

Bebauungsplan "Rechts vom Berndrother Weg", Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Laufenselden, Wertungsbeschluss, Beschlussfassung der Wertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung Träger öffentlicher Belange, der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Offenlage

<i>Organisationseinheit:</i> FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung	<i>Datum</i> 19.10.2023
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i> 09.1.Lfs.r.v.Berndrother Weg

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Vorberatung	23.10.2023	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	08.11.2023	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	24.11.2023	Ö

I. Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass bereits in der Sitzung am 29.09.2023 die Gemeindevertretung den Wertungs- und Satzungsbeschluss über die Änderung, Anpassung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes / Teiländerung des Flächennutzungsplanes gefasst hat.
2. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass die Offenlage des Bebauungsplanes in der Zeit vom 19.05.2023 bis 23.06.2023 durchgeführt wurde. Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 15.05.2023 die Behörden, Verbände und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert zum Bebauungsplan Vorentwurf nebst Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung zu nehmen.
3. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Gelegenheit gegeben wurde, noch vor der Erstellung der Entwurfsplanung zu der beabsichtigten Änderung Stellung zu nehmen.
4. Die Gemeindevertretung nimmt die Wertungsvorschläge zum Bebauungsplanentwurf „Rechts vom Berndrother Weg“ Ortsteil Laufenselden zur Kenntnis. Die Gegenüberstellung der Einzelstimmungen und der Wertungen Stand: 17.10. und 19.10.2023 sind als Anlage dieser Beratungsvorlage beigelegt.
5. Die Gemeindevertretung stimmt den erarbeiteten Wertungsvorschlägen aus der Offenlage und der frühzeitigen Beteiligung zu.
6. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Wertungsbeschluss und das Ergebnis

der Wertung in die genehmigungsfähige Planfassung einzuarbeiten und den Bebauungsplan auszufertigen.

Sobald das Regierungspräsidium Darmstadt die Änderung, Ergänzung / Teiländerung des Flächennutzungsplanes nach den Vorschriften des BauGBs genehmigt hat, wird der Bebauungsplan durch den Gemeindevorstand öffentlich bekannt gemacht.

II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.08.2020 den Aufstellungsbeschluss zur städtebaulichen Entwicklung in Heidenrod-Laufenselden zur Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Errichtung eines Seniorenwohnheimes im Ortsteil Laufenselden gefasst. Neben der Erarbeitung eines Bebauungsplanes im Bereich „Rechts vom Berndrother Weg“ wurde auch ein entsprechender Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde bereits der Gemeindevertretung für ihre letzte Sitzung am 29.09.2023 die notwendigen Beratungsvorlagen für eine Beschlussfassung zur Änderung, Ergänzung / Teiländerung des Flächennutzungsplanes zugeleitet, mit dem Ziel, dass die Änderung und Ergänzung / Teiländerung des Flächennutzungsplanes dem Bauleitplanverfahren hinsichtlich des Wertungs- und Satzungsbeschlusses vorgreiflich beschlossen werden kann. Mit diesen Verfahrensbeschlüssen hat die Gemeindevertretung den offiziellen Entwurf der Änderung, Ergänzung / Teiländerung des Flächennutzungsplanes festgestellt und damit die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit der Bebauungsplan im Rahmen des Anzeigeverfahrens durch den Gemeindevorstand angezeigt werden soll.

Mit der heutigen Beratungsvorlage für den Wertungsbeschluss wird der finale Verfahrensbeschluss durch die Gemeindevertretung gefasst und somit der offizielle Bebauungsplanentwurf festgestellt.

Im Rahmen der beiden Bauleitplanverfahren, Änderung und Ergänzung FNP / Teiländerung Flächennutzungsplan und das jetzt zur Beratung anstehende Verfahren für den Bebauungsplan wurde im Rahmen eines Parallelverfahrens erarbeitet, so dass verwaltungsseitig im Wesentlichen festzustellen ist, dass seitens der Träger öffentlicher Belange, der Verbände und sonstigen Beteiligten, sowie der Öffentlichkeit jeweils inhaltsgleiche Stellungnahmen zu beiden Verfahren abgegeben wurden. Insofern kann verwaltungsseitig festgestellt werden, dass hinsichtlich der geplanten Nutzung keine grundsätzlichen Bedenken seitens der Beteiligten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geäußert wurden. Aus den Stellungnahmen ist vielmehr zu erkennen, dass die städtebaulichen Planungen insgesamt gesellschaftspolitisch wünschenswert sind und die Gemeinde hier einen weiteren Lückenschluss für notwendige soziale Einrichtungen schafft.

III. Finanzielle Auswirkungen

Keine

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

1	BPlan Abwägung 3-1 4-1 frühz. Beteiligung 2023-10-17
2	BPlan Abwägung 3-2 4-2 Offenlage 2023-10-19



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 Ackerbacher 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 Ackerbacher 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 Ackerbacher 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

<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 style="text-align: center;">-</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

Verfahrensäußerung	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><i>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.</i></p> <p><i>Weiterhin ist zu beachten, dass die neue Baufläche nicht 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.</i></p>	<p>Aufgrund des Entwässerungskonzeptes setzt der 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 Fläche für Versorgungsanlagen „Retentionsfläche“ wird zudem im Flächennutzungsplan dargestellt.</p>	<p>/ UWB</p>
<p>Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz: <i>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</i></p> <p><i>Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.</i></p> <p><u>Verkehrsanbindung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.</i> <i>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 Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.</i> <p><i>Dies ist insbesondere notwendig um:</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In dem Bebauungsplan werden ausreichend große, öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Das Vorhaben wird unmittelbar an den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anschließen.</p>	<p>-</p> <p>-</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>auf eigene Kosten dann Lärmschutzmaßnahmen durchführen. <i>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> <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> <i>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.</i> <i>Die Immissionsrichtwerte gelten auch für einzelne Pflegeanstalten, die z. B. in einem Wohn- oder Mischgebiet liegen.</i> <i>Dementsprechend müssen bei diesen Einrichtungen Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.</i> <i>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.</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>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><i>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,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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,</i> • <i>die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</i> 	<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 <i>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.</i></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 <i>Ökologisch vorteilhafter wäre, pflegebedürftige Senioren in Bestandsgebäuden zu betreuen. Entsprechende Um- und Anbauten für kleinere Wohngruppen würden voraussichtlich weniger un bebauten 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.</i></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>



Gemeinde Heidenrod

Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“

Behandlung der Einzelstellungennahmen

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: 2023-10-19

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

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 Wiesbaden	24.05.2023	30.05.2023
3	Landesamt für Denkmalpflege	25.05.2023	25.05.2023
4	Rhein-Main-Verkehrsverbundes	26.05.2023	26.05.2023
5	Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen	30.05.2023	31.05.2023
6	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) Niederlassung Rhein-Main	31.05.2023	31.05.2023
7	Deutsche Telekom Technik GmbH	01.06.2023	01.06.2023
8	PLEdoc GmbH	09.06.2023	09.06.2023
9	Syna GmbH	15.05.2023	15.05.2023
10	BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.	21.06.2023	21.06.2023
11	Deutscher Wetterdienst	21.06.2023	21.06.2023
12	Rheingau Taunus Kreis	22.06.2023 03.07.2023	22.06.2023 03.07.2023

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

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

Es sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

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

1 Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme

Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
▪ Oestrich-Winkel im Rheingau	13.06.2023	20.06.2023
▪		

2 Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden

Stellungnahme vom 24.05.2023

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

3 Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom 25.05.2023

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 29.07.2021, zu der sich keine Änderung ergeben hat.</i>	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.	-

4 Rhein-Main-Verkehrsverbundes **Stellungnahme vom 26.05.2023**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>Zur aktiven Unterstützung der Mobilität der Bewohner und Besucher des Alten- und Pflegeheimes, bitten wir den barrierefreien Ausbau, wie bereits vorgebracht, ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>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.</p> <p>Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dies ist Gegenstand der nachgelegten Planungsebenen. Weiterhin wird das bestehende ÖPNV-Haltestellen netz durch die Planung nicht verändert.</p>	-
<p>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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	-

5 Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen **Stellungnahme vom 30.05.2023**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	-
<p>Stellungnahme vom 21.07.2021:</p> <p>wir bitten, evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten, ganz gleich, in wessen Eigentum sie stehen, im Flächennutzungsplan weiterhin als solche auszuweisen.</p> <p>Unter den Bedingungen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in evtl. später aufzustellende Bebauungspläne einbezogen und 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. 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</p>	-

<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>und Schmiedweg (Flst. Gemarkung Laufenselden, Flur 34, Flst.-Nr. 149/1), und damit in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet.</p>	
--	---	--

6 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) Niederlassung Rhein-Main Stellungnahme vom 31.05.2023


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

7 Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 01.06.2023

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zwar befinden sich Leitungen der Telekom im Geltungsbereich, diese liegen jedoch im Bereich	-

<i>jederzeit einsehbar.</i>	festgesetzter, zukünftig öffentlicher Verkehrsflächen im Süden des Plangebietes, im direkten Anschluss an die „Berndrother Straße“.	
<p><i>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</i></p> <p><i>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</i></p> <p><i>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</i></p> <p><i>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</i></p>	Der Anregung wird nicht gefolgt. Innerhalb festgesetzter Verkehrsflächen ist die Herstellung von Versorgungsmedien grundsätzlich zulässig. Die festgesetzte Verkehrsfläche bietet zudem ausreichend Platz zur Unterbringung erforderlicher Leitungstrassen.	-
<p><i>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.</i></p> <p><i>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</i></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Anpflanzungen sind nicht Inhalt der festgesetzten Verkehrsflächen.	-
<i>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft dem Bebauungsplan nachgelagerte Planungsschritte.	-
<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>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o.	-
<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</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. S.o.	-

<p>sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">• für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,• 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 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 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.		
---	--	--

<p>Anlage 1: Lageplan</p> 	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>-</p>
<p>Anlage 2: Kabelschutzanweisung</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>-</p>

8 PLEdoc GmbH **Stellungnahme vom 07.06.2023**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • 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 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>

<p>• <i>Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</i> <i>Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</i> <i>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</i></p>		
---	--	--

9 Syna GmbH **Stellungnahme vom 15.05.2023**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Unter Punkt 6.3 des Bebauungsplans heißt es, dass „Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ist eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes und damit ein Anschluss an die technische Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser, Wärme, Telekommunikationsmedien, Entwässerungsanlagen) vorhanden oder innerhalb des örtlichen Versorgungsnetzes herstellbar.“</i></p> <p><i>Zur Frage der Energieversorgung des noch anzusiedelnden Alten- und Pflegeheims können wir erst Angaben machen, wenn uns exakte Werte für deren Leistungsbedarf vorliegen, also die Verbrauchsleistung Strom/Gas sowie ggf. die Leistung von Einspeiseanlagen (bspw. PV oder BHKW), Speicheranlagen, Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge oder Notstromaggregate. Hierzu sind z.B. über unser Netzanschlussportal die entsprechenden Angaben und Unterlagen einzureichen. Nähere Informationen können über</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft dem Bauleitplanverfahren nachgelagerte Verfahren.</p>	<p>-</p>

www.syna.de → Für Bauherren → Netzanschluss bezogen werden.

Sollte die Bezugs- und oder Einspeiseleistung größer als 200 kVA sein, ist eine kundeneigene Transformatorenstation erforderlich. Der hierfür benötigte Platz ist entsprechend einzuplanen. Gerne unterstützen Sie hierbei die Kollegen und Kolleginnen der Abteilung Syna Vertrieb Netzinfrastruktur.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel, der Gasrohre und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden aktuellen Bestandspläne bei unserer Planauskunft einzuholen. Außerdem verweisen wir auf unser Informationsblatt Merkheft für Baufachleute.

Zu unseren Ortsnetzfreileitungen ist ein Abstand gemäß DIN VDE 0211 Punkt 14.1 und 14.2 einzuhalten.

Für die Projektierung der Bepflanzung verweisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“:

Bei Baumanpflanzungen bzw. Baumbeständen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen.

10 BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 21.06.2023

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>vielen Dank für Ihre Aufforderung zur Stellungnahme zum Planentwurf zur Errichtung eines Alten- und Pflegeheims in Laufenselden vom 28.02.2023. 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.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p>1. Dachbegrünung <i>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/Aussaart aus überwiegend einheimischen Wildarten festgelegt werden (Artenliste z.B. https://naturgarten.org/wissen/2021/03/30/das-gruendach/)</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die festgesetzte extensive Dachbegrünung mit einer Vegetationstragschichtstärke von 8 cm entspricht einer Standarddachbegrünung die bereits zu einem nicht unwesentlichen Teil Wasser zurückhält bzw. den Oberflächenabfluss reduziert. Damit kann Niederschlagswasser vor Ort wieder verdunsten, die Dachfläche erfüllt eine Klimawirkung, da sich das Gebäude gegenüber einem konventionellen Dach weniger stark aufheizt. In gewissem Umfang entfaltet auch eine einfache Begrünung mit einer Sedum-(Moos)-Krautvegetation bereits gewisse Lebensraumfunktionen. Die hier vorgeschlagene Bepflanzung erfordert demgegenüber zumindest Bereichsweise einen um 5-25 cm und damit deutlich stärkeren Schichtaufbau, was entsprechend statisch zu berücksichtigen wäre und in der Ausführung eine aufwändigere Bauweise induziert. Da im konkreten Fall v. a. die Wasserrückhaltefunktion planungsrechtlich gesichert werden soll, ist eine verbindliche Vorgabe zur Herstellung einer artenreicheren und damit vielfältigeren Dachbegrünung nicht angemessen. Unabhängig davon kann auf Vorhabenebene aber eine entsprechende und intensivere Begrünungsform realisiert werden, da die hier festgesetzte einfache Begrünung als Mindestanforderung zu verstehen ist, über die hinausgegangen werden kann.</p>	<p>-</p>
<p>2. Solarmodule <i>Gemäß 4.6. bauplanungsrechtliche Maßnahmen ist die</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zwar ist eine</p>	<p>-</p>

<p><i>Kombination von Dachbegrünung mit aufgeständerten Solarmodulen lediglich „zulässig“. Wir schlagen vor, dass die Kombination mit Solarmodulen planungsrechtlich festgelegt wird. Bei einer Gebäudegrundfläche von 1.660 m² sollte das auch wirtschaftlich sinnvoll sein.</i></p>	<p>Nutzung photoelektrischer Systeme nach dem Energiekonzept vorgesehen, gleichwohl kommen auch alternative Energieträger in Betracht. Eine Festsetzung wird insofern nicht für erforderlich gehalten.</p>	
<p>3. Heizung / Wärmedämmung <i>In diesem Zusammenhang wären auch Vorgaben zur Energieeffizienz und Wärmeversorgung sinnvoll, etwa ein Passivhausstandard und/oder zur Heizung mit regenerativer Energie.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die vorgenannten Aspekte besteht keine Festsetzungsgrundlage.</p>	-
<p>4. Pflanzstreifen A1 zu schmal <i>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.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung der dreiseitig umlaufenden Flächen für Anpflanzungen A-1 zielt auf eine wirksame Eingrünung des Baukörpers ab. Die Breite von 5 m ist hierbei als Mindestbreite definiert, im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung, kann der Streifen auch breiter ausgebildet werden. Die Streifenbreite ermöglicht die Anpflanzung und Entwicklung auch von größer wachsenden Bäumen, da durch die Festsetzung eine ausreichender Wurzelraum gesichert wird (bei 5 m Breite und 8 m Baumabstand sowie 1,5 m Stärke der Vegetationsschicht mit Bodenanschluss ergeben sich rechnerisch 60 m³ Wurzelraum pro Baum, was in jedem Fall eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit sichert). Sofern die Fassade von der Baugrenze zurückbleibt (was sich im momentan vorliegenden Planungsstand bereichsweise auch ablesen lässt), können auch Bäume mit breiterer Kronenausbildung gepflanzt werden, ohne dass diese mit der Fassade kollidieren. Je nach Gebäudegrundriss bzw. Erfordernis können aber auch schmalkronige Bäume gepflanzt werden. Die ausgewiesene Fläche ist breit genug, um die vorgegebene Anzahl an Bäumen aufnehmen zu können. Die 5 m ermöglichen auch die vorgegebene Anpflanzung einer dreireihigen, freiwachsenden Hecke. Eine Aufweitung der Anpflanzfläche wird vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich gehalten.</p>	-
<p>5. Zisterne <i>Zur umweltschonenden Bewässerung der Pflanzflächen sollte</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine</p>	-

<p><i>festgelegt werden, dass das Regenwasser - zumindest teilweise - in einer Zisterne aufgefangen wird. Deren Überlauf wäre der Versickerung zuzuführen.</i></p>	<p>entsprechende Festsetzung wird nicht für erforderlich gehalten. Im Übrigen ist eine verbindliche Vorgabe zur Brauchwassernutzung planungsrechtlich nicht festsetzbar (mangelnde Rechtsgrundlage). Gleichwohl ist die Errichtung von Zisternen auf dem Grundstück und die Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser oder für die Grünbewässerung zulässig.</p>	
<p>6. Versickerungsmulden <i>Für die Mulden schlagen wir die Einsaat mit regionalheimischem Saatgut aus wechselfeuchtem Grünland vor um die Biodiversität zu fördern.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Maßnahmenfläche M1 befindet sich im Talgrund des Wöllbachs und präsentiert sich bereits im Bestand als Grünlandfläche (mäßig intensiv genutzte Weide). Um die erforderliche Retentionsfunktion erfüllen zu können, ist Rückhaltevolumen zu schaffen, was üblicherweise durch die Herausnahme von Zwischen- und/oder Unterboden erfolgt. Der Oberboden wird in diesem Zuge abgeschält, seitlich gelagert und anschließend wieder eingebaut. Das im Boden enthaltene Pflanzen- und Samenpotential wird ausreichen, um eine rasche Wiederbegrünung der Fläche auch ohne Einsaat zu erzielen. Außerdem kann auch von einem zusätzlichen Sameneintrag aus der Umgebung ausgegangen werden. Hiermit ist in jedem Fall eine Wiederbegrünung mit standortbürtigen Pflanzen gegeben. Vor diesem Hintergrund ist eine Anpassung der Festsetzung nicht erforderlich.</p>	<p>-</p>
<p>7. Nisthilfen <i>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.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Zuge der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung ergab sich aufgrund der Lebensraumsituation im näheren und weiteren Umfeld keine Notwendigkeit, besondere Maßnahmen zu ergreifen oder durchzuführen. Insofern fehlt auch das Erfordernis, entsprechende Vorgaben planungsrechtlich verbindlich zu regeln. Gleichwohl wurde bzw. dennoch die Empfehlung zur Installation von Nisthilfen und Fledermauskästen formuliert, um v. a. höhlen-/gebäudebrütende Vogelarten sowie Fledermäuse zu fördern. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Hinweise zum Bebauungsplan.</p>	<p>TF</p>

<p>8. Kompensation <i>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.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass eine redaktionelle Ergänzung der Hinweise zum Bebauungsplan sowie zum Umweltbericht erfolgt. Der erforderliche zusätzliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Heidenrod.</p>	<p>-</p>
<p>9. Parkplätze <i>Für Parkplätze - zumindest der Mitarbeiter, die keine Hilfsmittel wie Rollator u.ä. benötigen - sollten soweit möglich wasserdurchlässige Beläge festgeschrieben werden.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Mitarbeiterstellplätze sollen im Wesentlichen innerhalb des Gebäudes untergebracht werden, so dass bei ungedeckten Stellplätzen mit einer Nutzung durch ältere und ggf. mobilitätseingeschränkte Personen zu rechnen ist, weshalb auf eine gute Begehbarkeit geachtet werden muss. Sofern eine Flächenentwässerung in angrenzende Vegetationsflächen erfolgt, sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nur gering. Unabhängig davon fallen Stellplätze als Nebenanlage in die Begrenzung der baulichen Obergrenze von 0,65.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dies ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Seitens der Gemeinde wird die Planung aufgrund eines Mangels an siedlungskernnahen Einrichtungen mit entsprechendem Pflegeangebot begrüßt.</p>	<p>-</p>

11 Deutscher Wetterdienst Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 21.06.2023

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden 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.	-

12 Rheingau Taunus Kreis Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 22.06.2023

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
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	S.u.	-
3. Untere Wasserbehörde: Stellungnahme wird nachgereicht Zur Begründung, Ziffer 6.3 Technische Infrastruktur / Ver- und	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft dem Bauleitplanverfahren nachgelagerte Verfahren.	-

<p><i>Entsorgung:</i></p> <p><i>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 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.</i></p>		
<p><i>Die Abwasserentsorgung für das Baugebiet ist erst dann als gesichert zu betrachten, wenn zustimmungsfähige Antragsunterlagen für eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde vorliegen.</i></p>	<p>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.</p>	<p>-</p>
<p><i>Zum Umweltbericht, Ziffer 1.2.4 Schutzgut Wasser:</i></p> <p><i>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</i></p>	<p>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. Der Bebauungsplan „Rechts vom Berndrother Weg“ beinhaltet die auf die vorgenannte Fläche bezogene Festsetzung, zudem insbesondere den Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände am Wöllbach.</p>	<p>-</p>
<p>Stellungnahme des Fachdienstes III.3 – Brandschutz:</p>		

<p><i>Die Stellungnahme vom 17.08.2021 bleibt weiterhin bestehen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Verkehrsanbindung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> <i>Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.</i> <input type="checkbox"/> <i>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.</i> <p><i>Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.</i></p> <p><i>Dies ist insbesondere notwendig um:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.</i> <i>2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.</i> <i>3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.</i> <i>4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.</i> <i>5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.</i> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> <i>Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.</i> <input type="checkbox"/> <i>Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender</i> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nachfolgend genannten Punkte betreffen dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Planungsschritte, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geklärt werden können.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
---	---	----------------------------

<p><i>Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.</i></p> <p><input type="checkbox"/> <i>Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.</i></p> <p><i>Löschwasserversorgung:</i> <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> <p><input type="checkbox"/> <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></p> <p><input type="checkbox"/> <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> <p><i>Hydranten:</i></p> <p><input type="checkbox"/> <i>Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.</i></p> <p><input type="checkbox"/> <i>Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.</i> <i>Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.</i></p> <p><input type="checkbox"/> <i>Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.</i></p> <p><input type="checkbox"/> <i>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</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Gleichwohl hat die Gemeinde Heidenrod eine Hydrantendurchflussmessung im Umfeld des geplanten Alten- und Pflegeheims durchführen lassen. Dies betrifft die Hydranten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berndrother Straße 9 - Ackerbacher Weg / Friedhofsweg. <p>Im Rahmen von jeweils zwei Messungen konnten im Bereich des Hydranten Berndrother weg 9 Durchflüsse zwischen 1.079 l/min und 1.103 l/min (Messung 1) und 964 l/min. sowie 984 l/min. (Messung 2) sowie im Bereich des Hydranten Ackerbacher Weg/Friedhofsweg Durchflüsse zwischen 1.294 l/min. und 1.334 l/min. (Messung 1) sowie zwischen 1.196 l/min. und 1.233 l/min. (Messung 2) ermittelt werden.</p> <p>In Summe kann bei Nutzung beider Hydranten eine Löschwassermenge von mindestens 2.180 l/min. (Summation minimaler Durchfluss Messung 2) bereitgestellt werden.</p> <p>Im Zuge der Hydrantendurchflussmessung wurde zudem eine Druckmessung durchgeführt. Der vorhandene Leitungsdruck variierte dabei im Bereich Berndrother Weg 9 hinsichtlich des mittleren Drucks zwischen 1,502 bar (Messung 1) und 1,993 bar (Messung 2) sowie im Bereich Ackerbacher Weg/Friedhofsweg zwischen 1,509 bar (Messung 1) und 2,005 bar (Messung 2). Die maximalen Druckwerte konnten im Zuge der jeweiligen Messung 2 mit jeweils über 2 bar Druck ermittelt werden.</p> <p>Im Bereich Berndrother Weg unterschreitet der vorhandene Minimaldruck die erforderlichen 1,5 bar in Messung 1 um 0,069 bar, im Bereich Ackerbacher Weg/Friedhofsweg in Messung 1 um 0,056 bar.</p>	-
--	--	---

<p>bar erreichen. <input type="checkbox"/> Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.“</p>	<p>Weiterhin verfügt der Hochdruckbehälter Laufenselden über eine maximale Kapazität von 600 m³ sowie eine Brandreserve von etwa 300 m³. Erforderliche Maßnahmen zur Erhöhung des Drucks und der vorgehalten Löschwassermenge sowie deren Kostendeckung können zwischen Gemeinde und Vorhabenträger im Rahmen eines Erschließungsvertrages abschließend geregelt werden. Die Aussagen werden redaktionell in der Begründung wiedergegeben.</p>	
<p>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 – Bauaufsicht:</p> <p><i>Zeichnerische Festsetzung des B-Plan-Entwurfes:</i></p> <p>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.</p> <p>2. Das Symbol der Bestandshöhe (hier: 373,08 m) ist auf dem B-Plan-Entwurf nicht deutlich erkennbar. Wir empfehlen dies zu überarbeiten.</p> <p>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.</p>	<p>Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die textliche Festsetzung Nr. 4.6 der Klarstellung halber redaktionell angepasst wird.</p> <p>Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass eine redaktionelle Anpassung erfolgt.</p> <p>Es erfolgt eine Klarstellung im Rahmen der Beschlussfassung.</p>	<p>TF</p> <p>Plan</p>
<p><i>Zeichenerklärung:</i></p> <p>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.</p> <p>2. Die Symbole für die Vermaßung sind nicht einheitlich. Außerdem gibt es unglückliche Überlappungen der Maßketten. Wir empfehlen dies zu überarbeiten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass eine redaktionelle Anpassung erfolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass eine redaktionelle Anpassung erfolgt.</p>	<p>Plan</p> <p>Plan</p>
<p><i>Textliche Festsetzung:</i></p> <p>1. Zu I Punkt 2.3. auf Seite 3 ist das Thema „Höhe baulicher Anlagen“ nicht präzisiert. Wir empfehlen dies zu überarbeiten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Plankarte. Insofern sind die nach den textlichen Festsetzungen zulässigen</p>	<p>-</p>

<p>2. Zu II Punkt 1.1 Dachgestaltung sind die flachgeneigten Dächer bis 15 Grad nicht genannt. Wir empfehlen dies zu überarbeiten.</p>	<p>Überschreitungen mit einem klaren Bezug versehen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. S.o.</p>	-
<p>Begründung mit Umweltbericht:</p> <p>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.</p>	<p>Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die Angabe in der Begründung redaktionell nachgeführt wird.</p>	Begr
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass eine redaktionelle Anpassung erfolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass eine redaktionelle Anpassung erfolgt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgenannte Fläche ist bereits Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung.</p>	Begr Begr -
<p>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 – Denkmalschutz:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sind unabhängig von der Bauleitplanung beachtlich.</p>	- -

<p>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.</p>		
<p>Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p>Stellungnahme des Fachdienstes III.6 – Verkehr:</p> <p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>-</p>
<p>Stellungnahme des Fachdienstes II. JHP – Jugendhilfeplanung</p> <p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>-</p>
<p>Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p>Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 03.07.2023</p> <p>- Eingriffe in den Uferstrandstreifen am Nordrand des Plangebietes sind zu unterlassen (gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In diesem Bereich des Plangebietes werden Retentionsflächen zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung anfallenden Oberflächenwassers in den Wöllbach festgesetzt. Auch aufgrund der nur geringen Einstautiefe von 0,3 m kann der Erhalt der Ufergehölzstrukturen bei Umsetzung der Maßnahme Berücksichtigung finden bzw. gewährleistet werden. Eine Befreiung vom Verbot nach § 30 BNatSchG ist somit nicht erforderlich. Es sind keine der Genehmigung entgegenstehenden Sachverhalte erkennbar bzw. wurden diese nicht vorgetragen. Die Festsetzung hierzu beinhaltet zudem insbesondere den Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände am Wöllbach.</p>	<p>-</p>

<p>- 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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus den durchgeführten faunistischen Untersuchungen und der artenschutzrechtlichen Betrachtung heraus ergeben sich keine Anhaltspunkte, die eine entsprechende Festsetzung erfordern. Unabhängig davon ist Natur durchaus dynamisch/veränderbar und die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind stets gültig und zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich und ohnehin üblich, dass größere Bäume vor einer Fällung auf einen möglichen Besatz besonders geschützter Arten untersucht werden. Bei positivem Befund ist die weitere Vorgehensweise in Abstimmung mit der zuständigen UNB festzulegen. Hieraus ergeben sich dann je nach Sachlage ggf. erforderliche Sofort- und/oder Ausgleichsmaßnahmen. Auf diesen Sachverhalt wird unter Hinweise im Bebauungsplan aufmerksam gemacht, ein darüber hinausgehendes Festsetzungserfordernis besteht in diesem Zusammenhang nicht.</p>	-
<p>- Im Zuge der Planung ist ein Vogel-, fledermaus- und insektenfreundliches Fassaden- und Lichtkonzept zu berücksichtigen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag und für eine insektenschonende Beleuchtung. Im Übrigen gilt seit 25. Mai 2023 in Hessen ein neues Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG, das nunmehr weitgehende Regelungen zum Schutz von Tieren trifft (vgl. § 35 Schutz von lichtempfindlichen Tierarten und § 37 Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen). Ein besonderer, zusätzlicher Regelungsbedarf bzw. die Notwendigkeit weiterer Festsetzungen ist auf Grundlage der Ergebnisse der faunistischen Untersuchung und der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht erkennbar. <u>Festsetzungskataloges</u></p>	-
<p>- 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</p>	<p>Der Stellungnahme wird tlw. gefolgt. Die Maßnahmenempfehlungen Randeingrünung v. a. mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen/naturnahe, strukturreiche Entwicklung ist in den Festsetzungen Flächen für Anpflanzungen A-1 bereits berücksichtigt. Die Installation von künstlichen Nisthilfen für höhlen- oder gebäudebrütende Vogelarten und von</p>	-

	<p>künstlichen Fledermausquartieren (Einbau- oder Fassadenkästen) wird lediglich empfohlen, da sich aufgrund der Artenausstattung im Gebiet keine artenschutzrechtliche Notwendigkeit für diese Maßnahmen ergibt (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung). Gemäß den artspezifischen Prüfungen ergibt sich bei Beachtung der gesetzlichen Rodungsperiode, wovon auszugehen ist, und einer vorlaufenden Besatzkontrolle keine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die tatsächlich und potentiell vorkommende Vogelarten sowie für Fledermäuse. Eine spezifische Festsetzung von Maßnahmen ist nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang wird unter Hinweis auf die Einhaltung der Rodungsperiode und eine, relevanten Maßnahmen vorlaufende Kontrolle auf Besatz durch artenschutzrechtlich relevante Arten hingewiesen. Weitergehende Regelungen/Festsetzungen sind nicht erforderlich.</p>	
<p>- Neben der Anbringung bzw. dem Einbau von Fledermauskästen am/ im Neubau sollten zusätzlich Nisthilfen für Haussperling und Schwalben angebracht werden</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus der artenschutzfachlichen Untersuchung heraus ergeben sich keine Anhaltspunkte, die eine entsprechende Festsetzung erfordern. Gleichwohl wird zur Förderung der lokalen Biodiversität die Installation von Nisthilfen für Höhlen- oder Gebäudebrüter empfohlen. Unter diese Kategorie fallen auch Haussperling und Schwalben, für die jedoch kein Brutvorkommen im Geltungsbereich nachgewiesen wurden und die daher durch das Vorhaben nicht betroffen sind.</p>	-
<p>- Die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme ist mit einer Detailkarte zu konkretisieren.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Hinweise zum Bebauungsplan sowie des Umweltberichtes.</p>	-