektar zumeist landwirtschaftlich genutzte Flächen unwiederbringlich verloren." schrieb der AK Flächenverbrauch des BUND Hessen bereits 2018. Dieser Tendenz gilt es entgegen zu wirken und die bäuerliche Landwirtschaft zu stärken.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden umfassend schutzgutbezogen im Rahmen des Fachbeitrags Natur sowie im Umweltbericht zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan behandelt.	-
8. Landschaft *Das von Weiden, Wiesen und Feldern ländlich geprägte Wöllbachtal würde von einem Gebäuderiegel mit über 2.300 qm*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Grundfläche und bis 18 Metern Höhe unzulässig dominiert. Der Flächennutzungsplan lässt dies aus guten Gründen nicht zu.	umfassend schutzgutbezogen im Rahmen des Fachbeitrags Natur sowie im Umweltbericht zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan behandelt.	
9. Biodiversität *Durch das geplante Pflegeheim würden rund 5.000 qm lebendige Landschaft unter Bebauung, Parkplätzen und Verkehrsflächen verschwinden. Mit dem eingewachsenen Garten würden Bäume, Sträucher und Kräuter als vielgestaltiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen vernichtet. Die in unter 6.5 vorgelegte Tabelle 2 zur Flächenbilanz als "Grünland" ist insofern unrichtig.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche umfasst 3.800 m², die Retentionsfläche weitere 655 m²; überplant werden 4.455 m² der im Flächennutzungsplan als Grünland dargestellten Fläche. Die im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes zusätzlich versiegelten Flächen für die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen – auf bereits bestehenden Wirtschaftswegetrassen – werden im Rahmen der Planfassung zur Offenlage ausführlich im Rahmen des Fachbeitrags Natur sowie im Rahmen des Umweltberichtes behandelt. Die Retentionsfläche wird gem. Festsetzung derart ausgestaltet, dass sie weiterhin die Funktion als Weidefläche erfüllen kann.	-
10. Fazit *Pflegemöglichkeiten für SeniorInnen zu schaffen ist ein wichtiges und vorausschauendes Ziel. Angesichts des Klimawandels müssen jedoch auch Flächenverbrauch und Standortrisiken vorausschauend bedacht werden. Hier wären umweltschonendere Alternativen möglich, diese sollten gesucht und gefunden werden. Aus Sicht des BUND ist die Wöllbachaue aus den genannten landschaftsgestalterischen, ökologischen und naturschützerischen Bedenken als Sonderbaufläche nicht geeignet. Folglich ist die hier geplante Änderung des FNP ebenso abzulehnen wie der vorgelegte Vorentwurf zum B-Plan.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o.	-

10 IHK Wiesbaden — Stellungnahme vom 20.08.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
grundsätzlich begrüßen wir, dass durch den Bebauungsplan "Rechts vom Berndrother Weg" die planerischen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-

Voraussetzungen geschaffen werden sollen, um in der Gemeinde Heidenrod-Laufenselden ein vollstationäres Pflegheim mit bis zu 100 Einzelzimmern sowie ergänzenden Einrichtungen zu bauen.		
In der Begründung auf Seite 17 steht: „Das Plangebiet ist auch an den ÖPNV angebunden. In der Nähe des Plangebietes, an dem Schmiedweg, der Grundschule, dem Holzhäuser Weg und der Raiffeisenstraße befinden sich vier Haltestellen der Buslinien 203, 204, 275 und 587." Die Taktdichte der Buslinien geht nicht aus den Unterlagen hervor. *Nachhaltige Mobilität benötigt einen modernisierten ÖPNV. Dies bedingt ein ausgeweitetes Angebot, erhöhte Taktfrequenzen und die Leistungsfähigkeit der Netze, insbesondere im Stadt-Umland-Verkehr. Flexible OnDemand Verkehre könnten die Mobilitätsangebote ergänzen. Vor diesem Hintergrund kommt der Entwicklung eines integrierten Gesamtkonzeptes die Aufgabe zu, die Erreichbarkeit der ländlichen Regionen und des Ballungsraums FrankfurtRheinMain zu verbessern. Wir regen an, dies bei den Planungen zu berücksichtigen.*	**Der Anregung wird gefolgt.** Die Taktung der Linien wird im weiteren Verfahren ergänzt. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Ein die Gemeinde Heidenrod umfassendes Mobilitätskonzept ist nicht Bestandteil der Planung.	Begr -
Im Hinblick auf die E-Mobilität sollten ausreichende Ladestationen in dem Planbereich zur Verfügung stehen, die allerdings nicht die Stellplatzanzahl reduzieren sollte.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Anlage von Ladestationen für E-Mobilität ist nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung.	-
Bei der Erschließung des Grundstücks sollte auf eine Verlegung von Leerrohren geachtet werden, um den zukünftigen Bedürfnissen nach einem Glasfaseranschluss bis ins Gebäude Rechnung zu tragen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Anlage von Leerrohren ist nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung.	-
Zu der Teiländerung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Anregungen oder Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-

11 Rheingau-Taunus-Kreis — Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 20.09.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Stellungnahme FD III.4 –Bauaufsicht: *Zeichnerische Festsetzungen:* *1. Das Flurstück 59/6 ist bereits im Geltungsbereich des B-Planes „Berndrother Weg" einbezogen, so dass nun eine Überlappung der B-Pläne vorliegt, vgl. B-Plan und Seite 5 der Begründung.*	**Der Anregung wird gefolgt.** Die Begründung wird entsprechend angepasst. Mit der vorliegenden Planung wird der Bebauungsplan „Berndrother Weg" auf dem Flurstück 59/6 überplant.	Begr

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

2. Der B-Plan verfügt über keine Nutzungsschablone. Es wird empfohlen, diese noch hinzuzufügen. *3. Das Baufenster weist keine Vermassung auf. Es wird empfohlen, diese noch darzustellen.*	**Der Anregung wird gefolgt.** Im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wird die Nutzungsschablone zum Entwurf hinzugefügt. **Der Anregung wird gefolgt.** Die Vermassung wird zum Entwurf des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ergänzt.	Plan Plan
Zeichenerklärung: *Die Zeichen, die in der Nutzungsschablone genannten werden, sollten bei der Zeichenerklärung ergänzt werden.*	**Der Anregung wird gefolgt.** Die Zeichen der Nutzungsschablone werden in der Zeichenerklärung zum Entwurf des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans hinzugefügt.	Plan
Textl. Festsetzungen: *Der B-Plan verfügt über keine textl. Festsetzungen.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Textlichen Festsetzungen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes befinden sich derzeit in der Bearbeitung und werden im Rahmen der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.	TF

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Gemeinde Heidenrod

Teiländerung des Flächennutzungsplans „Rechts vom Berndrother Weg“ Ortsteil Laufenselden

Behandlung der Einzelstellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Stand: 03.08.2023
Projekt: PKO 21-002

ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 19.05.2023 bis zum 23.06.2023 stattgefunden.

Mit Schreiben vom 15.05.2023 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Vorentwurf bis zum 23.06.2023 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB:

***Tabelle 1: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung* nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
1	-	-	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Tabelle 2: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung* nach *§ 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
1	Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme		
2	Hessen Mobil Straßen – und Verkehrsmanagement	24.05.2023	24.05.2023
3	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	25.05.2023	25.05.2023
4	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	26.05.2023	26.05.2023
5	Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen	30.05.2023	30.05.2023
6	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH)	31.05.2023	31.05.2023
7	PLEDOC	09.06.2023	09.06.2023
8	BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.	21.06.2023	21.06.2023
9	Deutscher Wetterdienst	21.06.2023	21.06.2023
10	Landkreis Limburg-Weilburg – Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz	21.06.2023	23.06.2023
11	Rheingau Taunus Kreis	22.06.2023 03.07.2023	22.06.2023 03.07.2023
12	Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn	23.06.2023	23.06.2023

Hinweis: In der nachfolgenden Würdigung sind die Stellungnahmen im Originaltext wiedergegeben und als solche durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

Zeichenerklärung:

Änderungsbedarf (Änderung):

/ keine Änderung

TF Änderung der textlichen Festsetzungen

PL Änderung der Planzeichnung

BG Änderung / Einarbeitung der / in die Begründung / im Umweltbericht

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 2 BAUGB

1 Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme

Name / Institution	Schreiben vom
▪ Verbandsgemeindeverwaltung Aar-Einrich – Bauabteilung	13.06.2023
▪ Stadtverwaltung Oestrich-Winkel	13.06.2023

2 Hessen Mobil Straßen – und Verkehrsmanagement Stellungnahme vom 24.05.2023

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
I Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: *Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Heidenrod und der damit verbundenen Teiländerung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
II Hinweise: *Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSChG.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Sie bezieht sich auf den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“.	-

3 Landesamt für Denkmalpflege Hessen Stellungnahme vom 25.05.2023

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 29.07.2021, zu der sich keine Änderung ergeben hat.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** In der Stellungnahme vom 29.07.2021 wurden keine das Bauleitplanverfahren betreffenden Anregungen oder Änderungswünsche vorgetragen. Die Stellungnahme wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen.	-
Wiedergabe der Stellungnahme vom 29.07.2021:		-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. *Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:* *„Wir weisen darauf hin. dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben. Steingeräte. Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach 5 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege. hessenArchäoiogie, 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 (5 21 Abs. 3 HDSchG)."* *Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Sie betrifft dem Bauleitplanverfahren nachgelagerte Verfahrensschritte und ist nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans.	
Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-

4 Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH — Stellungnahme vom 26.05.2023

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Zur aktiven Unterstützung der Mobilität der Bewohner und Besucher des Alten- und Pflegeheimes, bitten wir den barrierefreien Ausbau, wie bereits vorgebracht, ebenfalls zu berücksichtigen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Dies ist Gegenstand nachgelagerter vom Bauleitplanverfahren unabhängiger Planungsebenen. Weiterhin wird das bestehende ÖPNV-Haltestellennetz durch die Planung nicht verändert.	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Bezug nehmen wir nochmals auf §8 (5) BGG und §8 (3) PBefG, die Bushaltestellen zur Erschließung des Plangebietes barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. *Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten.*		
Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link: *https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**	-

5 Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen — Stellungnahme vom 30.05.2023

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
in obiger Angelegenheit haben wir am 21. Juli 2021 unsere Stellungnahme abgegeben, wiederholen den Inhalt und werden von der Möglichkeit der Einsichtnahme keinen Gebrauch machen. Fotokopie der genannten Schreiben ist anliegend zu Ihrer gefl. Kenntnisnahme nochmals beigefügt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
Stellungnahme vom 21.07.2021: 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) Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in evtl. später aufzustellende Bebauungspläne 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 zur Kenntnis genommen.** Es liegen keinerlei Kenntnisse über die Lage eines Jüdischen Friedhofes innerhalb des Geltungsbereiches vor. Der bekannte Jüdische Friedhof in der Gemeinde Heidenrod – Laufenselden befindet sich am östlichen Ortsrand im Bereich zwischen den Straßen Mühlhecke und Schmiedweg (Flst. Gemarkung Laufenselden, Flur 34, Flst.-Nr. 149/1), und damit in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet. Eine mögliche Kennzeichnung / Darstellung im Flächennutzungsplan betrifft insofern nicht die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes.	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

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.		

6 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) Stellungnahme vom 31.05.2023

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
gegen des o.g. Verfahren gibt es aus meiner Sicht keine Einwände. Bauvorhaben des Landes sind mir in diesem Bereich derzeit nicht bekannt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
Bezüglich der Interessen des Bundes wollen Sie bitte, sofern nicht bereits geschehen, die Bundesanstalt für Immobiliengelegenheiten (BIMA) am Verfahren beteiligen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurde im Verfahren beteiligt.	-

7 PLEDOC Stellungnahme vom 09.06.2023

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: *• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen* *• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen* *• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

• *Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen* • *Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen* • *Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund* • *Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen* • *Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn*		
Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme betrifft den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ bzw. das nachgelagerte Genehmigungsverfahren. Der externe Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Heidenrod.	-
Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.	**S.o.**	-
Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.	**S.o.**	-
Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Anlage 1: Lageplan 	**Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.**	-

8 BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Stellungnahme vom 21.06.2023

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Sonderbauflächen wurde sowohl die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes entworfen. Im Namen und im Auftrag des BUND Hessen e.V. nehme ich hierzu fristgerecht Stellung.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
1. Dachbegrünung *Aus naturschutzfachlicher Sicht begrüssen wir, dass bauplanungsrechtlich zumindest auf 70% der Dachfläche eine Dachbegrünung festgesetzt werden soll. Ergänzend könnte statt konventioneller Sedum-Mischungen eine insektenfreundlichere Bepflanzung/Aussaat aus überwiegend einheimischen Wildarten festgelegt werden (Artenliste z.B. https://naturgarten.org/wissen/2021/03/30/das-gruendach/)*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Festsetzungen werden auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ getroffen und sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes**.**	-
2. Solarmodule *Gemäß 4.6. bauplanungsrechtliche Maßnahmen ist die Kombination von Dachbegrünung mit aufgeständerten Solarmodulen lediglich „zulässig“. Wir schlagen vor, dass die*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Festsetzungen werden auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen	-

Kombination mit Solarmodulen planungsrechtlich festgelegt wird. Bei einer Gebäudegrundfläche von 1.660 m2 sollte das auch wirtschaftlich sinnvoll sein.	Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ getroffen und sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes**.**	
3. Heizung / Wärmedämmung *In diesem Zusammenhang wären auch Vorgaben zur Energieeffizienz und Wärmeversorgung sinnvoll, etwa ein Passivhausstandard und/oder zur Heizung mit regenerativer Energie.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die vorgenannten Aussagen sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes.	-
4. Pflanzstreifen A1 zu schmal *Der Pflanzbereich A1 verläuft an drei Seiten entlang des Gebäudes und ist maximal 5 m breit. Hier soll laut 4.9.1 Planentwurf eine „lineare Anpflanzung von 20 Bäumen“ Platz finden. Damit stünde jedem Baum max. 2,50 m rund um den Stamm zur Verfügung. Aber sowohl Kronendurchmesser als auch Wurzelbereiche der vorgesehenen Bäume gehen deutlich darüber hinaus. Diese Festsetzung zu Baumpflanzungen sichert folglich keine ausreichende Qualität der anzupflanzenden Gehölze und keine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit dieser. Gemäß §2 Kompensationsverordnung sind Kompensationsmaßnahmen „so anzulegen, dass sie ihre Funktion auf Dauer erfüllen können.“ Damit die Bäume eine artgerechte Krone und gesundes Wurzelwerk ausbilden können, sollte der Pflanzstreifen A1 auf 10 m verbreitert werden. Pflanzung, Pflege und Erhalt der Bäume sollten kontrolliert und dokumentiert werden, denn nur mit langfristig vitalen Bäumen stimmt die rechnerische Kompensation durch die festgelegten Ökopunkte.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die angesprochenen Festsetzungen werden auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ getroffen und sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes**.**	-
5. Zisterne *Zur umweltschonenden Bewässerung der Pflanzflächen sollte festgelegt werden, dass das Regenwasser - zumindest teilweise - in einer Zisterne aufgefangen wird. Deren Überlauf wäre der Versickerung zuzuführen.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Festsetzungen werden auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ getroffen und sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes**.**	-
6. Versickerungsmulden *Für die Mulden schlagen wir die Einsaat mit regionalheimischem Saatgut aus wechselfeuchtem Grünland vor um die Biodiversität zu fördern.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Festsetzungen werden auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ getroffen und sind nicht Regelungsinhalt des	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

	Flächennutzungsplanes**.**	
7. Nisthilfen *In dem künftig überbauten Garten befinden sich bereits Nisthilfen. Wir würden es daher begrüssen, wenn die im Umweltbeitrag unter 7.3 nur „vorgeschlagene" Installation von Nisthilfen für höhlen- oder gebäudebrütende Vogelarten sowie Einbau- oder Fassadenkästen für Fledermäuse vorgeschrieben würde. Diese Massnahmen sind im Neubau optisch unauffällig und kostengünstig möglich.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Festsetzungen werden auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg" getroffen und sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes**.**	-
8. Kompensation *Laut Biotopwert-Bilanzierung im vorgelegten Umweltbeitrag sind noch rund 33.700 Biotopwertpunkte auf anderen Flächen zu kompensieren. Wir weisen daraufhin, dass im B-Plan auch die zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen konkret genannt werden müssen. Sie sind gemäß § 4 Kompensationsverordnung auch im hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) einzutragen.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Festsetzungen werden auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg" getroffen und sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes**.**	-
9. Parkplätze *Für Parkplätze - zumindest der Mitarbeiter, die keine Hilfsmittel wie Rollator u.ä. benötigen - sollten soweit möglich wasserdurchlässige Beläge festgeschrieben werden.* *Durch Personalmangel bei der Altenpflege stehen derzeit in vielen Pflegeheimen Zimmer leer und die angestrebte Rendite kann nicht erwirtschaftet werden. Der Bundesverband privater Pflegeheime warnt aktuell vor einer massiven Pleitewelle. (https://www.tagesschau.de/inland/gesellschaft/pflegekraefte-mangel-pleite-100.html)* *Wir geben daher abschließend zu bedenken, dass auf über 5.300 qm Sonderbaufläche eine Investitionsruine entstehen könnte, die Natur und Landschaft deutlich belastet ohne letztlich den BürgerInnen zu dienen.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Festsetzungen werden auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg" getroffen und sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes**.**	-

9 Deutscher Wetterdienst — Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 21.06.2023

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-

bzw. betroffen sind.		
Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-

10 Landkreis Limburg-Weilburg – Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 21.06.2023

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28. Juli 2021 zu o.g. Verfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 5 4 Abs. 2 BauGB.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Soweit fachlich geboten, wurde den Anregungen aus der Stellungnahme vom 28.07.2021 gefolgt, nicht gefolgt, bzw. wurden diese zur Kenntnis genommen.	-
Unsere Bedenken hinsichtlich des dauerhaften Verlustes landwirtschaftlicher Fläche bleiben bestehen. Da die-Kompensation über das Ökokonto der Gemeinde Heidenrod erfolgt und nicht detaillierter beschrieben wird, können wir zu einer möglichen Betroffenheit landwirtschaftlicher Flächen keine Aussagen treffen. Sollte eine landwirtschaftliche Fläche von der Kompensation betroffen sein, beziehen Sie bei der abschließenden Festsetzung des Eingriffsausgleiches unsere Fachbehörde gerne mit ein.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Im Regionalplan Südhessen 2010 werden die ausgewählten Flurstücke bereits als „Siedlungsfläche Bestand“ kategorisiert. Gem. Stellungnahme des Landkreis Limburg-Weilburg – Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz aus der Frühzeitigen Beteiligung beträgt die Grünlandzahl dieser Fläche 35 - 40; es besteht folglich zudem nur ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial. Weiterhin ergeben sich durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Weideflächen von 3.800 m² für die Errichtung des Pflegeheims sowie weiteren 655 m² für die Herstellung einer Retentionsfläche keine erheblichen landwirtschaftlichen Betroffenheiten. Zum einen bestehen weiterhin zu Weidezwecken nutzbare Flächen in erheblichem Umfang in der Gemeinde Laufenselden sowie in direkter Umgebung des Plangebietes. Zum anderen wird im Bereich der dargestellten Versorgungsanlagen im Parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine überlagernde	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

	Maßnahmenfläche festgesetzt, die eine genaue Vorgabe zur Gestaltung und Anpflanzungen enthält, sodass hier die Funktion als Weidefläche fortbestehen kann. Insgesamt wird die Flächeninanspruchnahme durch die Planung auf das erforderliche Maß begrenzt, landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftswege auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich als Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert. Aussagen zur externen Kompensation über das Ökokonto der Gemeinde Heidenrod erfolgen auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Rechts vom Berndrother Weg“.	

11 Rheingau Taunus Kreis — Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 22.06.2023

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Kreisausschuss: ST-GF- Stabstelle für Frauen und Gleichstellung *Fachbereich IV* *IV.3 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen* *Fachdienst I.7 Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur* *Fachdienst II.7 Gesundheitsverwaltung* *Fachdienst IV.2 Umwelt* *Fachdienst III.3 Brandschutz* *Fachdienst III.4 Bauaufsicht/Denkmalschutz* *Fachdienst III.5 Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen* *Fachdienst III.6 Verkehr* *Fachdienst II.JHP Jugendhilfeplanung*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft		
Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung: *Stellungnahme liegt nicht vor.*	**Kenntnisnahme.**	-
Stellungnahme des Fachdienstes IV.3 – Kreisentwicklung *Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur: *Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
Stellungnahme des Fachdienstes II.7 – Gesundheitsverwaltung: *Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
Stellungnahme des Fachdienstes IV.2 – Umwelt (100990 – 21 – wi): *Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:* *1.Imissionsschutz:* *Keine Anregungen und Bedenken*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
2.Untere Naturschutzbehörde: *Stellungnahme wird nachgereicht*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.u.**	-
3. Untere Wasserbehörde: *Stellungnahme wird nachgereicht* *Zur Begründung, Ziffer 6.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung:* *Für die gedrosselte Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) über eine Retentionsfläche in den Wöllbach soll eine wasserrechtliche Genehmigung (korrekt: Erlaubnis) eingeholt werden.* *Nach Informationen der Unteren Wasserbehörde wird die für die Antragstellung erforderliche SMUSI (Schmutzfrachtsimulation) für die kommunale Kläranlage in Laufenselden derzeit überarbeitet und angepasst. Eine Leitfadenbetrachtung (für das*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Dies betrifft dem Bauleitplanverfahren nachgelagerte Verfahren.	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen) soll folgen. *Auf der Grundlage der gewonnenen Daten kann die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Wöllbach beantragt werden.*		
Die Abwasserentsorgung für das Baugebiet ist erst dann als gesichert zu betrachten, wenn zustimmungsfähige Antragsunterlagen für eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde vorliegen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Dies betrifft grundsätzlich dem Bauleitplanverfahren nachgelagerte Verfahren. Gleichwohl liegen seitens der Ver- und Entsorger keine Hinweise vor, die einer Sicherstellung der Erschließung entgegenstehen.	-
Zum Umweltbericht, Ziffer 1.2.4 Schutzgut Wasser: *Das Grundstück für die Maßnahmenfläche M-1, Retentionsfläche (Gemarkung Laufenselden, Flur 42, Flurstück 41) befindet sich im Außenbereich. Im Außenbereich gilt grundsätzlich nach § 23 HWG ein Gewässerrandstreifenschutz von 10 Meter. In welchem Umfang Eingriffe im Gewässerrandstreifen zulässig sind, ist mit der Unteren Wasserbehörde im Genehmigungsverfahren nach §§ 22/23 HWG abzustimmen*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Dies betrifft dem Bauleitplanverfahren nachgelagerte Verfahren. Da in diesem Bereich des Plangebietes jedoch lediglich eine Retentionsfläche zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung anfallenden Oberflächenwassers in den Wöllbach festgesetzt wird, insofern keine bauliche Nutzung des Flurstückes erfolgt, können die hinsichtlich der Retention und Einleitung anfallenden Oberflächenwassers in den Wöllbach bei der konkreten Umsetzung der Maßnahme Berücksichtigung finden. Es sind keine der Genehmigung entgegenstehenden Sachverhalte erkennbar bzw. wurden diese nicht vorgetragen. Auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ beinhaltet die auf die vorgenannte Fläche bezogene Festsetzung zudem insbesondere den Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände am Wöllbach.	-
Stellungnahme des Fachdienstes III.3 – Brandschutz: *Die Stellungnahme vom 17.08.2021 bleibt weiterhin bestehen.* *Stellungnahme vom 17.08.2021:* *„Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	- -

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verkehrsanbindung: *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 den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.* *Eine Feuerwehrzufahrt 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 Einsatz-* *stelle 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.* *Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.* *Löschwasserversorgung:*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die nachfolgend genannten Punkte betreffen dem Flächennutzungsplanverfahren nachgelagerte Planungsschritte, welche im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rechts vom Berndrother Weg“ bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geklärt werden können.	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

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 Verfügen stehen müssen: *Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ ≤ 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 (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 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 Verkehrsbereich 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 von150 m nicht überschreiten.* *Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.* *Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.* *Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern."*		
Stellungnahme des Fachdienstes III.4 – Bauaufsicht: *Zeichnerische Festsetzung des B-Plan-Entwurfes:*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Festsetzungen werden auf Ebene des im	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

1. In der Nutzungsschablone wird die flachgeneigten Dächer bis 15 Grad nicht angegeben, vgl. Textl. Festsetzungen Seite 4 Punkt Nr. 4.6. *Es wird empfohlen, diese noch darzustellen.* *2. Das Symbol der Bestandshöhe (hier: 373,08 m) ist auf dem B-Plan-Entwurf nicht deutlich erkennbar. Wir empfehlen dies zu überarbeiten.* *3. Das Flurstück 59/6 ist derzeit noch im Geltungsbereich des B-Plans „Berndrother Weg" einbezogen. Gemäß Begründung mit Umweltbericht vom 28.02.2023 Seite 5 Punkt 2.2 wird dargelegt, dass dieses Flurstück überplant werden soll.* *Demzufolge wird empfohlen, den derzeit wirksamen B-Plan „Berndrother Weg" an dieser Stelle zu ändern.*	Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rechts vom Berndrother Weg" getroffen und sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes**.**	
Zeichenerklärung: *1. Das Zeichen „Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt" im v.g. B-Plan-Entwurf ist nicht mit dem in der Planzeichenerklärung deckungsgleich. Wir empfehlen dies zu überarbeiten.* *2. Die Symbole für die Vermaßung sind nicht einheitlich. Außerdem gibt es unglückliche Überlappungen der Maßketten. Wir empfehlen dies zu überarbeiten.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Festsetzungen werden auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg" getroffen und sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes**.**	-
Textliche Festsetzung: *1. Zu I Punkt 2.3. auf Seite 3 ist das Thema „Höhe baulicher Anlagen" nicht präzisiert.* *Wir empfehlen dies zu überarbeiten.* *2. Zu II Punkt 1.1 Dachgestaltung sind die flachgeneigten Dächer bis 15 Grad nicht genannt.* *Wir empfehlen dies zu überarbeiten.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Festsetzungen werden auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg" getroffen und sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes**.**	-
Begründung mit Umweltbericht: *1. In dem Anschreiben „Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod – Teiländerung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Laufenselden" vom 15.05.2023 wird von einer anderen Änderungsfläche gesprochen als in v.g. Begründung (Seite 8, letzte Zeile und Seite 15, viertletzte Zeile).* *Wir empfehlen dies zu überarbeiten.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme betrifft den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg" bzw. das nachgelagerte Genehmigungsverfahren.	-
2. Zu Punkt 3.3 Bestehendes Baurecht, Bebauungsplan „Berndrother Weg", Seite 9, letzte Zeile, sind die Festsetzungen bereits getroffen. Wir empfehlen das Wort „werden" mit „sind" zu ersetzen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme betrifft den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Zu Punkt 5.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen, Seite 17, erster Satz, letztes Wort, hat sich ein Tippfehler eingeschlichen. Das Wort „Baugrenzen“ ist groß zu schreiben. Wir empfehlen dies zu überarbeiten. *Das Flurstück 59/6 ist derzeit noch im Geltungsbereich des B-Plans „Berndrother Weg“ einbezogen.* *Gemäß Begründung mit Umweltbericht vom 28.02.2023 Seite 5 Punkt 2.2 wird dargelegt, dass dieses Flurstück überplant werden soll.* *Demzufolge wird empfohlen, den derzeit wirksamen FNP an dieser Stelle zu ändern.*	Berndrother Weg“ bzw. das nachgelagerte Genehmigungsverfahren. **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Der FNP wird in dem entsprechenden Bereich geändert.	
Stellungnahme des Fachdienstes III.4 – Denkmalschutz: *Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.* *Hinweis:* *Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. die Scherben, Steingeräte, Skelettreste, 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 Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von unserer Behörde gefordert werden.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Vorgaben des Hessischen Denkmalschutzgesetztes sind unabhängig von der Bauleitplanung beachtlich.	-
Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen: *Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
Stellungnahme des Fachdienstes III.6 – Verkehr: *Stellungnahme liegt nicht vor.*	**Kenntnisnahme.**	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Stellungnahme des Fachdienstes II. JHP – Jugendhilfeplanung *Stellungnahme liegt nicht vor.*	**Kenntnisnahme.**	-
Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft: *Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	-
Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 03.07.2023 *- Eingriffe in den Uferrandstreifen am Nordrand des Plangebietes sind zu unterlassen (gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG)*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Zwar wird die Fläche im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes überplant; ein konkreter Eingriff in das Biotop ist damit jedoch nicht verbunden. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“. In diesem Bereich des Plangebietes sollen Retentionsflächen zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung anfallenden Oberflächenwassers in den Wöllbach festgesetzt werden. Der Erhalt der Strukturen kann bei Umsetzung der Maßnahme Berücksichtigung finden. Es sind keine der Genehmigung entgegenstehenden Sachverhalte erkennbar bzw. wurden diese nicht vorgetragen. Auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ beinhaltet die auf die vorgenannte Fläche bezogene Festsetzung zudem insbesondere den Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände am Wöllbach.	-
- Im Zuge der Baufeldfreimachung zerstörte Baumhöhlen oder potenzielle Baumquartiere sind vor Rodung auf Besatz zu kontrollieren und zu verschließen (Einwegverschluss). Der Wegfall der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Verhältnis (1:3) auszugleichen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme betrifft den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ bzw. das nachgelagerte Genehmigungsverfahren.	-
- Im Zuge der Planung ist ein Vogel-, fledermaus- und insektenfreundliches Fassaden- und Lichtkonzept zu berücksichtigen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme betrifft den im Parallelverfahren in	-

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

	Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ bzw. das nachgelagerte Genehmigungsverfahren.	
- Die Maßnahmenempfehlungen zur Artgruppe der Vögel und Fledermäuse (S.41) sind umzusetzen – die artspezifischen Maßnahmen aus den jeweiligen Artbögen (vgl. Anlage 10.2) sind umzusetzen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme betrifft den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ bzw. das nachgelagerte Genehmigungsverfahren.	-
- Neben der Anbringung bzw. dem Einbau von Fledermauskästen am/ im Neubau sollten zusätzlich Nisthilfen für Haussperling und Schwalben angebracht werden	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme betrifft den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ bzw. das nachgelagerte Genehmigungsverfahren.	-
- Die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme ist mit einer Detailkarte zu konkretisieren.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme betrifft den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ bzw. das nachgelagerte Genehmigungsverfahren.	-

12 Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn — Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 23.06.2023

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Bereich: Ländliche Bodenordnung *Wir möchten darauf hinweisen, dass sich folgende Flurstücke im Flurbereinigungsverfahren Heidenrod-Laufenselden (Az.: VF 2575) befinden.* *1. Gemarkung Laufenselden, Flur 42, Flurstück 42 (zukünftige Retentionsfläche)* *Die ausgewiesene Retentionsfläche ist im Eigentum der Gemeinde Heidenrod. Diese Fläche kann zur Retention genutzt werden. Allerding ist dieses Flurstück im weiteren Verfahrensverlauf als bedingtes Grundstück mit festgelegter Nutzung anzusehen und wird keine weiteren großen Änderungen mehr erfahren.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die nachfolgend benannten Flurstücke sollen in Ihrer Position und Ausdehnung erhalten werden. Auch sollen sich die Eigentumsverhältnisse an den Flurstücken nicht ändern.	**-**

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

2. Gemarkung Laufenselden, Flur 42, Flurstück 145/1 (Weg) *Ein Teil dieses Weges liegt in der Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Dieser Weg erschließt die anliegenden Flurstücke 39/1 bis 49. Hier ist drauf zu achten das der Weg die Erschließungsfunktion weiterhin erfüllen kann, denn Grundstücke die in einem Flurbereinigungsverfahren liegen sind nach § 44 Abs. 3 Satz 3 FlurbG durch Wege zugänglich zu machen, die eine ortsübliche Benutzung ermöglichen. Da hier schon eine Erschließung gegeben ist darf diese aufgehoben werden.* *Das geplante Vorhaben ist beteiligungspflichtig nach § 34 FlurbG. Unter der Voraussetzung der Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise wird die Zustimmung nach § 34 FlurbG erteilt.*		
Bereich: Städtische Bodenordnung *Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch betroffen.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	**-**
Bereich: Liegenschaftskataster *Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	**-**

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de