

# Beschluss der Gemeindevertretung Heidenrod vom 16. Juli 2021 - XII 04/2021

## Ausschnitte verteilt an:

III - Zi

- TOP I.8. Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod;  
Bebauungsplan „Auf der Gewann II“, Dickschied  
Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 15.06.2021,  
Artenschutzuntersuchung mit Planungsempfehlung, Stand  
18.06.2021, Wertung der Anregung aus der frühzeitigen  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit,  
Stand 15.06.2021  
hier: Beschlussfassung Parallelverfahren, Anhörung Träger  
öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung  
(GD 28.06.2021 - TOP I.7.)  
(BA 07.07.2021 - TOP I.2.)  
Az.: 09.1 Dick-Gewann-Parallelverf**

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung rief den Tagesordnungspunkt auf.

Bürgermeister Diefenbach trug die Beschlussvorlage mit einer Powerpointpräsentation vor.

Der Vorsitzende des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft Herr Martin, trug das Ergebnis der Ausschussberatungen vor.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung ließ über die Beschlussempfehlung abstimmen:

Die Gemeindevertretung fasste mit

28 Stimmen dafür,  
somit einstimmig,

nachfolgenden Beschluss:

- 1.) Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass in den beigefügten Unterlagen alle substantiellen Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB und der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB berücksichtigt wurden, so dass die öffentliche Auslegung parallel zur Beteiligung der Behörden durchgeführt werden kann.



- 2.) Der vorliegende Planentwurf des Bebauungsplanes „Auf der Gewann II“ Heidenrod-Dickschied, Stand 22.06.2021, mit Planzeichnung, Begründung, textlichen Festsetzungen, Umweltbericht und Artenschutzuntersuchung mit Planungsempfehlungen, das als separates Dokument dem Entwurf des Bebauungsplanes beigefügt ist, wird zur Kenntnis genommen.

Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer bewirtschafteten Wanderhütte geschaffen.

- 3.) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, auf Grundlage dieses Entwurfes unter Berücksichtigung der Beratungsergebnisse und der noch durchzuführenden Beratungen im Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
- 4.) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, aus den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes eine Wertung und einen Wertungsvorschlag zu erarbeiten. Der Wertungsvorschlag ist über den Ausschuss für Bauen, Verkehr und Wirtschaft für die weiteren Beratungen der Gemeindevertretung zuzuleiten.

---

**Die Übereinstimmung der auszugsweisen Wiedergabe mit dem Wortlaut der Niederschrift wird beglaubigt.**

---

Heidenrod, den 21.07.2021

  
(Diefenbach)  
Bürgermeister



**Beschluss des Ausschusses  
für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft  
vom 07.07.2021**

**Ausschnitte verteilt an:**

GV ~~HH-UZ~~

**TOP I.2. - Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod;  
Bebauungsplan „Auf der Gewann II“, Dickschied  
Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 15.06.2021,  
Artenschutzuntersuchung mit Planungsempfehlung,  
Stand 18.06.2021,  
Wertung der Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger  
öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, Stand 15.06.2021  
hier: Beschlussfassung Parallelverfahren,  
Anhörung Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung  
(GD 28.06.2021 - TOP I.7.)  
Az.: 09.1 Dick-Gewann-Parallelverf**

---

Der Ausschussvorsitzende Martin rief den Tagesordnungspunkt auf.

Bürgermeister Diefenbach erläuterte die Beratungsvorlage und informierte über die bisherigen Verfahrensschritte und Beschlüsse der gemeindlichen Gremien. Im Rahmen der Beratung wurden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger aus der frühzeitigen Beteiligung und die Wertung vorgestellt.

BGM Diefenbach erläuterte die planungsrechtlichen Festsetzungen des ersten Bebauungsplanentwurfes.

Herr Giebel regte an das festgesetzte Baufenster zu verschieben. Bürgermeister Diefenbach erläuterte die Festsetzung und die Grundlage für die Positionierung des Baufensters.

Herr Ries erkundigte sich nach den Kosten und überreicht dem Vorsitzenden einen Fragenkatalog, der dieser Niederschrift als Anlage 1 beigefügt ist. Bürgermeister Diefenbach rief die bisherige Beschlussfassungen zu diesen Fragen in Erinnerung.

Herr Bornmann erkundigte sich nach dem Vorhabenträger. Bürgermeister Diefenbach informiere, dass die Interessensgemeinschaft die als Vorhabenträger tätig werden wird im Gründungsprozess einer gemeinnützigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist.



Der Ausschuss beschloss mit

6 Stimmen dafür,  
somit einstimmig

und empfiehlt der Gemeindevertretung der nachfolgenden Beschlussfassung des Gemeindevorstandes zu folgen:

- 1.) Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass in den beigegeführten Unterlagen alle substantiellen Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB und der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB berücksichtigt wurden, so dass die öffentliche Auslegung parallel zur Beteiligung der Behörden durchgeführt werden kann.
- 2.) Der vorliegende Planentwurf des Bebauungsplanes „Auf der Gewann II“ Heidenrod-Dickschied, Stand 22.06.2021, mit Planzeichnung, Begründung, textlichen Festsetzungen, Umweltbericht und Artenschutzuntersuchung mit Planungsempfehlungen, das als separates Dokument dem Entwurf des Bebauungsplanes beigelegt ist, wird zur Kenntnis genommen.

Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer bewirtschafteten Wanderhütte geschaffen.

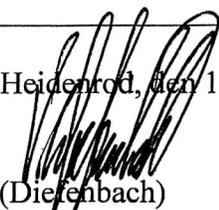
- 3.) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, auf Grundlage dieses Entwurfes unter Berücksichtigung der Beratungsergebnisse und der noch durchzuführenden Beratungen im Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
- 4.) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, aus den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes eine Wertung und einen Wertungsvorschlag zu erarbeiten. Der Wertungsvorschlag ist über den Ausschuss für Bauen, Verkehr und Wirtschaft für die weiteren Beratungen der Gemeindevertretung zuzuleiten.

---

**Die Übereinstimmung der auszugsweisen Wiedergabe mit dem Wortlaut der Niederschrift wird beglaubigt.**

---

Heidenrod, den 12.07.2021

  
(Diefenbach)  
Bürgermeister



6V 16.07.2021 TOP I. 8

Heidenrod, den 22. Juni 2021  
Sachbearbeiter: Herr Zindel / Str  
Aktenzeichen: 09.1 Dick-Gewann-Parallelverf.

BA - 7.07.2021 TOP I. 2

## Vorlage für die Gemeindevertretung

**Betr.: Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod;  
Bebauungsplan „Auf der Gewann II“,  
Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 15.06.2021,  
Artenschutzuntersuchung mit Planungsempfehlung, Stand 18.06.2021,  
Wertung der Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentli-  
cher Belange und der Öffentlichkeit, Stand 15.06.2021  
hier: Beschlussfassung Parallelverfahren,  
Anhörung Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung**

### I. Beschlussvorschlag:

- 1.) Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass in den beigelegten Unterlagen alle substantiellen Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB und der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB berücksichtigt wurden, so dass die öffentliche Auslegung parallel zur Beteiligung der Behörden durchgeführt werden kann.
- 2.) Der vorliegende Planentwurf des Bebauungsplanes „Auf der Gewann II“ Heidenrod-Dickschied, Stand 21.06.2021, mit Planzeichnung, Begründung, textlichen Festsetzungen, Umweltbericht und Artenschutzuntersuchung mit Planungsempfehlungen, das als separates Dokument dem Entwurf des Bebauungsplanes beigelegt ist, wird zur Kenntnis genommen.  
  
Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer bewirtschafteten Wanderhütte geschaffen.
- 3.) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, auf Grundlage dieses Entwurfes unter Berücksichtigung der Beratungsergebnisse und der noch durchzuführenden Beratungen im Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
- 4.) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, aus den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes eine Wertung und einen Wertungsvorschlag zu erarbeiten. Der Wertungsvorschlag ist über den Ausschuss für Bauen, Verkehr und Wirtschaft für die weiteren Beratungen der Gemeindevertretung zuzuleiten.

## **II. Begründung/Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29.01.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes „Auf der Gewann“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasst das gemeindeeigene Grundstück in der Gemarkung Dickschied, Flur 2, Flst. 3/1 mit einer Größe von 7.418 m<sup>2</sup>, auf dem eine bewirtschaftete Wanderhütte eingerichtet werden soll. Die gemeindeeigene Fläche ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Um die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung zu schaffen, ist es notwendig, dass seitens der Gemeinde Heidenrod ein entsprechender Bebauungsplan zur Realisierung dieses Projektes geschaffen wird.

Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt, mit dieser Einrichtung das touristische Angebot im Ortsteil Dickschied weiterzuentwickeln mit dem Ziel, eine Hütte mit Gastronomiebetrieb zur Versorgung der Wanderer der Premiumwanderwege „Wispertrails“ zu ermöglichen. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es notwendig, dass mittels des vorliegenden Bebauungsplanes eine entsprechende Baufläche für dieses Angebot bereitgestellt wird.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.2021 öffentlich bekannt gemacht. Im Zuge einer frühzeitigen Bürgerteiligung und einer frühzeitigen Beteiligung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange wurde die Planung vorgestellt, um Hinweise für das Anforderungsprofil für den zu erarbeitenden Bebauungsplan zu erhalten. Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Scoping sind als Wertung der Anregungen, Stand 15.06.2021, als Anlage beigefügt.

Aus der frühzeitigen Beteiligung sind keine Feststellungen und Hinweise hervorgegangen, die grundsätzlich diese Planungsabsicht in Frage stellen würden. Auf Basis der Stellungnahmen und Anregungen wurde ein Entwurf eines Bebauungsplanes erstellt. Seitens der gemeindlichen Gremien ist nun der Entwurf als finaler Entwurf festzustellen. Bei der Feststellung des finalen Entwurfs und der danach folgenden Offenlegung des Planentwurfs werden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, erneut abschließend zum Bebauungsplan Stellung zu nehmen. Gleichzeitig erhalten auch die Bürgerinnen und Bürger sowie der Ortsbeirat Gelegenheit zum finalen Entwurf Stellung zu nehmen.

Hinsichtlich der Konzeption wird verwaltungsseitig darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen für das maximale Maß des umbauten Raums auf 10 x 13 m, insgesamt 130 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, da die Sanitäreinrichtungen nun in den Baukörper der bewirtschafteten Wanderhütte integriert werden sollen.

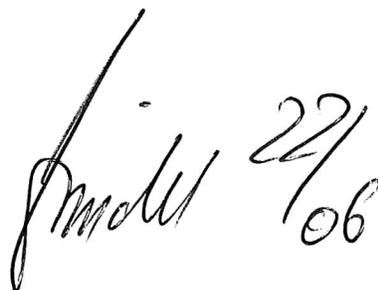
Gleichzeitig ist festzustellen, dass der Bebauungsplan festsetzt, dass die Wanderhütte als öffentliche Einrichtung an die öffentliche Infrastruktur – Trinkwasser- und Kanalhausanschluss – anzubinden ist. Somit sind die notwendigen erforderlichen Erschließungsparameter gegeben und im Rahmen eines bereits beginnenden Bauantragsverfahrens könnte die Gemeinde das notwendige Einvernehmen erteilen.

### III. Finanzielle Auswirkungen:

Keine.



(Diefenbach)  
Bürgermeister



22/06

### Anlagen

1. Wertung der Anregungen, Stand 15.06.2021
2. Bpl-Entwurf, Stand 21.06.2021
3. Übersichtsplan
4. Bestandsplan
5. Artenschutzuntersuchung

# GEMEINDE HEIDENROD

## Bebauungsplan OT Dickschied – AUF DER GEWANN II

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

## **WERTUNG DER ANREGUNGEN**

STAND 15.06.2021

## WERTUNG DER ANREGUNGEN

Für den Bebauungsplan AUF DER GEWANN II in der Gemeinde HEIDENROD im OT DICKSCHIED fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 24.02. – 25.03.2021 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Scoping wurde nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.04.2021 aufgefordert, bis einschließlich zum 04.06.2021 eine Stellungnahme abzugeben.

Zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Scoping vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist.

### 1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (1) BauGB

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 24.02. bis 25.03.2021 statt. Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde im Rathaus der Gemeinde Heidenrod zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Dabei wurde eine Anregung vorgebracht. Diese wird unter der Nummer 66 gewertet.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (1) BauGB

**KEINE STELLUNGNAHME**

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB keine Stellungnahme abgegeben:

NR. 5	HESSEN WASSER GmbH, GROSS-GERAU	NR. 31	RHEINGAU-TAUNUS-VERKEHRSGEMEINSCHAFT, BAD SCHWALBACH
NR. 6	HESSENFORST, Forstamt Bad Schwalbach, BAD SCHWALBACH	NR. 33	KREISHANDWERKERSCHAFT, WIESBADEN
NR. 9	LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, Abt. Bau- und Kunstdenkmäler, WIESBADEN	NR. 34	STAATLICHE TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN, FRANKFURT
NR. 10	LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBiH), Niederlassung West, WIESBADEN	NR. 36	LANDESWOHLFAHRTSVERBAND HESSEN, KASSEL
NR. 11	HESSISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT, Niederlassung Wiesbaden, WIESBADEN	NR. 37	HESSISCHER RUNDFUNK, FRANKFURT
NR. 12	FINANZAMT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH	NR. 38	BISCHÖFLICHES ORDINARIAT, LIMBURG
NR. 13	BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN, Spar- te Verwaltungsaufgaben, DÜSSELDORF	NR. 40	EVANGELISCHE KIRCHE IN HESSEN-NASSAU, DARMSTADT
NR. 17	POLIZEIPRÄSIDIUM WESTHESSEN, Polizeidirektion Rheingau-Taunus, BAD SCHWALBACH	NR. 41	SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD (SDW), WIESBADEN
NR. 19	ENERGIEREGION TAUNUS GOLDENER GRUND GmbH & Co. KG, BAD CAMBERG	NR. 42	NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (NABU), Landesverband Hessen, WETZLAR
NR. 21	WESTNETZ GmbH, DORTMUND	NR. 43	BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND (BUND), Landesverband Hessen, FRANKFURT
NR. 25	FRAPORT AG, FRANKFURT	NR. 44	BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, OV Heidenrod, HEIDENROD
NR. 28	DEUTSCHE POST CSG GmbH, Construction Management Regionalbereich Frankfurt, FRANKFURT	NR. 45	BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ IN HESSEN (BNVH) e.V., WETTENBERG
NR. 29	ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, ID-STEIN	NR. 46	LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V., BAD NAUHEIM
		NR. 47	JAGDGENOSSENSCHAFT DICKSCHIED, HEIDENROD
		NR. 48	VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER e.V., WIESBADEN
		NR. 49	HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V. (HGON), ECHZELL
		NR. 50	DEUTSCHE GEBIRGS- UND WANDERVEREINE (DGW), WEILROD

- NR. 51 DEUTSCHE BAHN NETZ AG, Ndlg. Mitte – Immobilien-  
management, FRANKFURT
- NR. 53 STADT BAD SCHWALBACH
- NR. 54 STADT ELTVILLE
- NR. 55 STADT LORCH
- NR. 57 GEMEINDE AARBERGEN
- NR. 58 GEMEINDE HOHENSTEIN
- NR. 61 GEMEINDE SCHLANGENBAD
- NR. 62 FRAUENBEAUFTRAGTE DER GEMEINDE HEIDENROD

**GEMEINDE HEIDENROD / OT DICKSCHIED  
B-PLAN „Auf der Gewann II“**

**KEINE ANREGUNGEN**

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB mitgeteilt, dass sie keine Anregungen vorzubringen haben:

- NR. 3 AMT FÜR BODENMANAGEMENT LIMBURG
- NR. 4 HESSEN MOBIL, Straßen- und Verkehrsmanagement, WIESBADEN
- NR. 8 HESSEN ARCHÄOLOGIE, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, WIESBADEN
- NR. 14 BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR, BONN
- NR. 15 EISENBAHNBUNDESAMT, FRANKFURT
- NR. 16 BUNDESANSTALT FÜR ARBEIT, Arbeitsamt Wiesbaden, WIESBADEN
- NR. 20 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN
- NR. 24 UNITY MEDIA HESSEN GmbH & Co. KG, KASSEL
- NR. 27 DFS DEUTSCHE FLUGSICHERUNG GmbH, LANGEN
- NR. 32 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER, WIESBADEN
- NR. 35 DEUTSCHER WETTERDIENST, OFFENBACH
- NR. 39 LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN, FRANKFURT
- NR. 52 STADT TAUNUSSTEIN
- NR. 56 STADT OESTRICH-WINKEL
- NR. 59 VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH
- NR. 60 VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

### 3. WERTUNG DER ANREGUNGEN

Zu den im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen aus der Bürgerschaft, der Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung durch die Gemeindevertretung Heidenrod die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist.

# GEMEINDE HEIDENROD / OT DICKSCHIED B-PLAN „Auf der Gewinn II“

Regierungspräsidium Darmstadt

HESEN



## NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per Email

Gemeindevorstand  
Der Gemeinde Heidenrod  
Rathausstraße 9  
65321 Heidenrod

Umspr.Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.1318-2021/1  
nr.Zuehen: V/FAM/1  
Nachricht: Planbüro vom: 28. April 2021  
nr. Angebotsnummer: Karin Schwab  
Zeichnungsnummer: 3.018  
Telefon/Fax: 06151 12 6321 / +49 611 32764285  
E-Mail: karn.schwab@rpda.hessen.de  
Datum: 9. Juni 2021

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod im Rheingau-Taunus-Kreis  
Bebauungsplanentwurf „Auf der Gewinn 2“ in Dicktschied

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht aufgrund der geringfügigen Inanspruchnahme von ca. 1700 m<sup>2</sup> und der Art des Vorhabens - Hütte mit Terrasse zur Bewirtschaftung der Wanderer auf dem Wispertrail und der schon derzeit bestehenden Parkplatznutzung keine Bedenken.

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Aus Sicht der Abteilung Umwelt Wiesbaden nehme ich wie folgt Stellung:

### Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt.  
Darüber hinaus reichende Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdichtungsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum



Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmtraus  
64283 Darmstadt  
Internet: http://rp-darmstadt.hessen.de  
Servicezeiten: Mo - Do, Freitag  
9.00 bis 16.30 Uhr  
9.00 bis 15.00 Uhr  
Telefon: 06151 12 6317 (allgemein)  
Telefax: 06151 12 6317 (allgemein)  
FriedrichHecker-  
Luisenplatz 2  
64289 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

**Zu Regionalplanung:**  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Überprüfungstermin verfügbaren Kennnisstand (vorliegende Aktenlage, Abfrage der Altflächendatei) nicht bekannt.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <https://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.htm> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

#### Hinweis:

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 4.1.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen

#### Vorsorgender Bodenschutz

Im Bebauungsplan ist der vorsorgende Bodenschutz abzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwängemangels später rechtlich angreifbar. Ich gehe davon aus, dass die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes im noch ausstehenden Umweltbericht angesprochen werden.

#### Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Alle Ortsteile der Gemeinde Heidenrod sind an kleinere Kläranlagen angeschlossen. Für diese Kläranlagen und deren Einzugsbereich liegt die Zuständigkeit jeweils bei der Unteren Wasserbehörde. Deren Stellungnahme ist zu beachten.

#### Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weiburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschranken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.

## **NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT**

### **Zu Bodenschutz:**

**Der Hinweis wird zu organoleptischen Verunreinigungen wird den textlichen Festsetzungen hinzugefügt.**

### **Zu Vorsorgender Bodenschutz:**

**Die Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz werden im Umweltbericht ergänzt.**

### **Zu Abwasser, anlagenbezogener Bodenschutz:**

**Die Untere Wasserbehörde hat eine Stellungnahme abgegeben. Die Werbung hierzu erfolgt auf den Seiten 12 und 13.**

### **Zu Bergaufsicht:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

## GEMEINDE HEIDENROD / OT DICKSCHIED B-PLAN „Auf der Gewinn II“

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:  
Rohtoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.  
Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.  
Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.  
 Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.  
 Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauteilplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugelassenen Bauteilplanverfahren 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. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst oder per Email: [kmrd@rda.hessen.de](mailto:kmrd@rda.hessen.de).

**Planungsrechtlich** gebe ich folgende Hinweise: Durch die Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist weder die derzeitige Nutzung PKW Parkierung, noch die künftige Nutzung wie hier im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehen, abgedeckt. Ein nicht aus den Darstellungen des FNPs entwickelter Bebauungsplan ist nach § 8 (4) BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan, der zur Genehmigung vorgelegt werden müsste. Dem kann durch eine einfache Änderung des FNPs nach §13 BauGB abgeholfen werden. Nicht möglich ist eine Korrektur ohne Verfahren, wie sie für die nicht aus dem FNP entwickelten BPl's nach § 13a BauGB vorgesehen ist. Um einen solchen handelt es sich nämlich keinesfalls.

Die geplanten Festsetzungen des BPLs bilden noch nicht schlüssig ab, was in der Begründung beschrieben ist.

- Für Sondergebiete ist nach § 10 (2) BauNVO die Zweckbestimmung festzusetzen, sinnvollerweise in der Planlegende.
- Die genannten §§ können nicht die Richtigen sein. Es genügt die zutreffenden zu benennen.
- Unter A Art der baulichen Nutzung fehlt die Festsetzung, dass PKW Parkflächen zulässig sind.
- Es ist eine Größe der Hütte festzusetzen, die nicht überschritten werden darf.
- Die Festsetzung unter 3. 1. Spiegelstrich ist nicht schlüssig. Es besteht keine Notwendigkeit eine Öffnung für Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücks-

## NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

**Zu Kampfmittelräumdienst:**  
 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Heidenrod sieht keine Veranlassung den Kampfmittelräumdienst separat zu beteiligen.

**Zu Planungsrecht:**  
 Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Fortschreibung angepasst.  
 Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht eines vorzeitigen Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen.

Die Zweckbestimmung „Wandertourismus“ wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.  
 Unter A wird die PKW-Parkfläche als zulässige Nutzung ergänzt, auch wird eine Maximal-Größe der Hütte festgesetzt und der Punkt 3 (1. Spiegelstrich) wird konkretisiert.





Schreiben vom 01.06.2021; Aktenzeichen 01549-21-80

Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (100579-21-wi):

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionschutz:

Das geplante Vorhaben einer Hütte mit Gastronomiebetrieb kann zu einem neuen stark frequentierten Ausflugsziel für Wanderer und sonstiger Besucher, vor allem an den Wochenenden führen. Die Auswirkungen des zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehrs und der Besucherandrang speziell im Außenbereich der Wandergaststätte auf die umliegende Bebauung sind noch nicht betrachtet. Im Zuge der Umweltsprache nach § 2 (4) BauGB sollen die Belange des Immissionsschutzes dahingehend beschrieben und bewertet werden.

Grundlegend sollte die Zweckbestimmung (Hütte mit Gastronomiebetrieb für Wanderer) beibehalten, besser noch genauer definiert werden, um eine zukünftig schleichende Ausweitung zu einem neuen Veranstaltungspunkt zu vermeiden.

2. Untere Naturschutzbehörde:

Aus Sicht des Naturschutzes erfüllt der neue Standort eine Lenkungsfunktion für den Tourismus. Eine Konzentration an einigen gut erschlossenen ortsnahen Punkten stellt eine Verbesserung dar.

Welcher bauplanungsrechtlichen Vorgabe gefolgt wird sollte überprüft werden. Hinsichtlich der geringen Erweiterungsfläche genügt ein einfacher Nachweis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Eventuell kann eine Verbesserung und ein Ausgleich für das Landschaftsbild durch eine Grünordnung für den angrenzenden Parkplatz erreicht werden. Die Pflanzung von landschaftsprägenden Einzelbäumen würden wir begrüßen.

3. Untere Wasserbehörde:

Zur Abwasserentsorgung:

Direkt zum Grundstück führt kein öffentlicher Kanal. Formal ist damit der Anschluss nicht gesichert. Laut Begründung, Ziffer 1.7.3 Entsorgung, soll daher das Schmutzwasser über das Grundstück Dorfgemeinschaftshaus an den Kanal im Espenschieder Weg angeschlossen werden. Dagegen bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Sicherstellung des Anschlusses im Bauantragsverfahren unter Beifügung eines Entwässerungsplans nachgewiesen wird.

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

**Zu Fachdienst III.2 – Umwelt:  
Immissionsschutz:**

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (die geplante Hütte ist dem Tal zugewandt) und der deutlichen Entfernung der nächsten Wohngebäude (115 m) wird keine Veranlassung gesehen, die Immissionssituation gutachterlich zu untersuchen. Darüber hinaus wird die Zweckbestimmung eindeutig definiert.

Der bestehende Ortsrand von Dicktschied ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. Bauutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen. Nach § 4 BauNVO sind in einem WA Schank- und Speisegaststätten zulässig. Aufgrund der bestehenden umliegenden Nutzungen sind keine Konfliktpotenziale zu erkennen. Die städtebauliche Ausgestaltung der näheren Umgebung mit Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwgerätehaus, Versammlungsraum der Feuerwehr, Kindertagesstätte, ev. Kirche, Kinderspielplatz, Sport und Bolzplatzgelände, öffentliche Grill- und Vereinshütte sowie Wohnhäusern stellt somit die Grundlage der Beurteilung dar, dass sich dieses Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

**Untere Naturschutzbehörde:**

Der Nachweis über den naturschutzrechtlichen Ausgleich erfolgt im nächsten Planungsschritt. Es wird eine qualifizierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Für den gesamten Geltungsbereich werden die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern einschl. Eingrünung ergänzt.

**Untere Wasserbehörde - Abwasserentsorgung:**

Der Hinweis auf den öffentlichen Kanal wird zur Kenntnis genommen. Es ist ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vorgesehen. Diesbezüglich wird die Begründung entsprechend ergänzt. Ein Nachweis über die ordnungsgemäße Entwässerung wird der unteren Wasserbehörde im Bauantragsverfahren vorgelegt. Ein entsprechender Hinweis wird den Textlichen Festsetzungen hinzugefügt.

Schreiben vom 01.06.2021; Aktenzeichen 01549-21-80

Das Niederschlagswasser soll gemäß Ziffer 1.7.3 vor Ort versickert werden. Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Versickerung auf dem betreffenden Grundstück sichergestellt werden muss; eine Ableitung des Niederschlagswassers, z.B. in das angrenzende Wasserschutzgebiet, ist nicht zulässig. Die Versickerungsanlage kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden (vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 3., Nebenanlagen nach § 14 BauNVO). Sofern seitens der Naturschutzbehörden keine Bedenken erhoben werden, kann die Versickerungsanlage auch innerhalb der Grünflächen angelegt werden. Die Untere Wasserbehörde bittet um Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises zur Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG für die Versickerung von Niederschlagswasser. Die Versickerungsanlage ist gemäß dem technischen Regelwerk „Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen.

#### **Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:**

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

#### **Verkehrsanbindung:**

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu stellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
  2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
  3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
  4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdienstseinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
  5. Patienten bei einem Rettungsdienstseinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
  - Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandchutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
  - Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

#### **Löschwasserversorgung:**

Die 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

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

### **Untere Wasserbehörde - Niederschlagswasser:**

Das Niederschlagswasser wird auf Grundstück versickert. Ein nachrichtlicher Hinweis zur Erlaubnispflicht für die Versickerung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan ergänzt. Die Anmerkungen zum Arbeitsblatt werden als Hinweis zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **Fachdienst III.3, Brandschutz - Verkehrsanbindung:**

Die Anmerkungen zu der Verkehrsanbindung werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bauvorhabens berücksichtigt.

### **Fachdienst III.3, Brandschutz - Löschwasserversorgung:**

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.

Schreiben vom 01.06.2021; Aktenzeichen 01549-21-80

und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung bis drei Geschosse oder GFZ  $\leq 0,7$  muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) über eine Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m<sup>3</sup> betragen.
- Hydranten**
- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsreich eingebaut sind, entnommen werden können.
  - Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.
  - Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
  - Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
  - Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
  - Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:**

Zu dem Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.  
Im Folgenden wird zu verschiedenen Punkten Stellung genommen:

1. In der Planzeichnung ist eine rote Linie dargestellt.  
Für den Fall, dass diese Linie die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen darstellen soll, ist in der Legende diese Linie rot darzustellen.
2. Punkt 1.7.1 Verkehr  
Es wird davon ausgegangen, dass die verkehrliche Erschließung über den Fahrweg Flur 2, Flurstück 153 gem. § 30 (1) BauGB gesichert ist.
3. Textliche Festsetzungen, A Planungsrechtliche Festsetzungen,  
Punkt 1.2. Höhe der baulichen Anlagen  
Es wird empfohlen, die maximale Höhe von 7,50 m auf die Oberkante First Sattel- und Pultdach zu konkretisieren.
4. 3. Textliche Festsetzungen, A Planungsrechtliche Festsetzungen,  
Punkt 2. Höhenlage baulicher Anlagen  
Es wird dringend empfohlen, einen definierten Höhenbezugspunkt, der örtlich nachvollziehbar ist, festzulegen.
5. 3. Textliche Festsetzungen, A Planungsrechtliche Festsetzungen,  
Punkt 3. Überbaubare Grundstücksfläche  
Es wird darauf hingewiesen, dass Satz 1 die Errichtung von Stellplätzen lediglich innerhalb der Baugrenze zulässt.
6. 3. Textliche Festsetzungen, A Planungsrechtliche Festsetzungen,  
Punkt 5, Grünflächen  
Der Platzhalter „XXXXXX“ ist inhaltlich zu füllen.  
Eine Stellungnahme hierzu ist nicht möglich.
7. 3. Textliche Festsetzungen, A Planungsrechtliche Festsetzungen,  
Punkt 6, Flächen + Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur +

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

**Fachdienst III.3, Brandschutz - Hydranten:**

Die Anmerkungen zu Hydranten werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bauvorhabens berücksichtigt.

**Fachdienst III.4 – Bauaufsicht:**

**Zu 1.:**

Die Legende wird an die Planurkunde angepasst.

**Zu 2.:**

Der verkehrlichen Erschließung bzw. Anbindung ist in der Begründung bereits ein eigenes Kapitel gewidmet.

**Zu 3.:**

Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zur Höhenbegrenzung des Baukörpers wird entsprechend dem Hinweis konkretisiert.

**Zu 4.:**

Der Höhenbezugspunkt ist mit der natürlichen Geländeoberfläche bereits ausreichend definiert.

**Zu 5.:**

Die bauordnungsrechtliche Vorschrift wird so geändert, dass die Errichtung von Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig ist.

**Zu 6.:**

Die grünordnerischen Festsetzungen werden vor dem nächsten Planungsschritt konkretisiert.

Schreiben vom 01.06.2021: Aktenzeichen 01549-21-80

- Landschaft.  
Der Punkt ist inhaltlich zu füllen.  
Eine Stellungnahme hierzu ist nicht möglich.
3. Textliche Festsetzungen, B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen,  
Punkt 2, Freiflächen  
Die Aussage ist irreführend.  
„Befestigte Grundstücksstelle sind zu bepflanzen bzw. zu begrünen.“  
Eine Klarstellung wird empfohlen.

9. Hinweis  
Wir weisen darauf hin, dass der auf Seite 8 der Begründung dargestellte Grundriss der „Hütte“ keine sanitären Anlagen aufweist.  
Dies ist gem. § 46 (3) HBO nicht zulässig.  
Für den Fall, dass eine „externe WC-Anlage“ errichtet werden soll, wäre diese Fläche in die maximal überbaubare Fläche von 100,00 qm einzubeziehen oder ggf. diese Fläche zu erweitern.  
Die Festsetzungen hinsichtlich Höhe, Dachform etc. würden auch für eine evtl. „externe WC-Anlage“ gelten.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:**

Gegen die Bauleitplanung haben wir keine Bedenken.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. die Scherben, Steingeräte, Skeletreste, etc. entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von unserer Behörde gefordert werden.

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

**Wahlet:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:**

Die hiesige Zuständigkeit ist nicht betroffen.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

**Zu 8.:**

Die grünordnerischen Festsetzungen werden vor dem nächsten Planungsschritt konkretisiert.

**Zu 9.:**

Der abgebildete Grundriss stellt nur eine beispielhafte Baugestaltung dar. Die sanitären Einrichtungen werden in den Baukörper integriert.

**Fachdienst III.4 – Denkmalschutz:**

Die Anmerkungen zum Denkmalschutz werden den textlichen Festsetzungen als Hinweis hinzugefügt.

Schreiben vom 01.06.2021; Aktenzeichen 01549-21-80

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

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat keine Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Aufgrund der geplanten Bewirtschaftung der „Wanderhütte“ muss jedoch die Entsorgung, der zwangsläufig anfallenden Abfälle, durch dreirädrige Müllfahrzeuge ermöglicht werden. Dazu gehören u.a. ausreichende Wendemöglichkeiten und Straßenbreiten sowie eine Prüfung der Tragfähigkeit des Erschließungsweges. Ein längeres „Rückwärtsfahren“ des Müllfahrzeugs während der Sammlung ist aufgrund Sicherheitstechnischer Vorgaben nicht zulässig.

Im Auftrag

(Pohl)

**Zu Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**  
Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

# GEMEINDE HEIDENROD / OT DICKSCHIED B-PLAN „Auf der Gewann II“



Landkreis Limburg-Weilburg  
Der Kreisausschuss

NR. 7 AMT FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM, UMWELT, VETERINÄR-  
WESEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ, HADAMAR

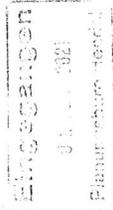
Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1562, 65535 Limburg

4020  
Planungsbüro Hendel+Partner  
Gustav-Freytag-Straße 15

65189 Wiesbaden

Amt für den Ländlichen Raum,  
Umwelt, Veterinärwesen und  
Verbraucherschutz  
Landwirtschaft  
Frau Mehlen  
30  
06431 296-5805 (Zentrale: -0)  
06431 296-5965  
k.mehlen@Limburg-Weilburg.de  
Schiede 43, 65549 Limburg  
3,3,2 Tgb.-Nr. 22/2021  
Heidenrod

Amt  
Fachdienst  
Auskunft erteilt  
Zimmer  
Durchwahl  
Telefax  
E-Mail  
Postanschrift und  
Fristenbriefkasten  
Unser Aktenzeichen



26. Mai 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod**  
**Aufstellung Bebauungsplan „Auf der Gewann II“**  
Hier: Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.  
§ 4 Abs. 1 BauGB

Guten Tag,

durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans sind keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen. Die betroffene Fläche befindet sich laut Regionalplan Südhessen 2010 im Vorhabensgebiet Landwirtschaft. In diesem Fall werden insgesamt nur 0,1735 ha beansprucht, sodass eine Inanspruchnahme der Fläche für z.B. Freizeitnutzungen möglich ist. Eine präzise Darstellung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. Wir verweisen jedoch grundsätzlich auf einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. So soll auf Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Zuge der Umsetzung des o.g. Vorhabens verzichtet werden.

Zusammenfassend bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der o.g. Planung.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Für Auftrag

K. Mehlen

Unsere Servicezeiten  
Montag bis Freitag 8.30 – 12.00 und 13.30 – 16.00 Uhr  
Dienstags geschlossen oder nach Vereinbarung  
Freitag 8.30 – 12.00 Uhr  
Einen Termin können Sie auch telefonisch vereinbaren  
Besuchsadresse Nebengebäude (ehemals Hadamar  
Gymnasialstr. 4, 65539 Hadamar

Datenenschutz:  
Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Artikel 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden sich auf der Internetseite des Landkreises ([www.landkreis-limburg-weilburg.de](http://www.landkreis-limburg-weilburg.de)). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Zur Kompensation des Eingriffs sind keine Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen vorgesehen. Die Kompensation erfolgt durch in Inanspruchnahme des Ökokontos der Gemeinde Heidenrod.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird vor dem nächsten nächsten Planungsschritt durchgeführt und das Ausgleichsdefizit quantifiziert.

NR. 18 SYNA GmbH, IDSTEIN

Hendel + Partner

Von: Holger.Otto@syna.de  
Gesendet: Montag, 10. Mai 2021 12:17  
An: Hendel + Partner  
Cc: Axel.Kropp@syna.de  
Betreff: Heidenrod - Dicktschied, Bebauungsplan "Auf der Gewann II"  
Anlagen: Syna Bestand Strom DIN\_A3 2021-05-10.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 28. April 2021, mit dem Sie uns über die oben genannte Projektierung informiert und nehmen wie folgt Stellung:

Zur Frage der Energieversorgung der geplanten Wanderrütte mit Gastronomiebetrieb können wir erst Angaben machen, wenn uns exakte Werte für deren Leistungsbedarf vorliegen. Es bestehen aus unserer Sicht zwei technische Möglichkeiten der Stromversorgung:

1. Gemäß Punkt 1.7.2 Ihres Vorentwurfs über den bereits vorhandenen Netzanschluss des Dorfgemeinschaftshauses. Der wird bei uns unter der Adresse „Am Dorfgemeinschaftshaus 1“ geführt. Dazu ist über unsere Kollegen\*innen vom Anschlusswesen eine Netzanschlussänderung einzureichen. Benötigt wird hierzu unter anderem der Leistungsbedarf des DGH und der des Neubaus. Unsererseits wird dann unter anderem geprüft ob die angefragte neue Gesamtleistungsleistung über das vorhandene Netzanschlusskabel bereitgestellt werden kann oder ob der Netzanschluss verstärkt werden muss.
2. Alternativ über einen komplett neuen Netzanschluss — beispielsweise ein Außennetzanschluss über eine Zähler- oder Hausanschlusssäule — direkt an das am Baugrundstück vorbeilaufende Ortsnetz-kabel. Hierfür ist bei unseren Kollegen\*innen vom Anschlusswesen ein entsprechender Antrag mit dem Leistungsbedarf des Neubaus einzureichen.

Der Antrag ist mit den erforderlichen Unterlagen am besten über unser Netzanschlussportal <https://netzanschluss.syna.de/> einzureichen.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Ortsteil Dicktschied ist nicht an unser Erdgasversorgungsnetz angebunden ist.

Sollte im Zuge Ihrer Maßnahme eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung unserer Versorgungseinrichtungen erforderlich sein bitten wir Sie uns frühzeitig zu informieren damit wir entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchführen können.

Der beiliegende Strom-Bestandsplan ist lediglich als ergänzende Information gedacht und stellt keine offizielle Planauskunft dar. Bestandspläne erhalten Sie über unsere Planauskunft <https://planauskunft.syna.de/planauskunft/>.

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.

Es sind bauseits geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Beschädigung von Leitungen durch die Annäherung oder das Überfahren mit schwerem Gerät oder Fahrzeugen zu vermeiden; beispielsweise das Legen von Stahlplatten oder das provisorische Auffüllen mit geeignetem Material zur Herstellung einer Mindestüberdeckung von 0,30 m.

Für die Projektierung der Bepflanzung verweisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Bei Baumaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und 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.

Die Möglichkeiten zur Stromversorgung werden vor der Umsetzung des Bauvorhabens geprüft.

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bauvorhabens beachtet.

# GEMEINDE HEIDENROD / OT DICKSCHIED B-PLAN „Auf der Gewann II“

Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen.

Bei Interesse an einer möglichen Erweiterung / Umgestaltung der vorhandenen Straßenbeleuchtungsanlage setzen Sie sich bitte mit unserem Herrn Axel Kropp in Verbindung.

Sollten noch Fragen offen stehen, stehen wir Ihnen zu einer Rücksprache gerne zur Verfügung.

## NR. 18 SYNA GmbH, IDSTEIN

Mit freundlichen Grüßen

IA. Holger Otto  
Projektleiter  
T 06236 / 9302 129  
M 0162 / 29 58 295  
F 081 / 3127 49 9530 129  
E [holger.otto@syna.de](mailto:holger.otto@syna.de)



Meine Kraft vor Ort

Syna GmbH  
Planung Eltville / Idstein  
Wiesbadener Str. 39-41  
65510 Idstein  
[www.syna.de](http://www.syna.de)



Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail drucken.

NR. 22 PLEDOC, ESSEN

Netzauskunft

Telefon 0201/36 59 - 0  
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

PLEDoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen  
Planungsbüro Hendeit Partner  
Fuhrländer  
Gustav-Freytag-Straße 15  
65189 Wiesbaden

Zuständig Britta Hansen  
Durchwahl 0201/3659-221

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom 28.04.2021  
Anfrage an PLEDoc  
unser Zeichen 20210500956  
Datum 06.05.2021

**Behauungsplan "Auf der Gewinn II" der Gemeinde Heidenrod; Hier: Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinde gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verweilte Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferragas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwab bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Nordrheinische Erdgasverteilungsgesellschaft mbH (NETG), Essen
- Nordrheinische Erdgasverteilungsgesellschaft mbH (NETG), Essen
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen

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.

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.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.  
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

**Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen  
PLEDoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)  
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020) geoGUS OHG (p) by Intergraph

Schnittstellen: Marc-André Wegener  
PLEDoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen  
Telefon 0201/36 59 00 · Internet: www.pledoc.de  
Ansprechpartner: Hans-Joachim B. 9564 · USt-Ident. DE 170738491

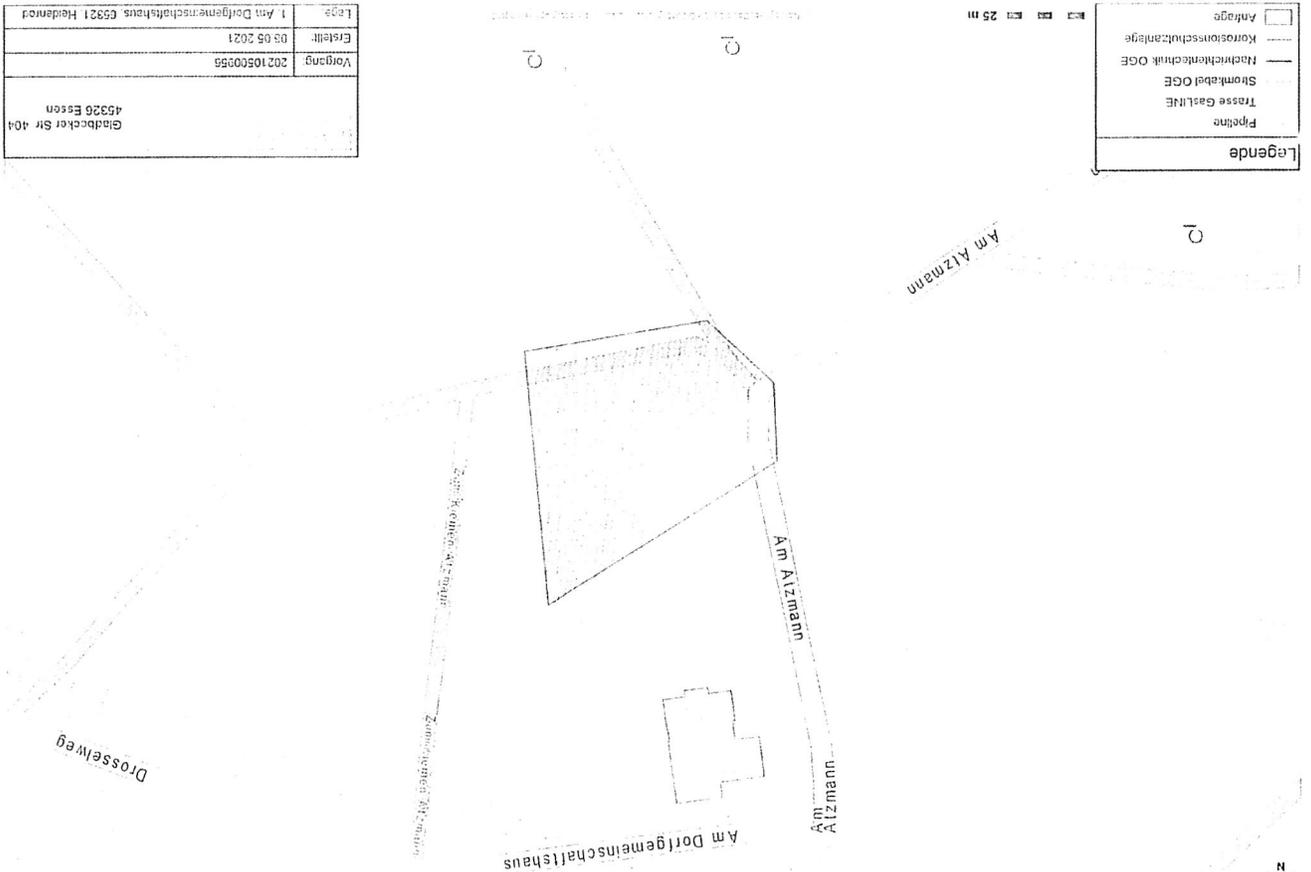


Das Unternehmen wird in weiteren Planungsverlauf beteiligt. Die Kompensation erfolgt durch Inanspruchnahme des Ökokontos der Gemeinde Heidenrod.

GEMEINDE HEIDENROD / OT DICKSCHIED  
B-PLAN „Auf der Gewann II“

NR. 22 PLEDOC, ESSEN

Gladbecker Str 404 45326 Essen	
Vorgang	20210500056
Erstellt	03.05.2021
Leg.	1. Amt. Dorfgemeinschaftshaus, 65321 Heidenrod



**NR. 23 DEUTSCHE TELEKOM NETZPRODUKTION GmbH, MAINZ**

COLLEGE 1. WASSERBÜNDEN

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Wallstraße 66 55122 Mainz

**PLANUNGSBURO HENDEL + PARTNER  
STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**  
Gustav-Freytag-Straße 15  
65189 Wiesbaden

REFERENZEN  
ANSPRECHPARTNER  
TELEFONNUMMER  
DATUM  
BETRIFF

Dieter Mayer (dieter.mayer@telekom.de)  
06131 / 1496494  
20.05.2021  
Gemeinde Heidenrod/Dickschied - B-Plan AUF DER GEWANN II

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Auswirkungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkiat über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Hauptniederlassung: Wallstraße 66 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 66 55122 Mainz  
Personenverkehr: Postfach 91 001 Pöcking | Wallstraße 66 55122 Mainz  
Telefon: 06131 149 6550 | Telefax: 0391 590131312 | Internet: www.telekom.de  
Konto: Probank, Sparkassen (BLZ 590 100 666) Kto-Nr. 243 566 661 | BIC: BFSW3333  
A-Jahresarzt: Dr. Dirk Wöhrner (Wiesbaden) | Geschäftsbereich: VV  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14150 | Sitz des Geschäftsbereichs: Abala Steinmühl, Dognmar Vöckler-Büsch  
Handelsregister: Amtsgericht Essen | USt-ID-Nr.: DE 814645262

**Es sind keine Straßen bzw. Gehwege innerhalb des Geltungsbereiches  
vorgesehen.**



ERLEBEN, WAS VERBUNDEN

**NR. 23 DEUTSCHE TELEKOM NETZPRODUKTION GmbH, MAINZ**

Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich stattfinden werden.

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 Breitkopi genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugabietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.  
Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- 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.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Dieter Mayer

**Sofern ein Anschluss an das Netz der Telekom erfolgen soll, wird rechtzeitig eine entsprechende Abstimmung durchgeführt.**



NR. 26 DEUTSCHE BAHN SERVICE IMMOBILIEN, FRANKFURT

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien • Cumberger Straße 10, 60327 Frankfurt

Planungsbüro Hendei+Partner  
Gustav-Freytag-Str. 15  
65189 Wiesbaden

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Frankfurt  
Cumberger Straße 10  
60327 Frankfurt  
www.deutschebahn.com

Stefanie Lösch  
Telefon: 069 265 41345  
Telefax: 069 265 41375  
E-Mail: stefanie.loesch@deutschebahn.com  
Zeichen: LC  
At: TOEB+FM-21-103203

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Heidenrod OT Dickschied  
Bebauungsplanes „Auf dem Gewinn II“

03.05.2021

Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Plangebiet

in Höhe der DB Strecke: 3500 Wiesbaden-Diez  
in Höhe von Bahn-km ca. 22,500  
links der Bahnlinie  
Entfernung: abseits

Ihr Zeichen: MF/VM

Ihr Schreiben vom: 28.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. gez.  
Stefanie Lösch

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Büroregion: Mitteldeutschland  
HRB: 50 000  
USt-ID-Nr.: DE 871589869

Vorstand:  
Dr. Rüdiger Lutz,  
Vorstandsvorsitzender

Abschreiber DBI:  
Börnigk Huber,  
Prof. Dr. Sibano Jeschke,  
Renata Petralia,  
Nadine Stöber

Unser Anliegen

BRUNNEN  
EINE STÄRKE BEI DER  
KRAFT

Häufigere Informationen zur Datenverarbeitung an DB-Konzern finden Sie auf: www.deutschebahn.com/datenschutz

# GEMEINDE HEIDENROD / OT DICKSCHIED B-PLAN „Auf der Gewinn II“



NR. 26 DEUTSCHE BAHN SERVICE IMMOBILIEN, FRANKFURT

Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. \*\*\*

\*\*\* NEU bei DB Immobilien \*\*\*

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauntrags- / Planungs- und Kabelaukunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.  
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:  
[https://www.deutschebahn.com/de/consulting/immobilien/haus\\_und\\_wirtschaftswillkommen.bei.der.DB-AG-DB-Immobilien-975993f](https://www.deutschebahn.com/de/consulting/immobilien/haus_und_wirtschaftswillkommen.bei.der.DB-AG-DB-Immobilien-975993f)



## Hinweisblatt zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (U), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaëlis-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekanntes Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.

Deutsche Bahn AG Stz. Bonn Regulierungs- Berlin-Charlottenburg HRB-50 100E US-NetNo. DE 811669959	Vorsitzender des Aufsichtsrates: Michael Odenwald	Vorstand: Dr. Richard Lutz, Vorsitzender	Alexander Döhl Berthold Huber Prof. Dr. Sabina Jeschke Klaus-Dieter Marian Solter	Unser Anliegen:  DEUTSCHE BAHN AG EINE STRIKE-SOLIDAR
--	---	--	---	---

Hinweisblatt zur Datenverarbeitung in DB-Konzern-Info SE, Nr. www.deutschebahn.com/infobroschuere



NR. 26 DEUTSCHE BAHN SERVICE IMMOBILIEN, FRANKFURT

- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestaltungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: <https://www.zahn-service-immobilien.de/Antragsunterlagen.html>
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

+++NEU bei DB Immobilien+++ Chatbot Petra sieht Ihnen für Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bau- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung:  
<https://www.deutschebahn.com/kontaktcenter/immobilien-hallo-linda-herzlich-willkommen@der-db-ag-db-immobilien-5756114>

Die Informationen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Einrichtungen bzw. Bau-/Planungsvorhaben der Deutschen Bahn AG sind nicht betroffen.

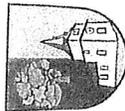
Deutsche Bahn AG  
Stz. Berlin  
Regierungsgericht  
Königsplatz  
HRB 50 000  
USt-ID-Nr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates  
Michael Osterwald  
Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorstandsrat  
Alexander Dell  
Bernhard Huber  
Prof. Dr. Susanna Jeschke  
Renate Petala  
Nadine Soler

Unser Anliegen:  
  
DEUTSCHE BAHN SERVICE  
IMMOBILIEN

Nähere Informationen zur Datenschutzerklärung im DB Konzern finden Sie hier: [www.dbs.com/de/bahn.com/datenschutz](http://www.dbs.com/de/bahn.com/datenschutz)





## Ortsbeirat Dickschied

Planungsbüro Hendel+Partner  
Gustav-Freytag-Straße 15

65189 Wiesbaden

Heidenrod, den 03.06.2021

Ihr Schreiben v. 28.04.2021  
Bebauungsplan AUF DER GEWANN II Gemeinde Heidenrod-Dickschied

Sehr geehrte Damen und Herren,

o. g. Thema haben wir in der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirat Dickschied, am 02.06.2021, unter TOP 3 besprochen und einstimmig den Beschluss gefasst, das Projekt zu befürworten.

Folgende Aspekte sollten jedoch geprüft und berücksichtigt werden:

- Sperrstunde 22.00 Uhr
- Lärmbelästigung
- Keine Außenbeschallung durch Musik
- Falls private Vermietung möglich, sollte hier keine Konkurrenz zum Dorfgemeinschaftshaus entstehen (eingegrenzte Personenzahl)
- Sind die Parkplätze ausreichend?

Außerdem bitten wir um die Offenlegung des Schallgutachtens.

in dem Vorentwurf des Bebauungsplans muss auf Seite 9 Punkt 1.7.3 Entsorgung im letzten Satz die Bezeichnung Wochenendhaus-Gebiets „Am Alzmann“ in Wohngebiets „Am Alzmann“ geändert werden!

Mit freundlichen Grüßen,

  
Beate Gschweng

c/o Herr Udo Zindei, Bauverwaltung der Gemeinde Heidenrod und  
Gemeindevorstand Heidenrod

Beate Gschweng Zum Eisenberg 2 Tel.: 0170-3040816  
Ortsvorsteherin 65321 Heidenrod-Dickschied Email: b.gschweng@dickschied.de  
www.dickschied.de

## NR. 63 ORTSBEIRAT DICKSCHIED

Die Regelung der Öffnungs- und Schließungszeiten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Der bestehende Ortsrand von Dickschied ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. Bauutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen. Nach § 4 BauNVO sind in einem WA Schank- und Speisegaststätten zulässig. Aufgrund der bestehenden umliegenden Nutzungen sind keine Konfliktpotenziale zu erkennen. Die städtebauliche Ausgestaltung der näheren Umgebung mit Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehrrätehaus, Versammlungsraum der Feuerwehr, Kindertagesstätte, ev. Kirche, Kinderspielfeld, Sport und Bolzplatzgelände, öffentliche Grill- und Vereinshütte sowie Wohnhäusern stellt somit die Grundlage der Beurteilung dar, dass sich dieses Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Bauvorhaben, das dem Wandertourismus dienen soll, befindet sich in ortsabgewandter Lage in ca. 115 m Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnhäusern. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Wohnbebauung im Sinne des Immissionsschutzes nicht beeinträchtigt wird. Die Gemeinde Heidenrod sieht folglich auch keine Veranlassung, ein Schallgutachten in Auftrag zu geben.

Eine Außenbeschallung ist nicht vorgesehen.  
Eine etwaige Vermietung des Gebäudes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Der Nachweis der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Zur Verfügung steht die Fläche, die bereits bisher als Wanderparkplatz genutzt wird.

Die Bezeichnung des Baugebietes im Punkt 1.7.3 wird geändert.

*michael borhauer*  
*architekt – akch –*

*gartenfeldstraße 20*  
*65307 bad schwalbach*

Michael Borhauer \* Gartenfeldstraße 20 \* 65307 Bad Schwalbach

Planungsbüro Hendl + Partner  
Städtebau- und Landschaftsarchitekten  
Gustav-Freytag-Straße 15  
65189 Wiesbaden

Gemeinde Heidenrod  
Bebauungsplan AUF DER GEWANN II

07.05.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung des Vorentwurfes zum o.g. Bebauungsplan.

Von meiner Seite ist anzumerken, dass an das geplante Gebäude noch ein Sanitärcontainer anschreibt. Somit wäre die Grundfläche 10,00 m x 13,00 m. (vormals 10,00 x 10,00 m)

Alternativ wäre auch eine Rigole zur Versickerung des Oberflächenwassers möglich.

Für die Fäkalienentsorgung könnte eine Zweikammer-Absetzgrube ohne Ablauf installiert werden.

Ich bitte Sie dies noch zu berücksichtigen.  
Herzlichen Dank

Mit freundlichen Grüßen



M. Borhauer

**NR. 64 HERR MICHAEL BORHAUER, BAD SCHWALBACH**

**Es ist ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vorgesehen. Diesbezüglich wird die Begründung entsprechend ergänzt.**

**Die zulässige Grundfläche für das Gebäude wird im Bebauungsplan mit 130 m<sup>2</sup> innerhalb des ausgewiesenen Baufensters festgesetzt.**

**Der Hinweis auf die Rigolenversickerung wird begrüßt.**

65 Gewann II

**NR. 65 GEMEINDE HEIDENROD**

**AKTENERMÄRK**

**Bebauungsplan „Auf der Gewann“ Ortsteil Dickschied**  
**hier: Feststellung der Lage der Wasserversorgungsleitung**

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes „Auf der Gewann“, 2. Änderung wurde seitens des gemeindlichen Wasserwerkes auch der Verlauf der Wasserleitung geortet.

Anhand von Bestandsrohdaten konnte die ungefähre Lage der Wasserleitung ermittelt werden. Die Wasserleitung wurde von der damals selbstständigen Gemeinde Dickschied-Geroldstein verlegt und verläuft nicht vollständig im Bereich der gemeindlichen Wegeparzelle, Gemarkung Dickschied, Flur 2, Flst. 153.

Auf dem beiliegenden Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte und dem Ausschnitt aus dem Katasterluftbild ist zu erkennen, dass auf dem Grundstück Gemarkung Dickschied, Flur 3, Flst. 32, ein Kontrollschacht vorhanden ist, der von der Wasserleitung gekreuzt wird. Der Kontrollschacht wurde vermaßt. Auf dem Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte und dem Luftbild sind die entsprechenden Maße eingetragen. Der Verlauf der Wasserleitung ist rot eingezeichnet.

Hinsichtlich eines möglichen Anschlusses der bewirtschafteten Wanderhütte wäre es möglich, im Bereich der Erschließungsstraße „Am Atzmann“, einen entsprechenden Hausanschluss mit Zählerschacht für die Wasserversorgung der Hütte herzustellen.

Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke Gemarkung Dickschied, Flur 2, Flst. 3/1 und 5/1 stehen im Eigentum der Gemeinde. Hier könnte ein entsprechender Zählerschacht eingerichtet werden.

Heidenrod, den 03. Mai 2021  
Zf/Stf 09.1 Dick-Gewann-Wasserversorgungsleitung

  
(Zindel)  
Bürgermeister

Anlagen  
Liegenschaftskarte und Luftbild

**zur Kenntnis an:**

- 2.) Bürgermeister Diefenbach
- 3.) Büro Hendel per Mail

**Der Verlauf der Wasserleitung und die Anmerkungen zum Anschluss der Wanderhütte werden zur Kenntnis genommen.**

NR. 65 GEMEINDE HEIDENROD



Hendel + Partner

Von: Sabrina Lausmann <brini.simon@gmx.de>  
Gesendet: Donnerstag, 3. Juni 2021 20:13  
An: Hendel + Partner  
Betreff: Bedenken zum Bebauungsplan Auf der Gewann II in Heidenrod-Dickschied  
Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,  
gerne möchten wir Stellung nehmen zu der geplanten Wanderhütte "Almhütte Atzmann" in Heidenrod-Dickschied. Wir wohnen in Dickschied im Drosselweg 1a, angrenzend an das geplante Bauvorhaben.

Ich habe gestern die Ortsbeiratsitzung in Dickschied besucht, um mich zu diesem Bauvorhaben zu informieren, mein Mann war leider aus beruflichen Gründen verhindert.

Ich bin mit einer positiven und beforworteten Einstellung zu dieser Sitzung gegangen, wurde aber leider mit einer ganz bestimmten Aussage von Herrn Bürgermeister Diefenbach in meinem bzw. unserem Denken negativ beeinflusst.

Wir sind grundsätzlich nicht gegen dieses Bauvorhaben und werden die Gastronomie vermutlich auch gerne besuchen!

Allerdings haben wir auch berechtigte Bedenken. Für uns persönlich bedeutet eine Hütte mit Gastronomie zur Versorgung/Bewirtschaftung von Wanderern (oder auch anderen Besuchern), dass sich diese dort tagsüber vor oder nach einer Wanderung stärken, ausruhen und die Ruhe genießen.

Vermutlich hat diese Einstellung nicht jeder.

Ich komme darauf, da Herr Diefenbach gefragt wurde, ob diese Hütte auch für private Zwecke gemietet werden kann.

Er machte die Aussage: "Ja, dies ist ausdrücklich erwünscht".

Bei diesem Gedanke hat sich bei mir alles zusammengezogen und ich hatte athoc negative Gedanken zu dieser "Wanderhütte".

Uns macht der Gedanke regerrecht Angst, da wir um unsere geliebte "Ruhe" fürchten!

Dies wurde sich zudem widersprechen, da vom Baugebiet von "Sondergebieten, die der Erholung dienen" geschrieben wird oder nicht?

Laut Begründung zum Bebauungsplan soll eine Hütte mit Gastronomiebetrieb zur Versorgung von Wanderern geplant sein.  
"Errichtung einer bewirtschafteten Wanderhütte".

Warum dann eine Vermietung für private Zwecke?

Wir haben einen wunderschönen Grillplatz sowie ein Dorfgemeinschaftshaus, die man beide für private Zwecke mieten kann.

Wir fragen uns, ob eine Aussenbeschallung geplant ist?

Schließlich liegt das Bauvorhaben unserer Meinung nach mit am höchsten Punkt vom Ort und dadurch ist die Beschallung in der unmittelbaren Nähe von Einfamilienhäusern und dem restlichen Ort erheblich.

Von morgens bis abends oder sogar nachts Après-Ski-Hits, Hüttengaudi-Musik , etc. dass wäre für uns ein Alptraum!

**NR. 66 FAMILIE LAUSMANN, HEIDENROD-DICKSCHIED**

Eine etwaige Vermietung des Gebäudes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Das ausgewiesene Sondergebiet dient der Erholung und enthält die Zweckbestimmung „Wandertourismus“. Die geplante Nutzung muss diese Zweckbestimmung erfüllen.

Der bestehende Ortsrand von Dickschied ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen. Nach § 4 BauNVO sind in einem WA Schank- und Speisegaststätten zulässig. Aufgrund der bestehenden umliegenden Nutzungen sind keine Konfliktpotenziale zu erkennen. Die städtebauliche Ausgestaltung der näheren Umgebung mit Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehrgerätehaus, Versammlungsraum der Feuerwehr, Kindertagesstätte, ev. Kirche, Kinderspielfeld, Sport und Bolzplatzgelände, öffentliche Grill- und Vereinsstätte sowie Wohnhäusern stellt somit die Grundlage der Beurteilung dar, dass sich dieses Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Bauvorhaben, das dem Wandertourismus dienen soll, befindet sich in ortsabgewandter Lage in ca. 115 m Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnhäusern. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Wohnbebauung im Sinne des Immissionsschutzes nicht beeinträchtigt wird. Die Gemeinde Heidenrod sieht folglich auch keine Veranlassung, ein Schallgutachten in Auftrag zu geben.

## GEMEINDE HEIDENROD / OT DICKSCHIED B-PLAN „Auf der Gewinn II“

### NR. 66 FAMILIE LAUSMANN, HEIDENROD-DICKSCHIED

Wir fragen uns, was private Feierlichkeiten mit einer Wanderhütte zur Erholung zu tun haben?

Wir haben regereicht Angst davor!

Sollten dort private Feiern stattfinden, vermutlich lässt es nicht lange auf sich warten, dass laute Musik läuft, man auf den Sportplatz geht und beginnt Fußball zu spielen, ist doch so, wenn man feiert und Spaß haben möchte egal ob tagsüber, abends oder nachts.

Wir fragen uns, wie die Lärmbelästigung sein wird vor allem bei einer privaten Feier?

Es wird gefeiert, grundsätzlich draussen geraucht, gelacht, getrunken, ganz normal.

Aber das jeden Tag oder vermutlich hauptsächlich am Wochenende?

Das stellen wir uns so nicht vor, da wir genau aus diesem Grund hier wohnen: Ruhe und Erholung!

Welche Öffnungszeiten sind vorgesehen?

Wanderhütten haben unserer persönlichen Meinung nach spät abends oder nachts nicht geöffnet.

Nochmals möchten wir betonen, das wir nichts gegen diese Hütte haben, aber devittiv etwas gegen die Nutzung für private Zwecke!

Gegen Veranstaltungen in der Hütte, die "mal" stattfinden, z.B. an der Kerb, ein Sommerfest, ein Glühweinabend haben auch wir nichts, aber gegen regelmäßige "Partyveranstaltungen", die bis in die Nacht gehen!

Diese Besorgnis löste ganz alleine die Aussage von Herrn Diefenbach in uns aus.

Wanderer/Besucher, die tagsüber bis hin in die frühen Abendstunden einen Kaffee oder ein Bier trinken, ein Stück Kuchen oder ein Speckbrot essen stören uns gewiß nicht, Partygänger vermutlich schon!

Daher wären wir sehr dankbar über Rahmenbedingungen, die niemanden stören und eine entsprechende Stellungnahme durch den Betreiber.

Besten Dank vorab und beste Grüße  
Oliver und Sabrina Lausmann

Drosselweg 1a, 65321 Heidenrod-Dickschied

Eine Außenbeschallung ist nicht vorgesehen.  
Die Regelung der Öffnungs- und Schließungszeiten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Vermietung des Gebäudes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Dieser sorgt lediglich für das Baurecht. Vereinbarungen über die Nutzung, Öffnungszeiten und Vermietung sind außerhalb des Bebauungsplanes zwischen der Gemeinde Heidenrod und dem/der Betreiber/in zu treffen.

Das ausgewiesene Sondergebiet dient der Erholung und erhält die Zweckbestimmung „Wandertourismus“. Die geplante Nutzung muss diese Zweckbestimmung erfüllen.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 15.06.2021

Merkel (MM)  
WA-3321-Scoping

②

# HEIDENROD – DICKSCHIED

## Bebauungsplan AUF DER GEWANN II

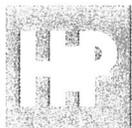
---

1. BEGRÜNDUNG
2. UMWELTBERICHT

ENTWURF  
Stand: 22.06.2021

**PLANUNGSBÜRO  
HENDEL+PARTNER**

**STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**



GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15  
65189 WIESBADEN  
TELEFON 0611.300 123  
TELEFAX 0611.304 105  
EMAIL [post@hendelundpartner.de](mailto:post@hendelundpartner.de)

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>6</b>
1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010.....	6
1.2.2 Flächennutzungsplan.....	7
<b>1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION.....</b>	<b>7</b>
<b>1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>1.5 GEPLANTE BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>9</b>
<b>1.6 FLÄCHEN-/ EINWOHNERBILANZ.....</b>	<b>10</b>
<b>1.7 ERSCHLIEÖUNG .....</b>	<b>10</b>
1.7.1 Verkehr.....	10
1.7.2 Versorgung .....	10
1.7.3 Entsorgung .....	10
<b>1.8 IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>11</b>
<b>1.9 BODENORDNUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>2. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN .....</b>	<b>11</b>
<b>2.2 BESTANDSAUFNAHMEN, BEWERTUNG, PROGNOSE, MAÖNAHMEN.....</b>	<b>12</b>
<b>2.3 WEHSELWIRKUNG ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN.....</b>	<b>16</b>
2.3.1 Vermeidung von Emissionen sowie der Sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	17
2.3.2 Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	17
2.3.3 Auswirkungen bei schwerem Unfall und Katastrophen.....	17
2.3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	17
<b>2.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES .....</b>	<b>18</b>
2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	18
2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	18

2.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ..... 18

**3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....20**

1.1. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 (2) NR. 1 + §  
19 BAUNVO ..... 20

1.2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 (2) NR. 3 & 4  
+ § 18 (1) BAUNVO ..... 20

1.1. DÄCHER (§ 91 (1) NR. 1 HBO)..... 22

1.2. FASSADEN (§ 91 (1) NR. 1 HBO)..... 22

**4. PLANGRUNDLAGEN**

4.1 BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN M. 1 : 1.000

4.2 BESTANDSPLAN M. 1 : 1.000

**5. ANLAGEN**

5.1 Holger Hellwig: Gemeinde Heidenrod, BEITRAG ARTENSCHUTZ, Bingen am  
Rhein, 19.06.2021

## 1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt, das touristische Angebot im Ortsteil Dickschied weiterzuentwickeln. Hierzu soll am südlichen Ortsrand, nahe des Dorfgemeinschaftshauses und nahe dem Fußballplatz eine Hütte mit Gastronomiebetrieb zur Versorgung der Wanderer der Premiumwanderwege „Wisper Trails“ errichtet werden.

### 1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE

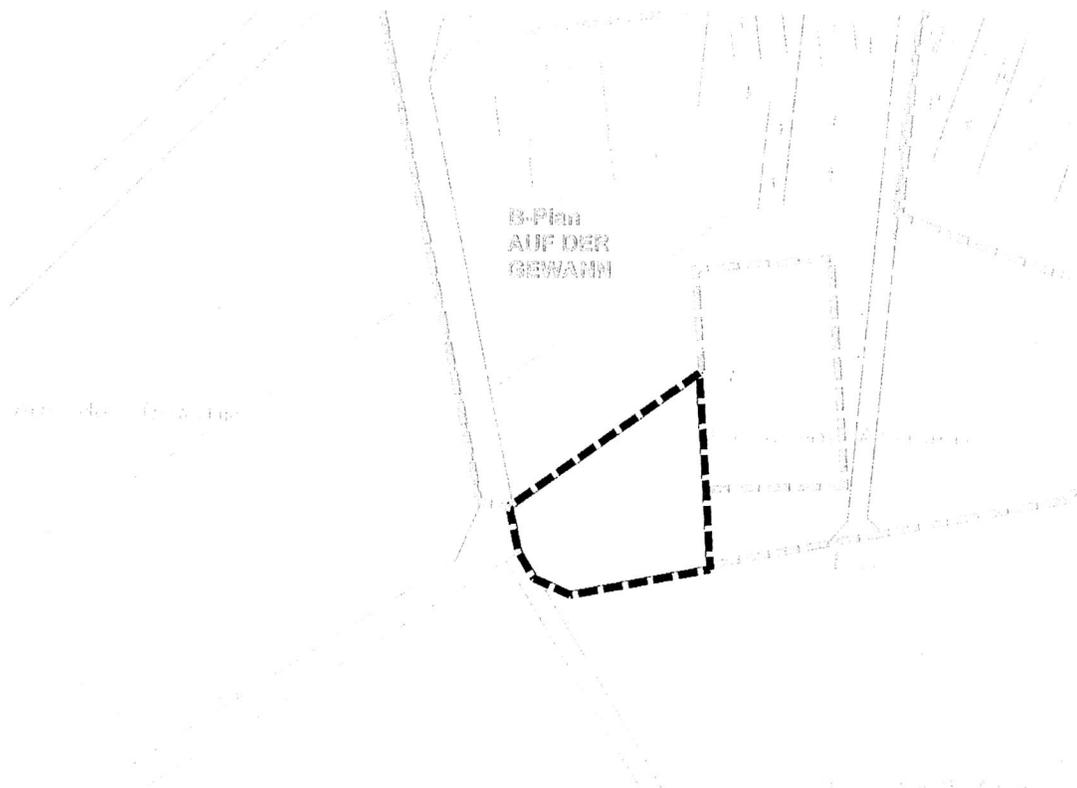
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flächen:

Gemarkung Dickschied, Flur 2

Flurstück Nr.: 3/1 tw.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1.735 m<sup>2</sup>. Es liegt oberhalb eines Hanges auf einer Kuppe und das Gelände fällt in Richtung Süden und Westen sowie in Richtung Norden ab.

Der räumliche Geltungsbereich schließt sich im Osten unmittelbar an den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplan AUF DER GEWANN an.



*Geltungsbereich (schwarz) mit Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans (grau), ohne Maßstab*

## 1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010



*Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2010, Ausschnitt Dickschied (ohne Maßstab).*

Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS im Landschaftsschutzgebiet TAUNUS. Im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 ist dem OT DICKSCHIED keine besondere Funktion zugewiesen.

Vom OT DICKSCHIED gelangt man über die Landesstraße L 3035 nach Norden in Richtung Nastätten und Bäderstraße (Bundesstraße B 260) nach Süden in Richtung Bad Schwalbach, Taunusstein und Eltville.

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

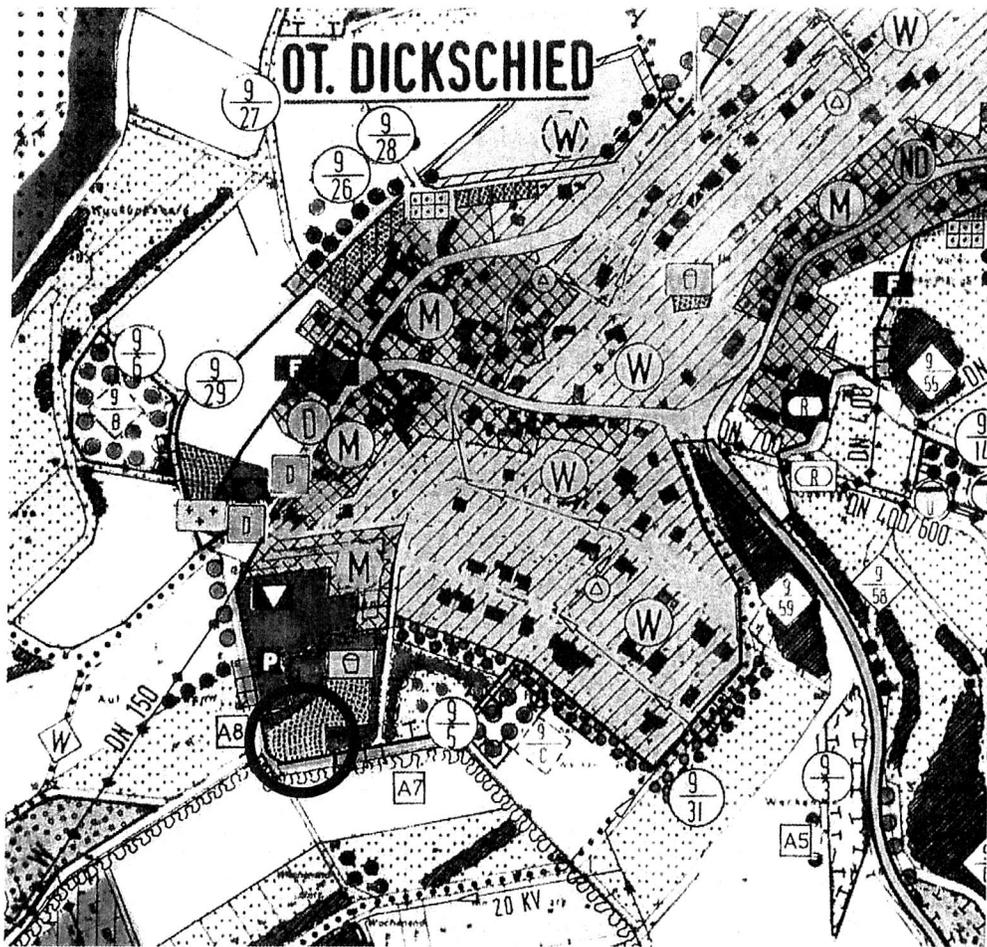
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im RPS 2010 als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", dargestellt.

Der Grundsatz G10.1-11 besagt:

*„In den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.“*

Da das Planungsvorhaben unter den Punkt der Freizeitnutzung fällt und ferner der Planungsraum eine weitaus geringere Fläche als die angegebene Maximalfläche von 5 ha aufweist, entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung.

### 1.2.2 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT Dickschied (ohne Maßstab).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereichs eine „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ dar. Im Osten schließt sich eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit einer „Hecke / Feldgehölz – Bestand“ an, im Süden „Acker“ sowie ein „Landschaftsschutzgebiet“ und eine „Wasserschutzzone“. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich „Dauergrünland“.

Auf Grund der flächenmäßig nur sehr geringen Nutzungsänderung durch die Bebauungsplanaufstellung sowie durch die geringe Raumbedeutsamkeit und die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumplanung wird der Flächennutzungsplan nicht im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert, sondern erst im Zuge der generellen Fortschreibung angepasst. Damit handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan, der zur Genehmigung vorgelegt werden muss.

### 1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Planungsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Dickschied. Es grenzen folgende Nutzungen an:

- im Norden: Dorfgemeinschaftshaus und Einfamilienhausbebauung sowie die Alte Wehrkirche
- im Osten: Direkt im Anschluss der Bolzplatz, dahinter ein Wirtschaftsweg & Weideflächen

- im Süden: Unmittelbar angrenzend ein Wirtschaftsweg, dahinter landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen: Wirtschaftsweg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Parkplatz genutzt. Bis auf wenige Gehölzstrukturen weist die Fläche keine weiteren Bepflanzungen oder Bebauungen auf.



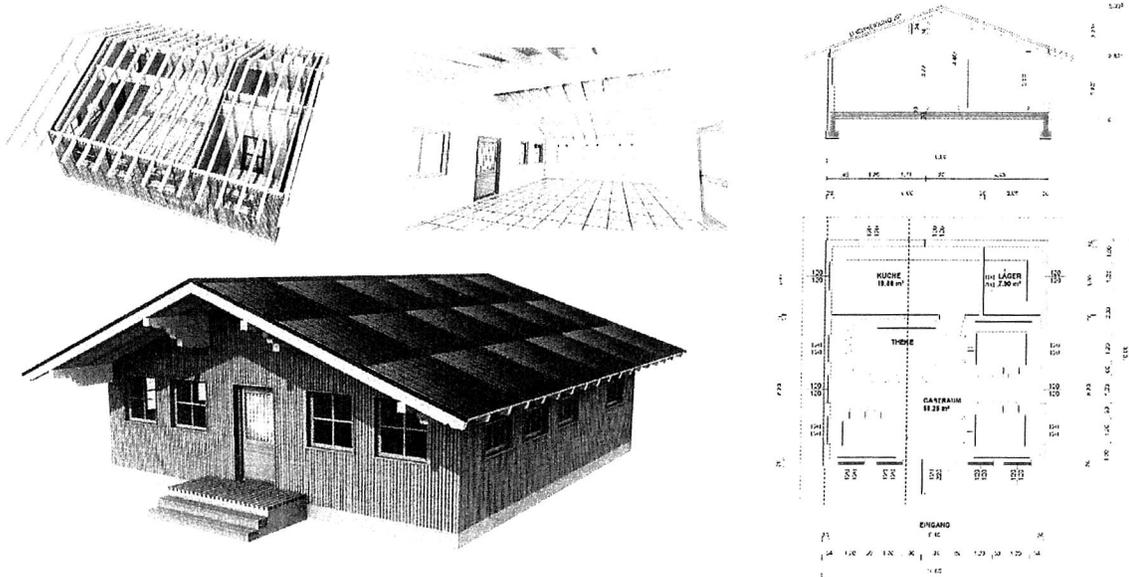
Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab).

#### 1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die Errichtung einer Hütte mit Terrasse zur Bewirtschaftung der Wanderer auf den „Wisper Trails“. Bis auf die Ergänzung von Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Sicherung der bereits bestehenden Parkplatznutzung sind keine weiteren Maßnahmen mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehen. Die angrenzenden Nutzungen (Fußball-Spielfeld, Baumbestand, Glas-Container / Grünschnitt-Platz etc.) sind nicht von der Planung betroffen. Eine bauliche Umnutzung der umliegenden Flächen wie bspw. das Spielfeld ist durch Aufstellung des Bebauungsplans somit nicht möglich und auch nicht vorgesehen.

## 1.5 GEPLANTE BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN

Geplant ist die Errichtung eines ca. 10 x 13 m messenden Blockhauses sowie eine angeschlossene Terrasse mit etwa derselben Größe. Das Gebäude bietet Platz für einen Gästeraum mit mehreren Tischen, für eine Küche sowie für einen Lagerraum.



*Mögliche Bauweise und Ausgestaltung der projektierten Hütte (ohne Maßstab)*

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosshöhen, die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes und der Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Für die geplante Hütte wird ein entsprechendes Baufenster im östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt, da hier – gerade in Bezug auf die Aussicht ins Wispertal – der optimale Standort für die Hütte ausgemacht wurde.

Die maximale Dimensionierung der Hütte sowie der Außenbereichsfläche wird in den textlichen Festsetzungen geregelt. Die Festsetzungen zur zulässigen Dachform orientieren sich an der ortstypischen Bauweise. Zur Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Nutzungen sowie zur Begrünung des Gebiets wird an der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine 3 Meter breite Grünfläche mit Vorgaben zur Bepflanzung festgesetzt.

Die bestehende Parkplatznutzung wird mit einer entsprechenden Fläche für Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gesichert.

## 1.6 FLÄCHEN-/ EINWOHNERBILANZ

Aus der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Sondergebiete, die der Erholung dienen	1.480 m <sup>2</sup>	85,4 %
Öffentliche Grünfläche	254 m <sup>2</sup>	14,6 %
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>1.734 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 1.7 ERSCHLIEßUNG

### 1.7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straße „Am Atzmann“, welche über den „Espenschieder Weg“ und der Straße „Zum Wispertal“ von der Landstraße L 3035 erreichbar ist. Südlich des räumlichen Geltungsbereichs verläuft zudem ein Wirtschaftsweg. Die bestehenden Parkplätze innerhalb des Geltungsbereichs bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert. Weitere Stellplätze befinden sich am nahen Dorfgemeinschaftshaus.

Die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet. Auf der Linie 202 verkehren täglich Busse, die von Bad Schwalbach über Kemel bis zum DGH Dickschied und zurück fahren.

### 1.7.2 Versorgung

Die Versorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen, u.a. mittels Anschluss an das Dorfgemeinschaftshaus im Espenschieder Weg. Die hierzu notwendigen Leitungen werden als Erdkabel verlegt.

Die Verlegung der Versorgungsleitungen wird rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt. Bei Baumpflanzungen werden die notwendigen Sicherheitsabstände zu den Leitungstrassen eingehalten bzw. in Abstimmung mit den Versorgungsträgern entsprechende Schutzmaßnahmen durchgeführt.

### 1.7.3 Entsorgung

Die Entsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen und Einrichtungen.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt, die zu erwartende Mehrbelastung durch den Betrieb der Hütte ist unwesentlich. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Anfallende Abfälle können über die öffentliche Müllabfuhr entsorgt werden, die die angrenzende Straße schon jetzt zwecks der Müllentsorgung innerhalb des Wohngebiets „Am Atzmann“ durchfährt.

## 1.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (die geplante Hütte ist dem Tal zugewandt) und der deutlichen Entfernung der nächsten Wohngebäude (115 m) ist eine weitergehende Untersuchung der Immissionssituation nicht erforderlich. Die geplante Wanderhütte ist immissionsrechtlich als Schank- und Speisewirtschaft anzusehen, die auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre.

Auch bei Betrachtung der bestehenden umliegenden Nutzungen sind keine Konfliktpotenziale zu erkennen. Die städtebauliche Ausgestaltung der näheren Umgebung mit Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehrgerätehaus, Versammlungsraum der Feuerwehr, Kindertagesstätte, ev. Kirche, Kinderspielplatz, Sport und Bolzplatzgelände, öffentliche Grill- und Vereinshütte sowie Wohnhäusern stellt die Grundlage der Beurteilung dar, dass sich dieses Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

## 1.9 ARTENSCHUTZ

Zum Artenschutz wurde eine entsprechende Untersuchung von der plan b GbR, Herrn Holger Hellwig, Bingen durchgeführt und eine Ausarbeitung am 18.06.2021 vorgelegt. Daraus ergaben sich folgende Planungsempfehlungen:

Für die betroffenen Vogelarten (z.B. Dorngrasmücke) ist sicherzustellen, dass es baubedingt zu keiner erheblichen Störung nach § 44 BNatSchG kommt. Dazu sind für den Zeitraum der Flächenerschließung/Bebauung Bauzeitenfenster außerhalb der Brutzeit festzulegen (September bis Februar) oder eine eigene Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.

Für den Fall, dass im Gebiet geschützte Reptilien vorkommen, sollten die Erschließung und der Erstzugriff auf die Bauflächen während deren Aktivität erfolgen. Dies ist meist von April bis September der Fall.

Die mageren Flächen und die Kiefern auf der nördlichen Böschung sollten vor Schäden durch Bautätigkeit durch geeignete Absperrmaßnahmen, z.B. mit Bauzaun gesichert werden.

## 1.10 BODENORDNUNG

Da alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Gemeindebesitz sind, sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

# 2. UMWELTBERICHT

## 2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN

Im Planungsraum existieren keine rechtlich festgesetzten Naturschutzgebiete.

Das Gebiet liegt innerhalb des Naturparks ‚Rhein-Taunus‘.

Südlich grenzt ein Trinkwasserschutzgebiet Zone III an. WSG TB I + II Hermesseyen u. Im Hölzchen, Heidenrod. WSG-ID 439-057.

Die hier vorliegende Bebauungsplanabsicht wird nach derzeitigem Wissensstand keine nachhaltige negative Auswirkung auf die Schutzgebiete haben.

Detaillierte pflanzensoziologische oder faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt. Bei erforderlichen Rodungen sind begleitende Maßnahmen (Untersuchung auf Baumhöhlen, Nester) empfohlen. Bei der hier durchgeführten Nutzungskartierung wurden, aber keine Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten gesichtet.

## 2.2 BESTANDSAUFNAHMEN, BEWERTUNG, PROGNOSE, MAßNAHMEN

Das Plangebiet liegt am südwestlichsten Rand der Ortsbebauung der Gemeinde Heidenrod-Dickschied. Nördlich grenzt ein großer Parkplatz und Wertstoffsammelplatz an, westlich eine asphaltierte Erschließungsstraße, südlich ein Wirtschaftsweg mit angrenzender landwirtschaftlicher Fläche und östlich grenzt ein Bolzplatz an. Dieser wird über den hier vorliegenden Geltungsbereich erschlossen mit einem unbefestigten Wiesen-/Schotterweg. Dieser wird auch in Zukunft erhalten. Die Fläche wird derzeit als unbefestigter, Wiesenparkplatz für den Bolzplatz genutzt, allerdings scheint dies nur sehr gelegentlich zu sein, da die Wiese, intensiver gepflegt und gut entwickelt ist.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche
		je qm	vorh
Typ-Nr.	Bezeichnung		
1	2	3	4
Bitte gliedern in:	Eigene Blätter für:	Übertrag von Blatt:	
1. Bestand	Zusatzbewertung		
2. Planung	getrennte Ersatzmaßnahmen		
02.200	Gebüsch frischer Standort Bestand	39	216
02.500	Gebüsch Neuanlage 3m	20	0
10.530	Befest. Fl. mit seittl. Versickerung	6	0
10.540	Schotterrassen	7	104
10.710	Gebäude nicht begrünt	3	0
11.221	gärtn. Gepfl. Anlage Rasen	14	0
06.350	Grünlandanlage Wiese int.	21	1.415
04.110	Einzelbaum. heim. Bestand 12St. 356m2	34	356
04.110	Einzelbaum. heim. 3m2 x 7, *	34	0
	*: wird nicht auf die Gesamtfläche angerechnet		
	Summe/Übertrag nach Blatt Nr.	1	1.735

*Bestandsbilanz, siehe auch Bestandsplan*

### Schutzgut Mensch

#### Bestandsbewertung:

Die gesamte Fläche ist anthropogen bereits verändert und genutzt. Die Fläche dient bereits heute im weiteren Sinne Erholungszwecken durch die Zuwegung zum Bolzplatz. An diesem, wie auch am Parkplatzbereich sind bereits Bänke zum Aufenthalt integriert und Hinweisschilder auf die Wanderwege / Wispertrail aufgestellt.

#### Prognose Bewertung:

Da die Stellplatzsituation und Zuwegung Bolzplatz mit der Bebauung der Grillhütte mit Außenterrasse erhalten bleiben soll, ändert sich an der bestehenden Situation nichts. Durch die

geplante bewirtschaftete, saisonale Wanderhütte wird sich die Erholungseignung für den Mensch sogar noch verbessern.

Fazit: Unvermeidbare Belastungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht, es werden stattdessen Verbesserungen auf das Schutzgut Mensch und Erholung erwartet.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die gesamte Fläche ist ein flacher westlich exponierter Hang, mit steileren Böschungen zum Bolzplatz, Parkplatz und Wirtschaftsweg. Raumprägend ist eine vorhandene alte Weide, die als Solitär entwickelt ist. Des Weiteren sind zahlreiche Einzelbäume (Kiefer, Pappeln, Birken) auf der Böschung zum Parkplatz hin. Kleinere Gehölzbereiche sind vereinzelt im Bereich der Weide und niedrig wüchsig im Bereich der Kiefer vorhanden.

Detaillierte Pflanzensoziologische oder faunistische Kartierungen liegen nicht vor.

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung gelten keine Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG.

Die anthropogene Nutzung ist als Vorbelastung anzusehen. Die Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen ist daher ebenfalls eingeschränkt.

#### Bestandsbewertung:

Die gesamte Fläche ist anthropogen verändert und genutzt. Die intensiv gepflegte Wiese ist gut entwickelt. Die vorhandenen Bäume sind standorttypisch und vorwiegend gut entwickelt.

#### Prognose Bewertung:

Da die Stellplatzsituation und Zuwegung Bolzplatz mit der Bebauung der Grillhütte mit Außenterrasse erhalten bleiben soll, muss aus Platzgründen die alte Weide gerodet werden. Hier wird durch zusätzliche Grünfestsetzung der Eingriff minimiert durch ca. 258m<sup>2</sup> Grünstreifenfestsetzung, Baumerhaltungen sowie 6 Laubhochstammneupflanzungen.

Die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe führen aufgrund der bisherigen anthropogenen Nutzung nicht zu einer nachhaltig negativen Beeinträchtigung der Pflanzenwelt oder der Lebensräume von Tieren.

Weitergehende Maßnahmen während der Bauphase wurden in den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

Bei Umsetzung der beabsichtigten Planung muss die alte Weide aus Platzgründen gerodet werden, weitere unvermeidbare Belastungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht.

### **Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen,

Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang genutzt werden. Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt.

Da der hier vorliegende Bebauungsplan vorwiegend eine Bestandssicherung mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Anlage einer bewirtschafteten Wanderhütte mit Außenterrasse trifft, ist eine Innenentwicklung und sparsamer Umgang mit Grund und Boden gegeben.

Das gesamte Gebiet ist anthropogen genutzt und somit sind die Böden alle entsprechend verändert und umgelagert. Hinweise auf Altstandorte, Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder Grundwasserschäden lagen nicht vor.

Der Bodenviewer Hessen macht für das Gebiet selbst keine Aussage, der angrenzende Boden wird wie folgt bewertet:  
Gesamtbewertung gering.



Auszug aus Bodenviewer Hessen, Bodenfunktionsbewertung

#### Bestandsbewertung:

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die intensive Nutzung (vorhandene Zufahrts- und Stellplatznutzung, topographische Veränderung...) liegt innerhalb des Bebauungsgebietes eine vorwiegend geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

#### Prognose Bewertung:

Die Versiegelung von Flächen durch Überbauung und anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Ortes unvermeidbar, bei Umsetzung der beabsichtigten Planung. Allerdings wird eine maximale Bebauung von 130m<sup>2</sup> festgesetzt sowie eine wasserdurchlässige Außenterrasse von maximal 100m<sup>2</sup>.

Da diese Flächen aufgrund der Ortsrandlage sowie der vorhandenen Erschließungsanlagen auch im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einem neu zu entwickelnden Standort in Ortsrandlage vorzuziehen ist, wird hier keine nachhaltige negative Auswirkung erwartet.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2021: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“).

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer:

Es sind im Gebiet keine vorhanden.

Grundwasser:

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Gegebenheiten und der Vorbelastungen (siehe Schutzgut Boden) als gering einzustufen.

#### Bestandsbewertung:

Im Bebauungsplangebiet sind keine natürlichen Gewässer vorhanden. Der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation ist als nicht erheblich einzustufen.

Da es sich hier vorwiegend um die Bestandssicherung handelt und nur eine geringe Fläche bebaut wird, werden keine gravierenden, negativ nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartet.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung soweit möglich durch Versickerungsflächen, Gehölze, Begrünung und wasserdurchlässige Beläge entgegengewirkt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben für das Schutzgut Wasser von geringer Erheblichkeit ist.

### **Schutzgut Klima**

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 420m üNN. Das Gelände im Planbereich ist ein großräumig südwestlich exponierter Hang.

Der Niederschlag beträgt im Jahresmittel ca. 750 – 800 mm. Kaltluftentstehungsgebiete sind der nördlich gelegene Bolzplatz und die südlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet befindet sich in etwa auf exponierter Höhenlage wie der Bolzplatz, ca. 1 m tiefer gelegen.

Bestandsbewertung:

Es wird vorwiegend die Bestandssituation gesichert und keine gravierenden Veränderungen im Gebiet ermöglicht. Die klimatischen Auswirkungen der zusätzlich bebauten Flächen werden durch zahlreiche Grünfestsetzungen gemindert.

Prognose Bewertung:

Es werden keine gravierenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima erwartet. Des Weiteren wirken sich die Festsetzungen zu Gehölz- und Baumpflanzungen klimatisch ebenso positiv aus, wie die teilversiegelten begrünter Flächen. Es ist daher insgesamt von keiner Erheblichkeit für das Schutzgut Klima / Luft auszugehen.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Bearbeitungsgebiet ist großräumig geprägt durch die räumliche Begrenzung des Taunusgebirges und der Rheinachse.

Charakterisiert ist der Großraum durch die sich nördlich erstreckenden und bewaldeten Hanglagen der Taunushöhen mit ihren vielfältigen Bachwiesentälern. Aus dem Planungsraum heraus ist die Struktur des Großraumes von mehreren Stellen aus gut ablesbar. Das Gebiet ist landschaftstypisch, idyllisch entwickelt.

Bestandsbewertung:

Zusammenfassend bewertet kann ausgesagt werden, dass der Ortsteil Dickschied in der Gemeinde Heidenrod ein landschaftstypisches und idyllisches, abwechslungsreiches Landschaftsbild aufweist.

Prognose Bewertung:

Das Gebiet wird topographisch nicht gravierend verändert, die geplante Bebauung ist sehr kleinräumig und wird sich mit den getroffenen Festsetzungen in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die landschaftsprägende Weide kann mit der beabsichtigten Nutzung nicht erhalten werden. Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen kann dieser Eingriff langfristig wieder ausgeglichen werden. Eine nachhaltig negative Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild wird nicht erwartet.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Diese Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen.

## **2.3 WECHSELWIRKUNG ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN**

Da sich die einzelnen Schutzgüter gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen, sollen auch diese Einflüsse untersucht werden. Die im Plangebiet vorgesehenen Bodenbefestigungen können auch den Verlust von Bodenfunktionen und die

Verringerung der Grundwasserneubildung, wie auch eine Verschlechterung des Kleinklimas durch Aufheizungseffekte bewirken. Durch die Vorbelastungen sind diese Effekte aber geringer als auf weitgehend unbeeinflussten Flächen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden Wechselwirkungen jedoch weitgehend unterbunden, sodass es nicht zu einer negativen Verstärkung der Beeinflussungen kommt.

### **2.3.1 Vermeidung von Emissionen sowie der Sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Abfallentsorgung unterliegt der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Gemeinde Heidenrod. Die Wanderhütte ist anschlusspflichtig an die öffentliche Abwasserentsorgung.

Hinsichtlich der Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wurde festgestellt, dass sich die Böden des Plangebiets voraussichtlich nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers eignen. Kleinteilige Rückhaltung in Kombination mit Rigolen oder Wasserspeichernutzung wird ebenso empfohlen wie eine Brauchwassernutzung.

### **2.3.2 Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Bei Neu- und Erweiterungsbauten sind die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen und die Nutzung anderer regenerativen Energien ausdrücklich zulässig und wünschenswert.

### **2.3.3 Auswirkungen bei schwerem Unfall und Katastrophen**

Im Bestand als auch im Planungsfall sind keine vom Plangebiet ausgehenden Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vorhanden bzw. zu befürchten. Auswirkungen auf den Geltungsbereich sind nicht zu erwarten.

### **2.3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine punktuelle Errichtung einer saisonalen, bewirtschafteten Wanderhütte in unmittelbarer Ortsrandnähe.

Die Umweltauswirkungen liegen hauptsächlich in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Überbauung und Flächenbefestigungen und damit verbunden einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und gesteigertem Oberflächenwasserabfluss. Kleinklimatisch wird eine Aufheizung der Fläche erwartet. Diese wird durch Eingrünungen und Festsetzungen zur Oberflächengestaltung soweit als möglich minimiert.

Aus artenschutzrechtlichen Betrachtungen gibt es keinen Nachweis, dass Lebensräume besonders geschützter Arten betroffen sind.

Aufgrund der Vorbelastungen (Bolzplatz, Parkplatz) ist mit keinen erhöhten Lärmbelastungen zu rechnen. Bezüglich des Landschaftsbildes sind keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten, da Ortsrandeingrünungen festgesetzt werden.

## 2.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

### 2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die vorgenannten, ermittelten Umweltbeeinträchtigungen verbunden. Die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen führen bei Umsetzung der Planung zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen der zuvor genannten Schutzgüter. Bei einzelnen Schutzgütern wie Pflanzen und Tieren, Landschaft, Auswirkungen auf den Menschen, Erholungsfunktionen und Wechselwirkungen zwischen Ortslage und Landschaft können langfristig betrachtet auch Verbesserungen gegenüber dem Ausgangszustand erreicht werden. Dies betrifft den Bereich Ortsrandeingußung.

### 2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung ist so einzuschätzen, dass der Status Quo erhalten bleibt.

### 2.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bestands- und Planungssituation wird den Biotopstrukturen der Kompensationsverordnung zugeordnet und bilanziert, entsprechend Stand Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 (Kompensationsverordnung vom 1. September 2005 (GVBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. September 2015 (GVBl. S. 339) inkl. der Landschaftsbild Zusatzbewertung (RP Darmstadt).

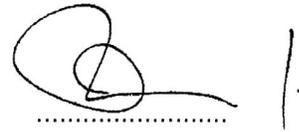
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
Typ-Nr.	Bezeichnung		je qm	vorher		nachher		vorher		nachher		Sp.8 - Sp.10	
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in: Eigene Blätter für:			Übertrag										
1. Bestand			Zusatzbewertung										
2. Planung			getrennte Ersatzmaßnahmen Blatt:										
02.200	Gebüsch frischer Standort Bestand		39	216		27		8.424		1.053		7.371	
02.500	Gebüsch Neuanlage 3m		20	0		258		0		5.160		-5.160	
10.530	Befest. Fl. mit seittl. Versickerung		6	0		100		0		600		-600	
10.540	Schotterrasen		7	104		104		728		728		0	
10.710	Gebäude nicht begrünt		3	0		100		0		300		-300	
11.221	gärtn. Gepfl. Anlage Rasen		14	0		591		0		8.274		-8.274	
06.350	Grünlandanlage Wiese int.		21	1.415		555		29.715		11.655		18.060	
04.110	Einzelbaum. heim. Bestand 12St. 356m2		34	356		329		12.104		11.186		918	
04.110	Einzelbaum. heim. 3m2 x 7. *		34	0		21		0		714		-714	
								50.971		39.670			
	* wird nicht auf die Gesamtfläche angerechnet												
	Summe/Übertrag nach Blatt Nr.		1	1.735		1.735							
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.2)													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. B)													
Summe												11.301,0	Defizit

Durch die im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich kann nur ein Teil des Eingriffs ausgeglichen werden. Um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen, werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Nach der Kompensationsverordnung wird ein ausgleichendes Defizit von 11.301 Biotopwertpunkten errechnet. Im Ergebnis sollen die durch das Vorhaben verursachten

Eingriffe über die vorgesehenen Maßnahmen naturschutzrechtlich vollständig ausgeglichen werden.

Für die Kompensation des Ausgleichsdefizits in Höhe von 11.301 Biotopwertpunkten (WP) wird das Ökokonto der Gemeinde Heidenrod in Anspruch genommen, das derzeit über ein Guthaben von 149.531 WP verfügt. Nach Abzug des aus diesem Bebauungsplan resultierenden Kompensationsbedarfs verbleibt ein Guthaben von 138.230 WP auf dem Ökokonto.

Wiesbaden, den 22.06.2021

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

Merkel

### **3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

##### **ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO**

##### **SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (SO) § 11 BauNVO**

- Das Sondergebiet (SO) wird mit der Zweckbestimmung „Wandertourismus“ ausgewiesen. Im SO sind gemäß § 10 (1-2) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:  
Eine dem Wandertourismus dienende Versorgungshütte mit gastronomischen Angeboten, sowie einem Bereich für Außengastronomie und Parkplätze für Wanderer und Gäste.

#### **1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

##### **1.1. Zulässige Grundfläche § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 + § 19 BauNVO**

- Innerhalb des Sondergebiets ist innerhalb des festgesetzten Baufensters die Errichtung eines Gebäudes zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche „GR“ gemäß § 19 (2) BauNVO wird auf 130 m<sup>2</sup> begrenzt.

##### **1.2. Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 & 4 + § 18 (1) BauNVO**

- Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO auf 1 **Vollgeschoss** begrenzt.
- Die Höhe der baulichen Anlagen „GH“ wird gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf 7,50 m (OK Dachfirst) begrenzt.

#### **2. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (3) BauGB + § 18 (1) BauNVO**

- Bezugspunkt für die Höhenlage ist das natürliche Gelände. Bei der Überbauung einer Fläche mit unterschiedlichen Höhen gilt als Bezugspunkt der höchste überbaute Punkt.

#### **3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 16, 19 + 23 BauNVO**

- Zulässig ist die Errichtung einer der Außengastronomie dienenden Terrasse mit einer maximalen Grundfläche „GR“ von 130 m<sup>2</sup> innerhalb des festgesetzten Baufensters. Diese ist als nicht vollversiegelt, also wasserdurchlässig, anzulegen. Dies gilt ebenso für Zuwegungen. Außerdem zulässig sind der Versorgungshütte sowie dem Wandertourismus dienende Stellplätze, die unversiegelt anzulegen sind.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Stellplätzen i. S. des § 14 BauNVO zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebäudes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

#### **4. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN-/LEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB**

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### **5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- Die festgesetzten ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN dienen der Eingrünung des Areals. Sie sind gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Im Osten ist im Bereich der bereits bestehenden Zufahrt eine Unterbrechung von 5 Metern Breite zum Erhalt der Zufahrt auf den Sportplatz zulässig.

#### **6. FLÄCHEN + MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK- LUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- Eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche ist im Bereich der Gehölzfestsetzungen unzulässig. Zwingend notwendige Abgrabungen und Aufschüttungen sollten maximal 1 m von heutiger Geländeoberkante abweichen. Geländeanbindungen sollten möglichst mittels begrünter Böschungen erfolgen. Fundamente sollten mind. 10 cm unter GOK liegen und mit anstehendem Erdreich überdeckt werden.

#### **7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUN- GEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
  - LAUBBÄUME Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm  
in flächigen Pflanzungen auch Heister,  
2 x verpflanzt, Höhe: 125 - 150 cm
  - OBSTBÄUME Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, StU 7 cm
  - STRÄUCHER 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 60 – 100 cm
- Für in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind mittel- oder großkronige, heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.
- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Beleuchtung oder Zufahrten sowie zur Vermeidung der Verschattung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

### **§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO**

#### **1. Bebauung (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)**

##### **1.1. DÄCHER (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)**

- Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, versetzte Pultdach.
- Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren ist zulässig.

##### **1.2. FASSADEN (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)**

- Für die Gestaltung der Fassaden des Gebäudes sind nur Holzverkleidungen sowie untergeordnet glatter oder feinstrukturierter Verputz zulässig.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden. Reinweiß (RAL 9010), Signalweiß (RAL 9003) und Verkehrsweiß (RAL 9016) sowie Volltonfarben sind nicht zulässig.

#### **2. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMAßNAHMEN (§ 91 (1) NR. 3 HBO)**

- Einfriedungen in Form von Zaunanlagen sind nicht zulässig
- Bauliche Geländestützmaßnahmen sind maximal bis 1 m Höhe zulässig.

#### **3. WERBEANLAGEN (§ 91 (1) NR. 1 HBO)**

- Werbeschilder bzw. -transparente und Leuchtreklame sind nicht zulässig.

#### **4. FREIFLÄCHEN (§ 91 (1) Nr. 4 + 5 HBO)**

- Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksteile sind zu bepflanzen bzw. zu begrünen.

## **C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN**

### **1. DENKMALSCHUTZ**

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises unverzüglich anzuzeigen. Die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.
- Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragte Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis kann jederzeit von der unteren Denkmalschutzbehörde gefordert werden.

## 2. SCHUTZ DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

- Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt. Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

## 3. WASSERVERSORGUNG / BRANDSCHUTZ

- Die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:
  - Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;
  - Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen – TRWW – Teil 1: Planung) des DVWG-Regelwerks;
  - Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVWG-Regelwerks.
- Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

## 4. ABWASSERENTSORGUNG

- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Die Versickerungsanlage ist gem. dem technischen Regelwerk „Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen.
- Die Sicherstellung des Anschlusses an die örtliche Abwasserentsorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

## 5. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten. Es wird deshalb dringend empfohlen, bei jeder Baumaßnahme eine qualifizierte Baugrunduntersuchung vorzunehmen.
- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997-1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten.

## 6. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.
- Der bei den Bauarbeiten angefallene Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.

- Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll so weit wie möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.
- Getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden.
- Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und zu verwerten.

## 7. BODENSCHUTZ

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

## 8. ATTLASTEN

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/WI 41.1, Lessingstr. 16-18, 65189 Wiesbaden zu informieren.
- Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zum Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

## 9. EINFRIEDUNGEN UND PFLANZUNGEN ENTLANG LANDWIRTSCHAFTLICHER GRUNDSTÜCKE

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 16 HessNRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- Bei Anpflanzungen sind die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 38-40 HessNRG zu beachten.

## 10. ARTENSCHUTZ gemäß BNatSchG

- Für die betroffenen Vogelarten (z.B. Dorngrasmücke) ist sicherzustellen, dass es baubedingt zu keiner erheblichen Störung nach § 44 BNatSchG kommt. Dazu sind für den Zeitraum der Flächenerschließung/Bebauung Bauzeitenfenster außerhalb der Brutzeit festzulegen (September bis Februar) oder eine eigene Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.
- Für den Fall, dass im Gebiet geschützte Reptilien vorkommen, sollten die Erschließung und der Erstzugriff auf die Bauflächen während deren Aktivität erfolgen. Dies ist meist von April bis September der Fall.
- Die mageren Flächen und die Kiefern auf der nördlichen Böschung sollten vor Schäden durch Bautätigkeit durch geeignete Absperrmaßnahmen, z.B. mit Bauzaun gesichert werden.

## 11. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

### GROßKRONIGE BÄUME

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Juglans regia	- Walnuss
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

### MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

### KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn)
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Prunus domestica	- Zwetschge
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	- Säuleneiche
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	- Säulen-Eberesche

### OBSTBÄUME

#### APFELSORTEN

Baumanns Renette  
Bohnäpfel  
Oldenburger  
Ontarioapfel  
Winterrambour

#### BIRNENSORTEN

Bosc's Flaschenbirne  
Gute Graue  
Pastorenbirne

#### KIRSCHSORTEN

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger  
Schneiders Späte Knorpelkirsche

#### ZWETSCHGENSORTEN

Bühler Frühzwetschge  
Hauszwetschge

### STRÄUCHER

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster

Ligustrum vulg. ‚Atrovirens‘  
Lonicera xylosteum  
Prunus mahaleb  
Prunus spinosa  
Ribes alpinum ‚Schmidt‘  
Rosa canina  
Rosa majalis  
Rosa rubiginosa  
Sambucus nigra  
Taxus baccata  
Viburnum opulus

- Immergrüner Liguster  
- Gewöhnliche Heckenkirsche  
- Weichselkirsche  
- Schlehe  
- Alpenjohannisbeere  
- Heckenrose  
- Zimtrose  
- Weinrose  
- Schwarzer Holunder  
- Eibe  
- Wasserschneeball

KLETTERPFLANZEN

Clematis-Arten  
Hedera helix  
Hedera hibernica  
Kletterrosen  
Lonicera caprifolium  
Parthenocissus quinquefolia  
Parthenocissus tricuspedata  
Polygonum aubertii  
Rubus henryi  
Wisteria sinensis

- Waldrebe  
- Gemeiner Efeu  
- Irländischer Efeu  
- In Sorten  
- Jelängerjelierer  
- Wilder Wein  
- Jungfernrebe  
- Schlingknöterich  
- Kletterbrombeere  
- Blauregen

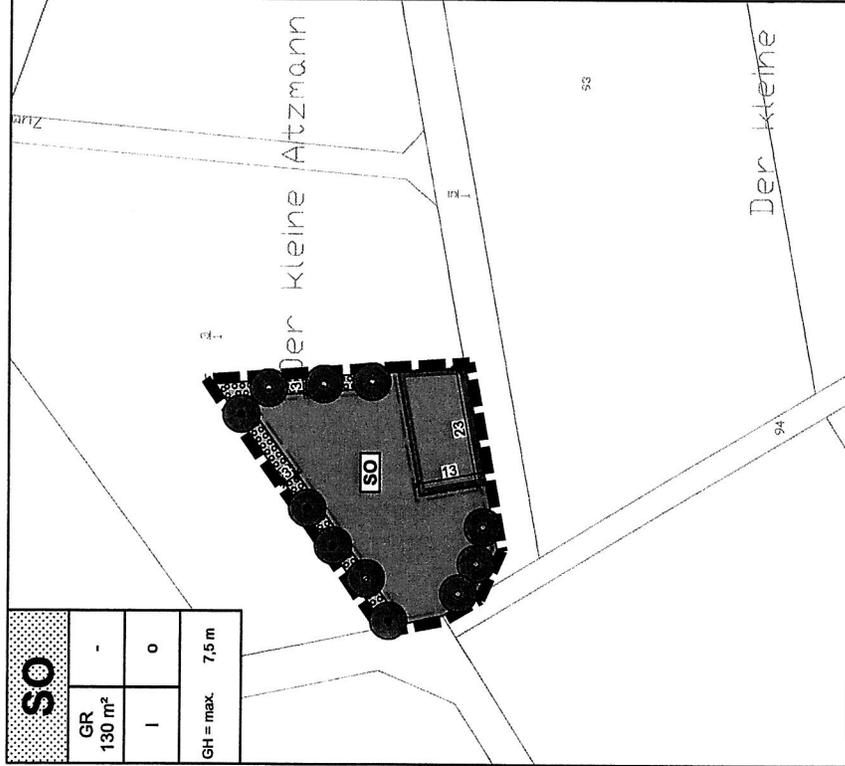
## D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465, 3505).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 117 VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1342).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 103 VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1340).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 314).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 485), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211 ff).
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNachbG) vom 24.09.1962, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

# HEIDENROD - DICKSCHIED

## Bebauungsplan auf der Gewann II



### LEGENDE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

<b>SO</b>			
GR	-		
130 m²			
I	0		
GH = max.	7,5 m		

- SO SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§10 BauNVO)
  - 130m² GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
  - GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
  - I MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
  - o OFFENE BAUWEISE (§ 22 (1+2) BauNVO)
  - GH ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE (IN METERN) (§ 16 BauNVO)
- EINTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§10 BauNVO)  
ZWECKBESTIMMUNG: WANDERTOURISMUS

BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN  
UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN  
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR  
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND  
LANDSCHAFT (§9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND  
ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN,  
STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
(§ 9 (7) BauGB)

VERMAßUNG IN METERN (MANGABE NUR BEISPIELHAFT)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

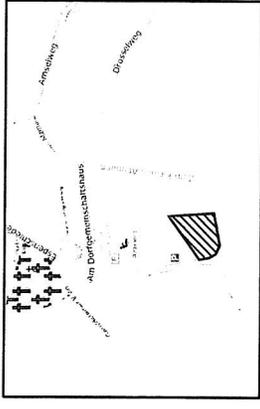
VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

VORHANDENE GEBÄUDE

FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)

222

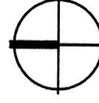
# ÜBERSICHTSPLAN



### HINWEIS

ALLE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND ZUR ERSPARUNG  
VON KOPIERKOSTEN UND ZUR VEREINFACHUNG DER  
ENARBEITUNG DER ANREGUNGEN NICHT AN DEN  
PLANKEN ANGEFÜGT, SONDERN DER BEGRÜNDUNG  
BEIGEFÜGT. SPÄTESTENS BEI DER BEKANNTMACHUNG  
DER SATZUNGEN WERDEN DIE TEXTLICHEN FEST-  
SETZUNGEN FEST MIT DER PLANURKUNDE VER-  
BUNDEN UND UM DIE VERFAHRENSVERMERKE ERGÄNZT.

DATUM	ÄNDERUNG	BEARBEITER



# HEIDENROD - DICKSCHIED

## BEBAUUNGSPLAN AUF DER GEWANN II

PROJEKT-NR.	: 33.21
PLAN-NR.	: 5
MASSSTAB	: 1:1.000
DATUM	: 18.08.2021
GRÖSSE	: DIN A3
BEARBEITER	: SU

ENTWURF

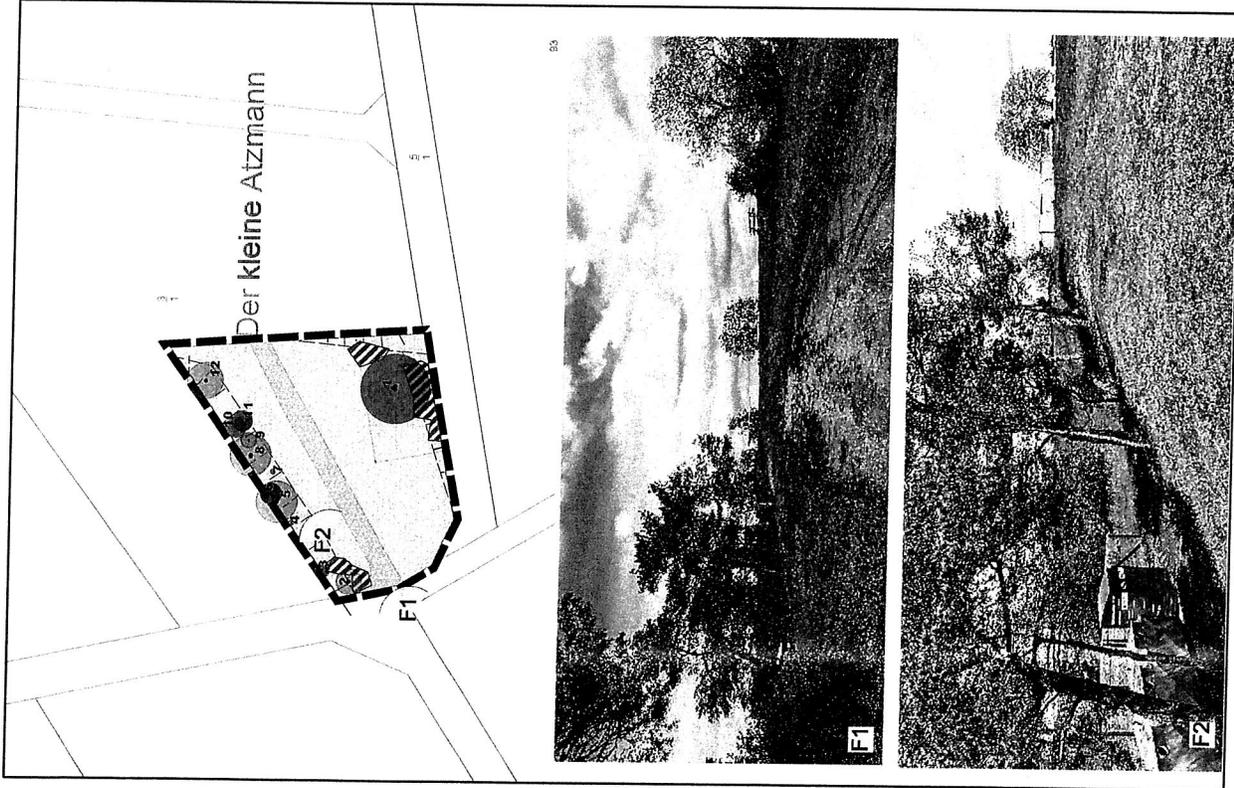
PLANUNGSBÜRO  
HENDEL + PARTNER

STADTBAU - UND  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN  
TELEFON 0011 30 01 23  
FAX 0011 30 41 00

# HEIDENROD - DICKSCHIED

## Bebauungsplan AUF DER GEWANN 2 / BESTANDSPLAN

4



### LEGENDE

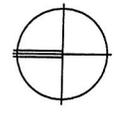
gemäß der Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018

- EINZELBAUM Laubbaum / Nadelgehölz einh. standortgerecht / Biototyp 04.110/ 34P je m2 zusätzlich
- GEBÜSCHE frischer Standort / Biototyp 02.200/ 39P / 216m²
- WIESE int. genutzt / Biototyp 06.350/ 21P / 1.415m²
- WASSERDURCHL., BEGRÜNTE, BEFESTIGTE FLÄCHE / Biototyp 10.540/ 7P / 104m²
- GELTUNGSBEREICH Gesamtgröße ca. 1.735 m2

(F1) Fotostandort

### BAUMKATASTER

Nr.	Art	Stu ca. cm	K D Ca. m	Höhe Ca. m	Vitalität		Anmerkung
					Ca.	%	
1	Weide	3x110	12	10	90		Solitärbaum
2	Kiefer	95	5	6	90		
3	Pappel	33	3	6	85		
4	Sorbus	12	1	2	95		Neupflanzung
5	Kiefer	110	8	7	95		
6	Pappel	38	4	5	95		
7	Pappel	30	1	3	95		
8	Kiefer	110	8	8	95		
9	Kiefer	45	3	3	90		Krone fehl entwickelt
10	Pappel	80	4	6	90		
11	Birke	80	4	6	90		
12	Kiefer	90	7	6	90		



DATUM	ÄNDERUNG	BEARBEITER

HEIDENROD - DICKSCHIED  
BEBAUUNGSPLAN AUF DER GEWANN 2

PROJEKT-NR. : 3321  
 PLAN-NR. : 4  
 MASSSTAB : 1:1.000  
 DATUM : 28.03.2021  
 GROSSE : DIN A3  
 BEARBEITER : SU  
 PLANUNGSBÜRO  
 HENDEL + PARTNER  
 STADTBAU UND LÄNDSCHAFTSARCHITEKTUR  
 GUSTAV-HEINRICH-STRASSE 15  
 60488 WESSENHORN  
 TEL: 069 91213-112  
 FAX: 069 91213-116

**Auftraggeber:**



Ortsbeirat Dickschied  
Zum Wispertal 34  
65321 Heidenrod

## **Gemeinde Heidenrod-Dickschied Bebauungsplan "Auf der Gewann II"**

### **Artenschutzuntersuchung mit Planungsempfehlungen**

**Vorgelegt von:**

**plan b GbR**

**Biologie, Ökologie, Natur- und Artenschutz**

Dipl. Biol. Holger Hellwig, Dr. Annette Becker  
Wilhelmstraße 52

55411 Bingen am Rhein

Fon: 06721 925 004

Fax: 06721 925 005

eMail: [hellwig@plan-b-idee.de](mailto:hellwig@plan-b-idee.de)

## Inhalt

Quellen .....	2
1. Anlass/Auftrag.....	3
2. Plangebiet.....	3
3. Leistungsumfang.....	5
4. Ergebnisse.....	5
Flächenzustand .....	5
Vorkommen geschützter Arten .....	8
5. Bewertung.....	13
6. Planungsempfehlungen .....	14

## Quellen

- [1] Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) (Hg.): Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand Juni 2020 (Version 4.2.2), Aktualitätsstand der Daten: 15.12.2020, Wiesbaden, letzter Zugriff: 02.02.2021
- [2] Frahm-Jaudes et al (2019): „HESSISCHE LEBENSRAUM- UND BIOTOPKARTIERUNG (HLBK) Beschreibung der HLBK-Kartiereinheiten auf Grundlage der FFH-Lebensraumtypen und der gesetzlich geschützten Biotope in Hessen“, HLNUG Wiesbaden.
- [3] Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2014) (Hg.): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens, 10. Fassung, Stand Mai 2014, Wiesbaden.

## 1. Anlass/Auftrag

Die Ortsgemeinde Heidenrod-Dickschied plant die Errichtung eines Gastronomiegebäudes im Bereich des Wanderparkplatzes am Dickschieder Wildwechsel. Mit Auftrag vom 26.3.2021 wurde die plan b GbR mit der Artenschutzuntersuchung mit Planungsempfehlungen beauftragt.

## 2. Plangebiet

Das zu untersuchende Gelände liegt am südlichen Ortsrand von Dickschied. Es umfasst den Wanderparkplatz "Dickschieder Wildwechsel" mit einem Teil des angrenzenden Sport/Bolzplatzes und dem örtlichen Grüngutplatz. Das untersuchte Gelände hat eine Größe von etwa 0,3 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst lediglich den südlichen Teil des Wanderparkplatzes mit einer Größe von etwa 700 m<sup>2</sup>.

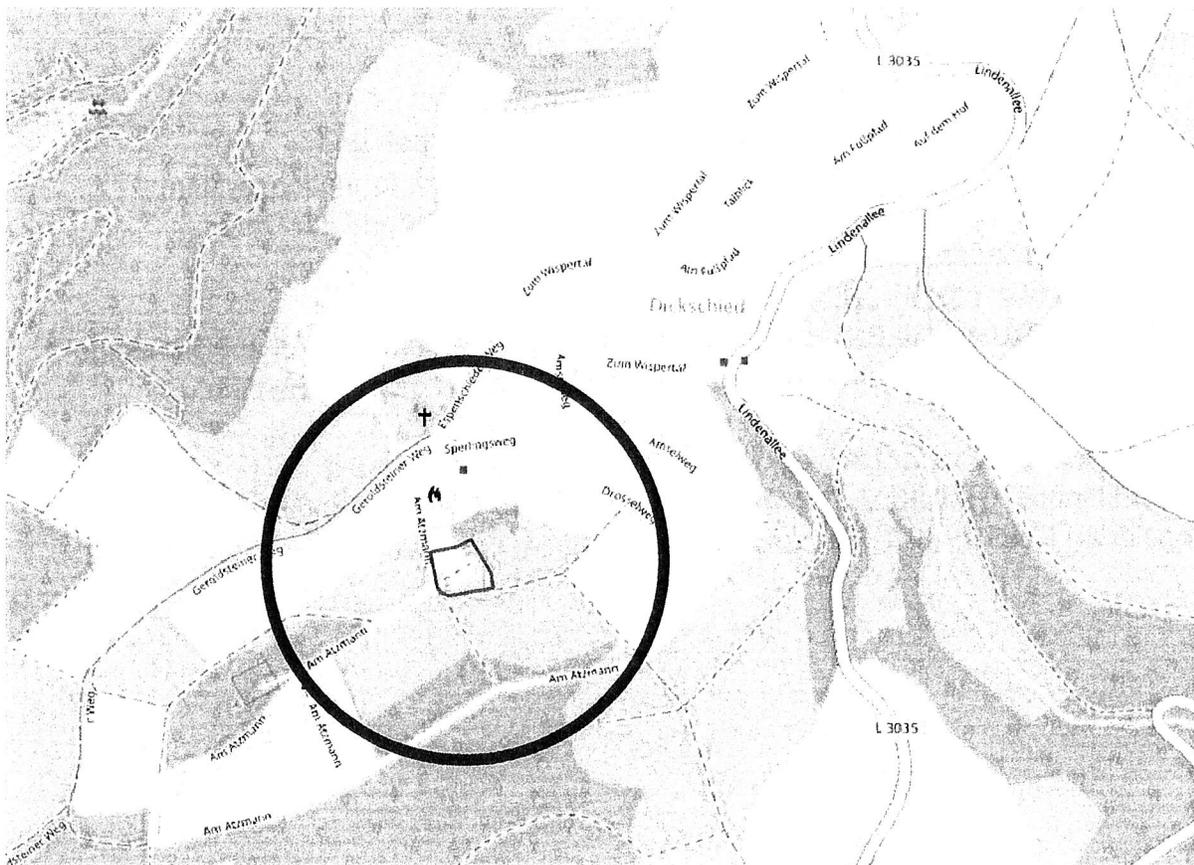
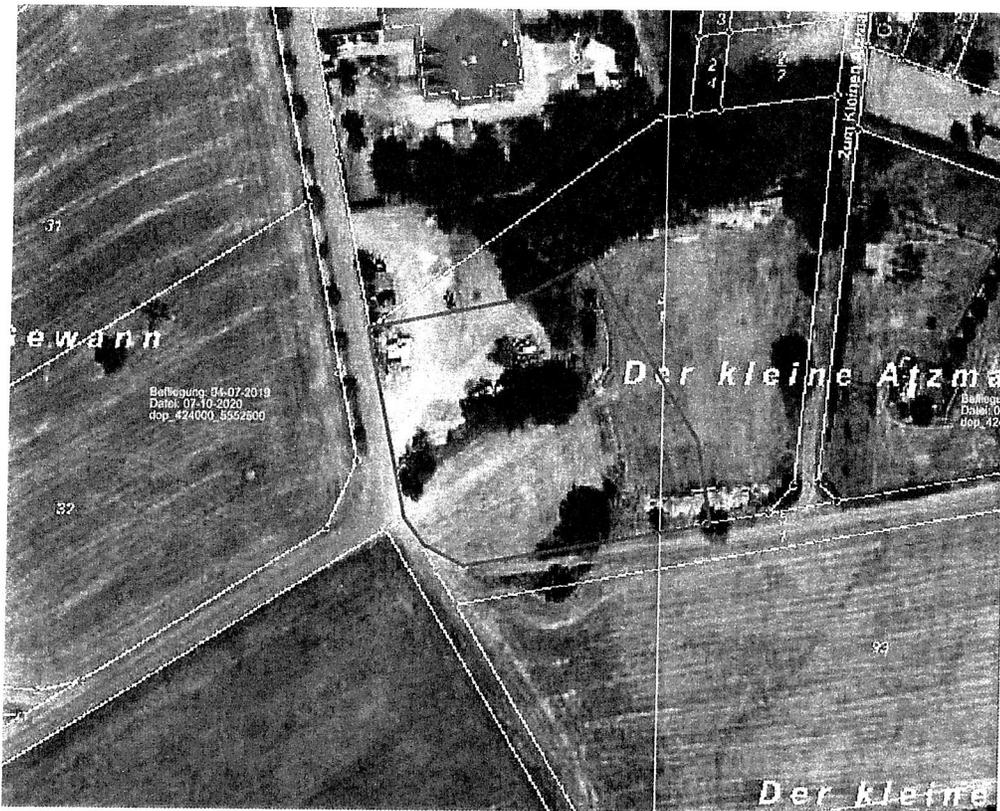
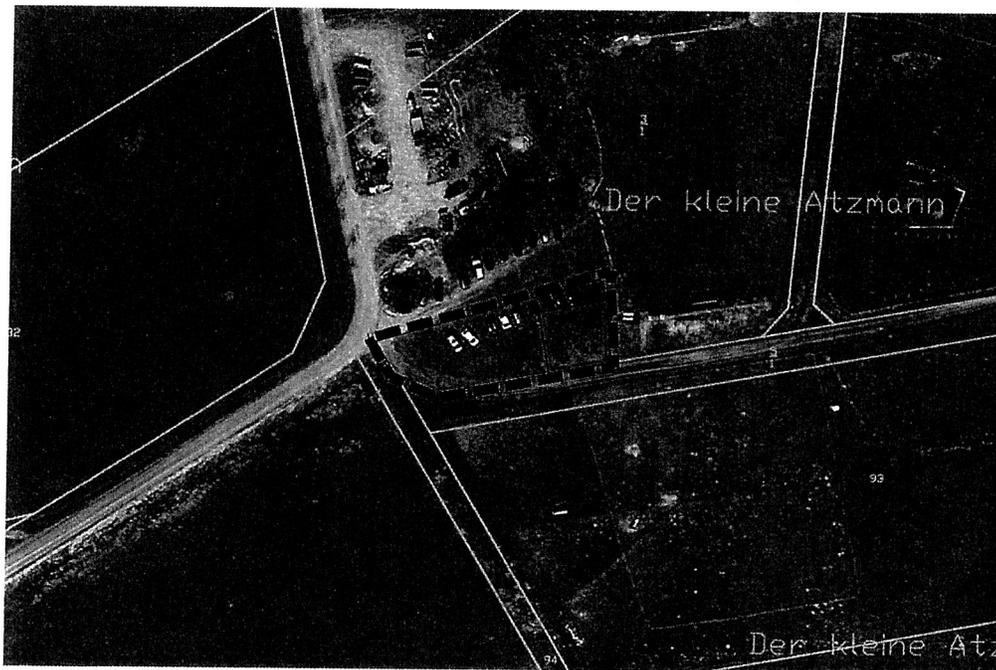


Abb. 1: Übersicht Plangebiet



**Abb. 2: Untersuchungsbereich (blau)**



**Abb. 3: Untersuchungsbereich (Strichlinie) Baufläche (blau)<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Planskizze Planungsbüro Hendel und Partner 19.03.2021

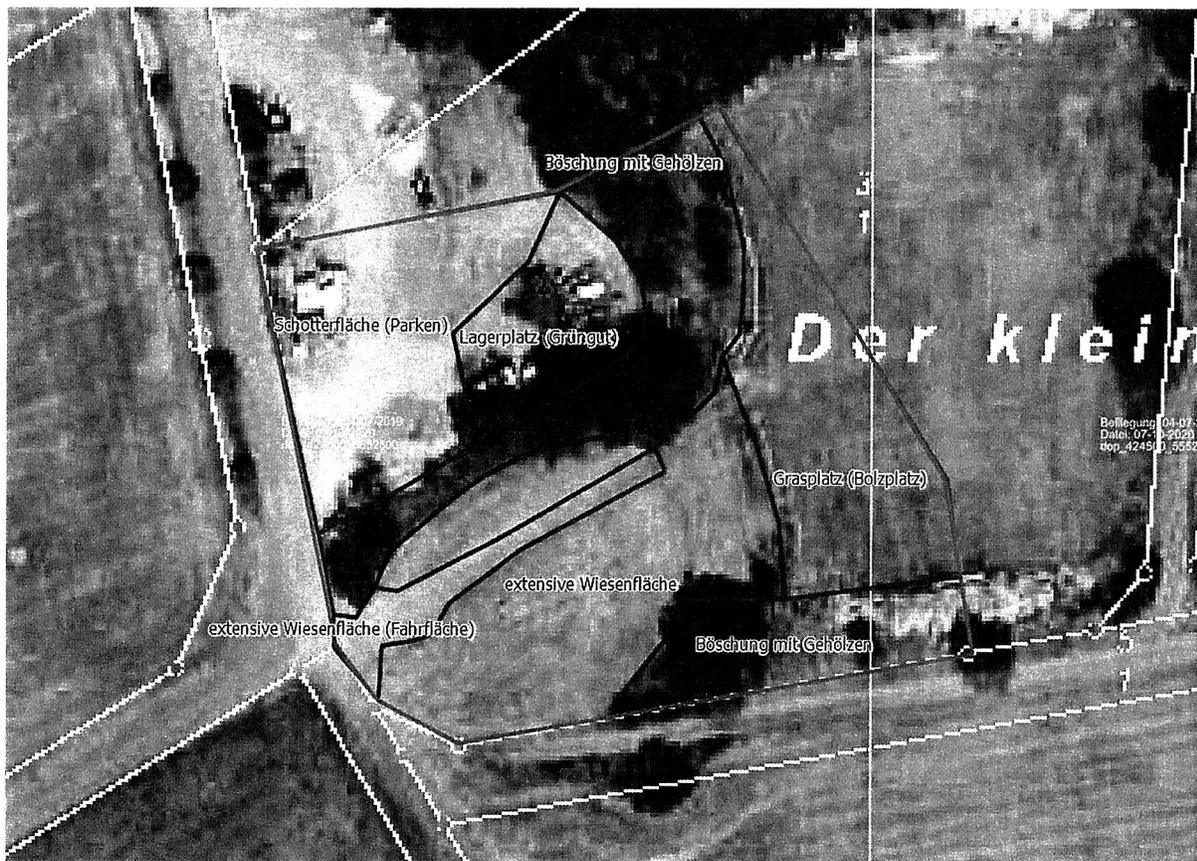
### 3. Leistungsumfang

Am 22.04.2021 und 9.06.2021 erfolgten durch das Büro plan b GbR Begehungen des oben bezeichneten Untersuchungsbereichs (Abb. 2). Der Untersuchungsbereich geht über den Geltungsbereich hinaus (Abb. 3). Das Gebiet wurde im Rahmen von zwei aktuellen, querschnittsorientierten Begehungen auf das Vorkommen geschützter Arten hin untersucht.

### 4. Ergebnisse

#### Flächenzustand

Für den Untersuchungsbereich wurde eine Abgrenzung der vorhandenen Biotope durchgeführt. Den Biotopbestand gibt Abb. 4 wieder.



**Abb. 4: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet, Stand 09.06.2021**

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil des Wanderparkplatzes (extensive Wiesenfläche) und einen Teil der südlich geneigten Böschung. Im Bild (Abb. 5) ist zu erkennen, dass es sich um eine Wiesenfläche mit Gehölzbestand handelt. Eine größere Salweide (Abb. 6) dominiert den Gehölzbestand.



**Abb. 5: Plangebiet am 22.4.2021**



**Abb. 6: Salweide am 22.4.2021**

Im Umfeld kommen weitere Wiesenflächen und mehr oder weniger mit Gehölzen bewachsene Böschungen vor.

Einen Eindruck vom Gebiet mit nördlicher Böschung vermittelt Abb. 7. Die Böschung ist mit Kiefern und Birken als Einzelgehölzen sowie mit Rosen-Wildwuchs bestanden. Die Wiese zeigte sich Ende April noch äußerst lückig, was augenscheinlich auch auf die Parkplatznutzung zurück zu führen ist.

Neben dem Überfahren der Parkplatzfläche ist für die flachen Teile des Untersuchungsgebietes eine regelmäßige Mulchmahd anzunehmen. Außerdem scheint die Fläche auch als extensive Schafweide genutzt zu werden.

Es kommen keine Bäume mit tiefen Höhlen und Faulstellen vor.

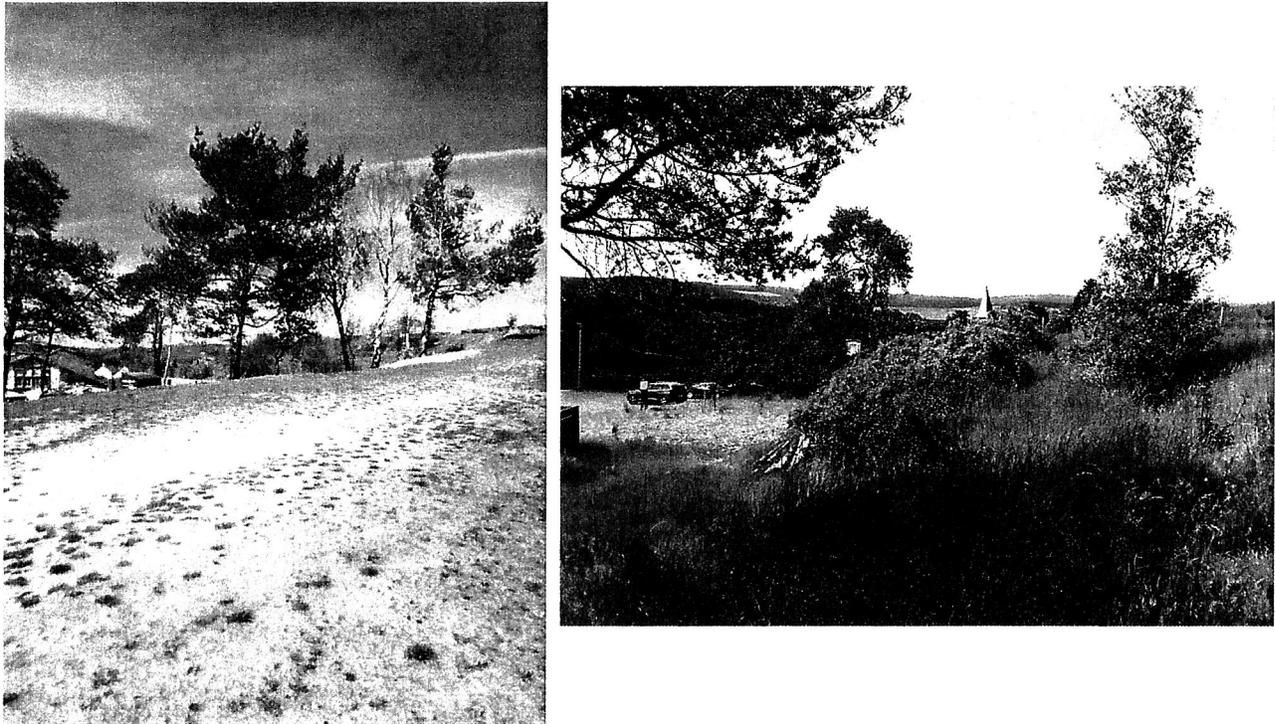


Abb. 7: Wiesenbestand und Böschungen nördlich des Geltungsbereichs (22.4. und 9.6. 2021)



Abb. 8: Ausschnitt NATUREG (<https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de> 16.6.2021), Plangebiet in rotem Kreis vgl. Abb. 1

Im NATUREG [1] (siehe Abb. 8) gibt es weder für das Plagebiet noch für das Untersuchungsgebiet Hinweise auf das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope. Geschützte Offenlandbiotope in Dickschied sind im NATUREG [1] der Gruppe „Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt“ zugeordnet, sie grenzen südöstlich an das Plagebiet an.

### Vorkommen geschützter Arten

Vor Ort wurden im Rahmen der querschnittsorientierten Begehungen Vogel und Insektenarten aufgenommen.

Zum Ermitteln des möglichen Schutzstatus der Wiesenflächen wurden botanische Gebietsartenflächen aufgenommen.

Abb. 9 und Tab 1 zeigen die Punktartenfunde nach Gruppe im Gebiet.

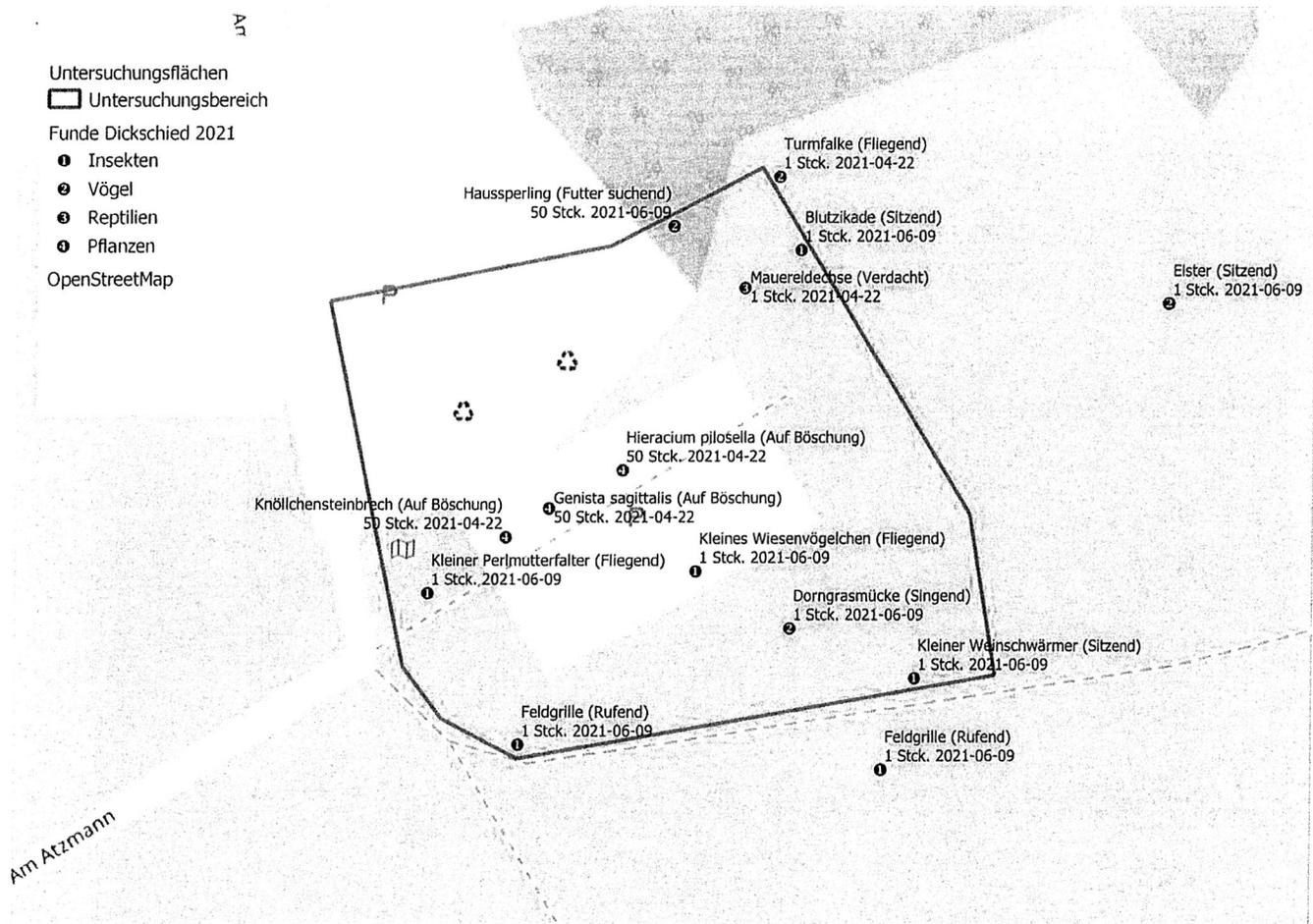


Abb. 9: Punktfunddaten

**Tab. 1: Detaildaten zu Funden aus Abb. 9**

Gruppe	Art	Beobachtung	Datum	Anzahl	Bemerkung	Zeit
Insekten	Blutzikade	sitzend	09.06.2021	1		16:05:33
Insekten	Feldgrille	rufend	09.06.2021	2		16:01:33
Insekten	Kleiner Perlmutterfalter	fliegend	09.06.2021	1	vgl. Abb 10	16:29:24
Insekten	Kleiner Weinschwärmer	sitzend	09.06.2021	1	vgl. Abb 11	19:59:38
Insekten	Kleines Wiesenvögelchen	fliegend	09.06.2021	1		15:52:41
Pflanzen	<i>Genista sagittalis</i>	a. Böschung	09.06.2021	n.b.		15:53:10
Pflanzen	<i>Hieracium pilosella</i>	a. Böschung	22.04.2021	n.b.		15:53:10
Pflanzen	Knöllchensteinbrech	a. Böschung	22.04.2021	ca. 50		15:51:24
Reptilien	Mauereidechse	<b>Verdacht</b>	22.04.2021	1		15:54:39
Vögel	Dorngrasmücke	singend	22.04.2021	1		15:51:29
Vögel	Elster	sitzend	22.04.2021	1		15:57:25
Vögel	Hausperling	Futtersuchend	22.04.2021	~50		15:58:56
Vögel	Turmfalke	fliegend	22.04.2021	1		15:37:42



**Abb. 10: Kleiner Perlmutterfalter (9.6.2021)**



Abb. 11: Kleiner Weinschwärmer (9.6.2021)

Tab. 2: Botanische gesamt-Gebietsartenliste (alphabetisch)

Artenname botanisch	Artname deutsch	Gruppe
<i>Achillea millefolium</i> Linnaeus 1753	Gewöhnliche Schafgarbe, Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe	m
<i>Aquilegia vulgaris</i> Linnaeus 1753	Akelei Gartenflüchtling	
<i>Arabidopsis thaliana</i> (Linnaeus) Heynhold in Holl & Heynhold 1842	Acker-Schmalwand	
<i>Arrhenatherum elatius subsp. elatius</i>	Glatthafer (Unterart), Französisches Raygras	
<i>Bellis perennis</i> Linnaeus 1753	Ausdauerndes Gänseblümchen	
<i>Bromus hordeaceus subsp. hordeaceus</i>	Flaum-Trespe (Unterart)	
<i>Campanula rotundifolia</i> (✓)		m
<i>Capsella bursa-pastoris</i> (Linnaeus) F. C. Medicus 1792	Gewöhnliches Hirtentäschel	
<i>Cardamine hirsuta</i> Linnaeus 1753	Viermänniges Schaumkraut, Behaartes Schaumkraut	
<i>Centaurea jacea s.st.</i> (✓)		
<i>Cerastium arvense / tomentosum</i> (✓)		
<i>Cerastium glutinosum</i> (✓)		
<i>Cerastium glomeratum</i> THUILL.	Knäuel-Hornkraut	

<i>Draba muralis</i> L.	Mauer-Felsenblümchen	
<i>Erophila verna</i> sl	Frühlings-Hungerblümchen	m
<i>Festuca spec.</i> (✓)		
<i>Genista sagittalis</i> (✓)	Flügelginster	
<i>Geranium molle</i> (✓)		
<i>Geranium sanguineum</i> (✓)		
<i>Hypochaeris radicata</i> (✓)		
<i>Myosotis ramosissima</i> (✓)		
<i>Myosotis sylvatica</i> oder <i>Myosotis arvensis</i> (✓)		
<i>Phleum pratense</i> (✓)		
<i>Poa pratensis</i> (✓)		
<i>Potentilla neumanniana</i> (✓)	Frühlings-Fingerkraut	m
<i>Primula hirsuta</i>		m
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech	m
<i>Stellaria graminea</i> (✓)		
<i>Stellaria media</i> (✓)		
<i>Trifolium pratense</i> (✓)		
<i>Valerianella carinata</i> (✓)		
<i>Valerianella locusta</i> (✓)		
<i>Veronica chamaedrys</i> (✓)		m
<i>Vicia angustifolia</i> (✓)		
<i>Vicia hirsuta</i> (✓)		
<i>Viola arvensis</i> (✓)		
<i>Viola canina</i> V. <i>riviniana</i> (✓)		m
<i>Cirsium vulgare</i> (G. Savi) M. Tenore 1835-1838 subsp. <i>vulgare</i>	Lanzett-Kratzdistel (Unterart), Gewöhnliche Kratzdistel (Unterart)	
<i>Cynosurus cristatus</i> Linnaeus 1753	Weide-Kammgras, Wiesen-Kammgras	m
<i>Dactylis glomerata</i> Linnaeus 1753 subsp. <i>glomerata</i>	Gewöhnliches Knaulgras, Wiesen-Knäuelgras (Unterart)	
<i>Daucus carota</i> L. 1753 subsp. <i>carota</i>	Gewöhnliche Möhre (Unterart), Wilde Möhre	
<i>Euphorbia helioscopia</i> Linnaeus 1753	Sonnenwend-Wolfsmilch	
<i>Festuca spec.</i>		
<i>Galium album</i> P. Miller 1768 subsp. <i>album</i>	Weißes Wiesen-Labkraut (Unterart)	
<i>Galium verum</i> Linnaeus 1753 subsp. <i>verum</i>	Echtes Labkraut (Unterart)	m
<i>Genista sagittalis</i> Linnaeus 1753	Flügel-Ginster	m
<i>Glechoma hederacea</i> Linnaeus 1753	Gewöhnlicher Gundermann	

<i>Hieracium (Pilosella) pilosella</i> Linnaeus 1753	Kleines Habichtskraut, Mausohr-Habichtskraut	m
<i>Hypericum perforatum</i> Linnaeus 1753 subsp. <i>perforatum</i>	Tüpfel-Hartheu (Unterart)	
<i>Lamium album</i> Linnaeus 1753	Weißes Taubnessel	
<i>Lamium purpureum</i> Linnaeus 1753	Rote Taubnessel	
<i>Leucanthemum spec.</i>	Margerite	
<i>Linaria vulgaris</i> P. Miller 1768	Gewöhnliches Leinkraut	
<i>Lolium perenne</i> Linnaeus 1753	Ausdauernder Lolch, Deutsches Weidelgras, Englisches Raygras	
<i>Lotus corniculatus</i> Linnaeus 1753	Gewöhnlicher Hornklee	m
<i>Luzula campestris</i> (Linnaeus) A. P. de Candolle 1805c subsp. <i>campestris</i>	Gewöhnliche Hainsimse (Unterart), Hasenbrot (Unterart)	m
<i>Luzula multiflora</i> (EHRH.) LEJ.	Vielblütige Hainsimse	
<i>Matricaria chamomilla</i> Linnaeus 1753	Echte Kamille	
<i>Myosotis ramosissima</i> ROCHEL	Raues Vergißmeinnicht	
<i>Papaver dubium</i> Linnaeus 1753 subsp. <i>dubium</i>	Saat-Mohn (Unterart)	
<i>Papaver rhoeas</i> Linnaeus 1753	Klatsch-Mohn	
<i>Plantago lanceolata</i> Linnaeus 1753	Spitz-Wegerich	
<i>Poa compressa</i> Linnaeus 1753	Platthalm-Rispengras, Flaches Rispengras	m
<i>Polygonum aviculare</i> Linnaeus 1753 subsp. <i>aviculare</i>	Echter Vogelknöterich (Unterart)	
<i>Ranunculus bulbosus</i> Linnaeus 1753 subsp. <i>bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß (Unterart)	m
<i>Veronica arvensis</i>	Acker-Stiefmütterchen	

(✓) Nachbestimmung erfolgt

Gruppe: Magerkeitszeiger ‚m‘ nach [2]: 16 von 66 dokumentierten Arten (24%)

## 5. Bewertung

Im Gebiet finden sich magere Wiesenflächen mit extensiver Nutzung und Böschungsbereiche mit Gehölzen.

Die Wiesen haben eine große Anzahl botanischer Magerkeitszeiger, was nach der Hessischen Lebensraum- und Biotpkartierung [2] eine Einstufung als „Sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte“ zulässt. Dies zeigt sich insbesondere auf der Böschung nördlich des Geltungsbereichs, wo Flügelginster, Knöllchensteinbrich und Mausohr-Habichtskraut vorkommen. Die Parkplatzflächen im Plangebiet dagegen zeigen keine botanischen Besonderheiten. Das Grünland unterliegt keinem gesetzlichen Schutz gemäß BNatSchG bzw. HAGBNatSchG und ist kein LRT gemäß FFH-Richtlinie. Der Biotoptyp trägt dennoch als artenreiches Magergrünland erheblich zur Arten- und Standortdiversität bei.

Als typische Vogelart magerer Biotope mit Gehölzen wurde die Dorngrasmücke nachgewiesen. Die weiteren Vogelarten haben entweder einen geringen Gebietsbezug (Haussperling) oder wurden nur fliegend im Umfeld beobachtet. Gesetzlich geschützte oder seltene Vogelarten [3] wurden nicht beobachtet.

Auf der Böschung im Norden des Untersuchungsgebietes wurde - mit Unsicherheit - eine Mauereidechse gesehen. Ein Wiederfund am Folgetermin war allerdings nicht möglich. Das Gelände ist dennoch für Reptilien geeignet. Dickschied liegt im Verbreitungsbereich der Mauer- und Zauneidechse in Hessen [1].

Die Insektenwelt zeigt sich ebenfalls angepasst an magere Wiesenflächen und kann mit dem Weinschwärmer und den Kleinen Perlmutterfalter Arten außerhalb des ‚Allerweltsspektrums‘ aufweisen.

Gebietsprägend sind die Kiefern und Wildrosen auf der Böschung nördlich des Geltungsbereichs. Die Salweide im Geltungsbereich prägt ebenfalls das Landschaftsbild und war im Rahmen der durchgeführten Untersuchung Ansitzwarte der singenden Dorngrasmücke.

Die Umsetzung der vorgelegten Planung geht mit kleinflächigem Verlust mageren Wiesenlebensraumes und der punktuellen Rodung von Böschungsgehölzen und einer Salweide einher.

Eine erhebliche Beeinträchtigung für den Arten- und Biotopschutz ist im Vorhaben nicht zu erkennen, wenn es baubedingt gelingt, die angrenzenden Flächen, insbesondere die nördliche Böschung, vollständig zu schonen und wenn die spätere Geländenutzung ihren weitgehend extensiven Charakter beibehält. Die im Gebiet vorkommenden Arten finden im Umfeld des Geltungsbereichs vergleichbare Biotope in ausreichender Menge als Ausweichhabitat vor.

## 6. Planungsempfehlungen

Für die betroffenen Vogelarten ist sicher zu stellen, dass es baubedingt zu keiner erheblichen Störung nach §44BNatschG kommt. Dazu sind für den Zeitpunkt der Flächenerschließung Bauzeitenfenster außerhalb der Brutzeit festzulegen (September bis Februar) oder eine eigene Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.

Für den Fall, dass im Gebiet geschützte Reptilien vorkommen, sollten die Erschließung und der Erstzugriff auf die Bauflächen während deren Aktivitätszeit erfolgen. Dies ist meist von April bis September der Fall.

Die mageren Flächen und die Kiefern auf der nördlichen Böschung sollten vor Schäden durch Bautätigkeit durch geeignete Absperrmaßnahmen, z.B. mit Bauzaun gesichert werden.

**plan b GbR**

**Erstellt:** 18. Juni 2021

**Letzte Änderung:** 18. Juni 2021

gez. Holger Hellwig

