



Gemeinde Heidenrod

Bebauungsplan

„Rechts vom Berndrother Weg“

Behandlung der Einzelstellungennahmen

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: 2023-10-17

Projekt: PKO 21-002

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

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

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

1 Einwender 1 Stellungnahme vom 2020-11-10

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Als Anlieger des Ackerbacher Weges widerspreche ich hiermit den Planungen zu Baumaßnahmen mittels des veröffentlichten Kartenausschnitts.</i></p>		-
<p><i>Begründung:</i> 1. <i>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.</i></p>	<p>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 ist bei Planungsverwirklichung eine ausreichende Erschließung auch hinsichtlich der Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge gewährleistet.</p>	-
<p><i>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.</i></p>	<p>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.</p>	-
<p><i>3. Im veröffentlichten Kartenausschnitt ist die Verkehrsführung nicht ausreichend dargestellt. Sollte die Zufahrt über den Ackerbacher Weg erfolgen, so ist dies abzulehnen. Einer</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zwischenzeitlich wurden auf Ebene des Bebauungsplans konkrete Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen</p>	-

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>solchen Verkehrsführung widerspreche ich. Schon heute ist das Wohngebiet Lfs-Nord (Blumenstraßen und Sonnenhang) sowie der Segelflugplatz, Grünschnittplatz und Glascontainer nur über den Akerbacher Weg möglich und die Verkehrsbelastung nicht unerheblich.</i></p> <p><i>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 Akerbacher Weg der Kinderspielplatz befindet!</i></p> <p><i>Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, durch Angestellte, Bewohner, Besucher, Liefer- und Versorgungsdienste, etc. sowie Rettungsfahrzeugen ist nicht akzeptabel.</i></p>	<p>getroffen. An der Konzeption mit einer beidseitigen Erschließung mit Anbindung an den Akerbacher Weg nördlich des Friedhofes sowie mit Anbindung an die Berndrother Straße westlich des Friedhofes wird festgehalten.</p> <p>Aufgrund der Nutzung ist nicht mit erheblichen Mehrverkehren auf den beiden angrenzenden Straßen zu rechnen.</p> <p>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.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Siehe Stellungnahme der Verwaltung auf Seite 4.</p>	

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

- 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

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

2 Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisaufnahme

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
<p><i>wir bitten, evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten, ganz gleich, in wessen Eigentum sie stehen, im Flächennutzungsplan weiterhin als solche auszuweisen.</i></p> <p><i>Unter den Bedingungen, dass</i></p> <p>1) <i>Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in evtl.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es liegen keinerlei Kenntnisse über die Lage eines Jüdischen Friedhofes innerhalb des Geltungsbereiches vor.</p>	-

<p><i>später aufzustellende Bebauungspläne einbezogen und</i> 2) <i>später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,</i></p> <p><i>haben wir keinen Widerspruch einzulegen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.</i></p>	<p>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 des Bebauungsplanes.</p>	
---	--	--

4 Landkreis Limburg-Weilburg – Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz
Stellungnahme vom 28.07.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>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.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>

<p><i>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.</i></p>	<p>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“</p>	-
<p><i>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.</i></p> <p><i>So soll auf Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Zuge der Umsetzung des og. Vorhabens verzichtet werden.</i></p>	<p>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 beigelegt wird.</p> <p>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.</p>	-
<p><i>Nach Erarbeitung der detaillierten Ausgleichsplanung bitten wir um erneute Zusendung der ergänzten Planungsunterlagen, um eine abschließende Stellungnahme erstellen zu können.</i></p>	<p>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.</p>	-
<p><i>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</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	-

<p><i>begrüßen jedoch die Planung am Ortsrand von Laufenselden und, dass noch ein Teil der betroffenen landwirtschaftlichen Fläche weiterhin als Dauergrünland nutzbar sein wird.</i></p>		
---	--	--

5 Rhein-Main-Verkehrsverbundes Stellungnahme vom 06.08.2021

Verfahrensäuerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Nach Durchsicht der im Internet eingesehenen Planunterlagen betrachten wir den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Begründung durch den ÖPNV als unzureichend dargestellt.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p><i>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.'</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Weitergehende Konzeptionen sind unabhängig von der vorliegenden Planung in einem eigenständigen Verfahren zu erarbeiten. Ein gesamthafes Mobilitätskonzept ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.</p>	<p>-</p>
<p><i>Im Plangebiet sehen wir die ÖPNV-Anbindung als ausreichend gegeben, so dass wir um die Ergänzung der ÖPNV-Anbindung in der Begründung bitten.</i></p>	<p>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.</p>	<p>Begr</p>
<p><i>Des Weiteren regen wir an, die Bushaltestellen der jeweiligen Teilbereiche barrierefrei auszubauen.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der barrierefreie Ausbau von Bushaltestellen ist nicht Regelungsinhalt des Bauleitplanverfahrens.</p>	<p>-</p>

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

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>Von folgenden Stellen liegen keine Stellungnahmen vor oder es bestehen keine Bedenken und Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Büro für Gleichstellungsfragen • Fachdienstes KE - Kreisentwicklung • Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur • Gesundheitsverwaltung • Bauaufsicht • Denkmalschutz • Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde • Verkehr • Jugendhilfeplanung • Abfallwirtschaft 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p>Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt: <i>Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:</i></p> <p><u>1. Immissionsschutz:</u> <i>Keine Anregungen und Bedenken</i></p> <p><u>2. Untere Naturschutzbehörde:</u> <i>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.</i></p> <p><u>3. Untere Wasserbehörde:</u> <i>In der Begründung Ziffer 6.3 wird bereits auf die noch erforderliche Ergänzung zur Entwässerung von Schmutz- und Oberflächenwasser hingewiesen. Dabei sind grundsätzlich die Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG zu</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>	<p>-</p> <p>Begründung / UWB</p> <p>-</p> <p>Plankarte / TF / Begr</p>

<p>1. <i>Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.</i></p> <p>2. <i>Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.</i></p> <p>3. <i>Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.</i></p> <p>4. <i>Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.</i></p> <p>5. <i>Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.</i> • <i>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.</i> • <i>Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.</i> <p><u>Löschwasserversorgung:</u> <i>Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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 einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.</i> • <i>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.</i> 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Darstellung der Löschwasserversorgung wird in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
--	--	----------------------------

<p><u>Hydranten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 von 150 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. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dies ist nicht Regelungsinhalt des Bauleitplanverfahrens.</p>	<p>-</p>
---	---	----------

7 Regierungspräsidium Darmstadt

Stellungnahme vom 17.08.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>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. Gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
<p>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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ob und in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen notwendig werden, wird im weiteren Verfahren ermittelt</p>	<p>-</p>

<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Da Ergebnisse der Umweltprüfung noch nicht vorliegen, ist die naturschutzfachliche Stellungnahme als vorläufig und nicht abschließend zu betrachten.</i></p>	<p>(u.a. Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung). Auf dieser Grundlage werden möglichst innerhalb des gleichen Naturraums für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen geeignete Flächen bzw. Maßnahmen ermittelt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Maßnahmen zur Eingrünung können nur auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden. Gleichwohl werden im weiteren Verfahren Maßnahmen zur Eingrünung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p> <p>-</p>
<p>Bezüglich der von der Abteilung Umwelt Wiesbaden zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p><i>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 Überprüfungsstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Aktenlage, Einträge in der Altflächendatei) nicht bekannt.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>

<p>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.</p> <p>Hinweis: Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.</p>		
<p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Betrachtung des Schutzgutes Boden einschließlich der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes erfolgt im weiteren Verfahren.</p>	-
<p><u>Abfallwirtschaft</u></p> <p>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.</p> <p>Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	TF
<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p><u>Lärm</u></p> <p>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 Gewerbebetrieb</p>	<p>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</p>	-

<p><i>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 werden können, sollte der Nutzer des neuen Gebietes im Einvernehmen mit dem Gewerbebetrieb die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen umsetzen.</i></p> <p><i>Hinweis</i> <i>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.</i></p> <p><i>Ist der Hauptzweck der Einrichtung die medizinische Pflege mit einer krankenhaushähnlichen 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.</i></p> <p><i>Dementsprechend müssen bei diesen Einrichtungen Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.</i></p> <p><i>Werden Wohnen und medizinische Pflege mit einer krankenhaushähnlichen Versorgung in einem in einem Gebäude kombiniert angeboten, wird von den Genehmigungs- und Überwachungsbehörden im Einzelfall entschieden, welche Nutzung überwiegt.</i></p>	<p>allgemein zulässig ist.</p> <p>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.</p>	<p>-</p>
<p><u>Luftreinhaltung</u> <i>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.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>

<p><u>Bergaufsicht</u> Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: <i>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</i> <i>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</i> <i>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.</i> <i>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</i> <i>Rohstoffsicherung:</i> <i>Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</i> <i>Aktuelle Betriebe:</i> <i>Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</i> <i>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</i> <i>Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</i> <i>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</i></p> <p><i>Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt und es bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p> <p>-</p>
<p>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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es liegen keine Kenntnisse über Kampfmittel innerhalb des Plangebietes vor.</p>	<p>-</p>

<p>zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de .</p> <p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p>		
--	--	--

8 Deutsche Telekom Technik GmbH **Stellungnahme vom 18.08.2021**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p>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:</p> <p>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.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Plangebiet werden im Rahmen des 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.</p>	<p>-</p>
<p>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,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o.</p>	<p>-</p>

<p><i>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.</i></p>		
<p><i>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o.</p>	<p>-</p>
<p><i>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.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o.</p>	<p>-</p>
<p><i>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.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o.</p>	<p>-</p>
<p><i>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</i></p>	<p>S.o.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</i> • <i>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."</i> 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. S.o.</p>	<p>-</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung</i> 	<p>S.o. Ferner ist dies nicht Regelungsinhalt der</p>	<p>-</p>

<p>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 GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Bauleitplanung.</p> <p>S.o.</p> <p>S.o.</p>	<p>-</p> <p>-</p>
---	--	-------------------

9 BUND Stellungnahme vom 19.08.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>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.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das potentielle Erfordernis an Kompensationsmaßnahmen wird zur Offenlage hin, nicht im Vorhinein einer Planung ermittelt.</p>	<p>-</p>
<p>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.</p>	<p>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</p>	<p>-</p>

	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.	
<p>3. Nachverdichtung unzutreffend Die unter 1.2 Ziele und Zwecke der Planung behauptete Nachverdichtung ist unzutreffend.</p> <p>Mit dem Pflegeheim wird keine Baulücke geschlossen, sondern im Gegenteil die Bebauung in den naturnahen Bereich der Wöllbachaue erweitert.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	-
<p>4. Funktion der Talau Talaue erfüllen wichtige Umweltdienstleistungen (Frischlufzufuhr, Vernetzungslinien, Grünzüge, Wasserrückhalt). Besonders ortsnahe oder innerörtliche Talzüge dürfen nicht eingeengt werden um diese wichtigen Funktionen nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>Folgerichtig begrenzt der gültige Flächennutzungsplan 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.</p>	<p>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 Bebauungsplan behandelt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Demgegenüber werden die Flächen im Regionalplan Südhessen 2010 als „Siedlungsfläche Bestand“ ausgewiesen.</p>	-

<p>5. Klimarisiken <i>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.</i> <i>Im Ortsteil Laufenselden münden einige Bäche in den Dörsbach. Es sollte vorab geklärt werden, ob der Bau das Risiko für Unwetterschäden in der Ortslage erhöht.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>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 Bebauungsplan behandelt.</p> <p>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 Maßstabtiefe 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.</p>	-
<p>6. Verkehrszunahme <i>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 notwendigen Fahrten zu unterschiedlichen Zeiten (Schichtdienst) und divergierenden Ortsteilen kann der ÖPNV kaum abdecken.</i></p>	<p>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.</p>	-
<p>7. Landwirtschaft <i>„Derzeit gehen in Hessen im Durchschnitt der letzten vier Jahre täglich rund 3 Hektar zumeist landwirtschaftlich genutzte Flächen</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden</p>	-

<p><i>unwiederbringlich verloren.“ schrieb der AK Flächenverbrauch des BUND Hessen bereits 2018. Dieser Tendenz gilt es entgegen zu wirken und die bäuerliche Landwirtschaft zu stärken.</i></p>	<p>umfassend schutzgutbezogen im Rahmen des Fachbeitrags Natur sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.</p>	
<p>8. Landschaft <i>Das von Weiden, Wiesen und Feldern ländlich geprägte Wöllbachtal würde von einem Gebäuderiegel mit über 2.300 qm Grundfläche und bis 18 Metern Höhe unzulässig dominiert. Der Flächennutzungsplan lässt dies aus guten Gründen nicht zu.</i></p>	<p>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 Bebauungsplan behandelt.</p>	<p>-</p>
<p>9. Biodiversität <i>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.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das festgesetzte Sondergebiet umfasst 3.800 m², die Retentionsfläche weitere 655 m². Die zusätzlich versiegelten Flächen für die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen – auf bereits bestehenden Wirtschaftswegetrassen – wurden 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.</p>	<p>-</p>
<p>10. Fazit <i>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 Wöllbachau 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.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o.</p>	<p>-</p>

10 IHK Wiesbaden Stellungnahme vom 20.08.2021

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
--------------------	------------------------------	----------

<p><i>grundsätzlich begrüßen wir, dass durch den Bebauungsplan "Rechts vom Berndrother Weg" die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, um in der Gemeinde Heidenrod-Laufenselden ein vollstationäres Pflegeheim mit bis zu 100 Einzelzimmern sowie ergänzenden Einrichtungen zu bauen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p><i>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 Taktichte der Buslinien geht nicht aus den Unterlagen hervor.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Taktung der Linien wird im weiteren Verfahren ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein die Gemeinde Heidenrod umfassendes Mobilitätskonzept ist nicht Bestandteil der Planung.</p>	<p>Begr</p> <p>-</p>
<p><i>Im Hinblick auf die E-Mobilität sollten ausreichende Ladestationen in dem Planbereich zur Verfügung stehen, die allerdings nicht die Stellplatzanzahl reduzieren sollte.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anlage von Ladestationen für E-Mobilität ist nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung.</p>	<p>-</p>
<p><i>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.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anlage von Leerrohren ist nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung.</p>	<p>-</p>
<p><i>Zu der Teiländerung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Anregungen oder Bedenken.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>

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

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Stellungnahme FD III.4 – Bauaufsicht: Zeichnerische Festsetzungen:</i></p> <p><i>1. Das Flurstück 59/6 ist bereits im Geltungsbereich des B-Planes „Berndrother Weg“ einbezogen, so dass nun eine Überlappung</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Mit der vorliegenden Planung</p>	<p>Begr</p>

<p><i>der B-Pläne vorliegt, vgl. B-Plan und Seite 5 der Begründung.</i></p> <p><i>2. Der B-Plan verfügt über keine Nutzungsschablone. Es wird empfohlen, diese noch hinzuzufügen.</i></p> <p><i>3. Das Baufenster weist keine Vermassung auf. Es wird empfohlen, diese noch darzustellen.</i></p>	<p>wird der Bebauungsplan „Berndrother Weg“ auf dem Flurstück 59/6 überplant.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde die Nutzungsschablone zum Entwurf hinzugefügt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Vermassung wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.</p>	<p>Plan</p> <p>Plan</p>
<p><i>Zeichenerklärung:</i> <i>Die Zeichen, die in der Nutzungsschablone genannten werden, sollten bei der Zeichenerklärung ergänzt werden.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Zeichen der Nutzungsschablone wurden in der Zeichenerklärung zum Entwurf des Bebauungsplans hinzugefügt.</p>	<p>Plan</p>
<p><i>Textl. Festsetzungen:</i> <i>Der B-Plan verfügt über keine textl. Festsetzungen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Rahmen der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.</p>	<p>TF</p>