

# HEIDENROD-GREBENROTH

Bebauungsplan

**SONDERGEBIET KLOSTERGUT GRONAU**

**1. Änderung und Ergänzung**

PARALLELVERFAHREN § 4a (1) i.V.m. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

PARALLELVERFAHREN § 4a (1) i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

**WERTUNG DER ANREGUNGEN**

STAND 02.03.2023

## **WERTUNG DER ANREGUNGEN**

Für den Bebauungsplan SONDERGEBIET KLOSTERGUT GRONAU - 1. Änderung und Ergänzung in der Gemeinde HEIDENROD, OT GREBENROTH fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 24.02.2021 bis 25.03.2021 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Scoping wurde gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 31.10.2022 aufgefordert, bis einschließlich zum 30.11.2022 eine Stellungnahme abzugeben.

### **KEINE STELLUNGNAHME**

-

### **KEINE ANREGUNGEN**

-

## **WERTUNG DER ANREGUNGEN**

Zu den im Rahmen der gleichzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist.

[REDACTED]

Gemeinde Heidenrod  
Der Gemeindevorstand  
III - Bauverwaltung  
Herrn Udo Zindel  
- Leiter der Bauverwaltung -  
Rathausstrasse 9  
65321 Heidenrod

Per Telefax Nr.: 06120/7955

24.03.2021  
23/8/2021  
/bü

[REDACTED]

hier: Einwendungen gegen den Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung eines Bebauungsplans und frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauG

Sehr geehrter Herr Zindel,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen erneut an, dass wir die [REDACTED] vertreten.

I.

Unsere Mandantin ist unter anderem Eigentümerin

Flur 3 Flurstück 31/4 und Flur 3 Flurstück 15,

[REDACTED]

## A Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Seite 2  
24.03.2021  
23/8/2021

die im beabsichtigten Änderungsplan betroffen sind. Ansonsten wird hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, insbesondere wegen der Betroffenheit der Einwenderin, auf die Ausführungen im Urteil des Verwaltungsgerichts Wiesbaden vom 27.11.2020 verwiesen. Die Änderung des Bebauungsplans Sondergut Klostergut Gronau in der Gemeinde Heidenrod soll der Erschließung dieses Bebauungsplanes dienen, deren Fehlen im vorgenannten Urteil des Verwaltungsgerichts gerügt wurde und zur Aufhebung unter anderem der beantragten Baugenehmigung des Eigentümers der Grundstücke im Bebauungsplangebiet des Bebauungsplan Sondergut Klostergut Gronau liegen.

2.

Nach der Konzeption des Bauamtes zur Änderung des Bebauungsplans soll die Erschließung des Bebauungsplangebietes geschaffen werden, die die Inanspruchnahme der Grundstücke der Einwenderin in Anspruch nehmen soll.

Die fehlerhaften Rechtsüberlegungen bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans hatten eine solche Erschließung nicht geschaffen.

Diese Änderung des beabsichtigten Bebauungsplans genügt allerdings nicht den Anforderungen, die sich aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauG ergeben.

Danach sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den privaten Belangen, die dabei besonders zu berücksichtigen sind, zählt nach allgemeiner Meinung in hervorgehobener Weise auch die Eigentumsgarantie Art. 14 GG. Der Bebauungsplan soll städtebauliche Missstände beseitigen, nicht aber solche schaffen. Dies ist aber im vorliegenden Fall erkennbar, weil einseitig die Erschließungsbelange des Eigentümers der Grundstücke im Bebauungsplangebiet Berücksichtigung finden. Die Belange des forstwirtschaftlichen Betriebes der Einwenderin finden dabei keine Berücksichtigung. Dieser Abwägungsfehler führt zu mangelnder Gültigkeit eines späteren Bebauungsplanes.

## A Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

2.

Da das Klostergut Gronau unter Denkmalschutz steht, besteht ein öffentliches Interesse daran, dass dieses auch für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Darüber hinaus dient die planungsrechtliche Sicherung der Straßenverkehrsfläche auch der Forstwirtschaft, da mit der Festsetzung der breiten Straßenverkehrsfläche die Voraussetzung für die Befahrbarkeit für den forstwirtschaftlichen Verkehr gesichert wird.

Die Gemeinde plant derzeit keinen Ausbau der zukünftigen öffentlichen Erschließungsanlage, da aufgrund der angespannten Haushaltslage keine Haushaltsmittel hierfür zur Verfügung stehen. Falls Bauanträge zur Bebauung/Nutzungsänderung etc. im Bereich des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Klostergut Gronau gestellt werden, können diese von der Gemeinde nur unter Voraussetzung des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zur verkehrlichen Erschließung genehmigt werden.

Weiterhin stimmt der tatsächliche Verlauf des Weges nicht mit der Parzelle des Katasters überein. Die Parzelle befindet sich gänzlich im Besitz der Eigentümer des Waldes und ist mit ca. 40-50 Jahre alten Douglasien bewachsen. Der faktisch vorhandene Weg sowie die laut Planunterlagen festgesetzte Straßenverkehrsfläche verlaufen teilweise über die Flurstücke des Eigentümers des Klostergutes. Mit Hilfe des Bebauungsplanes und der anschließenden Umlegung wird die Voraussetzung zur Sicherung des Baumbestandes geschaffen.

Seite 3  
24.03.2021  
23/8/2021

Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Einwendungen in den Prozessen, insb. Eilrechtschutzverfahren sowie vorbezeichnetes Verfahren zu den Rechtmäßigkeiten der Gebietsfestsetzungen als solche. Diese tangieren die beabsichtigte Änderung und sind demnach auch im Änderungsverfahren zu berücksichtigen.

3.

Darüber hinaus wird die beabsichtigte Planänderung und damit das bereits angekündigte Umlegungsverfahren daran scheitern, dass diese nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Sie verletzt § 8 Abs. 2 BauG.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung sieht im Flächennutzungsplan Forstgebiete und Erholungsgebiete vor. Eine Erschließung für die ursprünglich geplante bauliche Anlage widerspricht aber diesen Festsetzungen, weil sie den Charakter dieses Bereiches verändert. Der ursprüngliche landwirtschaftliche Betrieb in den denkmalgeschützten Gebäuden mag noch der Entwicklung dieses Gebietes entsprochen haben und war insoweit hinnehmbar.

Der forstliche Betrieb dient aber den Planzielen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird darüber hinaus durch die Landesplanung, die für diesen Bereich die Zielsetzung Waldgebiete und Erholung festgelegt hat, unterstützt.

4.

Gegen die Planungskonzeption sprechen also auch landesplanerische Zielsetzungen insbesondere aber den privaten Interessen der mitbetroffenen Eigentümerin des Forstbetriebes.

Uns ist auch nicht ersichtlich, dass Erschließungsalternativen überhaupt in Erwägung gezogen wurden.

Wir fordern Sie daher auf, diese Planungskonzeption aufzugeben und nach Alternativen für die Erschließung des Bereiches des Bebauungsplanes Sondergebiet Klostergut Gronau zu suchen.

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 11.03.2021 sehen wir gerne einem gemeinsamen Gespräch entgegen.

## A Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Die Gebietsfestsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sind nicht Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Klostergutes, nicht dessen planungsrechtliche Festsetzung der Nutzung.

Zu 3.: Aufgrund der geringfügigen Größe des Plangeltungsbereichs, wurde und wird von einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren abgesehen. Die Abweichung wird im Zuge der generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angepasst. Da es sich folglich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB handelt, ist dieser gem. § 10 (2) BauGB dem Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises zur Genehmigung vorzulegen. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung im Kapitel „1.2.2 Flächennutzungsplan“ erläutert. Der Rheingau-Taunus-Kreis sowie das Regierungspräsidium Darmstadt haben diese Vorgehensweise in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht beanstandet.

Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf den Gebietscharakter, der durch die Festsetzungen gemäß BauNVO vorgegeben wird.

Zu 4.

Erschließungsalternativen wurden geprüft und haben sich als nicht umsetzbar herausgestellt. Ein weiterer Anschluss an die Kreisstraße (K 612) ist im Hinblick auf die Verkehrssicherung und aufgrund der Topographie nicht möglich und wird aufgrund des bereits vorhandenen Anschlusses an die K 612 auch als nicht sinnvoll erachtet. Seitens des Denkmalschutzes wird zudem keine andere Zufahrt als die durch das Eingangstor zum Klostergut zugelassen.

Die Einigung auf ein Notwegerecht zwischen dem Eigentümer des Klostergutes und der Eigentümerin des erschließenden Weges konnte bislang, trotz intensiver Bemühungen seitens der Gemeinde, nicht erzielt werden.

[REDACTED]

**A Stellungnahme aus der Öffentlichkeit**

Seite 4  
24.03.2021  
23/8/2021

Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass wir die ausgelegten Planunterlagen auch außerhalb der Auslegungsfrist nach entsprechender Terminvereinbarung einsehen können.

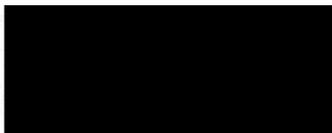
Auch wenn die öffentliche Bekanntmachung das zulässige Mittel ist, wäre in Anbetracht dessen, dass nur zwei Bürger an der Angelegenheit beteiligt sind und die Streitigkeiten seit Jahren andauern eine unmittelbare Kommunikation aus Transparenzgesichtspunkten sicher angezeigt.

Wir bitten Sie daher erneut förmlich, uns über weitere relevante Planungsschritte unmittelbar in Kenntnis zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Die jeweils aktuellen Planunterlagen (Stand des letzten Beschlusses) können nach entsprechender Terminvereinbarung auch außerhalb der Auslegungsfrist im Bauamt der Gemeinde Heidenrod eingesehen werden.



- Dipl. Forstwirt / Forstassessor / Holzbearbeitungsmechaniker /  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Forstwirtschaft durch das RP Kassel -

#### Forstfachliche Stellungnahme zum geplanten Umlegungsverfahren der Gemeinde Heidenrod:

**Gepante Überführung einer Wegefläche im Schutzforst Gronau (Eigentum der Joseph-Senker-Stiftung) ins Eigentum der Gemeinde Heidenrod zur Erschließung des Klosterguts Gronau.**

#### I. Einleitung

Es folgt ein kurzer Steckbrief zum Schutzforst Gronau.

Anmerkung: Betriebliche Kennziffern aus der aktuellen Forsteinrichtung mit Stichtag 01.01.2019

##### Fläche

Holzbodenfläche:	297 ha
Nichtholzbodenfläche:	41 ha
Forstbetriebsfläche:	338 ha

##### Baumartenanteile

Fichte/Tanne:	39 %
Douglasie:	13 %
Kiefer/Lärche:	4 %
Buche:	15 %
Eiche:	16 %
SLbh/ELbh:	13 %

##### Ziele der Waldbewirtschaftung

Vorrangiges Ziel der Waldbewirtschaftung ist die Schaffung und Erhaltung eines naturnahen Waldes. Damit verbunden ist die Erhaltung bzw. eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes unter Gewährleistung der Schutz- und Erholungsfunktionen mit besonderem Augenmerk auf den Klimawandel. Durch eine nachhaltige Holzproduktion sollen die waldbaulichen Ziele finanziert und eine Wertsteigerung im Forstbetrieb erreicht werden. Mögliche Gewinne werden über die Stiftung für gemeinnützige Zwecke ausgeschüttet.

##### II. Sachstand

Die von der geplanten Umlegung betroffene Wegefläche liegt im Ostteil des Forstbetriebes. Der Lkw-fähige Forstweg mündet direkt auf die Kreisstraße „K 612“. Durch diesen Wirtschaftsweg wird die Erschließung und Bewirtschaftung der Abteilungen 5, 6 tlw., 10, 11, und 12 (siehe Anlage Forstwirtschaftskarte) im Schutzforst Gronau überhaupt erst ermöglicht. Die durch diesen Hauptweg erschlossene Holzbodenfläche beträgt in der Summe 55 ha, das sind rd. 20 % der Gesamtholzbodenfläche des Forstbetriebes. In den genannten Abteilungen stockt ein Holzvorrat von rd. 17.500 Efm (Erniefestmeter). Allein das hier aufstockende Holz (ohne Bodenwerte) hat einen aktuellen Bestandeswert (Bestandeserwartungswert berechnet nach der Waldbewertungsformel Blume) von rd. 1.700.000 €.

## B Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Gemäß dem gültigen Forstwirtschaftsplan sollen in den betroffenen Abteilungen in den nächsten 10 Jahren rd. 4.100 Efm Holz zur nachhaltigen Bestandespflege entnommen werden. Der hiebserntekostenfreie Erlös (Reinertrag) beträgt für die 10-jährigen Planungsperiode vorsichtig kalkuliert rd. 205.000 € (50 €/Efm). Sowohl die Holzernnte (Harvester und Rückemaschinen), als auch der Holzabtransport (Lkw-Verladung) erfolgt ausschließlich über den von der Umlegung betroffenen Wegeabschnitt.

### III. Bewertung

Seitens des Schutzforstes dürfen grundsätzlich keine Holzlagerplätze entlang der Kreisstraße errichtet werden (Eingriffe in die bauliche Substanz des Straßenkörpers bedürfen der Zustimmung des Straßenbausträgers). In den genannten Abteilungen sind auch keine weiteren, geeigneten Örtlichkeiten zur Anlage von Holzpolterplätzen, welche über einen Lkw-fähigen Weg mit Straßenanschluss verfügen vorhanden. Somit ist die Holzpolterung einzig und allein an dem von der geplanten Umlegung betroffenen Wirtschaftsweg möglich. Insbesondere werden die ersten 200 m Waldweg ab Einmündung auf die K 612 seitens des Schutzforstes langfristig für die Bewirtschaftung, die Holzpolterung und den Holzabtransport benötigt.

Eine zusätzliche Erschließung dieser Waldgebiete, ausgehend von der K 612, mittels eines neu gebauten Wirtschaftsweges, ist aufgrund der vorhandenen Topographie (Steilheit und Geländeform) unmöglich.

Um die Folgen des Klimawandels mit den jetzt schon vorhandenen, abiotischen und biotischen Folgeerscheinungen für den Wald (Borkenkäfer, Buchenkomplekkrankheit, Absterben aufgrund von Dürre, Sturmschäden) zu bewältigen, werden künftig im Schutzforst Gronau mehrere, zentrale Trockenholzlagerplätze angelegt. Diese müssen neben dem regelmäßigen Durchforstungsholzanfall besonders im Kalamitätsfall auch größere Holzmassen aufnehmen können. Eventuell ist hierbei auch die Planung und Anlage von Nassholzlagerplätzen zur Zwischenlagerung von z.B. Fichtenkalamitätsbölzern an geeigneten Stellen betrieblich notwendig. Dies geschieht nicht nur aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus sondern ist auch aus Forstschutzgründen eine sinnvolle Vorgehensweise.

Diese oben genannten Maßnahmenplanungen gelten explizit auch für die Waldteile, welche durch die geplante Wegeüberführung betroffen sind.

Für alle zu planenden Trocken- als auch Nasslagerplätze ist eine uneingeschränkte, privatwirtschaftlich nutzbare Wirtschaftswegeanbindung an die Kreisstraße „K 612“ eine wichtige Grundvoraussetzung.

Die vorhandenen Wirtschaftswege im Schutzforst Gronau werden darüber hinaus für den Wald-, den Jagd-, den Forst- und den Brandschutz sowie zur sonstigen Gefahrenabwehr dringend benötigt.

Die geplante Überführung des Wegeabschnittes als öffentlich oder teilweise öffentlich, nutzbarer Weg zur Erschließung des privatwirtschaftlich genutzten Klosterguts erhöht unzulässigerweise die Verkehrssicherungspflicht der Joseph-Senker-Stiftung. Als Waldeigentümer obliegt ihr die Verkehrssicherungspflicht im eigenen Waldbesitz und entlang aller betrieblichen Forstwege. Beim, von der Überführung betroffenen, Wegeabschnitt handelte es sich bisher lediglich um eine in der Rechtsprechung sogenannte eingeschränkte Verkehrssicherungspflicht für „waldtypische Gefahren“. Durch die Umwidmung der Wegnutzung für öffentlichen Publikumsverkehr wird damit eine neue, bisher nicht vorhandene, atypische, künstliche Gefahrenlage geschaffen. Hieraus leitet sich eine deutliche Erhöhung der Verkehrssicherungspflicht für den angrenzenden Waldbesitz ab.

## B Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Die Holzpolterung und der Abtransport sind nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes auch weiterhin möglich und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt bzw. eingeschränkt. Die im aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes ausgewiesene Straßenverkehrsfläche ist breiter als die bisher bestehende Zuwegung und begünstigt somit sowohl die Holzpolterung, als auch den Abtransport.

Die Wegeverbindung war bisher schon für die Öffentlichkeit nutzbar und diente stets als Verbindungsweg zum Klostergut Gronau sowie zur nördlich gelegenen evangelischen Kirche „Auf dem Altenberg“ und dem dortigen Friedhof. Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die Verkehrssicherungspflicht, diese bleibt unverändert bestehen.

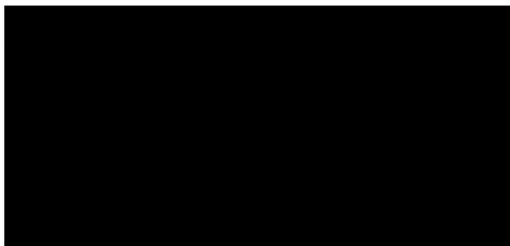
Die ökonomischen Bewertungen der Ökosystemdienstleistungen von nachhaltig bewirtschafteten Wäldern liegen laut Berechnungen des Thünen-Instituts um ein Vielfaches über denen der reinen Holznutzungen (Thünen Report 79, August 2020). Der Schutzforst Gronau erbringt für die Allgemeinheit, aufgrund seiner naturnahen Ausrichtung und Zielsetzung, eine Fülle von kostenfreien Leistungen. Zu nennen sind hier insbesondere die Klimaschutz-, die Wasserschutz-, die Bodenschutz-, die Lärmschutz-, die Erholungs- sowie die Naturschutzleistung.

Für das von der Wegeüberführung betroffene Waldgebiet ergibt sich bei einer nachhaltig, geplanten Holznutzung ein jährlicher Reinertrag von 370 € pro ha Waldfläche (205.000 € : 10 Jahre : 55 ha = 370 €/ha/J). Beziffert man für das betroffene Waldgebiet die monetären Gesamtsystemleistungen unter Bezug der Ergebnisse der Thünen-Studie, ergeben sich wesentlich höhere Werte.

In der Fachliteratur werden für diese Leistungen Größenordnungen von bis zum über 70-fachen des Holzreinertrags genannt (siehe hierzu: Ökosystemleistungen, Horst Kolo und Thomas Knoke AFZ 19/2017). Unterstellt man bei vorsichtiger Kalkulation einen mit dem nur 35-fachen Wert des Holzreinertrags mittleren Wert der Gesamtsystemleistungen, ergeben sich für die 55 ha Waldfläche über 700.000 € an jährlicher Wertschöpfung (370 €/ha/J x 35 x 55 ha = 712.250 €/J). Anhand dieser Berechnungen wird deutlich, dass die nachhaltige Bewirtschaftung dieses Waldgebietes einen enormen, volkswirtschaftlichen Beitrag für diese Region liefert.

Vereinfachte Umlegungsverfahren müssen bei der einseitigen Zuteilung laut Baugesetzbuch (§ 80 BauGB) im öffentlichen Interesse stehen. Im vorliegenden, geplanten Umlegungsverfahren der Gemeinde Heidenrod steht ganz offensichtlich aber ein privatwirtschaftliches Interesse des Klostergutbetreibers im Vordergrund. Unter Berücksichtigung der durch den Schutzforst Gronau erbrachten Gesamtsystemleistungen dürfte das öffentliche Interesse ganz eindeutig zugunsten der Walderhaltung ausfallen. Eine naturnahe Waldbewirtschaftung der von der Umlegung betroffenen 55 ha Waldfläche ist allerdings, wie ausführlich erläutert, nur über den einzig vorhandenen Wirtschaftsweg mit Straßenanschluss nachhaltig möglich. Die durch die geplante Umlegung des Weges ins Eigentum der Gemeinde Heidenrod bewirkte Wertminderung im Schutzforst Gronau liegt weit über einer zumutbaren Belastungsgrenze.

Erbach, den 13.04.2021



## **B Stellungnahme aus der Öffentlichkeit**

Da das Klostergut Gronau unter Denkmalschutz steht, muss das Gebäude öffentlich zugänglich sein. Die Gemeinde hat mehrfach versucht, eine Einigung zwischen dem Eigentümer des Klostergutes sowie der Eigentümerin des Waldes herbeizuführen, jedoch ohne Erfolg. Eine alternative Zuweisung ist u.a. aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich. Diese kann allein über das Tor erfolgen.

Aus diesem Sachverhalt ergibt sich ein öffentliches Interesse für ein Umlegungsverfahren. Wie üblich kann hierbei eine finanzielle Entschädigung Ergebnis des Umlegungsverfahrens sein. Ein Vermögensschaden durch das Vorhaben ist nicht erkennbar.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt  
Per E-Mail: [info@heidenrod.de](mailto:info@heidenrod.de)

Gemeindevorstand  
Der Gemeinde Heidenrod  
Rathausstraße 9  
65321 Heidenrod

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/19-2022/1  
Dokument-Nr.: 2022/1646871  
Zeichen Planbüro: Hendel und Partner (tb)  
Nachricht vom: 31. Oktober 2022  
Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab  
Zimmernummer: 3.018  
Telefon: +49 6151 12 6321  
Fax: +49 611 327642295  
E-Mail: [Karin.Schwab@rpda.hessen.de](mailto:Karin.Schwab@rpda.hessen.de)  
Datum: 6 Dezember 2022

**NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,**  
**Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung,**  
**DARMSTADT**

**Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod im Rheingau-Taunus-Kreis**  
**Bebauungsplanvorentwurf „Sondergebiet Klostergut Gronau, 1. Änderung und Ergänzung“**  
**Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend übersende ich im Rahmen von §4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**  
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelmstr. 1-3, Wilhelmshaus  
64283 Darmstadt

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

Fristenbriefkasten:  
Lulsenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Lulsenplatz



Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

**Beschreibung des Vorhabens**

Mit dem Bebauungsplan (BBP) „Sondergebiet Klostergut Gronau“ hat die Gemeinde Heidenrod im Jahr 2008 Planungsrecht für die touristische Nutzung des Klostergrundes Gronau geschaffen.

In diesem Rahmen wurde durch Festsetzung im BBP ein Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des Klostergrundes vermeintlich gesichert. Ein Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts Wiesbaden hat jedoch entschieden, dass dies nicht der Fall ist. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau“ geändert werden. Der Geltungsbereich ist ca. 6.027 m². Es liegt westlich des Heidenroder Ortsteils Egenroth sowie südlich des Ortsteils Grebenroth.

Wegen der geringen Flächengröße der Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht 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-).

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

**Grundwasser**

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

**Bodenschutz**

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen. Darüber hinausreichende Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Fläche (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) liegen mir unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin (01.11.2022) verfügbaren Kenntnisstands (Abfrage der Altflächendatei FIS AG, vorliegende Aktenlage) mir nicht vor. Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 Abs. 4 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 Gewereregister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz

**NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,  
Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung,  
DARMSTADT**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde nicht gegeben ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Gebiet nicht in einem Wasserschutzgebiet liegt.

Die Anmerkungen zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.

für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden im Umweltbericht (erstellt vom Planungsbüro Hendel + Partner mit Stand vom 11.07.22) Kapitel 2.2 in ausreichendem Maße berücksichtigt. Es ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

#### **Oberflächengewässer, Immissionsschutz**

Es bestehen keine Bedenken.

#### **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Aus Sicht der kommunalen Abwasserentsorgung ist im Beteiligungsverfahren auf Folgendes hinzuweisen:

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.

#### **Abfallwirtschaft**

Es bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

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

Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG).

Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: [Abfallwirtschaft-WI@rpd.hessen.de](mailto:Abfallwirtschaft-WI@rpd.hessen.de)) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) – Umwelt und Energie – Abfall – Bau- und Gewerbeabfall – Bodenmaterial und Bauschutt

#### **NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, DARMSTADT**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der vorsorgende Bodenschutz in ausreichendem Maße berücksichtigt wurde.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf Oberflächengewässer und Immissionsschutz keine Bedenken bestehen.

Die Hinweise zum Abwasser und anlagenbezogenen Gewässerschutz werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Abfallwirtschaft, insbesondere zur Beachtung des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“, werden zur Kenntnis genommen.

Die vorstehenden Hinweise wurden in den Textlichen Festsetzungen (erstellt vom Planungsbüro Hendel + Partner mit Stand vom 11.07.2022) in den Kapiteln 3. C. 4. bis 3. C. 6. bereits teilweise – jedoch nicht vollumfänglich – berücksichtigt.

#### **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 Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrd@rpda.hessen.de](mailto:kmrd@rpda.hessen.de).

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

#### **NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, DARMSTADT**

Ein Hinweis auf die Beachtung des genannten Merkblatts wird unter C. Hinweise, 4. Abtrag, Lagerung und Einbau von Bodenmaterial aufgenommen.

Die Hinweise der Bergaufsicht werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes werden zur Kenntnis genommen.

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

Rheingau-Taunus-Kreis • Untere Bauaufsichtsbehörde  
Heinricher Str. 7 • 45307 Bad Schwalbach

1. Verteiler
2. Gemeinde Heidenrod
3. Planungsbüro Hendel und Partner

#### DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl

Zimmer : 1.310/1.311 (Eingang 1)

Telefon : (06124) 510 – 542/506

Telefax : (06124) 510 - 18542

e-Mail : [lyonne.umhauer@rheingau-taunus.de](mailto:lyonne.umhauer@rheingau-taunus.de)  
[Sabine.diehl@rheingau-taunus.de](mailto:Sabine.diehl@rheingau-taunus.de)

Servicezeiten :  
/orsprachen nur nach Terminvereinbarung und möglichst mit Mund-Nasenschutz

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen: FD III.4-80-03821/22

Datum: 29.11.2022

Grundstück Heidenrod, Kloster Gronau  
Gemarkung Grebenroth  
Vorhaben 04 GR 03.1 - Sondergebiet Kloostergut Gronau, 1. Änderung u. Ergänzung in Grebenroth

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

**Kreisausschuss:** ST-GF- Stabstelle für Frauen und Gleichstellung

#### Fachbereich IV

IV.3 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen

Fachdienst I.7 Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur

Fachdienst II.7 Gesundheitsverwaltung

Fachdienst IV.2 Umwelt

Fachdienst III.3 Brandschutz

Fachdienst III.4 Bauaufsicht/Denkmalschutz

Fachdienst III.5 Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen

Fachdienst III.6 Verkehr

Fachdienst II.JHP Jugendhilfeplanung

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

## NR. 2 KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Schreiben vom 29.11.2022; Aktenzeichen 03821-22-80

Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt ( ):

Stellungnahme liegt nicht vor.

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.  
Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt wird.
- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.  
Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.

**NR. 2 KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES,  
BAD SCHWALBACH**

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Schreiben vom 29.11.2022; Aktenzeichen 03821-22-80

- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
- Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

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

##### Planzeichnung

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

##### 1. Vermessung / Darstellung:

- a. In der Legende der Planzeichnung befindet sich ein rechteckiges Feld mit den Buchstaben „WR“. In der Planzeichnung ist dieses Symbol nicht zu finden.  
Wir empfehlen eine Klarstellung.
- b. Die geplante Straßenverkehrsfläche ist nicht parzellenscharf definiert.  
Zur praktischen Umsetzung und zur Nachvollziehbarkeit vor Ort, wird empfohlen, die Fläche auf unveränderliche Bezugspunkte genau zu vermaßen.
- c. Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließung“ ist nicht parzellenscharf definiert.  
Zur praktischen Umsetzung und zur Nachvollziehbarkeit vor Ort, wird empfohlen, die Fläche auf unveränderliche Bezugspunkte genau zu vermaßen. Wir weisen auf die Vorgaben der Garagenverordnung hin.
- d. Die geplante Straßenverkehrsfläche führt über unterschiedliche Flurstücke in unterschiedlichem Eigentum.  
Es wird empfohlen, die Zulässigkeit hinsichtlich der Inanspruchnahme von privatem Eigentum als Straßenverkehrsfläche zu prüfen.
- e. Die geplante Private Grünfläche „Extensive Wiese“ ist nicht parzellenscharf definiert.  
Zur praktischen Umsetzung und zur Nachvollziehbarkeit vor Ort, wird empfohlen, die Fläche in Bezug auf unveränderliche Bezugspunkte genau zu vermaßen.
- f. Die geplante Private Grünfläche „Extensive Wiese“ ist auf unterschiedlichen Flurstücken unterschiedlicher Eigentümer geplant. Die Flurstücke 15 und 31/4, Flur 3 sind im Kataster als „Fahrweg“ definiert.  
Es wird empfohlen, die Zulässigkeit hinsichtlich der Nutzung zu prüfen.

##### Textliche Festsetzungen

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Zu Punkt 1  
Die im ersten Absatz beschriebene Situation wird in der Planzeichnung nicht abgebildet.  
Wir empfehlen einen eindeutigen Text sowie die „seitlichen Stellplätze“ und die tatsächliche Fahrbahnfläche darzustellen und auf unveränderliche Bezugspunkte genau zu vermaßen.
2. Zu Punkt 1  
Die im ersten Absatz beschriebene Festsetzung lässt seitliche Stellplätze entlang der gesamten Straßenverkehrsfläche zu.  
Wir empfehlen zu prüfen, ob die seitlichen Stellplätze in dem Kurvenbereich der Einfahrt und dem weiteren Kurvenbereich die vorgeschriebenen Kurvenradien gem. der Garagenverordnung und gem. der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zulassen.  
Abhängig von dieser Prüfung empfehlen wir ggf. in bestimmten Bereichen der Straßenverkehrsfläche seitliche Stellplätze auszuschließen.

## NR. 2 KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH

Die Anmerkungen zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.

### Planzeichnung

#### 1. Vermessung/Darstellung

a: Das Symbol WR wird aus der Legende entfernt.

b: Der Anregung wird gefolgt. Es werden weitere Bemaßungen an der Straßenverkehrsfläche hinzugefügt. Der Bestandsweg wird ebenfalls zur besseren Nachvollziehbarkeit der Lage der Straßenverkehrsfläche in die Planzeichnung eingepflegt.

c: Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließung“ ist unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Weitere Vermaßen sind aufgrund der nicht geometrischen Ausprägung der Fläche nicht möglich.

d: Eine anderweitige, einvernehmliche Regelung zur Erschließung des Klostergutes Gronau konnte nicht erwirkt werden. Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass sich der Eigentümer des Klostergutes ein Notwegerecht erstritten hätte. Eine Einigung mit der Eigentümerin der übrigen Flächen konnte ebenfalls nicht erzielt werden. Da es sich bei dem Klostergut um ein bedeutungsvolles Kulturdenkmal handelt, ist eine öffentliche Zugänglichkeit dessen erforderlich. Somit besteht ein öffentliches Interesse an der Sicherung der Erschließung des Klostergutes durch die angestrebte Bebauungsplanänderung.

**NR. 2 KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES,  
BAD SCHWALBACH**

Weiterhin befinden sich auf der eigentlichen Wegeparzelle des erschließenden Weges Douglasien mit einem Alter von ca. 40 – 50 Jahren. Diese Parzelle gehört der Eigentümerin des Waldes. Um die Rodung dieser Bäume zu verhindern, verläuft die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Bebauungsplanänderung über Flurstücke, welche sich im Eigentum des Klostergutes befinden.

e: Der Anregung wird gefolgt. Es werden weitere Bemaßungen an der Privaten Grünfläche „Zweckbestimmung Extensive Wiese“ hinzugefügt.

f: Das Flurstück 31/4, Flur 3, war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als Private Grünfläche „Extensive Wiese“ festgesetzt.

Der Verlauf des faktisch vorhandenen Weges stimmt nicht mit dem Verlauf der Wegeparzelle Flurstück 15, Flur 3, überein. Die geringe Teilfläche des Flurstücks, welche nun als Private Grünfläche „Extensive Wiese“ ausgewiesen ist, ist aktuell begrünt und nicht versiegelt bzw. wird nicht als Weg genutzt. Der Verlauf der neu festgesetzten Straßenverkehrsfläche orientiert sich am Bestandsweg. Es wurde davon abgesehen, sich am Verlauf des Flurstücks zu orientieren, da die Einmündung der Wegeparzelle in die Kreisstraße stark von der tatsächlichen Einmündung abweicht.

**Textliche Festsetzungen**

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1. und 2.:

Der erste Spiegelstrich zur 1. Festsetzung wird überarbeitet. Es sind keine Stellplätze auf der Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Die Formulierung hierzu wird gestrichen.

Die Straßenverkehrsfläche ist in der Festsetzung ausreichend beschrieben.

Schreiben vom 29.11.2022; Aktenzeichen 03821-22-80

**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, Skelettreste, etc. entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zurechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von unserer Behörde gefordert werden.

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

**Wahlen:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Stellungnahme liegt nicht vor.

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

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag

(Pohl)

**NR. 2 KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES,  
BAD SCHWALBACH**

Die Hinweise zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen.

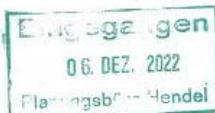
RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

Rheingau-Taunus-Kreis - FD IV.22 -  
Heimbacher Str. 7 - 65307 Bad Schwalbach

Planungsbüro  
Hendel und Partner  
Friedrich-Bergius-Straße 9  
65203 Wiesbaden



### DER KREISAUSSCHUSS

FD IV.22 Untere Naturschutzbehörde

Sachbearbeiter/in : Herr Wiche  
Raum : 1.339 (Eingang 1)  
Telefon : 06124-510 - 514  
Telefax : 06124-510 - 18514  
E-Mail : siegfried.wiche@rheingau-taunus.de  
Servicezeiten : Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung und möglichst mit Mund-Nasen-Schutz.

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Bei Schriftwechseln:  
geben:  
Unser Zeichen: FD IV.22-101414-2022-wl  
Datum: 2. Dezember 2022

Antragsteller / Planungsbüro Hendel und Partner  
Verursacher Friedrich-Bergius-Straße 9, 65203 Wiesbaden  
Grundstück Heidenrod, Kloster Gronau  
Gemarkung Grebenroth  
Flur -  
Flurstück -

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod  
04 GR 03.1 - Sondergebiet Kloostergut Gronau, 1. Änderung u. Ergänzung in Grebenroth

Hier: Stellungnahme FD IV.2, Umwelt, gem. § 4(1) BauGB

#### Stellungnahme des Fachdienstes III.2 Umwelt

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu unserer Gesamtstellungnahme vom 29.11.2022 übersenden wir Ihnen die Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt:

Seitens des Fachdienstes IV.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

#### 1. Immissionschutz:

Keine Anregungen und Bedenken

#### 2. Untere Naturschutzbehörde:

Wir bitten Sie, die Zuordnung der Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Heidenrod, uns mit einer Übersichtskarte mitzuteilen.

#### 3. Untere Wasserbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

Mit freundlichen Grüßen

(Wiche)

## NR. 2 KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH

Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die naturschutzrechtliche Zuordnung der Maßnahme (Ökokonto) wird der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

**HEIDENROD - GREBENROTH  
B-PLAN Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung**

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement  
Wiesbaden

Eingegangen  
04. NOV. 2022  
Planungsbüro Hendel



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Aktenzeichen 34 c 2\_BV 14.3St\_2022-030314  
Bearbeiter/in Florian Sterzel  
Telefon (0611) 765 3835  
Fax (0611) 765 3902  
E-Mail florian.sterzel@mobil.hessen.de  
Datum 02. November 2022

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

**Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod  
1. Änderung des Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau“  
frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Stellungnahme Hessen Mobil**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 31.10.2022 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:  
Gegen die 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplans der Gemeinde Heidenrod bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Nadine Eckhardt

**NR. 3 HESSEN MOBIL, WIESBADEN**

Der Hinweis zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird zur Kenntnis genommen.

Von: Roland.Piper@forst.hessen.de  
Gesendet: Dienstag, 1. November 2022 15:16  
An: Hendel + Partner  
Cc: Tatjana.Markov@forst.hessen.de  
Betreff: WG: Beteiligung 3306 Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau -  
1. Änderung und Ergänzung, Heidenrod-Grebenroth  
Anlagen: Anschreiben.pdf; P02\_07\_3306\_Vorentwurf.pdf; BT-3306-Scoping.pdf; P03\_02\_3306\_Bestandsplan.pdf

HessenForst, Forstamt Bad Schwalbach  
Aktenzeichen: Az. P 22\_HDR\_Sondergebiet Klostergut Gronau

Hier: Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB für den Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Sehr geehrte Frau Bolkenius,  
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau“.

Ich nutze diese Gelegenheit, um Sie auf folgende forstrechtlichen/forstfachlichen Aspekte aufmerksam zu machen mit der Bitte, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Im Folgenden nehme ich Bezug auf den als Anlage (BT-3306-Scoping.pdf) von Ihnen beigefügten Bebauungsplan.

1.) Die geplante Änderung/Ergänzung nimmt unmittelbar Einfluss an den westlich an das Planungsgebiet angrenzenden bzw. in die Planung einbezogenen Wald. Insofern ist im Kapitel D „Rechtsgrundlagen“ des Bebauungsplans (Entwurf) – neben all den dort genannten Rechtsgrundlagen – auch das Hessische Waldgesetz (HWaldG) aufzuführen.

2.) s. S. 6: Der Bebauungsplan sieht den Ausbau und die Umwidmung der bislang als mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht belegten Flächen (u.a. entlang des Waldes) zu künftigen Verkehrsflächen vor. Hierdurch können später eventuell Verkehrssicherungs-Forderungen gegenüber dem Waldeigentümer erwachsen; auch in Bezug auf die drei geplanten öffentlichen Stellplätze links vor dem Klostergut Gronau.

3.) s. S. 7: Im ursprünglichen Bebauungsplan war u.a. Fläche, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Waldrandaufbau festgesetzt, die mit der geplanten 1. Änderung nunmehr teilweise bzw. voll versieget werden soll. An dem geplanten Waldrandunterbau sollte unbedingt festgehalten werden, nunmehr mit einer entsprechenden Verlegung nach Westen; in den unmittelbar an die beabsichtigte Rodung von Wald angrenzenden Waldbereich (Waldrandaufbauflächen).

4.) s. S. 9: durch die Verbreiterung der Straße ist u.a. beabsichtigt, eine Teilfläche des Douglasienbestandes und eine Teilfläche des Eichen-Mischwaldes zu roden. Hierdurch wird das Forstrecht berührt. Es ist nach § 12 Abs. 2 Ziffer 1 HWaldG eine Waldumwandelungsgenehmigung (dauerhafte Nutzungsänderung) erforderlich. Für diese Art der Waldumwandlung besteht die Pflicht zur Ersatzaufforstung bzw. alternativ zur Zahlung einer Walderhaltungsabgabe.  
Die Genehmigung für einen Waldumwandlung ist zu beantragen beim

#### **NR. 4 HESSEN FORST, Forstamt Bad Schwalbach**

Zu 1.): Der Anregung wird gefolgt, das Hessische Waldgesetz (HWaldG) wird zu den Rechtsgrundlagen hinzugefügt.

Zu 2.): Der Hinweis zu Verkehrssicherungs-Forderungen wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.): Die Eigentümerin der Waldflächen hat sich gegen die Aufnahme des Bereichs westlich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ausgesprochen. Da hierfür kein Planerfordernis besteht, sondern die Sicherung der Erschließung des Klostergutes das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes darstellt, hat sich die Gemeinde dafür entschieden, den Geltungsbereich mit der Straßenverkehrsfläche im Westen abzuschließen.

Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises  
Genehmigungsbehörde nach §§ 12 und 14 HWaldG  
Fachdienst III.5  
Heimbacher Straße 7  
65307 Bad Schwalbach

Durch die Rodung werden ferner forstfachliche Belange berührt:  
Die Rodung einer Teilfläche Wald schafft einen nach Osten bzw. Südosten exponierten offenen Waldrand. Daher sind waldbauliche Sicherungsmaßnahmen im verbleibenden Waldbestand zu planen (Unterpflanzung gegen Untersonnung und Aushagerung).

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

Roland Piper (FD)

HessenForst, Forstamt Bad Schwalbach  
Stellv. Forstamtsleiter

Telefon: 06124-7073-12  
Mobil: 0160-4707602  
Email: [roland.piper@forst.hessen.de](mailto:roland.piper@forst.hessen.de)  
Fax: 06124-7073-27

Gartenfeldstr. 32  
65307 Bad Schwalbach  
<http://www.hessen-forst.de>

Landesbetrieb nach § 26 der LHO; USt-Id-Nr.: DE220549401; Gerichtsstand Kassel

#### **NR. 4 HESSEN FORST, Forstamt Bad Schwalbach**

Zu 4.): Der Hinweis zur Einholung einer Waldumwandlungsgenehmigung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu den waldbaulichen Sicherungsmaßnahmen wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

## WERTUNG DER ANREGUNGEN

Für die Änderung des Bebauungsplanes wurde das Parallelverfahren nach § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2022 aufgefordert, bis einschließlich zum 31.01.2023 eine Stellungnahme abzugeben. Parallel hierzu erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.12.2022 bis einschließlich 31.01.2023 im Rathaus der Gemeinde Heidenrod, Rathausstraße 9, Zimmer 203.

### KEINE STELLUNGNAHME

- NR. 5 HESSEN WASSER GmbH & Co. KG, GROß-GERAU
- NR. 8 HESSEN ARCHÄOLOGIE, Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und paläontologische Denkmalpflege, WIESBADEN
- NR. 9 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, Abt. Bau- und Kunstdenkmäler, WIESBADEN
- NR. 10 LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBIH), Niederlassung West, WIESBADEN
- NR. 12 FINANZAMT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH
- NR. 13 BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABE, Sparte Verwaltungsaufgaben, DÜSSELDORF
- NR. 14 BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR, Referat Infra I 3 TÖB, BONN
- NR. 21 WESTNETZ GmbH, DRW-S-LK-TM, DORTMUND
- NR. 25 FRAPORT AG, FRANKFURT AM MAIN

- NR. 26 DEUTSCHE BAHN SERVICE IMMOBILIEN GmbH AG, Ndlg Frankfurt, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 27 DFS DEUTSCHE FLUGSICHERUNG GmbH, LANGEN
- NR. 28 DEUTSCHE POST AG, BONN
- NR. 29 ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, IDSTEIN
- NR. 31 RHEINGAU-TAUNUS-VERKEHRSGESELLSCHAFT, TAUNUSSTEIN
- NR. 33 KREISHANDWERKERSCHAFT WIESBADEN
- NR. 34 STAATLICHE TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 36 LANDESWOHLFAHRTSVERBAND HESSEN, KASSEL
- NR. 37 HESSISCHER RUNDFUNK, FRANKFURT
- NR. 38 BISCHÖFLICHES ORDINARIAT, Dezernat Finanzen, LIMBURG
- NR. 39 LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 40 EVANGELISCHE KIRCHE IN HESSEN – NASSAU, DARMSTADT
- NR. 41 SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD (SDW) HESSEN e.V., WIESBADEN
- NR. 42 NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (NABU), Landesverband Hessen e.V., WETZLAR
- NR. 43 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND, Landesverband Hessen e.V., FRANKFURT AM MAIN
- NR. 44 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ OV HEIDENROD, HEIDENROD
- NR. 45 BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ IN HESSEN (BNVH) e.V., WETTENBERG
- NR. 46 LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V., BAD NAUHEIM

- NR. 47 VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER e.V. (VHSF), WIESBADEN
- NR. 48 HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V. (HGON), ECHZELL
- NR. 49 DEUTSCHE GEBIRGS- UND WANDERVEREINE (DGW), Landesverband Hessen e.V., WEILROD
- NR. 50 DEUTSCHE BAHN NETZ AG, Ndlg. Mitte – Immobilienmanagement, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 51 MAGISTRAT DER STADT TAUNUSSTEIN
- NR. 52 MAGISTRAT DER STADT BAD SCHWALBACH
- NR. 53 STADTVERWALTUNG ELTVILLE
- NR. 54 STADTVERWALTUNG LORCH
- NR. 56 GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE AARBBERGEN
- NR. 57 GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE HOHENSTEIN
- NR. 58 VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH, KATZENELNBOGEN
- NR. 60 GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE SCHLANGENBAD
- NR. 61 GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE HEIDENROD, Frauenbeauftragte Frau Becker, HEIDENRODLAUFENSELDEN

#### **KEINE ANREGUNGEN**

- NR. 3 AMT FÜR BODENMANAGEMENT, LIMBURG
- NR. 7 LANDKREIS LIMBURG-WEILBURG, Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz, LIMBURG-WEILBURG
- NR. 11 LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN, Niederlassung Rhein-Main, Fachbereich CCWZ, FRANKFURT AM MAIN

- NR. 15 EISENBAHNBUNDESAMT, Standort Frankfurt, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 16 BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT, Arbeitsamt Wiesbaden, WIESBADEN
- NR. 17 POLIZEIPRÄSIDIUM WESTHESSEN, Polizeidirektion Rheingau-Taunus, BAD SCHWALBACH
- NR. 20 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN
- NR. 24 VODAFONE HESSEN GmbH & Co. KG, DÜSSELDORF
- NR. 35 DEUTSCHER WETTERDIENST, OFFENBACH
- NR. 55 STADTVERWALTUNG OESTRICH-WINKEL
- NR. 59 VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG NASTÄTTEN

#### **WERTUNG DER ANREGUNGEN**

Zu den im Rahmen der gleichzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentlichen Auslegung nach § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen aus der Bürgerschaft sind unter den Nummern 22 bis 26 gewertet.

25. Jan. 2023

Anlage	GV	GD	BGM
			Original

Gemeinde Heidenrod  
z. H. Herrn Zindel  
Rathausstraße 9  
65321 Heidenrod

vorab per Telefax: 06120/7938

Datum: 24.01.2023  
Unser Zeichen: 90/21  
d1/13-23  
Sachbearbeiter: [REDACTED]

[REDACTED] B-Plan NEU Kloster Gronau 1.Änderung u.Erg.

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrter Herr Zindel,

ich vertrete, wie Sie wissen, die rechtlichen Interessen von [REDACTED]  
[REDACTED] als Eigentümer des Klostersgutes Gronau. Vollmacht anbei.

Im Rahmen der Offenlegung des B-Plan Entwurfes gebe ich für meinen  
Mandanten folgende Stellungnahme ab:

Zunächst verweisen wir auf die Stellungnahme der IHK von Frau Christine  
Fritsch, der wir uns hinsichtlich der von ihr geäußerten Änderungen und  
Ergänzungen anschließen können.

Im Übrigen gehen wir vor nach dem von der Gemeinde offen gelegten Entwurf  
der ersten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Sondergebiet  
Klostersgut Gronau.

Auf Seite 6 Ziff.1.5 wird dargelegt, dass der bisherige Weg als  
Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden soll und der  
Einmündungsbereich in die Kreisstraße erweitert werden soll. Dies ist im  
Prinzip zu begrüßen, da ja das Verwaltungsgericht Wiesbaden bereits die  
fehlende Erschließung angemahnt hat. Wie aus der zeichnerischen

## A STELLUNGNAHME AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Darstellung hervorgeht, sollen zwar entlang der Straßenverkehrsfläche 17 Stellplätze entstehen, andererseits aber im Anschluss daran in dem Hanggelände zwischen Kreisstraße und Zuwegung eine extensive Wiese angelegt werden, die letztlich zu einer Verschlechterung der Parksituation gegenüber dem jetzigen Zustand führt.

Derzeit wäre theoretisch der Platz da, um auch zwei Busse dort abzustellen parallel zum Weg, was letztlich den Individualverkehr an der fraglichen Stelle verringert, wenn nämlich Gruppen mit einem Bus kommen statt im individuellen PKW. Die Stellplätze müssen so ausgestaltet und eingerichtet werden, dass die Fahrzeuge aus Richtung Kreisstraße kommend parallel zur Fahrbahn in den Parkplatz einfahren und am Ende des Parkplatzes in der Nähe des Eingangstors zum Kloster wieder den Parkplatz verlassen können und dies auch stattdessen für bis zu zwei Bussen möglich wird. Wir haben den Eindruck, dass die zeichnerische Darstellung in der Entwurfsplanung dies so nicht ermöglicht.

Des Weiteren ist unter Ziffer 1.5 davon die Rede, dass die weiteren auf dem Klostergelände befindlichen Stellplätze in der Planung nicht der genehmigten Bauplanung entsprechend dargestellt sind. Des Weiteren sind die drei öffentlichen Stellplätze nicht, wie von der Gemeinde jetzt geplant, hangseitig anzulegen, sondern sinnvollerweise so, wie aus anliegenden Plan ersichtlich, in der talseitig untersten Reihe, also der nordwestlichsten Ecke des Grundstücks direkt im Anschluss an die Straße.

In diesem Zusammenhang fällt auf, dass der vorgesehene Löschwasserteich, der Gegenstand auch der Baugenehmigung BA 2011/15 in der planerischen Darstellung fehlt, aber unbedingt als Bestandteil auch der rechtskräftigen Planungsgenehmigung und der Nutzung des Objekts vorgesehen bleiben muss.

Auf Seite 8 Ziff.2.2 „Schutzgut Mensch“ wird wieder von den vorgenannten 3 öffentlich zugänglichen Stellplätzen gesprochen. Hier muss aber wie vorstehend dargelegt, eine Lageänderung vorgenommen werden.

Im Übrigen werden von meiner Partei keine Einschränkungen der Stellplätze hingenommen mit Ausnahme der weggefallenen 12 Stück am Wald Westseite

Auf Seite 12 der Begründung ist unter der Überschrift „Schutzgut Klima“ wieder von der Vergrößerung der extensiven Wiese die Rede zur Vermeidung negativer Auswirkungen durch Fällung von Gehölzstrukturen und zusätzlicher Versiegelung.

Zunächst ist darauf hinzuweisen dass eine zusätzliche Versiegelung gar nicht notwendig ist, ein Schotterweg ist ausreichend. Außerdem ist die Fläche, die in der Planung für extensive Wiesennutzung vorgesehen ist auch überhaupt kein Gewinn für die Natur, da sie zwischen der Kreisstraße und der vorgesehenen Straßen mäßigen Erschließung liegt und keine Gewähr für eine ungestörte und ruhige Naturentwicklung bietet

Auf Seite 13 wird unter Ziffer 2.3.1 über erneuerbare Energien geschrieben. Vorzusehen sind eine Ladesäule und entsprechende Leerrohre. Die Verlegung von Glasfaserkabel mit der Firma Giganet ist bereits bestellt und wird in diesem Bereich errichtet.

Ergänzend ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass die Planung talseitig links neben dem Eingangstor zum Kloster eine Geländegestaltung in Form eines kleinen Hügels vorsieht. Dieser ist unsinnig und störend für die Befahrbarkeit der Straße und deshalb aus der Planung zu streichen.

## **A STELLUNGNAHME AUS DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die Inanspruchnahme der im ursprünglichen Bebauungsplan als Stellplätze ausgewiesenen Flächen dient dem Ausbau der Straßenverkehrsfläche. Die Vergrößerung der als Private Grünfläche „Extensive Wiese“ ausgewiesenen Fläche mindert den Eingriff, welcher durch die Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche vorbereitet wird. Dieser Sachverhalt ist auf Seite 12 der Begründung im Umweltbericht beschrieben. Für den Bereich wurde die maximale Anzahl an möglichen Stellplätzen ausgewiesen. Die Festsetzung eines Busparkplatzes ist nicht Ziel des Bebauungsplanes, hierbei geht es allein um die Sicherung der Erschließung des Klostergutes.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Stellplätze im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs stimmen mit den festgesetzten Stellplätzen des ursprünglichen Bebauungsplanes an dieser Stelle überein.

Aus Sicht der Gemeinde ist kein Unterschied in Bezug auf die Lage der 3 festgesetzten öffentlichen Stellplätze erkennbar. Von einer Verlegung dieser wird abgesehen.

Die Baugenehmigung BA 2011/15 ist mit dem in der Begründung in Kapitel 1 genannten Gerichtsurteil für ungültig erklärt worden. Die nachträgliche Heilung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Das Thema „Löschwasser“ wurde im ursprünglichen Bebauungsplan behandelt und ist ebenfalls nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Eine neue Baugenehmigung kann vom Eigentümer des Klostergutes beantragt werden.

Die Erforderlichkeit der Lageänderung der 3 öffentlichen Stellplätze ist nicht ersichtlich.

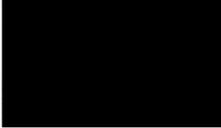
Die ökologische Wertigkeit eines Schotterweges steht in keiner Relation zu der einer Extensiven Wiese, unabhängig von deren Lage zwischen der Kreisstraße und der vorgesehenen Straße.

**HEIDENROD - GREBENROTH**  
**B-PLAN Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung**

Seite 27

Bitte unterrichten Sie mich über den Termin der öffentlichen Beratung in den Gemeindegremien und den Umfang der Berücksichtigung unserer Anregungen, Bedenken und Änderungswünsche.

Mit freundlichen Grüßen



**A      STELLUNGNAHME AUS DER ÖFFENTLICHKEIT**

Ein Hügel ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

**VOLLMACHT**

Zustellungen werden nur an den  
Bevollmächtigten erbeten!



wird hiermit in Sachen  B-Plan NEU pr: 90/21

wegen B-Plan

Vollmacht erteilt

1. zur Prozessführung (u. a. nach §§ 81ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften;
3. zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) zur Vertretung nach § 411 II StPO, mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO sowie mit ausdrücklicher Ermächtigung zur Empfangnahme von Ladungen nach § 145 a II StPO, zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen und von Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen, insbesondere auch für das Betragsverfahren;
4. zur Vertretung in sonstigen Verfahren, auch bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art (insbesondere in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer);
5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter "wegen ..." genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenzverfahren). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Ich bin von meinem Bevollmächtigten darüber belehrt worden, dass weder Betragsrahmen- noch Festgebühren der anwaltlichen Vergütungsberechnung zugrunde zu legen, sondern die Gebühren vielmehr nach einem Gegenstandswert zu berechnen sind.

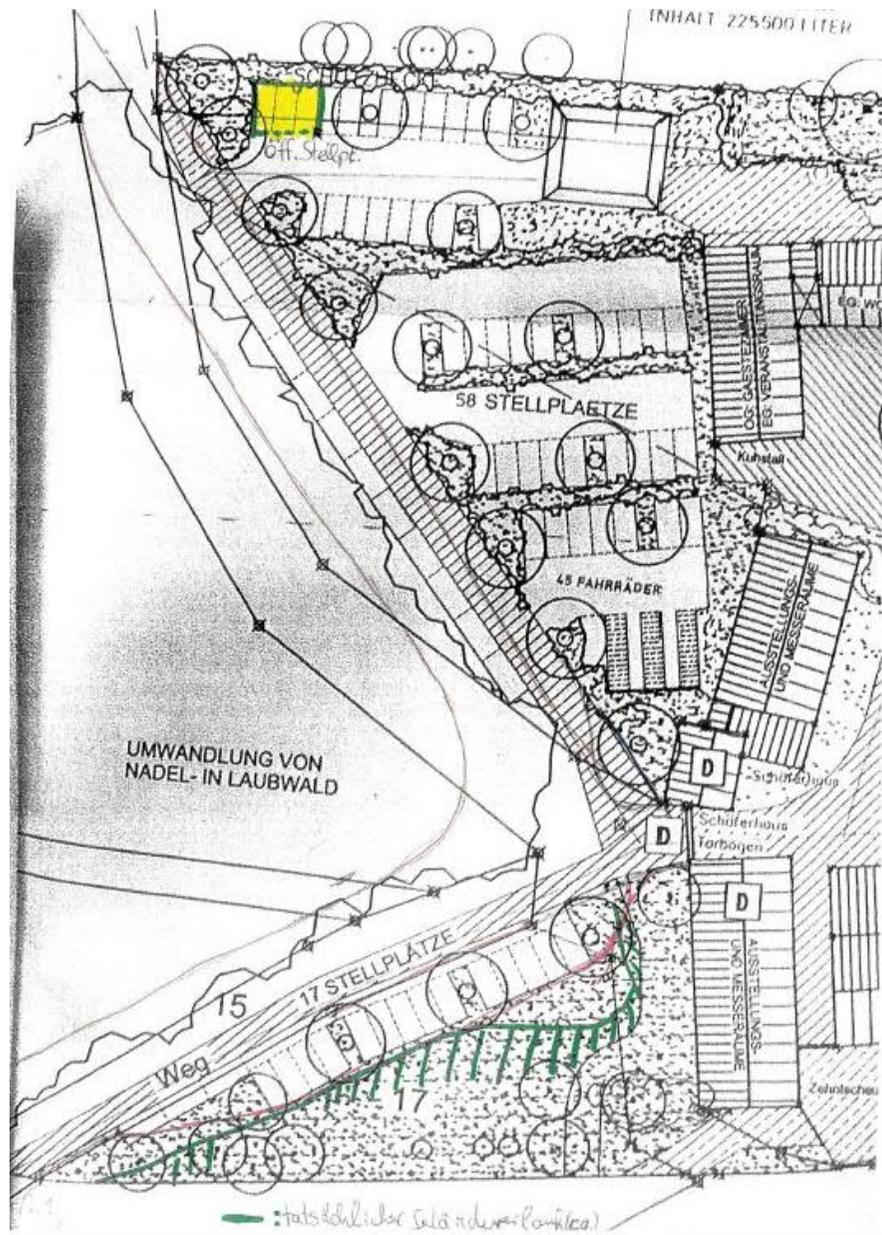


23.01.2023 ,

Datum

Unterschrift

**A STELLUNGNAHME AUS DER ÖFFENTLICHKEIT**



A STELLUNGNAHME AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt  
Bebauungsplanentwurf der Stadt Heidenrod, 74 „Sondergebiet Klostergut Gronau“  
1. Änderung und Ergänzung, OT Grebenroth

**NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,  
Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung,  
DARMSTADT**

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit dem Bebauungsplan (BBP) „Sondergebiet Klostergut Gronau“ hat die Gemeinde Heidenrod im Jahr 2008 Planungsrecht für die touristische Nutzung des Klostergutes Gronau geschaffen.

In diesem Rahmen wurde durch Festsetzung im BBP ein Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des Klostergutes vermeintlich gesichert. Ein Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts Wiesbaden hat jedoch entschieden, dass dies nicht der Fall ist. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau“ geändert werden. Der Geltungsbereich ist ca. 6.027 m<sup>2</sup>. Es liegt westlich des Heidenroder Ortsteils Egenroth sowie südlich des Ortsteils Grebenroth.

**B. Stellungnahme**

**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

**Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen aufgrund der geringen Flächengröße der Planung keine Bedenken.

**Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden**

**1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Wasserversorgung/Grundwasserschutz**

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

**Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer**

Es bestehen keine Bedenken.

**Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde.

**2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz**

**Nachsorgender Bodenschutz**

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen. Darüber hinausreichende Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Fläche (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) liegen mir

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt  
Bebauungsplanentwurf der Stadt Heidenrod, 74 „Sondergebiet Klostergut Gronau“  
1. Änderung und Ergänzung, OT Grebenroth

unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin (09.01.2023) verfügbaren Kenntnisstands (Abfrage der Altflächendatei FIS AG, vorliegende Aktenlage) nicht vor.

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

**a. Vorsorgender Bodenschutz:**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße angesprochen. Es ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

**Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz**

Es bestehen keine Bedenken.

**Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft**

Es bestehen keine Bedenken.

Meine Stellungnahme vom 24.11.2022 behält in folgenden Punkten weiterhin Gültigkeit:

Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).

**3. Dezernat IV/Wi 44 – 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;

**NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,  
Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung,  
DARMSTADT**

Die Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Thema Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen.

Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt  
Bebauungsplanentwurf der Stadt Heidenrod, 74 „Sondergebiet Klostersgut Gronau“  
1. Änderung und Ergänzung, OT Grebenroth

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne

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

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

## **II. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**

### **Dezernat V 52 Forsten**

Es bestehen keine Bedenken, sofern die Wahrnehmung der Grundpflichten der Waldbesitzenden gemäß § 3 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) sichergestellt ist. Waldbesitzende haben ihren Wald hiernach zum Wohle der Allgemeinheit nach forstlichen und landespflegerischen Grundsätzen ordnungsgemäß, nachhaltig, planmäßig und fachkundig zu bewirtschaften und dadurch Nutz-, Schutz-, Klimaschutz- und Erholungswirkungen des Waldes zu erhalten. Kennzeichen ordnungsgemäßer Forstwirtschaft ist insbesondere auch die bedarfsgerechte Walderschließung unter Schonung von Landschaft, Bestand und Boden (§ 4 Abs. 2 Nr. 9 HWaldG).

Um die Wahrnehmung der Grundpflichten gemäß § 3 des Hessischen Waldgesetzes durch die Waldbesitzenden zu ermöglichen, ist vor allem die Erschließung der angrenzenden Waldflächen durch die Änderung des Bebauungsplans weiterhin zu gewährleisten. Hierzu gehört auch die Möglichkeit der Befahrung der durch die o. a. Änderung des Bebauungsplans neu festzusetzenden Verkehrsflächen mit forstlichen Maschinen (bspw. Harvester und Rückemaschinen). Auch die Benutzung durch Holztransport-LKWs zur Beladung und Abfuhr des Holzes ist sicherzustellen. Der Zugang zu den Waldflächen muss gegeben sein.

## **NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, DARMSTADT**

Die Anmerkungen zum Thema Bergaufsicht werden zur Kenntnis genommen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Möglichkeit zur Einhaltung der Grundpflichten der Waldbesitzenden gem. § 3 HWaldG nicht eingeschränkt. Die Nutzung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche durch den forstwirtschaftlichen Verkehr ist gewährleistet.

Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt  
Bebauungsplanentwurf der Stadt Heidenrod, 74 „Sondergebiet Klostergut Gronau“  
1. Änderung und Ergänzung, OT Grebenroth

Die Nutzung der äußeren Bereiche der Verkehrsflächen zur Lagerung von Holz in dem für die Bewirtschaftung erforderlichen Rahmen muss möglich sein. Der Weg von der Kreisstraße zum Klostergut dient derzeit für die angrenzenden Waldflächen als einziger Forstmaschinen- und Holzabfuhrweg sowie als einzige Möglichkeit zur Holzpolterung. Ich verweise hierzu auf S. 6 der Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau 1. Änderung und Ergänzung“: „Die Wegeverbindung zwischen der Kreisstraße und dem Klostergut sowie den Stellplätzen des Klostergutes sind bisher als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen dargestellt. Diese werden künftig als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Um auch deren Nutzung für die Holzabfuhr der Stiftung zu erleichtern, werden sie zusätzlich verbreitert und der Einmündungsbereich in die Kreisstraße erweitert.“

Dies gilt auch für alle weiteren Nutzungen der Verkehrsflächen, welche erforderlich sind, um den Grundpflichten des § 3 des HWaldG nachzukommen.

Es werden Waldflächen in Anspruch genommen. Hierzu bedarf es einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 des Hessischen Waldgesetzes. Zuständig für die Erteilung der Umwandlungsgenehmigung ist der Rheingau-Taunus-Kreis. Die waldrechtlich erforderliche Genehmigung ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens separat zu beantragen. In das Waldumwandlungsverfahren sind sämtliche Flächen, welche Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 des Hessischen Waldgesetzes darstellen, einzubeziehen. Dies gilt auch für die derzeitige Wegeparzelle, sofern es sich forstrechtlich um einen Waldweg handelt. Ich weise darauf hin, dass es sich bei einer Genehmigung nach § 12 Abs. 2 HWaldG lediglich um ein öffentlich-rechtliches Verfahren, in welchem über die Zulässigkeit einer Waldrodung entschieden wird, handelt. Privatrechtliche Belange, wie z. B. eine Verpflichtung zur Überlassung von Waldgrundstücken, sind damit nicht verbunden.

Grundsätzlich ist der Eingriff in den Wald auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 8 b BauGB sowie § 12 Abs. 1 S. 1 HWaldG). Dabei sind mögliche Alternativen der Wegführung und Wegebreite mit keiner oder nur einer geringeren Waldinanspruchnahme zu prüfen. Zur Beschränkung des Eingriffs in den Wald ist es beispielsweise denkbar, das Flurstück 17 der Flur 3 in der Gemarkung Grebenroth für die Verbreiterung des Weges zu nutzen. Auch die neue Führung der Einmündung in die Kreisstraße ist auf die Erforderlichkeit, Lage sowie die geringere Beanspruchung von Waldflächen zu untersuchen. Zudem ist die Wegebreite von 9,5 m bei der Inanspruchnahme von Waldflächen auf ihre Notwendigkeit hin zu überprüfen. Die Begründung der Verbreiterung mit der Holzabfuhr ist abhängig von den Erfordernissen der Waldbewirtschaftung und damit auch vom Interesse der Waldbesitzenden. Im nördlichen Bereich ist die Verlegung der Wegführung nach Osten ohne die Beanspruchung von Waldflächen als Alternative in Betracht zu ziehen.

## **NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, DARMSTADT**

Die Lagerung von Holz in den äußeren Bereichen der Straßenverkehrsfläche bleibt auch weiterhin möglich.

Der Hinweis zum Bedarf einer Waldumwandlungsgenehmigung wird zur Kenntnis genommen.

Eine alternative Erschließungsmöglichkeit ist aus topographischen, verkehrstechnischen sowie denkmalschützenden Gründen nicht möglich. Die Breite von 9,50 m ist aufgrund des Ziel- und Quellverkehrs vom und zum Klostergut sowie vor allem auch aufgrund der notwendigen Holzpolterung und des Abtransports des Holzes notwendig. Eine Verlegung der Straßenverkehrsfläche im nördlichen Bereich nach Osten ist nicht möglich, da das Klostergut Gronau auf die Stellplätze benötigt.

Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt  
Bebauungsplanentwurf der Stadt Heidenrod, 74 „Sondergebiet Klostergut Gronau“  
1. Änderung und Ergänzung, OT Grebenroth

Im Zusammenhang mit den Planunterlagen weise ich darauf hin, dass das Flurstück 17 der Flur 3 in der Gemarkung Grebenroth in den Unterlagen zum Bebauungsplan nicht richtig dargestellt worden ist. Ich verweise hierzu auf das Titelblatt der Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau 1. Änderung und Ergänzung“ sowie den Übersichtsplan. Das Flurstück 17 scheint hier südlich in das Flurstück der Kreisstraße (Flur 3, Flurstück 6/1 der Gemarkung Grebenroth) hineinzureichen.

#### **Dezernat V 53.1 Naturschutz**

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-).

#### **C. Hinweise**

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrdrpda.hessen.de](mailto:kmrdrpda.hessen.de).

#### **NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, DARMSTADT**

Der Anregung wird gefolgt. Die Katastergrundlage wird entsprechend korrigiert.

Der Hinweis, dass die obere Naturschutzbehörde für den vorliegenden Bebauungsplan nicht zuständig ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zum Kampfmittelräumdienst wird zur Kenntnis genommen.

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

Rheingau-Taunus-Kreis - Untere Bauaufsichtsbehörde  
Heinrichs Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

1. Verteiler
2. Gemeinde Heidenrod
3. Planungsbüro  
Hendel und Partner

#### DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl  
Zimmer : 1.310/1.311 (Eingang 1)  
Telefon : (06124) 510 – 542/506  
Telefax : (06124) 510 - 18542  
e-Mail : [lyonne.umbauer@rheingau-taunus.de](mailto:lyonne.umbauer@rheingau-taunus.de)  
[Sabine.diehl@rheingau-taunus.de](mailto:Sabine.diehl@rheingau-taunus.de)  
Servicezeiten : /orsprachen nur nach Terminvereinbarung und möglichst mit Mund-Nasen-schutz

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Bei Schriftwechsel angeben:  
Unser Zeichen: FD III.4-80-03821/22  
Datum: 30.01.2023

Grundstück Heidenrod, Kloster Gronau  
Gemarkung Grebenroth  
Vornamen 04 GR 03.1 - Sondergebiet Klostergut Gronau, 1. Änderung u. Ergänzung in Grebenroth

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

Kreisausschuss: ST-GF- Stabstelle für Frauen und Gleichstellung

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

## NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Fachbereich 3, KREISAUSSCHUSS, BAD SCHWALBACH

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Postanschrift:  
Heinrichs Str. 7 65307 Bad Schwalbach • Telefon (06124) 510 -0

Bankverbindung:  
Naspa Bad Schwalbach; IBAN: DE85 5105 0015 0393 0000 31; BIC: NASPDE33

Datenschutzinformation: <https://www.rheingau-taunus.de/downloads/formulare/publikationen/kreisverwaltung.html>

Seite 1 von 4

Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 03821-22-80

Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (101414-23-wi):

Seitens des Fachdienstes IV.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionsschutz:

Keine Anregungen und Bedenken

2. Untere Naturschutzbehörde:

Wir bitten Sie, die Zuordnung der Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Heidenrod, uns mit einer Übersichtskarte nach dem Planbeschluß mitzuteilen.

3. Untere Wasserbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

Keine Änderung gegenüber der Ursprungsstimmungnahme.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28.11.2022, die nachfolgend wiedergegeben wird:

Planzeichnung

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

1. Vermassung / Darstellung:

- a. In der Legende der Planzeichnung befindet sich ein rechteckiges Feld mit den Buchstaben „WR“. In der Planzeichnung ist dieses Symbol nicht zu finden.  
Wir empfehlen eine Klarstellung.

**NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Fachbereich 3,  
KREISAUSSCHUSS, BAD SCHWALBACH**

Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die naturschutzrechtliche Zuordnung der Maßnahme (Ökokonto) wird der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

Planzeichnung

1. Vermassung/Darstellung

a: Der Anregung wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung gefolgt. Das Symbol WR befindet sich nicht in der Legende des Entwurfs.

Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 03821-22-80

- b. Die geplante Straßenverkehrsfläche ist nicht parzellenscharf definiert.  
Zur praktischen Umsetzung und zur Nachvollziehbarkeit vor Ort, wird empfohlen, die Fläche auf unveränderliche Bezugspunkte genau zu vermaßen.
- c. Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließung“ ist nicht parzellenscharf definiert.  
Zur praktischen Umsetzung und zur Nachvollziehbarkeit vor Ort, wird empfohlen, die Fläche auf unveränderliche Bezugspunkte genau zu vermaßen. Wir weisen auf die Vorgaben der Garagenverordnung hin.
- d. Die geplante Straßenverkehrsfläche führt über unterschiedliche Flurstücke in unterschiedlichem Eigentum.  
Es wird empfohlen, die Zulässigkeit hinsichtlich der Inanspruchnahme von privatem Eigentum als Straßenverkehrsfläche zu prüfen.
- e. Die geplante Private Grünfläche „Extensive Wiese“ ist nicht parzellenscharf definiert.  
Zur praktischen Umsetzung und zur Nachvollziehbarkeit vor Ort, wird empfohlen, die Fläche in Bezug auf unveränderliche Bezugspunkte genau zu vermaßen.
- f. Die geplante Private Grünfläche „Extensive Wiese“ ist auf unterschiedlichen Flurstücken unterschiedlicher Eigentümer geplant. Die Flurstücke 15 und 31/4, Flur 3 sind im Kataster als „Fahrweg“ definiert.  
Es wird empfohlen, die Zulässigkeit hinsichtlich der Nutzung zu prüfen.

#### Textliche Festsetzungen

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Zu Punkt 1  
Die im ersten Absatz beschriebene Situation wird in der Planzeichnung nicht abgebildet.  
Wir empfehlen einen eindeutigen Text sowie die „seitlichen Stellplätze“ und die tatsächliche Fahrbahnfläche darzustellen und auf unveränderliche Bezugspunkte genau zu vermaßen.
2. Zu Punkt 1  
Die im ersten Absatz beschriebene Festsetzung lässt seitliche Stellplätze entlang der gesamten Straßenverkehrsfläche zu.  
Wir empfehlen zu prüfen, ob die seitlichen Stellplätze in dem Kurvenbereich der Einfahrt und dem weiteren Kurvenbereich die vorgeschriebenen Kurvenradien gem. der Garagenverordnung und gem. der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zulassen.  
Abhängig von dieser Prüfung empfehlen wir ggf. in bestimmten Bereichen der Straßenverkehrsfläche seitliche Stellplätze auszuschließen.

#### 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, Skelettreste, etc. entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zurechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von unserer Behörde gefordert werden.

## **NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Fachbereich 3, KREISAUSSCHUSS, BAD SCHWALBACH**

b: Der Anregung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gefolgt. Der Entwurf enthält weitere Bemaßungen der Straßenverkehrsflächen. Zusätzliche Bemaßungen sind aufgrund des Straßenverlaufs nicht möglich.

c: Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließung“ ist unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Weitere Vermaßen sind aufgrund der nicht geometrischen Form der Fläche nicht möglich.

d: Eine anderweitige, einvernehmliche Regelung zur Erschließung des Klostergutes Gronau konnte nicht erwirkt werden. Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass sich der Eigentümer des Klostergutes ein Notwegerecht erstritten hätte. Eine Einigung mit der Eigentümerin der übrigen Flächen konnte ebenfalls nicht erzielt werden. Da es sich bei dem Klostergut um ein bedeutungsvolles Kulturdenkmal handelt, ist eine öffentliche Zugänglichkeit dessen erforderlich. Somit besteht ein öffentliches Interesse an der Sicherung der Erschließung des Klostergutes durch die angestrebte Bebauungsplanänderung.

Weiterhin befinden sich auf der eigentlichen Wegeparzelle des erschließenden Weges Douglasien mit einem Alter von ca. 40 – 50 Jahren. Diese Parzelle gehört der Eigentümerin des Waldes. Um die Rodung dieser Bäume zu verhindern, verläuft die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Bebauungsplanänderung über Flurstücke, welche sich im Eigentum des Klostergutes befinden.

e: Der Anregung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gefolgt. Der Entwurf enthält weitere Bemaßungen der Privaten Grünfläche Zweckbestimmung „Extensive Wiese“. Zusätzliche Bemaßungen sind aufgrund der Ausrichtung der Fläche nicht möglich.

Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 03821-22-80

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag

(Pohl)

**NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Fachbereich 3,  
KREISAUSSCHUSS, BAD SCHWALBACH**

f: Das Flurstück 31/4, Flur 3, war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als Private Grünfläche „Extensive Wiese“ festgesetzt.

Der Verlauf des tatsächlichen Weges stimmt nicht mit dem Verlauf der Wegeparzelle Flurstück 15, Flur 3, überein. Die geringe Teilfläche des Flurstücks, welche nun als Private Grünfläche „Extensive Wiese“ ausgewiesen ist, ist aktuell begrünt und nicht versiegelt bzw. wird nicht als Weg genutzt. Der Verlauf der neu festgesetzten Straßenverkehrsfläche orientiert sich am Bestandsweg. Es wurde davon abgesehen, sich am Verlauf des Flurstücks zu orientieren, da die Einmündung der Wegeparzelle in die Kreisstraße stark von der faktisch vorhandenen Einmündung abweicht.

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1. und 2.:

Der erste Spiegelstrich der ersten Festsetzung war bereits im Entwurf des Bebauungsplanes überarbeitet, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB versendet wurde. Es sind keine Stellplätze innerhalb der Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Die Hinweise zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement

Wiesbaden



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

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

per Mail: [post@hendelundpartner.de](mailto:post@hendelundpartner.de)

Aktenzeichen	34 c 2_BV 14.3St_2022-030314
Bearbeiter/in	Florian Sterzel
Telefon	(0611) 765 3835
Fax	(0611) 765 3802
E-Mail	<a href="mailto:florian.sterzel@mobil.hessen.de">florian.sterzel@mobil.hessen.de</a>
Datum	27. Dezember 2022

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod

1. Änderung des Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau“

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Stellungnahme Hessen Mobil

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 15.12.2022 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Gegen die 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplans der Gemeinde Heidenrod bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

II. Hinweise:

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

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Sterzel  
Florian

Digital unterschrieben  
von Sterzel Florian  
Datum: 2022.12.27  
11:33:51 +01:00'

## NR. 4 HESSEN MOBIL, WIESBADEN

Der Hinweis zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird zur Kenntnis genommen.

# HEIDENROD - GREBENROTH

## B-PLAN Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Seite 40

Von: Hendrik.Hochhaus@forst.hessen.de  
Gesendet: Montag, 9. Januar 2023 12:00  
An: Hendel + Partner  
Cc: Roland.Piper@forst.hessen.de; Tatjana.Markov@forst.hessen.de  
Betreff: Beteiligung Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau - 1. Änderung und Ergänzung, Heidenrod-Grebenroth  
Anlagen: Anschreiben.pdf; P03\_01\_3306\_Entwurf.pdf; BT-3306 - Entwurf.pdf; P03\_02\_3306\_Bestandsplan.pdf; WG: Beteiligung 3306 Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau - 1. Änderung und Ergänzung, Heidenrod-Grebenroth

HessenForst, Forstamt Bad Schwalbach  
Aktenzeichen: Az. P 22\_HDR\_Sondergebiet Klostergut Gronau

Hier: Beteiligung nach § 4 (2) BauGB für den Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Sehr geehrte Frau Bolkenius,  
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der überarbeiteten Unterlagen und der Möglichkeit der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Im überwiegenden Teil verweise ich auf die bereits übermittelte Stellungnahme des Forstamtes Bad Schwalbach vom 01.11.2022 - die E-Mail füge ich erneut anbei. Die bisher noch nicht berücksichtigten Punkte empfehle ich im weiteren Planungsprozess aufzugreifen und zu beachten.

Insbesondere auf den dort unter Ziffer 4 benannten forstrechtlichen Aspekt weise ich erneut hin:

Wie auf Seite 9 des Bebauungsplanes (Datei BT-3306.pdf) aufgeführt, gehen durch die Verbreiterung der Straße Waldrandaufbauflächen sowie Teile des Douglasien-Forsts und ein kleiner Teil eines Laubwaldes (288 m<sup>2</sup>) überwiegend aus Eichen bestehend verloren. Nach § 12 Abs. 2 Ziffer 1 des Hessischen Waldgesetzes ist für eine derartige Umwandlung eine Waldumwandelungsgenehmigung (dauerhafte Nutzungsänderung) erforderlich. Für diese Art der Waldumwandlung besteht die Pflicht zur Ersatzaufforstung bzw. alternativ zur Zahlung einer Walderhaltungsabgabe.

Die Genehmigung für einen Waldumwandlung ist zu beantragen beim

Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises  
Genehmigungsbehörde nach §§ 12 und 14 HWaldG  
Fachdienst III.5  
Heimbacher Straße 7  
65307 Bad Schwalbach

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Hendrik Hochhaus

HessenForst, Forstamt Bad Schwalbach  
komm. Bereichsleitung Dienstleistung/Hoheit

## NR. 6 HESSEN FORST, Forstamt Bad Schwalbach, BAD SCHWALBACH

Die Stellungnahme vom 01.11.2022, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen ist, ist auf den Seiten 21 und 22 inklusive der Abwägung der Stellungnahme dargestellt.

Der Hinweis zur Einholung einer Waldumwandelungsgenehmigung wird zur Kenntnis genommen.

Meine Kraft vor Ort



Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Planungsbüro Hendel + Partner  
Friedrich-Bergius-Straße 9

65203 Wiesbaden

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH  
Große Hub 7a  
65344 Eltville-Martinsthal

Planung Eltville

Ansprechpartner: Stefan Holzhäuser  
T: 06123 9302 109  
E: stefan.holzhaeuser@syna.de

Eltville-Martinsthal, 17. Januar 2023

**Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau 1. Änderung und Ergänzung**  
**Behördenbeteiligung und gleichzeitige Auslegung gem. § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB – Ihr Schreiben vom 15.12.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 15.12.2022, mit dem Sie uns über den Entwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsbereiches im Bereich des OT Grebenroth informierten, und nehmen als betriebsführendes Unternehmen im Auftrag der Netzgesellschaft *EnergieRegion Taunus – Goldener Grund* wie folgt Stellung:

Gegen Ihre Projektierung haben wir keine Bedenken. Des Weiteren möchten wir Sie informieren, dass wir für die 2. Jahreshälfte 2023 eine Kabelverlegung zwischen Egenroth und dem Hof Schwallschied planen. Die vorgesehene Trasse befindet sich zum Teil in dem Sondergebiet Klostergut Gronau.

**NR. 18 SYNA GmbH, IDSTEIN**  
**NR. 19 ENERGIEREGION TAUNUS GOLDENER GRUND**  
**GmbH & Co. KG, BAD CAMBERG**

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Mit freundlichen Grüßen

Syna GmbH

i.A. Stefan Holzhäuser

Anlage  
Übersichtsplan







NR. 22 PLEDOC, ESSEN

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Netzauskunft

Telefon 0201/36 59 - 500  
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Planungsbüro Hendel+ Partner  
Bolkenius  
Friedrich-Bergius-Straße 9  
65203 Wiesbaden

zuständig Carmen Hallenberger  
Durchwahl 0201/3659-179

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	15.12.2022	PLEdoc	20230100744	05.01.2023

**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Sondergebiet Klostergut Gronau im Ortsteil Grebenroth der Gemeinde Heidenrod; hier: Behördenbeteiligung und gleichzeitige Auslegung gem. § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

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 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph

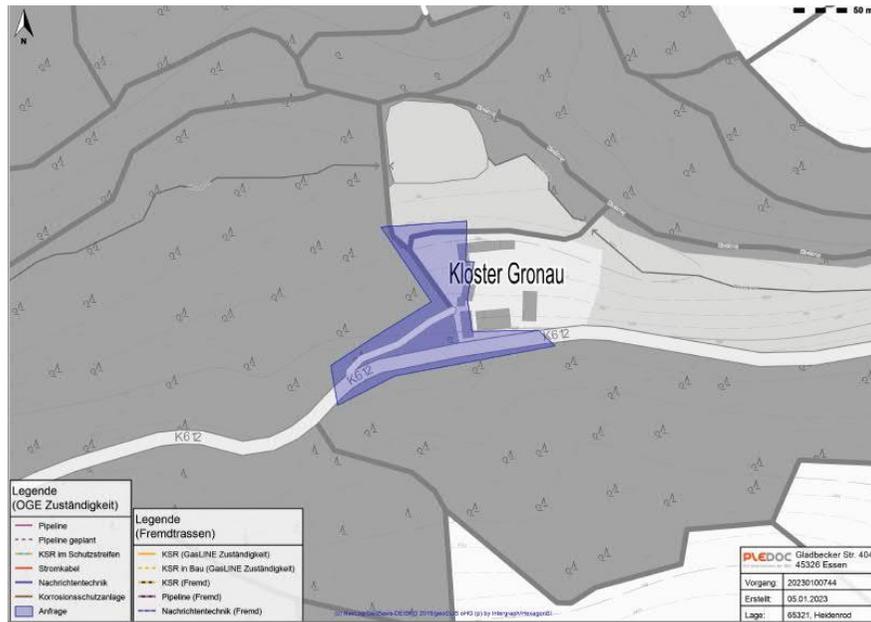
Geschäftsführer: Marc-André Wegener  
PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45325 Essen  
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de  
Amtsgericht Essen · Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 170738401

Zustellungsnummer  
4532510-22



Essener Institut  
für Planung und Umwelt

Die Gemeinde Heidenrod wird die Fa. PleDoc über etwaige externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen benachrichtigen.



NR. 22 PLEDOC, ESSEN

Die Übersichtskarte wird zur Kenntnis genommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Verbandsgemeindeverwaltung Kirner Land  
Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen  
Bahnhofstraße 31  
55606 Kirn

**NR. 23 DEUTSCHE TELEKOM NETZPRODUKTION GmbH,**  
**TI NL Mitte, PTI 12, MAINZ**

**REFERENZEN**

**ANSPRECHPARTNER** Christine Wust (christine.wust@telekom.de)  
**TELEFONNUMMER** 0671/96-8062  
**DATUM** 11.01.2023  
**BETRIFFT** Gemeinde Heidenrod OT Grebenroth  
Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau 1. Änderung und Ergänzung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 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 Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

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

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

Die Hinweise der Telekom zu Telekommunikationslinien im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: [www.telekom.de](http://www.telekom.de)

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Abdu Mudesir (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr. DE 814645262

# HEIDENROD - GREBENROTH B-PLAN Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Seite 46

Von: toeb\_beteiligungsverfahren <toeb\_beteiligungsverfahren@rmv.de>  
Gesendet: Montag, 19. Dezember 2022 07:39  
An: Hendel + Partner  
Cc: 'daniel.fueldner@rtv-mail.de'  
Betreff: Stellungnahme RMV - Bauleitplanung Gemeinde Heidenroth, OT Grebenroth\_Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau - 1. Änderung und Ergänzung

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod, OT Grebenroth  
Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau“, 1. Änderung und Ergänzung  
Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange haben wir nachfolgenden Einwand vorzubringen.

Nach Durchsicht der im Internet eingesehenen Planunterlagen betrachten wir den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Begründung als unzureichend dargestellt.

Wir beziehen uns hierzu auf das BauGB §1, Absatz 6, Punkt 9 sowie §13 ÖPNVG. Demnach ist die bei der Aufstellung (sowie Änderung oder Ergänzung gemäß BauGB §1, Absatz 8) der Bauleitpläne der Personenverkehr und die Mobilität mit dem ÖPNV zu berücksichtigen.

Ebenso beziehen wir uns auf die Zielsetzung des Regionalplans Südhessen, insbesondere Punkt G3.4-11 „Unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, insbesondere durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr) und der Auslastung von Versorgungseinrichtungen ist eine optimierte räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Versorgung mit Dienstleistungen anzustreben. Dabei sollen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Verkehrskonzepte unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes entwickelt und umgesetzt werden.“

Wir bitten daher, die geplante Anbindung und Erschließung mit dem ÖPNV unter Berücksichtigung der Standards des von den Lokalen Nahverkehrsorganisationen aufgestellten, lokalen Nahverkehrsplans im Begründungstext detailliert zu ergänzen und uns sowie die zuständige Lokale Nahverkehrsorganisation hierüber in einer weiteren Offenlage der Planung zu informieren.

Sollte der im lokalen Nahverkehrsplan angestrebte Erschließungs- und Verbindungsstandard im Zuge des Vorhabens nicht erreicht sein, bitten wir Sie, sich mit Ihrer lokalen Nahverkehrsorganisation über die Anbindung des Gebietes in Verbindung zu setzen und ein entsprechendes ÖPNV-Angebot abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

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

i.A. Alexandra Knau  
Bereich  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



NR. 30 RHEIN-MAIN-VERKEHRSVERBUND GmbH, HOFHEIM

Da die Bebauungsplanänderung allein die straßenverkehrliche Erschließung des Klostergut Gronau planungsrechtlich sichern soll, ergibt sich nicht die Notwendigkeit, ein ÖPNV-Konzept zu entwickeln.

# HEIDENROD - GREBENROTH

## B-PLAN Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Seite 47

Von: Christine Fritsch <c.fritsch@wiesbaden.ihk.de>  
Gesendet: Dienstag, 31. Januar 2023 11:38  
An: Hendel + Partner  
Betreff: Frist 31.01. - Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau 1.  
Änderung und Ergänzung in Heidenrod-Grebenroth



Sehr geehrte Frau Bolkenius,

vielen Dank für die Möglichkeit, zu der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Sondergebiet Klostergut Gronau eine Stellungnahme abgeben zu können. Gerne hätten wir auch eine Stellungnahme bei der frühzeitigen Beteiligung abgegeben, weil hier die größte Möglichkeit besteht, dass die Belange in die Planung integriert werden können. Denn hat die Planung schon einen gewissen Planungszustand erreicht, wird es oftmals schwer Belange noch sachgerecht in den Prozess einzubeziehen.

Grundsätzlich begrüßen wir den Anlass der 1. Bebauungsplanänderung und Ergänzung, welcher die Sicherstellung der Erschließung des Klostergutes für alle zukünftigen Nutzungen gewährleisten soll.

Nach Angaben von Herrn von Nell ist die Anzahl der Stellplätze (PKW und Fahrrad) als nachweisliche Auflage ausschlaggebend für die Anzahl der Personen, die sich auf dem Hof (Gelände des Klostergutes Gronau) aufhalten dürfen. Eine Reduzierung der Anzahl Stellplätze würde damit eine Reduzierung der Anzahl der Gäste des Klostergutes Gronau beinhalten. Dies gefährdet die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens und damit dessen Existenz. Der Brandschutznachweis gilt als Nachweis gegenüber den Bauaufsichtsbehörden oder den Prüfsachverständigen für vorbeugenden Brandschutz. Er belegt, dass die Belange des Baurechts hinsichtlich des Brandschutzes für die zur Genehmigung vorgelegte bauliche Anlage erfüllt sind. Ohne den Löschwasserteich, welcher als Brandschutznachweis für das Klostergut Gronau erforderlich ist, ist dadurch sowohl die Existenz, als auch die wirtschaftliche Tätigkeit gefährdet.

## NR. 32 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER, WIESBADEN

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Die Planzeichnung der 1. Änderung und Ergänzung weicht von den im Bauantrag (BA 2011/15) genehmigten nördlichen 58 Stellplätzen auf drei Stellplatzflächen ab. Sowohl die Lage der Zu- und Ausfahrten und der Stellplatzflächen, sowie die Anzahl der Stellplätze und deren Ausrichtung auf dem Gelände stimmen nicht mit dem genehmigten Bauantrag überein. Da sich die Stellplätze an einer Hanglage befinden, ist eine Verlegung der Zufahrten und der Stellplätze aufwändig und nicht ohne weiteres möglich. Wir regen an, die Position der drei Zufahrten zu den Stellplatzflächen, der drei Stellplatzflächen und die Anzahl sowie die Lage/Ausrichtung der Stellplätze aus dem Bauantrag aus 2011 zu übernehmen.

In dem aktuellen Entwurf der Planzeichnung sind die ursprünglich im Bauantrag genehmigten südlichen 17 Stellplätze auf der Fläche „Vor dem Tor“ nicht mehr enthalten. Hier könnte die mit EW gekennzeichnete Fläche (Extensive Wiese) angrenzend an die Straßenverkehrsfläche verkleinert werden, um eine Zu- und Ausfahrt sowie mit in Längsrichtung ausgerichteten Stellplatzflächen für zwei Busse festsetzen zu können. Die beiden Busstellplatzflächen könnten alternativ als Stellplatzflächen von PKW's, von PKW's mit Anhängern (auch Wohnwagen) und von Wohnmobilen genutzt werden, oder auch als Haltepunkt für die Holztransporte, wenn bereits ein LKW beladen wird. Die neue Straßenverkehrsfläche ist für die Nutzung von LKW's (Baumtransporte) ausgelegt und lässt damit auch eine Nutzung für Busse etc. zu. Wir regen an, die Planungen entsprechend anzupassen.

Die genehmigten 45 Fahrradstellplätze aus dem Bauantrag (BA 2011/15) fehlen in der aktuellen Planzeichnung der 1. Änderung und Ergänzung vollständig. Organisierte Fahrradgruppen kommen für ein oder zwei Übernachtungen in das Klostergut Gronau; das Gepäck der Radler wird in der Regel per PKW (eventuell mit Anhänger) gebracht. Des Weiteren wird das Klostergut Gronau ebenfalls von nicht organisierten Fahrradgruppen auch für Übernachtungen angefahren. Herr von Nell ist auf die 45 Fahrradstellplätze angewiesen. Wir regen an, die genehmigten Fahrradstellplätze in die Festsetzungen aufzunehmen.

Die Grünfläche am Schäferhaus/ Torbogen weist in dem genehmigten Bauantrag (BA 2011/15) eine Spitze aus. In dem Entwurf der Planzeichnung ist hier eine größere abrundete Grünfläche ausgewiesen, wodurch die Zufahrt zum Klostergut schmaler wird und bei der Ausfahrt vom Klostergut in Richtung der nördlichen Stellplätze eine größere Kurve gefahren werden muss. Diese Kurve ist für einen PKW mit Anhänger kaum befahrbar. Wir regen an, die Grünflächenspitze wie im Bauantrag 2008 zu belassen, um die notwendigen regelmäßigen Fahrten per PKW mit Anhänger in nördliche Richtung zu ermöglichen.

In der Planzeichnung der 1. Änderung und Ergänzung fehlt der Löschwasserteich, welcher als Brandschutznachweis des Löschwassers für das Klostergut Gronau erforderlich ist. Der Löschwasserteich mit einem Inhalt von 225.500 Litern wurde in dem Bauantrag (BA 2011/15) genehmigt. Wir regen an, den genehmigten Löschwasserteich in die Festsetzungen aufzunehmen.

Im Hinblick auf die E-Mobilität sollte geprüft werden, ob Ladestationen in dem Planbereich zur Verfügung gestellt werden können, die allerdings nicht die Stellplatzanzahl reduzieren sollte. Bei der Änderung der Erschließung des Planbereichs sollte die Möglichkeit auf eine Verlegung von Leerrohren geprüft werden, um potenziellen zukünftigen Bedürfnissen des Unternehmens nach einem Glasfaseranschluss bis ins Gebäude Rechnung tragen zu können.

Wir regen an, das betroffene Unternehmen [REDACTED] in die Planungen einzubeziehen.

Genehmigter Bauantrag (BA 2011/15- geprüft 12.03.2018):

## **NR. 32 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER, WIESBADEN**

Die Baugenehmigung BA 2011/15 ist mit dem in der Begründung in Kapitel 1 genannten Gerichtsurteil für ungültig erklärt worden. Die nachträgliche Heilung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Eine neue Baugenehmigung kann vom Eigentümer des Kloster-gutes beantragt werden.

Die Vergrößerung der als Private Grünfläche „Extensive Wiese“ ausgewiesenen Fläche mindert den Eingriff, welcher durch die Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche vorbereitet wird. Dieser Sachverhalt ist auf Seite 12 der Begründung im Umweltbericht beschrieben. Für den Bereich wurde die maximale Anzahl an möglichen Stellplätzen ausgewiesen. Die Festsetzung eines Busparkplatzes ist nicht Ziel des Bebauungsplanes, hierbei geht es allein um die Sicherung der Erschließung des Klostergutes. Auch die Festsetzung von Fahrradstellplätzen ist nicht Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes.

Ein Planerfordernis in der beschriebenen Art ist nicht feststellbar.

Die Löschwasserthematik wurde im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes behandelt. Die Baugenehmigung wurde für ungültig erklärt. Es obliegt dem Eigentümer, einen neuen Bauantrag zu stellen.

Ladestationen oder die Verlegung von Leerrohren sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Das betroffene Unternehmen konnte im Rahmen der beiden Beteiligungen der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgeben. Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB ist eine Stellungnahme des Unternehmens eingegangen.



NR. 32 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER, WIESBADEN

FROMM FMP · Göttingerstraße 2 · 55130 Mainz

Gemeinde Heidenrod  
Fachbereich III Bauverwaltung  
**Herrn Udó Zindel**  
- Leiter der Bauverwaltung –  
Rathausstraße 9  
65321 Heidenrod-Laufenselden

Per Telefax-Nr.: 06120/7955

23.01.2023

23/8/2021 -3-  
wae/nh

Joseph-Senker-Stiftung – Beratung  
wg. Umlegung

Sehr geehrter Herr Zindel,

in vorbezeichneter Angelegenheit machen wir folgende Einwendungen geltend:

I.

1.

Der avisierte Bebauungsplan ist mangels ausreichend konkreter Zweckbestimmung des ursprünglichen Bebauungsplans rechtswidrig:

Soweit die Begründung des Planes ausführt, dass die Gemeinde 2008 Planungsrecht für die touristische Nutzung des Klostergut Gronau geschaffen hat, ist dies fehlerhaft und zeigt eindrücklich die Fehlerhaftigkeit des ursprünglichen Bebauungsplans auf:

FROMM  F · M · P

Rechtsanwälte  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater

■ FMP Mainz

Dr. jur. Markus Fromm  
Rechtsanwalt  
Geschäftsführer der Gesellschaft

Natalie Herrmann  
Assistentin geschäftsführer der Gesellschaft

Dr. jur. Josef Adams †  
Rechtsanwalt

Christian Wächter  
Rechtsanwalt

Annette Hub M. A.  
Rechtsanwältin

Yves Fromm  
vwa. MA

Constanze Fromm  
Rechtsanwältin

Dr. jur. Alfred Beth  
Rechtsanwalt  
Staatsrechtler a. D.

Werner Franken  
Rechtsanwalt

Dr. jur. Walter Konrad †  
Rechtsanwalt

Eckhard Mäurer  
Rechtsanwalt  
Mediator  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Wilhelm Gerhard Munc  
Diplom-Vollwirt  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater

Prof. Dr. jur. Ernst W. Fuhr †  
Rechtsanwalt

■ FMP Mannheim

Martin Adams, Mag. rer. publ.  
Rechtsanwalt

Katja Dettmar  
Rechtsanwältin

Dr. jur. Markus Fromm  
Rechtsanwalt

■ MSP Mainz  
Steuerberatungsgesellschaft  
(in Kooperation FMP)

Hella-Maria Munc  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Steuerrecht

Wilhelm Gerhard Munc  
Diplom-Vollwirt  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater

Franz-Karl Schmitt  
Diplom-Kaufmann  
Steuerberater

Hans-Joost Hartung  
Diplom-Steuerberater

NR. 62 FROMM FMP MAINZ

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

FROMM  F · M · P

Seite 2  
23.01.2023  
23/8/2021 -3-

Der Bebauungsplan ist unwirksam, da er die Voraussetzungen für seine **Rechtswirkung nach § 10 BauNVO** nicht umfasst.

Nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauNVO muss der Bebauungsplan für ein Sondergebiet, das der Erholung dient, eine konkrete Zweckbestimmung angeben – wie hier nicht geschehen. Weder die Voraussetzungen der Rechtsgrundlage § 10 noch § 11 BauNVO wurden eingehalten.

Nach § 10 Abs. Satz 1 BauNVO muss der Bebauungsplan für ein Sondergebiet, das der Erholung dient, eine konkrete Zweckbestimmung angeben.

*(2) I Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.*

Die Darstellung und Festsetzung der Zweckbestimmung erfordert über die generelle Funktion des Sondergebiets, das der Erholung dient, hinaus die Bezeichnung der speziellen Funktion, z. B. Wochenendhausgebiet, Ferienhausgebiet. Die Zweckbestimmung hat damit für Sondergebiete dieselbe Funktion, wie sie für die Baugebiete nach den §§ 2 bis 9 dem jeweils ersten Absatz dieser Vorschriften zukommt.

Der Bebauungsplan Klostergut Gronau enthält keine ausdrückliche Zweckbestimmung. Auch aus der Begründung, die unter Umständen herangezogen werden kann, ist eine konkrete Zweckbestimmung nicht unmittelbar ersichtlich.

Schon in der Vergangenheit wurden diese Festsetzungen durch Maßnahmen, auch beispielsweise die durch das Verwaltungsgericht für unwirksam erklärte Baugenehmigung zum Zwecke der Durchführung von Veranstaltungen in einer Versammlungsstätte, erheblich beeinträchtigt (VG Wiesbaden, 6 L 763/18 (Eilverfahren), VGH Kassel, 4 B 2519/18 (Eilverfahren), VG Wiesbaden, 6 K 1427/19 (Hauptverfahren)).

Gerade die vorstehende Problematik zeigt die gesetzliche Notwendigkeit einer konkreten Zweckbestimmung auf, denn die fehlende Zweckbestimmung führt gerade zu einem vermeintlich weiteren Auslegungsspielraum, den der Gesetzgeber für den Gebietstypus Erholungsgebiet nicht vorgesehen hat!

NR. 62 FROMM FMP MAINZ

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau“ bleibt weiterhin rechtskräftig, sofern er nicht von Festsetzungen der 1. Änderung „überplant“ wird.

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes ist nicht die Nutzung des Klostergutes, sondern die Sicherstellung der Erschließung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau“ ist nicht Gegenstand dieser Beteiligung.

FROMM ■■■ F·M·P

Seite 3  
23.01.2023  
23/8/2021 -3-

2.

Das jetzige Planverfahren dient zudem weit überwiegend der **Durchsetzung von Individualinteressen** und ist zudem nicht erforderlich:

Die aufgrund des bekannten Urteils des Verwaltungsgerichts zutreffend festgestellte fehlende Erschließung könnte auch durch den Eigentümer hergestellt werden:

Der Eigentümer vertrat schon immer die Auffassung, dass ohnehin ein zivilrechtliches Notwegerecht bestünden würde. Es hätte dem Eigentümer obliegen dies in einem Zivilprozess der Titulierung zuzufügen. Hätte er dies getan, wäre durch einen gerichtlichen Duldungstitel auch die öffentlich-rechtliche Erschließung des Grundstücks gesichert.

Soweit die Gemeinde fehlerhaft annimmt, der Bebauungsplan diene touristischen Zwecken, hätte der Eigentümer in diesem Umfang auch ggf. einen Duldungsanspruch gegenüber dem Eigentümer des Zuwegungsanspruchs.

Die Gemeinde versucht nun die Untätigkeit des Eigentümers für diesen durch diesen Plan auf Kosten des Steuerzahlers zu vergolden. ?

Sinn und Zweck des avisierten Bebauungsplanes ist ausschließlich, durch die Erschließung die Werthaltigkeit des Grundstücks zu steigern um – so die abstrakte Hoffnung – dadurch einen Verkauf des Grundstücks an einen Dritten zu ermöglichen, der dann – so ebenso eine abstrakte Hoffnung – das Klostergut ordentlich unterhält.

Vor dem Urteil des Verwaltungsgerichts wurden durch den Eigentümer ein Kaufpreis von über € 1 Mio. aufgerufen. Durch das Urteil ist das Grundstück wertlos geworden. Dies versucht die Gemeinde rückgängig zu machen, um die oben dargestellte – völlig abstrakte Hoffnung – zu beseitigen.

II.

Wir verweisen erneut und ausdrücklich auf die forstfachliche Stellungnahme vom 13.04.2021 des Umwelt- und Forstplanungsbüros Kessler und die dortigen Einwendungen.

NR. 62 FROMM FMP MAINZ

Das Verfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung“ dient zum einen der Sicherstellung der Erschließung des Klostergutes. Dies ist auch von öffentlichem Interesse, da das Klostergut unter Denkmalschutz steht und somit für die Öffentlichkeit zugänglich sein muss. Weiterhin wird durch den Bebauungsplan, insbesondere die Ausweisung einer breiten Straßenverkehrsfläche, auch die Zufahrt für die holzwirtschaftlichen Tätigkeiten der Eigentümerin des angrenzenden Waldes gesichert.

Die Gemeinde plant derzeit keinen Ausbau der zukünftigen öffentlichen Erschließungsanlage, da aufgrund der angespannten Haushaltslage keine Haushaltsmittel hierfür zur Verfügung stehen. Falls Bauanträge zur Bebauung/Nutzungsänderung etc. im Bereich des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Klostergut Gronau gestellt werden, können diese von der Gemeinde nur unter Voraussetzung des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zur verkehrlichen Erschließung genehmigt werden.

Die Stellungnahme vom 13.04.2021 des Umwelt- und Forstplanungsbüros Kessler wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gewertet und ist auf Seite 7-9 aufgeführt.

FROMM  F · M · P

NR. 62 FROMM FMP MAINZ

Seite 4  
23.01.2023  
23/8/2021 -3-

**III.**

Darüber hinaus verweisen wir erneut auf unseren Vorschlag einer Alternativwegung über das Flurstück 17, um die Belange von Forst und Wald besser zu berücksichtigen. Den Vorschlag hatten wir mit E-Mail vom 14.06.2022 übermittelt und fügen diesen erneut als

**Anlage**

bei.

Wir verweisen ergänzend auf unsere bisherigen umfangreichen Stellungnahmen und halten diese weiter aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen

  
FROMM  F · M · P

Anlage

Die Wertung der Stellungnahme wird auf der übernächsten Seite fortgesetzt.

Von: FMP  
Gesendet: Dienstag, 14. Juni 2022 11:48  
An: 'udo.zindel@heidenrod.de'  
Cc: 'bauamt@heidenrod.de'  
Betreff: Joseph-Senker-Stiftung - Beratung wg. Kuhstall/"Umlegung" (23/8/2021)  
Anlagen: Bebauungsplan Kloster Gronau\_Entwurf\_SFG.pdf

NR. 62 FROMM FMP MAINZ

Joseph-Senker-Stiftung – Beratung  
wg. Umlegung

Sehr geehrter Herr Zindel,  
gestatten Sie uns noch, den im

**ANHANG**

beigefügten Gegenentwurf mit folgenden Planänderungen zu übermitteln:

- Die Straßenverkehrsfläche wird durchgängig auf 4,50 Meter verringert. Dies gibt die Forstbetriebsfläche im Einfahrtbereich zurück und verlagert die Nachbarschließung im Wesentlichen auf das Nachbargrundstück,
- An der nördlichen Plangebietsgrenze wird die bisher geplante Verschwenkung der Straßenverkehrsfläche unter Überplanung des Forstwegs wieder zurückgenommen.

So bleibt der Forstweg zur freien Verwendung und als mögliche Alternativerschließung, um ohne Befahren des Nachbargrundstücks die dahinter liegenden Grundstücke zu erreichen.

- Die nördliche Verschwenkung ist besonders virulent, denn sie könnte eine Erschließungs- und Kostenverteilungsüberwälzung zu Lasten unseres Mandanten bei der Gemeinde auslösen.

U. E. soll damit klargestellt sein, dass das Anhörungsverfahren noch nicht beendet ist.

Mit freundlichen Grüßen

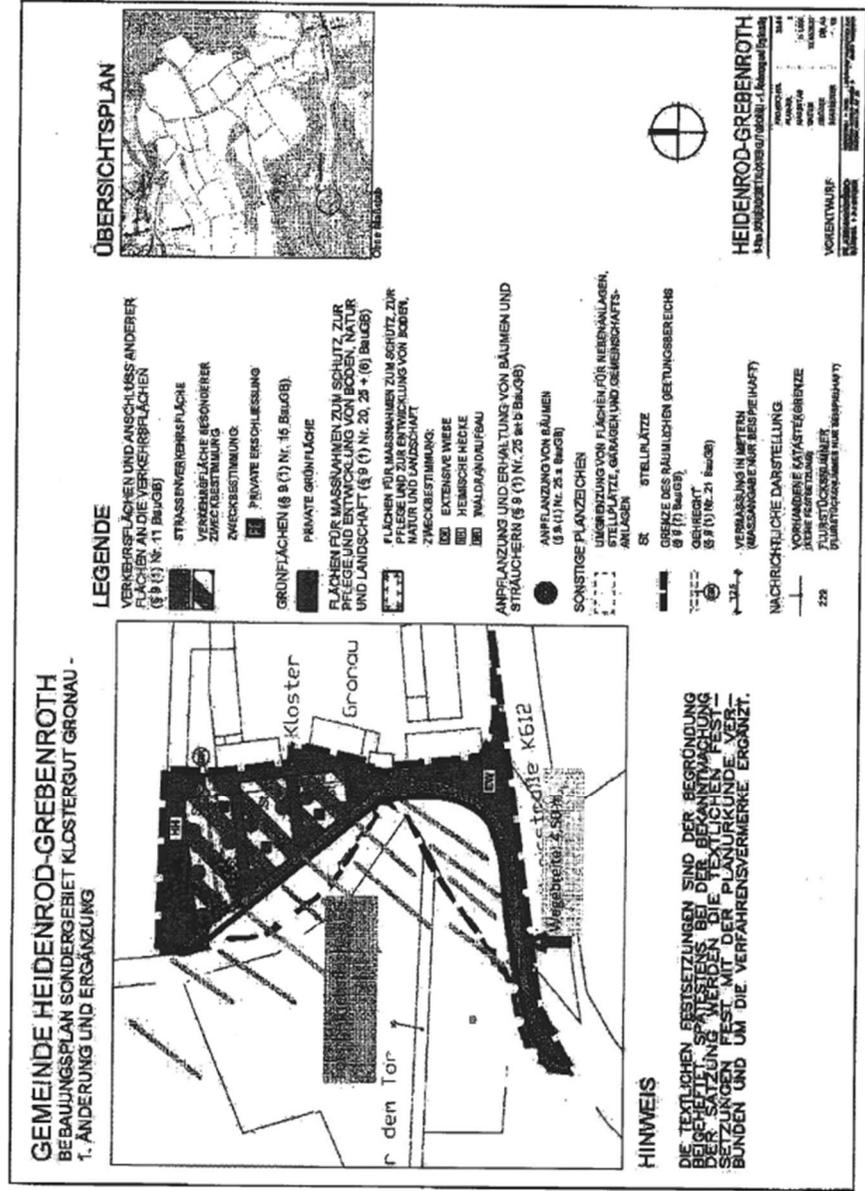
gez. Dr. Fromm

**FROMM ■■■ F · M · P**

Rechtsanwälte  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater

Mainz · Mannheim · Mainz

Die Wertung der Stellungnahme wird auf der nächsten Seite fortgesetzt.



NR. 62 FROMM FMP MAINZ

Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Beim Verlauf der Straßenverkehrsfläche wurde sich weitestgehend am Bestandsweg orientiert, um die naturschutzrechtlichen Eingriffe zu minimieren. Auch die vergrößerte Ausweisung der Privaten Grünfläche „Extensive Wiese“ soll diesem Zweck dienen. Dies ist auch auf Seite 12 des Umweltberichts beschrieben.

Joseph-Senker-Stiftung – Beratung  
wg. Umlegung

Sehr geehrter Herr Zindel,

nachfolgend noch im Nachgang zu unserem Telefax vom 23.01.2023:

In der Begründung der Gemeinde Heidenrod zum Bebauungsplan „Sondergebiet Klostergut Kronau“ wird zwar behauptet, dass die Verbreiterung der neu ausgebauten Straße zum Klostergut auch für die Verbesserung der Holzabfuhr der Stiftung sorgt - allerdings ist diese Behauptung de facto falsch.

Der nördlich des bisherigen Forstweges gelegene Waldsaum dient bisher als einzige Möglichkeit Rundholz abfuhrgerecht vorzulagern. Da die an dem besagten Forstweg angrenzenden Waldflächen (rd. 55 ha) aufgrund der Topografie nur mit Maschinenwegen erschlossen sind, muss sämtliches in den Beständen anfallendes Holz mit Rückemaschinen bis kurz vor die Kreisstraße vorgeliefert und zur LKW-Verladung genau dort am Waldsaum gepoltet werden.

Sollte dieser Forstweg entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan ausgebaut und der Öffentlichkeit als Straßenverkehrsfläche frei zugänglich sein, wären sowohl das Befahren mit Rückemaschinen, als auch die Holzlagerung nicht mehr möglich.

Abschließend sei noch angemerkt, dass die Walderschließung der angrenzenden Waldflächen zur Wahrnehmung der Pflichten des Hessischen Waldgesetzes auch im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens weiterhin zu gewährleisten ist. Auf die Möglichkeit zur Lagerung von Holz in dem für die Bewirtschaftung erforderlichen Rahmen weisen wir hin. Gleiches gilt für das gesetzlich festgeschriebene Waldumwandlungsverfahren nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 des Hessischen Waldgesetzes und die möglichst geringe Inanspruchnahme von Waldflächen.

Mit freundlichen Grüßen

Natalie Herrmann  
Assistentin der Geschäftsführung

## **NR. 62 FROMM FMP MAINZ**

Die Gemeinde plant derzeit keinen Ausbau der zukünftigen öffentlichen Erschließungsanlage, da aufgrund der angespannten Haushaltslage keine Haushaltsmittel hierfür zur Verfügung stehen. Falls Bauanträge zur Bebauung/Nutzungsänderung etc. im Bereich des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Klostergut Gronau gestellt werden, können diese von der Gemeinde nur unter Voraussetzung des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zur verkehrlichen Erschließung genehmigt werden.

Entsprechend der 1. Planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes ist die Straße lediglich auf 5,50 m zu befestigen. Auf beiden Seiten ist ein 2 m breiter, versickerungsfähiger und begrünbarer Belag festgesetzt. Die Holzpolterung bleibt weiterhin möglich.

Die Hinweise auf die Vorschriften des Hessischen Waldgesetzes werden zur Kenntnis genommen. Deren Einhaltung werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Joseph-Senker-Stiftung – Beratung  
wg. Umlegung

Sehr geehrter Herr Zindel,  
vielen Dank für Ihre E-Mail vom 26.01.2023 auf unsere Eingabe vom 26.01.2023.

**Weitere Einwendung:**

Ist der Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt?

Mit freundlichen Grüßen  
für Rechtsanwalt Fromm:

Assist./GF Natalie Herrmann

FROMM  F · M · P

Rechtsanwälte  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater

Mainz · Mannheim · Mainz

-----  
FMP Mainz  
Göttelmannstraße 2  
55130 Mainz  
Telefon (0 61 31) 22 10 77  
Telefax (0 61 31) 23 70 14  
mainz@fmp-recht.de  
[www.fmp-recht.de](http://www.fmp-recht.de)

**NR. 62 FROMM FMP MAINZ**

Wie dem Kapitel „1.2.2 Flächennutzungsplan“ der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, entspricht der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan 1997 der Gemeinde Heidenrod nicht gänzlich. Aufgrund der flächenmäßig und inhaltlich nur sehr geringfügigen Änderung, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, wird der Flächennutzungsplan nicht im Parallelverfahren geändert, sondern im Zuge der generellen Fortschreibung angepasst. Der Bebauungsplan muss dadurch dem Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises zur Genehmigung vorgelegt werden. Von Seiten des Kreises und von Seiten des Regierungspräsidiums gab es keine Anmerkungen in den Stellungnahmen zu dieser Vorgehensweise.

Planungsbüro Hendel + Partner

Wiesbaden, den 02.03.2023