

# HEIDENROD-KEMEL

## BEBAUUNGSPLAN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG KEMEL-SÜD

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

---

## WERTUNG DER ANREGUNGEN

STAND 22.06.2022

## **WERTUNG DER ANREGUNGEN**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes KEMEL-SÜD mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 01.04.2022 bis einschließlich 02.05.2022. Die Träger öffentlicher Belange, sonstige Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.03.2022 aufgefordert, bis einschließlich 02.05.2022 eine Stellungnahme abzugeben.

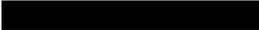
Zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist.

### **1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 (2) BauGB**

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgte vom 01.04.2022 bis einschließlich 02.05.2022. Die Planentwürfe waren für jedermann zur Einsicht im Rathaus der Gemeinde Heidenrod, Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod-Laufenselden, Bauamt, Zimmer 203 ausgelegt.

An den  
Gemeindevorstand der  
Gemeinde Heidenrod  
Rathausstr. 9  
65321 Heidenrod



A 

Heidenrod, 30.04. 2022

**Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod  
Bebauungsplan „Kemel-Süd“ OT Kemel Entwurf des Bebauungsplanes und  
Flächennutzungsplanänderung / Behördenbeteiligung und gleichzeitige Auslegung  
gem. § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
Hier: Stellungnahme im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans Kemel-Süd" OT Kemel Entwurf des Bebauungsplanes melde ich als Heidenroder Bürgerin folgende Bedenken an:

## 1 Wasserversorgung

Das Konzept zur Planung der Wasserversorgung wurde vorgelegt für die Baugebiete „Schlagweg“, "Kemel SÜD", „Taufkaseme" und der Baugebietsverdichtung an der Bäderstraße „unterhalb REWE“.

Das Konzept stellt die vom RP geforderte, dauerhafte und im Rahmen der wasserrechtlichen Zulassungen zu gewährleistende Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung weder für die künftige Bebauung im OT Kemel noch für ganz Heidenrod sicher.

Im Gegenteil wird das Versorgungsrisiko für ganz Heidenrod vergrößert und eine städtebauliche Entwicklung Heidenrods außerhalb des Ortsteils Kemel nahezu ausgeschlossen.

Deshalb halte ich es für unabdingbar, die angedachten Dimensionen der Städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Kemel erheblich zu verkleinern.

### Begründung:

Die Untergrundbeschaffenheit der Gemarkung Kemel schließt eine Versorgung durch Eigenwassergewinn aus (wie anderenorts in Heidenrod auch).

Dies hat zur Folge, dass die Gesamtversorgung des Ortsteils Kemel – wie auch Heidenrods insgesamt - überwiegend über den Wasserbeschaffungsverband erfolgen muss.

## Zu 1. Wasserversorgung

Die Anmerkungen zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Heidenrod wird die Sicherstellung der Wasserversorgung für das neue Baugebiet gewährleisten, ohne die Wasserversorgung von Kemel und der übrigen Ortsteile zu gefährden. Vor der Erschließung des Baugebietes Kemel-Süd wird ein tragfähiges Konzept zur Wasserversorgung erarbeitet und dessen Inhalte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Das vorliegende Konzept vermittelt den Eindruck, den Fremdwasser-Zukauf zu kaschieren, während es die Eigenschürfung hochspielt.  
Der Grund dafür findet sich in der Vorgabe, dass das Kontingent an Fremdwasser für ganz Heidenrod limitiert ist. An dieser zwingenden Vorgabe ist das gesamte Konzept ausgerichtet.

Nur deshalb werden konzeptionell Eigenschürfungen angedacht. Diese sollen überhaupt ermöglichen, dass das Fremdwasser, das eigentlich für ganz Heidenrod zur Verfügung stehen soll, fast überwiegend nur dazu genutzt werden kann, um den stark erhöhten Versorgungsbedarf in Kemel zu decken.  
Dazu werden Verschiebungen von Eigenwasser nötig und geplant: 20 m³ von der „Meilinger Schürfung“ nach Nauroth, 20 m³ von Algenroth nach Zorn sowie eine rechnerische Einsparung von 15 m³ durch den Anschluss der Fa. Kopp an die Brauchwasserversorgung aus dem TB II „Kemel“.

Die Leistungsfähigkeit der eigenen Brunnen zeigt sich aber erst, wenn die Brunnen in Betrieb genommen sind bzw. eine erhöhte Entnahme daraus erfolgt. Alle TBs unterliegen einem gewissen Leistungsabbau, ihre Leistungen sind erschöpflich.  
Die Schürfung Meilinger Wald ist noch gar nicht erprobt, man weiß nichts über die Wasserqualität, über eventuelle Nitratbelastungen. Ob der TB in Algenroth erhöhte Entnahmemengen liefern kann, weiß man ebenso nicht.  
Vorversuche müssen das erst klären.

Beim TB II Kemel handelt es sich um einen Oberflächenspeicher, der abhängig ist von der Niederschlagsmenge (Klimawandel!) und der bereits jetzt schon an die Grenze seiner Leistungsfähigkeit stößt: neben einer Reserve, die vorgehalten werden muss, versorgt er das Gewerbegebiet „Die Haide“ sowie auch das Gelände des Kemeler Sportplatzes.  
Davon abgesehen, dass die jetzigen Benutzer aus dem Gewerbegebiet vorrangig zu versorgen sind, unterliegt auch Brauchwasser bestimmten Auflagen und ist kontingentiert.  
Die Fragwürdigkeit einer weiteren Entnahme durch die Firma Kopp liegt also auf der Hand.  
Ob der angedachte Antrag auf Erhöhung der Entnahme aus dem TB II ohne Weiteres genehmigt wird, ist ebenso ungewiss wie das Wissen darum, ob der TB eine um das Dreifache erhöhte Entnahme überhaupt leisten kann.  
Darüber hinaus ist nicht geklärt, wie die Firma Kopp an den TB II angeschlossen werden kann und ob dieses Wasser überhaupt für deren Zwecke geeignet ist.

Ich fasse zusammen:

- ⇒ Greifen die „Ideen“ zur Eigenwasser-Verschiebung erst gar nicht, ist das vorgelegte **Konzept zur Wasser-Versorgung** von Kemel SÜD **von vornherein nicht tragbar**.
- ⇒ Grundsätzlich sind die angedachten, puzzleartigen Verschiebungen von Eigenwasser (zugunsten einer höheren Versorgung von Kemel mit Fremdwasser) mit einem permanenten und hohen Risiko für ganz Heidenrod behaftet: Die eigenen Brunnen können ausfallen oder in ihrer Leistungsfähigkeit eingeschränkt sein. Reserven sind keine vorhanden.

Das ganze **Konzept ist ohne eine konstante Lieferung aus den eigenen Brunnen** bei gleichzeitig limitiertem Fremdwasserbezug **hinfällig**.

Überdies bewegt sich das vorgelegte Konzept derart am Limit, dass die zukünftige städtebauliche Entwicklung in Gestalt von Baugebieten in allen anderen Heidenroder Ortsteilen ausgeschlossen ist, da schlicht und ergreifend dafür kein Wasser mehr

A

vorhanden ist.

Mit zur Kasse gebeten werden aber die anderen Ortsteile sehr wohl, wenn es später darum geht, dass dieses Wasserkonzept als „Sanierung der Wasserversorgung von Heidenrod“ von der gesamten Gemeinde finanziert werden muss!

Das Konzept **vernachlässigt also nicht nur den unbedingten Vorrang der Wasser-Versorgung** aller eingessessenen Heidenroder Bürger, sondern führt darüber hinaus eine **extreme Verknappung der Wasserressourcen** herbei, unter der die Entwicklung aller Ortsteile leiden muss - zugunsten eines völlig überdimensionierten Zuwachses in nur einem Ortsteil, Kemel. Durch letzteren erfahren im Übrigen auch die in Kemel bereits wohnenden Bürger eine Verschlechterung ihrer Wohnqualität.

Die Ausweisung von nur der Hälfte der geplanten Fläche würde Heidenrod bereits überfordern.

Die Baugebiets-Ausweisung in der geplanten Dimension birgt im Übrigen insgesamt die Gefahr, dass die Gebühren in der Gemeinde Heidenrod steigen müssen.

## 2 Verkehrs - Belastung

Das epochale Planungswerk für „Kemel SÜD“, „Schlagweg“, „Taufuskaserne“ und der Baugebietsverdichtung an der Bäderstraße „unterhalb REWE“ enthält zwar ein eigenes Verkehrs-Gutachten, lässt aber ein schlüssiges Verkehrskonzept vermissen. Dieser Mangel wiegt umso schwerer, weil gerade die Verkehrs-Situation sich sehr problematisch darstellt.

So wird im Bebauungsplan (auf Grundlage des Verkehrs-Gutachtens) erläutert, dass die Leistungsfähigkeit des derzeitigen Anschlussknotenpunktes an die B 260 schon jetzt, in der Bestandssituation, nicht ausreicht und mit der ungenügenden Qualitätsstufe E bewertet wurde.

Der durch die geplanten Baugebiete induzierte Neuverkehr erhöht die bereits bestehende Verkehrs-Überlastung weiter.

Der Knotenpunkt muss also ertüchtigt werden, das Gutachten weist dazu aber lediglich die Möglichkeit einer Lichtsignalanlage auf.

Was unbedingt fehlt, ist ein **schlüssiges, tragfähiges Verkehrskonzept**.

U.a. bleiben so die folgenden Aspekte im Bebauungsplan ungeklärt:

- Einrechnen der zusätzlichen Fahrten, die sich durch die Erweiterung der Firma Kopp „Am Galgen“ ergeben (PKW und LKW)
- Nachweis der korrekten Einwohnerzahlen für die einzelnen Kemeler Baugebiete durch die Gemeinde  
Die Einwohnerzahl, die für die Taufuskaserne eingerechnet wird, erscheint als viel zu niedrig angesetzt
- Nachweis dafür, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit einer Lichtsignalanlage gewährleistet werden kann  
(unter Hinweis auf mögliche Knackpunkte und den Umgang damit)

A

## Zu 2. Verkehr

Im Verkehrsgutachten unter 3.7.1 wird aufgeführt wie sich der Verkehr bis Jahr 2035 verändern wird unter der Berücksichtigung von allgemeinen Entwicklungen, „unter der kath. Kirche“, „Taufuskaserne“ **und Erweiterung Kopp Umwelt GmbH**. Somit ist auch die Erweiterung der Firma Kopp in das Ergebnis des Verkehrsgutachtens und damit in den Bebauungsplan mit eingeflossen.

Im Verkehrsgutachten wird mit einer Einwohnerzahl von 250 Personen für die Taufuskaserne gerechnet, geplant sind 260 Personen. Die geringe Abweichung von zehn Personen kann vernachlässigt werden.

Im Gutachten wird unter 4.4 Zwischenfazit bestätigt, dass die Errichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt die Verkehrsbelastung leistungsfähig abwickeln kann.

- Angabe von tragfähigen Alternativen zu einer Lichtsignalanlage, mit denen die ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotens sichergestellt werden kann, wenn das die Lichtsignalanlage nicht leisten kann.

Ich fasse zusammen:

- ⇒ Die Leistungsfähigkeit des Knotens Taunuskaserne ist mangelhaft. Es kann **nicht gewährleistet werden**, dass die Errichtung einer Licht-Signalanlage die Leistungsfähigkeit des Knotens **ausreichend ertüchtigt**.
- ⇒ Neben der Überlastung der Straßen, einer Zunahme von Stau, Lärm und Abgasen erhöht sich nicht zuletzt auch die Gefahrenquelle für Unfälle.
- ⇒ Es existiert **kein tragfähiges Verkehrskonzept**, das die Vielzahl bestehender Unwägbarkeiten berücksichtigt, Optimierungspotentiale und Risiken ermittelt und vor allem wirksame und vorausschauende Maßnahmen entwickelt.

Ich bitte darum, meine Bedenken bei der Planung des Baugebietes entsprechend zu bewerten und zu berücksichtigen und mir das Ergebnis der Prüfung und Bewertung mitzuteilen.

Darüber hinaus bitte ich um eine kurze Eingangsbestätigung für dieses Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

A [Redacted]

Das Gutachten bestätigt die Wirksamkeit einer Lichtsignalanlage sowie eines Kreisverkehrs für die Ertüchtigung des Knotenpunktes. Ein Kreisverkehr wäre jedoch aufgrund des Platzbedarfes und der Geländebeschaffenheit weniger geeignet.

Durch die Errichtung einer Lichtsignalanlage wird an dem Knotenpunkt K1 die Überlastung der Straße verringert und damit einhergehend auch die Unfallgefahr reduziert.

Der Entwurf stellt ein schlüssiges Verkehrskonzept innerhalb des Baugebietes dar. So wird der Hauptverkehr, darunter auch der Bring- und Abholverkehr der KITA über die ringförmig angelegte Hauptstraße abgewickelt, welche den Verkehr über den Knotenpunkt der B 260 leitet, um die Mehrbelastung des Ortsteils gering zu halten. Hier greift das Verkehrsgutachten, welches den Knotenpunkt analysiert und die notwendigen Maßnahmen – die Ertüchtigung des Knotenpunktes durch eine Lichtsignalanlage – aufzeigt.

Protokoll: Informationsveranstaltung zur Bauplanung Kemel-Süd

**Datum:** 27. April 2022  
**Uhrzeit:** 16:00 Uhr bis 17:15 Uhr  
**Ort:** Römerhalle Kemel  
**Anwesende:** 17 Kinder und Jugendliche, Herr Udo Zindel, Herr Volker Diefenbach, Frau Michelle Römer, Frau Sylvia Burggraef

---

Herr Diefenbach begrüßt die Anwesenden und erläutert einführend den Anlass der Zusammenkunft. Anschließend befragt Herr Zindel einführend in die Thematik die Anwesenden, was zur Erschließung eines Bauvorhabens benötigt wird?

Anhand einer Powerpointpräsentation erklärt Frau Römer die Bauleitplanung und nimmt Bezug auf das Bauvorhaben Kemel-Süd.

Nach der Präsentation erhalten die Anwesenden Raum für Fragen, Wünsche, Ideen und Anregungen:

- Ein Laden, nicht nur für Lebensmittel, sondern auch beispielsweise für Schreibwaren
- Ein größeres Klettergerüst
- Spielplatz auch für Ältere/ über 12-Jährige
- Höhere Schaukeln
- Eiscafé
- Skatepark für Inlining, Radfahren, Skateboarden
- Halfpipe
- Seilbahn
- Größerer Bolzplatz mit 2. Tor (oder 2. Tor auf Bolzplatz an der Römerhalle)
- Bodensprungtuch/ Trampolin
- 2 Basketballkörbe
- Linienaufzeichnungen auf dem Boden für verschiedene Spielfeldgrößen
- Sitzgelegenheiten

Die Anwesenden werden informiert, dass sie noch bis Anfang Mai 2022 gerne ihre Ideen weitergeben können.

Frau Burggraef verteilt am Freitag noch an einige ein Satellitenbild mit kurzen Infos zu den Ansprechpatern/innen und dem Verfahren.

gez. Burggraef  
05.05.2022

## B Informationsveranstaltung 27.04.2022

Die Anregungen zu den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen werden zur Kenntnis genommen. Diese können zwar nicht auf der Ebene der Bauleitplanung, aber im weiteren, detaillierteren Verlauf der Baugebietsplanung Berücksichtigung finden. Die Gemeinde Heidenrod ist bestrebt, den vorgetragenen Wünschen weitestgehend Rechnung zu tragen.

**2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (2) BauGB****KEINE STELLUNGNAHME**

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB keine Stellungnahme abgegeben:

- |        |  |        |  |
|--------|--|--------|--|
| NR. 1  | REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, DARMSTADT   | NR. 19 | ENERGIEREGION TAUNUS GOLDENER GRUND GmbH & Co. KG, BAD CAMBERG                       |
| NR. 4  | HESSEN MOBIL, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden, WIESBADEN                         | NR. 20 | WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN                                 |
| NR. 7  | AMT FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM, UMWELT, VETERINÄRWESEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ                  | NR. 21 | WESTNETZ GmbH, DORTMUND  |
| NR. 8  | HESSEN ARCHÄOLOGIE, Abteilung Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, WIESBADEN | NR. 22 | PLEDOC, ESSEN  |
| NR. 9  | LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, Abteilung Bau- und Kunstdenkmäler, WIESBADEN           | NR. 23 | DEUTSCHE TELEKOM NETZPRODUKTION GmbH, MAINZ  |
| NR. 10 | LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBIH), Niederlassung West, WIESBADEN              | NR. 24 | VODAFONE HESSEN GmbH & Co. KG, DÜSSELDORF  |
| NR. 12 | FINANZAMT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH                                      | NR. 25 | FRAPORT AG, FRANKFURT  |
| NR. 13 | BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN, Sparte Verwaltungsaufgaben, DÜSSELDORF               | NR. 26 | DEUTSCHE BAHN SERVICE IMMOBILIEN GmbH AG, Niederlassung Frankfurt, FRANKFURT AM MAIN |
| NR. 14 | BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR, BONN        | NR. 27 | DFS DEUTSCHE FLUGSICHERUNG GmbH, LANGEN  |
| NR. 15 | EISENBAHNBUNDESAMT, Standort Frankfurt, FRANKFURT AM MAIN                                  | NR. 28 | DEUTSCHE POST AG, BONN   |
| NR. 17 | POLIZEIPRÄSIDIUM WESTHESSEN, Polizeidirektion Rheingau-Taunus, BAD SCHWALBACH              | NR. 29 | ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, IDSTEIN   |
| NR. 18 | SYNA GmbH, IDSTEIN   | NR. 31 | RHEINGAU-TAUNUS-VERKEHRSGESELLSCHAFT, TAUNUSSTEIN                                    |
|        |  | NR. 33 | KREISHANDWERKERSCHAFT WIESBADEN-RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN                           |
|        |  | NR. 34 | STAATLICH TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN, FRANKFURT AM MAIN                           |
|        |  | NR. 36 | LANDESWOHLFAHRTSVERBAND HESSEN, KASSEL   |
|        |  | NR. 37 | HESSISCHER RUNDFUNK, FRANKFURT AM MAIN   |
|        |  | NR. 38 | BISCHÖFLICHES ORDINARIAT, LIMBURG  |
|        |  | NR. 40 | EVANGELISCHE KIRCHE IN HESSEN-NASSAU, DARMSTADT                                      |

**Bebauungsplan KEMEL-SÜD und Flächennutzungsplanänderung**

- NR. 41 SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD (SDW), WIESBADEN
- NR. 42 NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (NABU), 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., WIESBADEN
- NR. 48 HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V. (HGON), ECHZELL
- NR. 49 DEUTSCHE GEBIRGS- UND WANDERVEREINE (DGW), WEILROD
- NR. 50 DEUTSCHE BAHN NETZ AG, Niederlassung Mitte – Immobilienmanagement, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 51 STADT TAUNUSSTEIN
- NR. 52 STADT BAD SCHWALBACH
- NR. 53 STADT ELTVILLE
- NR. 54 STADT LORCH
- NR. 55 STADT OESTRICH-WINKEL
- NR. 56 GEMEINDE AARBERGEN
- NR. 57 GEMEINDE HOHENSTEIN
- NR. 58 VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH

- NR. 59 VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
- NR. 60 GEMEINDE SCHLANGENBAD
- NR. 61 GEMEINDE HEIDENROD, Frauenbeauftragte Frau Becker
- NR. 62 HEIDENROD-KEMEL, OBR Holger Hunold
- NR. 63 URSULA GIEBEL, HEIDENROD-WISPER

**KEINE ANREGUNGEN**

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB mitgeteilt, dass sie keine Anregungen vorzubringen haben:

- NR. 11 LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBIH), Niederlassung Rhein-Main, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 16 BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT, Arbeitsamt Wiesbaden, WIESBADEN
- NR. 35 DEUTSCHER WETTERDIENST, OFFENBACH

**3. WERTUNG DER ANREGUNGEN**

Zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung durch die Gemeindevertretung Heidenrod die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist:

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per E-Mail

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Heidenrod  
Rathausstraße 9  
65321 Heidenrod

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/22-2019/5  
Dokument-Nr.: 2022/558427  
Ihr Zeichen: mm  
Nachricht vom Planbüro 24. März 2022  
Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab  
Zimmernummer: 3.018  
Telefon/ Fax: 06151 12 6321/ +49 611 327842295  
E-Mail: karin.schwab@rpd.hessen.de  
Datum: 12. Mai 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod im Rheingau-Taunus-Kreis OT Kemel  
Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanentwurf „Kemel Süd“**

**Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben fand am 14. Juni 2021 eine Begehung vor Ort statt. Dabei wurde abgesprochen, dass nur die tatsächlichen künftigen Wohnbauflächen in der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) dargestellt sein sollten und die sonstigen Flächen für Retention und naturschutzrechtlichen Ausgleich Darstellungen im Außenbereich werden sollen. Dem ist gefolgt worden.

Schon da hat Herr Mecke von der Oberen Naturschutzbehörde (ONB) die Problematik der geplanten Regenrückhaltung angesprochen. Dazu verweise ich auf die nachfolgende Stellungnahme der ONB.

Mit der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung für Wohnen von Heidenrod seinen Abschluss für die Laufzeit des künftigen Regionalplans finden. In den Ortsteilen soll in diesem Zeitraum nicht mehr als behutsame kleinteilige Eigenentwicklung stattfinden können. Dazu werden hier bauleitplanerisch Wohnbauflächen sowie kleinere Mischgebietsflächen von insgesamt ca. 8,4 ha festgesetzt.

Die dafür vorgesehene Fläche von insgesamt ca. 10,5 ha liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ mit ca. 7,55 ha, sowie in einem „Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft“ mit ca. 3 ha. Zudem wird die Fläche in Teilenvon einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und von einem „Vorbehalts-

**NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT**

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser  
64283 Darmstadt  
Internet:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

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:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



-2-

gebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Der größere Teil der Fläche ist bereits als Wohnen, Planung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997 dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren angestrebt. Der nördliche Teil des Plangebiets ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Unter der katholischen Kirche“ festgesetzt und wird hier mit überplant.

Eine Überschreitung der Werte der Tabelle 1 des RPS2010/RegFNP im Umfang von ca. 3 ha kann **regionalplanerisch** mitgetragen werden, da der Tabellenwert bis zum Jahre 2020 kalkuliert war und mit der hier Planung für das nächste Jahrzehnt voraus gedacht ist.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die **Ziele der Raumordnung** angepasst gelten.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ist der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden **gemäß § 1a Abs.2 BauGB** zwingend zu berücksichtigen. Ein Bedarfsnachweis, eine tabellarische Auflistung der Flächeninanspruchnahme seit 2002 und der Nachweis, dass der Bedarf nicht über Innenentwicklung zu decken ist, ist erfolgt.

Aus **naturschutzfachlicher** Sicht bestehen gegen das städtebauliche Entwicklungskonzept bzw. die geplante Änderung des FNP nach wie vor keine grundsätzlichen Bedenken. Der wesentliche Teil der geplanten wohnbaulichen Entwicklungsfläche wird im rechtskräftigen FNP bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Ergänzung des Siedlungsgebietes um den südöstlichen Teilbereich, ist aus den dargelegten Gründen der infrastrukturellen Erschließung nachvollziehbar.

Gegen die geplanten Maßnahmen zur Rückhaltung (Retentionsbecken) werden dagegen Bedenken erhoben, da bereits im Fachbeitrag Artenschutz auf die naturschutzfachliche Bedeutung der betreffenden Wiesenflächen eingegangen wird. Die rechtlichen Konsequenzen, die aus dieser Plandarstellung entstehen, werden nachfolgend erläutert.

Erhebliche Bedenken werden gegen die vorgelegten Unterlagen - sowohl was ihren Umfang als auch ihre fachliche Ausarbeitung betrifft - vorgebracht. Die betrifft sowohl den 'Landschaftsplan' als auch den Beitrag 'Artenschutz' sowie den in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Umweltbericht.

Bei dem 'Landschaftsplan' des Büro Kastner Landschaftsarchitektur handelt es sich um eine Präsentation und nicht um einen Grünordnungsplan aus Text, Bestands- und Entwicklungskarte, der für ein Baugebiet dieser Größe aus hiesiger Sicht erforderlich wäre (s. a. § 11 BNatSchG). Der Artenschutzbeitrag des Planungsbüros plan b Bingen ermittelt im Untersuchungsraum zwar streng bzw. besonders geschützte Tiere aus verschiedenen Artengruppen; bleibt aber hinsichtlich einer erforderlichen Bewertung der besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG- und im Hinblick auf ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen konkrete Aussagen

## NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Die Aussagen zur den regionalplanerischen Grundlagen sowie die Mitteilung, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann, werden zur Kenntnis genommen.

Die Mitteilung, dass gegen die städtebaulichen Entwicklung keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Bedenken zu den geplanten Retentionsmaßnahmen findet am 27.06.2022 ein Besprechungstermin statt, in dessen Rahmen die Kritikpunkte ausgeräumt werden sollen.

Die Anmerkung zum Landschaftsplan werden zur Kenntnis genommen. Die Datei „Landschaftsplanung“ des Büros Kastner Landschaftsarchitektur, welche auf der Webseite der Gemeinde Heidenrod veröffentlicht ist, ist eine Präsentation zu den Leitzielen der Landschaftsplanung Kemel-Süds. Diese soll den Landschaftsplan keinesfalls ersetzen. Der Landschaftsplan wird im weiteren Verfahren vervollständigt und in den Bebauungsplan integriert.

Der artenschutzrechtliche Beitrag wird ergänzt und dessen Aussagen in den Landschaftsplan resp. Bebauungsplan aufgenommen.

- 3 -

schuldig. Hier wäre beispielsweise allein für die betroffenen Feldvogelarten (z.B. Feldlerche) eine Art-für-Art-Prüfung und die Ermittlung konkreter Maßnahmen notwendig. Bezüglich der Biotopkartierung und der Bewertung gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG ist das Gutachten von plan b vom 22. September 2021 nicht mehr aktuell. Die ermittelten Wiesentypen, die dem LRT 6510 Magere Flachlandmähwiesen zuzurechnen sind, sind gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG gesetzlich geschützt. Dazu muss erwähnt werden, dass die Regelung im Bundesnaturschutzgesetz neu ist und zum 1. März 2022 wirksam wurde (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 20009 (BGBl. I S.2542) zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Hinsichtlich der baulichen Inanspruchnahmen (Wohnbebauung/Rückhaltung) und der notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von diesbezüglichen Eingriffswirkungen ist eine Überarbeitung der planerischen Konzeption in Teilen des Geltungsbereiches erforderlich. Insbesondere erscheint die Festsetzung von Retentionsraummaßnahmen innerhalb dieser Wiesenbereiche nicht umsetzbar bzw. nicht mit den Bestimmungen des gesetzlichen Biotopschutzes vereinbar zu sein. Zumal nicht hinreichend konkret die Art und der Umfang der Maßnahmen zur geplanten Retention der Ab- bzw. Niederschlagswässer (Trennsystem) benannt wird. Der Bau von zwei Regenrückhaltebecken lt. dem Arbeitspapier des Planungsbüros Lang erscheint aufgrund der Topographie nur mit erheblichen Eingriffen in die betreffenden, gesetzlich geschützten Wiesenbiotope realisierbar zu sein. Ein Erhalt dieser Wiesentypen ist aus naturschutzfachlicher Sicht vorrangig und auch durch die entsprechende Nutzungsform (Mahd/Beweidung) zu gewährleisten.

Eine Inanspruchnahme dieser Fläche bedarf gemäß § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG der Ausnahme ggf. der Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde. Eine mögliche Aufwertung der Biotopflächen – wie im Rahmen der Kompensationsplanung (Maßnahmen M 4 u. M5) dargestellt – ist vor dem Hintergrund des bestehenden Wertes und der bislang wenig konkreten Retentionsraumplanung dagegen zweifelhaft und zumindest kritisch zu hinterfragen. In diesem Zusammenhang sind weitere Alternativen und Möglichkeiten zu einer verträglicheren Retention/Rückhaltung der Niederschlagswässer zu prüfen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wurde bislang den örtlichen Belangen des Natur- und Artenschutzes in der Planung insgesamt zu wenig Beachtung geschenkt. Dies ist Aufgabe u.a. des Landschafts- bzw. Grünordnungsplanes, der in Text und Karte - basierend auf den Erfassungen von Natur und Landschaft - Zielsetzungen zur Entwicklung des örtlichen Raumes und konkrete Maßnahmen sowohl zur Vermeidung als auch zum funktionalen Ausgleich (§ 30 BNatSchG-Biotope) und zum Ersatz von Eingriffen formuliert. Diese sind dann als Festsetzungen für Natur und Landschaft in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die bislang vorgesehen externen Kompensationsmaßnahmen erscheinen zwar insgesamt geeignet zu sein. In Bezug auf den funktionalen Ausgleich für die be-

## NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Die Anmerkungen zur Biotopkartierung werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Auch diesbezüglich werden beim Besprechungstermin am 27.06.2022 weitere Erkenntnisse erwartet.

Zur Vereinbarkeit von Retentionsräumen und Wiesenbereichen werden beim Besprechungstermin am 27.06.2022 weitere Erkenntnisse erwartet.

-4-

troffenen gesetzlich geschützten Biotope sind allerdings weitere Maßnahmen erforderlich. Gleiches gilt für artenschutzrechtliche Maßnahmen.  
Bezüglich weiterer Hinweise und Anregungen – insbesondere zu Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und deren notwendigen Umfang, wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises verwiesen.

Zu den von **der Abteilung Umwelt Wiesbaden** zu vertretenden Belangen teile ich Ihnen folgendes mit:

#### **Grundwasser**

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

#### **Bodenschutz**

Gegenüber der vorgelegten FNP-Änderung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die Belange des nach- und vorsorgenden Bodenschutzes wurden nachgeordnet im parallelen Bebauungsplanverfahren ausgeführt.

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden in den Textlichen Festsetzungen angesprochen. Darüber hinaus reichende Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) liegen mir im Bereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin (30.03.2022) verfügbaren Kenntnisstandes (vorliegende Aktenlage, Einträge in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen) 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 Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

#### Hinweis:

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

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Auf der übergeordneten Planungsebene des FNP ist eine detaillierte Prüfung im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz nicht erforderlich. Dies ist dann im Einzelfall auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung nachzuholen. Die Belange des vorsor-

## NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird nach dem Besprechungstermin am 27.06.2022 konkretisiert. Die Ausarbeitung wird in die Planunterlagen integriert.

Die Anmerkung zum **Grundwasser** wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum **Bodenschutz** werden zur Kenntnis genommen.

- 5 -

genden Bodenschutzes wurden im Umweltbericht Kapitel 2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung, Prognose, Maßnahmen sowie dem Kapitel 2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes in ausreichendem Maße angesprochen. Es ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

#### **Oberflächengewässer**

Es bestehen keine Bedenken.

Hinweis: Im Plangebiet befinden sich Flächen, die durch Verordnung vom 18. Juli 2005 festgesetzten und im StAnz. 29/05 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet von der Wisper mit seinem Nebengewässer Aulbach liegen.

Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Da gemäß § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt sind, ist das zukünftige Plangebiet so festzulegen, dass keine Flächen des Überschwemmungsgebietes im geplanten Bebauungsplan liegen.

Der dargestellte 10-Meter Gewässerrandstreifen (M5) ist durch den Paragraphenbezug § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 38 WHG zu ergänzen, um die Verbotstatbestände aus dem § 23 Abs. 2 HWG und dem § 38 Abs. 4 WHG deutlich aufzuzeigen. Das Neuanpflanzen der Weiden im Gewässerrandstreifen (Maßnahme 5) ist eng mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Verwendung unterschiedlicher Begriffe für die Retentionsräume/ Retentionsbecken/ Retentionsmulden ist teilweise irreführend. Die Errichtung dieser könnte im weiteren Verlauf des Verfahrens einen Genehmigungstatbestand gemäß § 22 HWG i.V.m § 36 HWG darstellen und eventuell Detailpläne erfordern.

Das überschüssige Regenwasser aus den Retentionsmulden ist dezentral und gedrosselt dem Aulbach zuzuführen, um eine hydraulische Überlastung des Gewässers zu vermeiden. Die Einleitstellen sind mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen und ggfls. zu genehmigen.

Des Weiteren behält meine Stellungnahme aus dem vorherigen Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit.

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

Ich verweise auf die abwasserrechtliche Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde.

#### **Abfallwirtschaft**

Es bestehen 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. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: [Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de](mailto:Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de)) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu

## NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Die Hinweise zum **vorsorgenden Bodenschutz** werden zur Kenntnis genommen.

### **Oberflächengewässer**

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Paragraphenbezug wird ergänzt. Der Hinweis zur Abstimmung über das Neuanpflanzen der Weiden im Gewässerrandstreifen wird zur Kenntnis genommen.

Der Begriff der Retentionsbecken wird vereinheitlicht.

Die Anmerkung zum überschüssigen Regenwasser aus den Retentionsbecken wird zur Kenntnis genommen.

Der Verweis auf die Untere Wasserbehörde in Bezug auf das Thema **Abwasser** wird zur Kenntnis genommen.

### **Abfallwirtschaft**

Das Merkblatt zur Entsorgung von Bauabfällen wird zur Kenntnis genommen.

- 6 -

den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

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

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

#### **Immissionsschutz**

##### FNP-Änderung

Der Änderung wird zugestimmt.

##### Bebauungsplan

In die Planungsfläche wirken relevante Schallimmissionen der Bundesstraße 260, der Erschließungsstraße in der Planungsfläche, der innerörtlichen Bäderstraße der Zufahrt zu einem Betriebsgelände sowie eines P+R Parkplatzes und von 8 Windkraftanlagen nördlich und östlich der Ortslage Kemels ein. Zukünftig werden die neu genutzten Flächen südlich des REWE-Marktes auch Auswirkungen auf das Plangebiet haben. Die Schallimmissionen wurden prognostiziert (Gutachten 2 6 7 5 G / 2 1 des Gutachters Richard Möbus, Sachverständiger für Schallschutz, Wiesbaden).

##### Straßenverkehrslärm:

Durch die Schalleinwirkungen der Straßen und des Parkplatzes wird der schalltechnische Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Mischgebiet von 60 dB(A) tags in der gesamten Planungsfläche um mindestens 4 dB(A) deutlich unterschritten wird. Auch der Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet (tags) wird in der gesamten Fläche um mindestens 3 dB(A) und in nahezu der gesamten Fläche um mehr als 5 dB(A) unterschritten. In der Nachtzeit ab 22 Uhr wird der Orientierungswert für Mischgebiet von 50 dB(A) um mehr als 5 dB(A) unterschritten. Der Wert für allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) wird in nahezu der gesamten Fläche um etwa 7 dB(A) unterschritten.

Da in der Nachtzeit mögliche Schlafstörungen in Gebäuden an der Ringstraße innerhalb der Planungsfläche unabhängig von der Anzahl der Fahrbewegungen sind, ist es empfehlenswert Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmer an von der Ringstraße abgewandten Fassaden anzuordnen.

##### Gewerbelärm:

##### *Lärm von den Windkraftanlagen*

Die in die Planungsfläche einwirkende Beurteilungspegel, verursacht von den Windkraftanlagen nördlich und östlich der Ortslage Kemel, wurden berechnet.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.

Als Ergebnis der Berechnungen wirken mit Berücksichtigung der im Abschnitt 4.3 des genannten Gutachtens beschriebenen Maximalwertbedingungen in der gesamten Planungsfläche nicht mehr als die folgenden Beurteilungspegel ein:

tags	46 dB(A)
nachts	40 dB(A)

## **NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT**

#### **Immissionsschutz**

##### FNP-Änderung

Der Hinweis zur FNP-Änderung wird zur Kenntnis genommen.

##### Bebauungsplan

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

##### Straßenverkehrslärm

Der Hinweis zu von der Ringstraße abgewandten Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern wird zur Kenntnis genommen und in die textlichen Festsetzungen als Empfehlung aufgenommen.

- 7 -

Innerhalb der Tagzeit von 6 bis 22 Uhr wird der Richtwert für Mischgebiet von 60 dB(A) und für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) um mindestens 9 dB(A) sehr deutlich unterschritten. Innerhalb der Nachtzeit nach 22 Uhr wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiet ebenfalls sehr deutlich um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Der Richtwert für allgemeines Wohngebiet wird am äußersten östlichen Rand der Planungsfläche erreicht, aber nicht überschritten. Aufgrund der großen Entfernungen der Windkraftanlage nimmt deren Schallpegel in der gesamten Planungsfläche nur gering um 1 bis 2 dB(A) weiter ab. In der Praxis ist während eines gesamten Kalenderjahres nur an wenigen Tagen mit Schalleinwirkungen in der prognostizierten Höhe zu rechnen (wenn bei sehr starkem Ostwind alle Windkraftanlagen laufen).

*Lärm von der Fläche südlich des REWE-Marktes und der ehemaligen Kaserne*

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Windkraftanlagen hat der Gutachter folgende zulässigen Emissionskontingente

tags 57 dB(A)

nachts 0 dB(A)

berechnet.

Das bedeutet, dass in dem Gebiet des Bebauungsplanes „Unter der katholischen Kirche“ nachts keine gewerblichen Tätigkeiten stattfinden dürfen. Darauf habe ich in meiner Stellungnahme zu dem genannten Bebauungsplanentwurf hingewiesen.

#### **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 erneut keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mög-

## NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

### Gewerbelärm

Die Hinweise zum Gewerbelärm, insbesondere der Windkraftanlagen, werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan Kemel-Süd ergeben sich daraus keine Restriktionen.

Die Hinweise zur **Bergaufsicht** werden zur Kenntnis genommen.

- 8 -

liche 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) .

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.  
Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich 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>

## NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Die Hinweise zum **Kampfmittelräumdienst** werden zur Kenntnis genommen.

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

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

1. Verteiler
2. Gemeinde Heidenrod
3. Planungsabw. 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 : [Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de](mailto:Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de)  
[Sabine.diehl@rheingau-taunus.de](mailto:Sabine.diehl@rheingau-taunus.de)

Servicezeiten : persönliche Vorsprachen nur nach  
Terminvereinbarung und mit Mund-  
lasen-Schutz

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Bei Schriftwechsel angeben.

Unser Zeichen: FD III.4-80-02929/20

Datum: 02.05.2022

Grundstück Heidenrod, ~  
Gemarkung Kemel  
Vorhaben 04 KM 14.0 "Kemel-Süd" in Kemel

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

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

**Fachdienst KE**  
Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung

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

**Fachdienst II.7** Gesundheitsverwaltung

**Fachdienst III.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, Kreisausschuss, BAD SCHWALBACH

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

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

Bankverbindung:  
Naspa Bad Schwalbach: IBAN: DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55

Schreiben vom 28.04.2022; Aktenzeichen 02929-20-80

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 (101117-20-wi):

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

**1. Immissionsschutz:**

Keine Anregungen und Bedenken

**2. Untere Naturschutzbehörde:**

Wir schließen uns der Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, vom 11.04.2022 an. Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind zu überarbeiten.

**3. Untere Wasserbehörde:**

Zum Flächennutzungsplan:

Begründung, Ziffer 1.11 Gewässerschutz:

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines festgesetzten oder im Entwurf befindlichen Wasserschutzgebiets.

Zum Bebauungsplan:

Begründung, Ziffer 1.10.3 Entsorgung - Entwässerung:

Die Stellungnahme zu diesem Punkt wird nach Rücksprache mit der Gemeinde Heidenrod zurückgestellt. Dazu ist zunächst ein Besprechungstermin der Gemeinde Heidenrod mit dem Planungsbüro und der Unteren Wasserbehörde für den 18.05.2022 vorgesehen. Die Untere Wasserbehörde bittet, an diesem Besprechungstermin auch die Entwässerung des Teilbereichs Bebauungsplan „Unter der katholischen Kirche – 6. Änderung“ mit zu betrachten.

Textliche Festsetzungen; Ziffer A. Planungsrechtliche Festsetzungen – Verkehrsflächen:

Unter diesem Punkt wird aufgeführt, dass die innere Erschließung der Flächen WA 6 und WA 7 (Tinyhäuser und Kleinsthäuser) ggf. über Grunddienstbarkeiten zu regeln ist.

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

**2. Untere Naturschutzbehörde**

Die Abwägung der Stellungnahme des RP Darmstadt inklusive der Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde erfolgt auf den Seiten 11ff.

**3. Untere Wasserbehörde**

Zum Flächennutzungsplan:

Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen.

Zum Bebauungsplan

In einem eigens angesetzten Besprechungstermin am 18.05.2022 stellte die Untere Wasserbehörde eine positive Stellungnahme in Aussicht. Die Stellungnahme ist bislang noch nicht bei der Gemeinde Heidenrod eingegangen.

Schreiben vom 28.04.2022; Aktenzeichen 02929-20-80

Hier stellt sich die Frage, wie denn die sonstige Erschließung, z.B. auch für Abwasser, geregelt sein wird. Notwendige Durchleitungsrechte für Abwasser müssen nach Auffassung der Unteren Wasserbehörde vertraglich verbindlich geregelt werden.

Textliche Festsetzungen; Ziffer A. Planungsrechtliche Festsetzungen – Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Auf den Ausgleichsflächen mit der Bezeichnung M3 sollen auch die Retentionsräume R1, R2 und R3 angelegt werden. Nach dem Kenntnisstand der Unteren Wasserbehörde (Bezug: Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Lang, Stand August 2021) handelt es sich bei den drei Retentionsräumen vielmehr um technische Bauwerke (zwei Regenrückhaltebecken für Regenwasser und ein Kanalstauraum für Mischwasser). Die Untere Wasserbehörde erwartet hierzu bei dem anstehenden Besprechungstermin nähere Ausführungen. Ggf. ist dieser Punkt im Nachgang zu dem Termin zu überarbeiten.

Textliche Festsetzungen; Ziffer C. Hinweise/Empfehlungen, Ziffer 8. Entwässerung:

Die hierin enthaltenen Angaben sind fachlich nicht korrekt formuliert. Daher wird die Stellungnahme zu diesem Punkt ebenfalls zurückgestellt. Auf den Besprechungstermin am 18.05.2022 wird verwiesen

Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

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

Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu 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.
- 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.

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

Die innere Aufteilung der Bauflächen für die Kleinst- und Tinyhäuser steht noch nicht fest und ist abhängig von den jeweiligen Projektentwicklern. Die Fragen der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung werden außerhalb des Bebauungsplanes vertraglich geregelt.

Bei den **Retentionsbecken** handelt es sich tatsächlich um technische Bauwerke. Sie werden nicht länger als Ausgleichsflächen angerechnet. Lediglich das Becken, welches als Stauraum dient, kann begrünt werden.

Die Abwägung der Stellungnahme zu **C Hinweise/Empfehlungen, 8. Entwässerung** wird überarbeitet.

### Zum Brandschutz:

Die Anforderungen zur Verkehrsanbindung werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Schreiben vom 28.04.2022; Aktenzeichen 02929-20-80

- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

#### Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WA 1, 2, 3, 6, 7) bis drei Geschosse oder GFZ  $\leq 0,7$  muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m<sup>3</sup> betragen.
- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WA,4, 5, 8, MI 1, 2, MD) über drei Geschosse oder GFZ  $> 0,7$  und  $\leq 1,2$  muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.

#### Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsreich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

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

- A. Vorentwurf der Flächennutzungsplan – Änderung OT Kemel, Wohnbaufläche Kemel-Süd im M 1: 5000 vom 25.01.2022  
Zur geplanten Veränderung bestehen **keine** Bedenken.
  - B. Bebauungsplan „Kemel-Süd einschl. dem B-Plan „Unter der katholischen Kirche - 5. Änderung“ (Stand 07.03.2022)  
Zur geplanten Veränderung bestehen grundsätzlich **keine** Bedenken.
- I. **Zeichnerische Festsetzungen:**  
Systemschnitt (oben):
    - Die Symbole „geplantes und vorhandenes Gelände“ sind gleich und somit **nicht** zu unterscheiden.
    - Der Bezugspunkt bzw. die Bezugsspanne zur Straße fehlt im Systembild.
    - Die Bezeichnungen „FH“ und „TH“ sind im Systembild **nicht** vorzufinden.

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

Die Anforderungen zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die Anforderungen zu den Hydranten werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

- Die Symbole „geplantes und vorhandenes Gelände“ werden angepasst, sodass sie eindeutig unterschieden werden können.
- Die Beschriftung der Skizze ist vollständig und nachvollziehbar und bedarf keiner weiteren Erläuterung.
- Die Bezeichnungen FH und TH befinden sich im Systemschnitt. Über den Abgebildeten Gebäuden werden so die maximalen First- und Traufhöhen angegeben. Durch die Übereinstimmung der Zahlen zwischen Abbildung und Erklärung, wird davon abgesehen die Bezeichnungen auch dem Bild hinzuzufügen. Dies würde aufgrund der Kleinteiligkeit zu Unübersichtlichkeit führen.

Schreiben vom 28.04.2022; Aktenzeichen 02929-20-80

Systemschnitt (unten):

- Die Symbole „geplantes und vorhandenes Gelände“ **fehlen** als Legende und sind im Systembild **nicht** enthalten.
- Die Straßen wurden im Systembild **nicht** eingetragen.
- Der Bezugspunkt bzw. die Bezugsspanne zur Straße **fehlen** im Systembild.
- Die Bezeichnungen „FH“ und „TH“ sind im Systembild **nicht** vorzufinden.
- Das Symbol für die „Firstrichtung“ (Pfeil mit zwei vollständigen Pfeilspitzen) ist in der Legende **nicht** dargestellt.
- Das Symbol „Hinweis auf zugeordnete Verkehrsflächen für den Höhenbezug“ (Pfeil mit halben Pfeilspitzen) empfiehlt sich **ohne** Rahmen in der Legende dazustellen und das Gleiche gilt für das Symbol „Umgrenzung von Fläche für die Wasserwirtschaft“.

**II. Zeichenerklärung:**

- Bei der Nutzungsschablone der KITA ist ein „g“ festgesetzt und in der Legende **nicht** dargelegt.
- Das Symbol „Spielplatz“ ist im B-Plan und in der Legende **nicht** deckungsgleich aufgeführt. Das eine ist schwarz-weiß und das andere Symbol weiß-schwarz.
- Das Symbol „Verkehrsgrün“ (grün-weiß gestreift) nördlich des Busbahnhofs sieht in der Legende anders aus als im B-Plan. Es ist schwarz-weiß gestreift und die Punktierung ist wesentlich dichter im B-Plan als in der Legende angegeben.
- Im B-Plan befinden sich blaue und graue Höhenlinien, die **nicht** in der Legende aufgezeigt sind. Wir empfehlen diese aus dem B-Plan zu entnehmen, da es zum einen keine Höhenangaben dazu gibt.

**III. Textliche Festsetzungen:**

**Allgemein:**

Auf dem B-Plan sind die Textlichen Festsetzungen nicht vollständig vorzufinden. Wir empfehlen hierzu einen Verweis.

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Seite 43ff: Die BauNVO (2017) wird ohne Jahr benannt. Wir empfehlen das Jahr „2017“ bei der Nennung der BauNVO zu ergänzen.
- Seite 44: Unter 1.2 und bei der „Höhenlage Baulicher Anlagen“ empfehlen wir einen Verweis auf die Systemskizzen im B-Plan.

**B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

- Wie vor unter Allgemein bereits gefragt.

**C. Hinweise/Empfehlungen**

- Hierzu gibt es keine Angaben.

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

- Da das vorhandene Gelände bei dieser Ansicht zweidimensional schwer darstellbar ist, wurde hierbei auf den Vergleich verzichtet. Da es sich bei dem Systemschnitt lediglich um ein Beispielbild handelt und die Verdeutlichung der Trauf- und Firsthöhen bei dieser Bebauung.
- Da der Bezugspunkt für die Höhenlage bei der sonstigen Bebauung, welche im unteren Systemschnitt dargestellt wird, nicht die Straße, sondern das natürliche Gelände ist, kann hier auf die exakte Eintragung der Straße verzichtet werden.
- Siehe Abwägung Systemschnitt (oben)
- Siehe Abwägung Systemschnitt (oben)
- Das Symbol „Firstrichtung“ ist nicht Teil des Systemschnitts, sondern Teil der Planzeichnung. Es wird in der Legende ergänzt.
- Die Symbole sind nicht Teil des Systemschnitts, sondern Teil der Planzeichnung. Sie werden ohne Rahmen dargestellt.

**II. Zeichenerklärung**

Das festgesetzte „g“ der Nutzungsschablone der KITA wird in der Legende ergänzt.

Das Symbol „Spielplatz“ wird einheitlich dargestellt.

Das Symbol für Verkehrsgrün in der Legende weicht kaum von der Darstellung im B-Plan ab. Das Symbol ist in der Legende nicht schwarz-weiß gestreift, sondern grün-weiß gestreift, wobei auf den grünen Streifen schwarze Punkte liegen. Geringfügige Unterschiede lassen sich aufgrund der Kleinteiligkeit der Punkte nicht vermeiden.

Die Höhenlinien enthalten Höhenangaben. Diese sind beispielsweise in, über und unter der Parkanlage (M2) im nördlichen Teil des Gebietes vorzufinden. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird davon abgesehen, die Höhenlinien herauszunehmen. Die Erläuterung wird in die Legende aufgenommen.

### **III. Textliche Festsetzungen**

Allgemein: Die Textlichen Festsetzungen werden bei der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes fest mit der Planurkunde verbunden sein.

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Unter D. Rechtsgrundlagen, ist die als Grundlage genutzte Fassung der BauNVO einschließlich des Datums der Bekanntmachung sowie des Datums der letzten Änderung aufgeführt.

Der Verweis auf die Systemskizzen wird ergänzt.

Schreiben vom 28.04.2022; Aktenzeichen 02929-20-80

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Zu dem Flächennutzungsplan Kemel-Süd werden seitens der Denkmalschutzbehörde keine Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

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.

Es sollte jedoch geprüft werden, ob durch die geplante Ausweitung der Wohngebiete die Anzahl und Größe der Glascontainerstandorte in Kemel ausreichend bemessen ist.

Im Auftrag

(Pohl)

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

**Zum Denkmalschutz:** Unter C Hinweise/Empfehlungen, 1. Denkmalschutz ist die Verpflichtung zur Meldung von Funden bereits enthalten.

**Zum Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:** Der Hinweis zu den Glascontainerstandorten wird zur Kenntnis genommen. Es wird geprüft, ob deren Kapazitäten für das neue Gebiet ausreichend sind.

Amt für Bodenmanagement  
Limburg a.d. Lahn



Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn  
Berner Straße 11, 65552 Limburg a.d. Lahn

Planungsbüro Hendel+Partner  
Gustav-Freytag-Straße 15  
65189 Wiesbaden

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

TÖB – Rheingau Taunus Kreis

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#078

Dienststelle Nr. 0620  
Bearbeiter/in Orelly Dominik (HVBG)  
Telefon (06431) 9105 – 6415  
E-Mail [dominik.orelly@hvbg.hessen.de](mailto:dominik.orelly@hvbg.hessen.de)

Datum 28.04.2022

Bebauungsplan: **"Kemel-Süd" FNP-Änderung**  
Gemeinde: Heidenrod  
Gemarkung: Kemel  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB  
Ihr Schreiben vom: **24.03.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

für den Bereich der städtischen und ländlichen Bodenordnung und den Bereich des Liegenschaftskatasters werden keine Bedenken oder Hinweise in Bezug auf das o. g. Vorhaben vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren oder einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(Dominik Orelly)

**NR. 3 AMT FÜR BODENMANAGEMENT, LIMBURG**  
Zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Bodenmanagement  
Limburg a.d. Lahn



Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn  
Berner Straße 11, 65552 Limburg a.d. Lahn

Planungsbüro Hendel+Partner  
Gustav-Freytag-Straße 15  
65189 Wiesbaden

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

TÖB – Rheingau Taunus Kreis

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)  
22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#079

Dienststelle für: 0620  
Bearbeiter/in: Orelly Dominik (HVBG)  
Telefon: (06431) 9105 – 6415  
E-Mail: [dominik.orelly@hvbog.hessen.de](mailto:dominik.orelly@hvbog.hessen.de)  
Datum: 28.04.2022

Bebauungsplan: **"Kemel-Süd"**  
Gemeinde: Heidenrod  
Gemarkung: Kemel  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB  
Ihr Schreiben vom: **24.03.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

**Bereich: Ländliche Bodenordnung**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen.

**Bereich: Städtische Bodenordnung**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, da eine gesetzliche Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB geplant ist. Das Vorhaben ist nicht von einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.

**Bereich: Liegenschaftskataster**

Die Flurstücksauflistung unter 1.1 ist unvollständig. Anhand der zeichnerischen Darstellung umfasst der Geltungsbereich auch das Flurstück 33/1 in der Flur 7.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(Dominik Orelly)

65552 Limburg a. d. Lahn, Berner Straße 11  
Telefon: (06431) 9105-0  
Telefax: (06431) 327 605-600  
E-Mail: [info.ab-limburg@hvbog.hessen.de](mailto:info.ab-limburg@hvbog.hessen.de)



**NR. 3 AMT FÜR BODENMANAGEMENT, LIMBURG**  
Zur Bebauungsplanänderung

Die Anmerkung zur **Ländlichen Bodenordnung** wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkung zur **Städtischen Bodenordnung** wird zur Kenntnis genommen.

**Liegenschaftskataster:** Die Flurstücksauflistung wird um das fehlende Flurstück ergänzt.

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement

Wiesbaden

HESSEN



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

Planungsbüro Hendel+Partner  
Friedrich-Bergius-Straße 9  
z.Hd. Frau Bolkenius  
65203 Wiesbaden

vorab per Mail: post@hendelundpartner.de

Aktenzeichen 34 c 2\_BV 14.3St\_2020-018952

Bearbeiter/in Florian Sterzel  
Telefon (0611) 765 3835  
Fax (0611) 765 3802  
E-Mail florian.sterzel@mobil.hessen.de

Datum 06. Mai 2022

Trägerbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Kemel-SÜD“ der  
Gemeinde Heidenrod mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes  
Ihr Schreiben vom 24.03.2022

Stellungnahme Hessen Mobil

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 24.03.2022 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Kemel-SÜD“ und der damit  
verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Der Bebauungsplan „Kemel-SÜD“ ist einer von mehreren Bebauungsplänen der im Ortsteil Kemel  
durch die Gemeinde Heidenrod erarbeitet wird. Die Gemeinde Heidenrod ist der Forderung von  
Hessen Mobil nachgegangen und hat eine gemeinsame Verkehrsuntersuchung für die  
verschiedenen Planvorhaben im Ortsteil Kemel („Kemel-SÜD“, 6. Änderung des Bebauungsplanes  
„unter der kath. Kirche“, „Taubuskaserne“ und Gewerbegebiet „Am Windpark“) aufgestellt. Aus der  
Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Freudl Verkehrsplanung ergibt sich, dass gemäß dem  
Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) die durchgeführte  
Leistungsfähigkeitsberechnung am Knotenpunkt B 260 / Bäderstraße nicht mehr gegeben ist. Die  
erreichten Verkehrsqualitätsstufen beim Berechnungsverfahren nach HBS liegen sowohl in der vor-  
als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde bei einer ungenügenden Qualitätsstufe  
(Qualitätsstufe E). Die ermittelten Verkehrszahlen sowie angesetzten Zuwachszahlen der  
Verkehrsuntersuchungen sind plausibel. Lediglich die Erweiterung seitens der KOPP-Umwelt ist  
perspektivisch lediglich mit einem zweifelhaften Besucherverkehr von 50 Kundfahrten angesetzt.  
Dies wäre für einen öffentlichen Recyclinghof sehr wenig. Zudem ist die Aussage unter Punkt 4.4  
der Verkehrsuntersuchung, dass sich eine zum Zählzeitpunkt nördlich gelegene Sperrung positiv  
auf das Zählergebnis ausgewirkt hätte, nicht nachvollziehbar. Diese Sperrung befand sich in  
Rheinland-Pfalz ca. 9,8km von Holzhausen entfernt und hatte somit keine Auswirkung auf den  
Knotenpunkt B 260 / Bäderstraße. Zudem ist festzuhalten, dass Hessen Mobil im Bestand und in  
der Praxis keine nennenswerten Staubildungen am vorgenannten Knotenpunkt bekannt sind.

## NR. 4 HESSEN MOBIL, Straßen- und Verkehrsmanagement, WIES- BADEN

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Hessen Mobil  
Wellenstraße 3a  
65189 Wiesbaden  
mobil.hessen.de

Telefon: (0611) 765 0  
Fax: (0611) 765 3900  
USI-Nr.: DE811700237  
BIC: HELADEF3333

Landesbank Hessen-Thüringen  
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil  
St.-Nr.: 043/226/03501  
IBAN-Nr.: DE67 5005 0000 0001 0005 12

Kto. Nr.: 1000 512  
BLZ: 500 500 00  
EORI-Nr.: DE1653547

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement

Hessen Mobil hat aktuell keine eigenen Planungsmaßnahmen in diesem Bereich der B 260. Die Verkehrsuntersuchung weist auf, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes durch Ertüchtigung beispielsweise mit einer LSA weiterhin gegeben ist. Daher hat Hessen Mobil grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Knotenpunktertüchtigung sollte im Zuge der weiteren Planung zwischen Hessen Mobil und der Gemeinde Heidenrod, auch bezüglich eventueller Kostentragungen, abgestimmt werden. Ein Umbau des Knotenpunktes als Kreisverkehrsplatz, wie im Verkehrsgutachten geschrieben, kann seitens Hessen Mobil und den einschlägigen Richtlinien (RAL etc.) nicht zugestimmt werden.

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

Sterzel  
Florian  
Florian Sterzel

NR. 4 HESSEN MOBIL, Straßen- und Verkehrsmanagement, WIESBADEN

Die Anmerkungen von Hessen Mobil zum Verkehrsgutachten einschließlich der Ertüchtigung des Knotenpunktes der B 260 werden zur Kenntnis genommen. Die Ertüchtigung ist mit einer LSA geplant.

Nachhaltige  
Wasserversorgung



HESSENWASSER GMBH & CO. KG - TALUNUSSTRASSE 100 - 64521 GROSS-GERAU

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



NAME: Marina Ruppel  
TELEFON: +49 (0)69 25490-7212  
TELEFAX: +49 (0)69 25490-7209  
E-MAIL: marina.ruppel@hessenwasser.de  
IHRE NACHRICHT: Vom 28.03.2022  
UNSER ZEICHEN: T-SR 1055/22

DATUM: 31.03.2022



#### FNP-Änderung und Neuaufstellung BBP Kemel-Süd, Heidenrod-Kemel

Sehr geehrte Frau Bolkenius,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 28.03.2022 und möchten Sie darauf hinweisen, dass sich im o. g. Bereich keine Trinkwassertransportleitung der Hessenwasser GmbH & Co. KG befindet.

Weiterhin antworten wir Ihnen auch als Betriebsführer der Anlagen des Wasserbeschaffungsverbandes Rheingau-Taunus. Hier sind Rohrleitungen DN100/150 betroffen. Den Verlauf der Leitungen entnehmen Sie bitte den beigefügten Planunterlagen.

Alle Planangaben sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen und in deren Bereich befindlichem Steuerkabel muss vor Ort festgestellt werden. Nach DVGW-Regelwerk befinden sich die Rohrleitungen in einem Schutzstreifen von 3m beidseitig der Rohrachse. Dieser Schutzstreifen dient zur Sicherung der Rohrleitungen vor Beschädigung und zur Erhaltung der Zugänglichkeit. Innerhalb des Schutzstreifens sind Überbauungen nicht zulässig, sowie bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen Schutzabstände zu beachten. Weiterhin darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Sämtliche Arbeiten sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Um mögliche Konfliktpunkte klären zu können und die Unversehrtheit der Leitung zu garantieren, bitten wir Sie im Verlauf des Projektes um rechtzeitige Rücksprache.

Ihre zuständigen Ansprechpartner sind:

Herr Alberti                    Tel.: 069 / 254907821  
   Mobil.: 0160 / 90747178

Herr Haas:                      Tel.: 069 / 25490-7904  
   Mobil: 0171 / 9789400

#### NR. 5 HESSEN WASSER GmbH & Co. KG, GROSS-GERAU NR. 20 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN

Der Hinweis der Trinkwassertransportleitungen der Hessenwasser GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern.

Seite 2 / 2

Zusätzlich erhalten Sie von uns die Anweisung, die sowohl für die Hessenwasser GmbH & Co. KG als auch für den Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus gilt, mit der Bitte um Beachtung. Um den Erhalt der Planauskunft zu bestätigen, faxen Sie bitte das entsprechende Blatt der Anweisung unterschrieben an uns zurück. Als Ansprechpartner für Fragen hinsichtlich der Rohrleitungen der Hessenwasser GmbH & Co. KG stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hessenwasser GmbH & Co. KG

Torsten Eberwein



Marina Ruppel

Anlage:     -2 Pläne 1:1000  
              -1 Plan 1:5000  
              -Anweisung  
              -Datenschutzhinweise

**ACHTUNG HINWEIS:**

Bitte beachten Sie unseren neugestalteten Internetauftritt. Unter der Rubrik **PLANAUSKUNFT** finden Sie eine schematische Karte, die Ihnen eine Übersicht über die potentielle Lage der Anlagen von Hessenwasser sowie der Anlagen der von Hessenwasser betriebgeführten Verbände gibt. In den farbig markierten Bereichen ist in jedem Fall mit dem Vorhandensein von Anlagen von Hessenwasser zu rechnen. Nutzen Sie diese Karte für Ihre zielgerichtete Plananfrage!

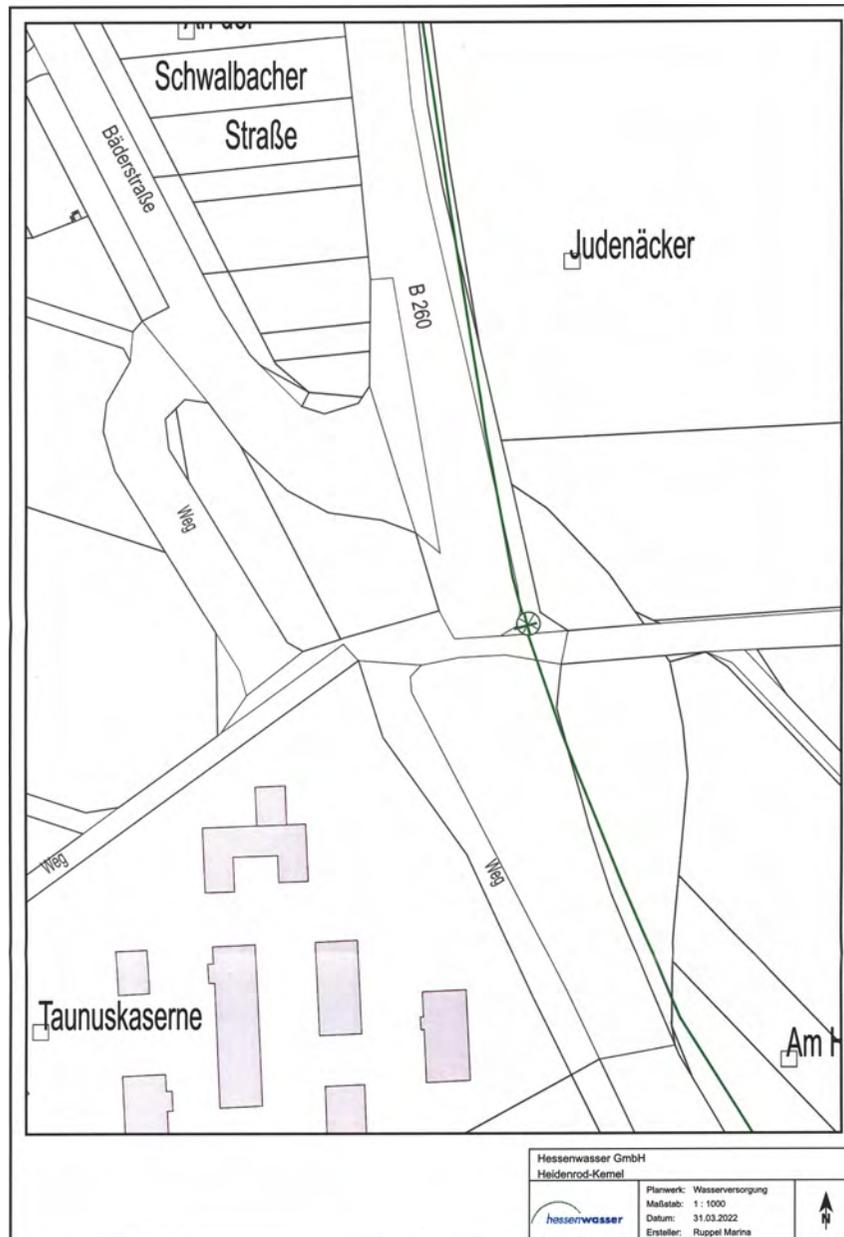
Des Weiteren finden Sie dort die technischen Informationen zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Steuerkabel und Trinkwasserschutzgebiete der Hessenwasser.

**NR. 5 HESSEN WASSER GmbH & Co. KG, GROSS-GERAU  
NR. 20 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS,  
WIESBADEN**

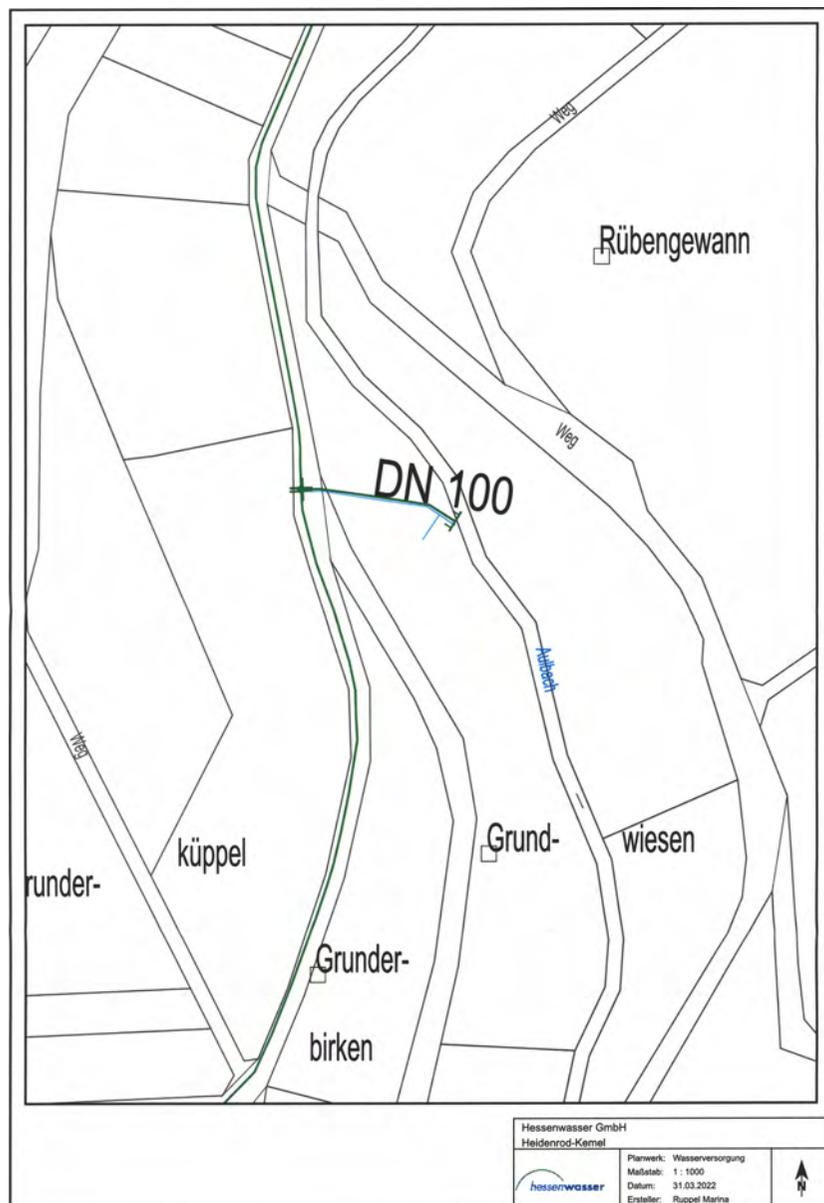
Die Hinweise zu den Rohrleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes Rheingau-Taunus werden zur Kenntnis genommen.

Der Erhalt der Planauskunft wird bestätigt.

Die anhängende Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Steuerkabel und Trinkwasserschutzgebiete werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.



**NR. 5 HESSEN WASSER GmbH & Co. KG, GROSS-GERAU**  
**NR. 20 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS,**  
**WIESBADEN**



NR. 5 HESSEN WASSER GmbH & Co. KG, GROSS-GERAU  
NR. 20 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS,  
WIESBADEN



Sehr geehrte [REDACTED]

vielen Dank für die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Kemel-Süd sowie die im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Empfehlung aus unserer Stellungnahme vom 15.09.2020 bzgl. der Anbindung der bewirtschafteten Waldfläche des Gemeinewaldes (Abteilung 312\_1) an ein forstlich nutzbares Wegenetz wurde aufgegriffen.

Abschließend erlauben Sie mir noch folgenden Hinweis:

Der Buchen-Eichen-Mischbestand in der Abteilung 312.1 weist bei den Buchen im Durchschnitt ein Alter > 120 Jahren und bei den Eichen > 200 Jahren auf.

Ältere Bäume sind weniger anpassungsfähig an die sich ändernden Klimaverhältnisse und quittieren diese i.d.R. mit Absterbeerscheinungen.

Daher ist dort, wo der Wald (nord-östlicher Teil) nur einen geringen Abstand zur geplanten Grünfläche sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aufweist – möglicherweise auch z.T. zum allgemeinen Wohngebiet –, mit einer größeren Gefährdung durch herabfallende Kronenteile bzw. umstürzende Bäume zu rechnen, die folglich Verkehrssicherungsmaßnahmen erforderlich machen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Roland Piper (FD)

HessenForst, Forstamt Bad Schwalbach  
Aufgaben der Bereichsleitung Dienstleistung und Hoheit

Telefon: 06124-7073-12  
Mobil: 0160-4707602  
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. 6 HESSENFORST, Forstamt, BAD SCHWALBACH

Der Hinweis zum Buchen-Eichen-Mischbestand wird zur Kenntnis genommen. Der Baumbestand wird geprüft, ggf. werden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt.

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod, OT Kemel  
FNP-Änderung und Neuaufstellung Bebauungsplan Kemel-Süd

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an den oben genannten Verfahren.

Grundsätzlich sehen wir keine Bedenken.  
Anregen möchten wir jedoch die Bushaltestelle *Bäderstraße* in das Plangebiet einzubeziehen, da sie ebenfalls der Erschließung des Plangebietes dient. Auch an dieser Bauhaltestelle ist ein barrierefreier Ausbau umzusetzen.

Des Weiteren regen wir an, neben der Fläche für P+R an der Bushaltestelle Fahrradabstellanlagen (B+R) vorzusehen.

Wir bitten unsere Anregungen zu berücksichtigen und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

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

i.A. Alexandra Knau  
Bereich  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung

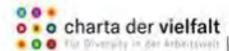


Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.  
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: [toeb\\_beteiligungsverfahren@rmv.de](mailto:toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de)

[www.rmv.de](http://www.rmv.de) | [www.facebook.com/RMVdialog](https://www.facebook.com/RMVdialog) | [www.twitter.com/rmvdialog](https://www.twitter.com/rmvdialog)

Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat  
Geschäftsführer: Dr. André Kaval  
Aufsichtsratsvorsitzender: Oberbürgermeister Peter Feldmann  
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128  
USt-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: [www.rmv.de/datenschutz](http://www.rmv.de/datenschutz)  
Think before print.



## NR. 30 Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim

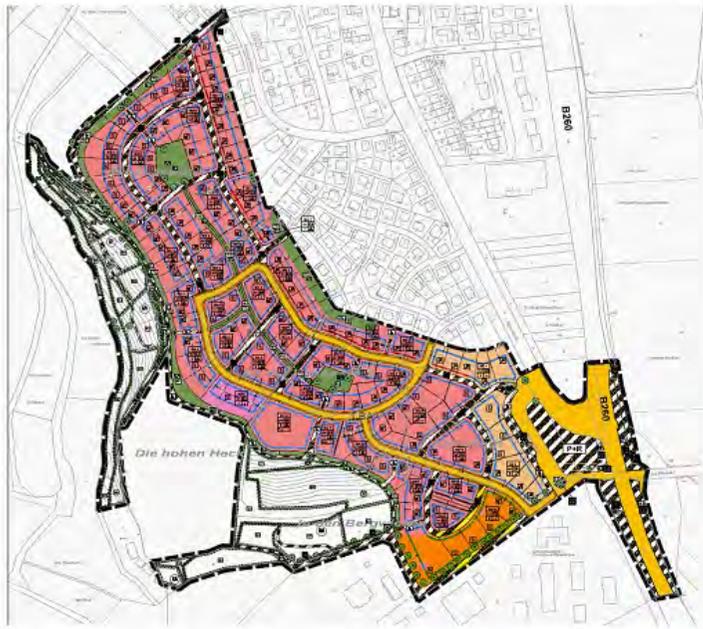
Die Bushaltestelle „Taunuskaserne“ wurde aufgrund der geplanten P+R-Fläche und der benachbarten Flächen, welche Teil der Planung sind, in den Bebauungsplan miteinbezogen. Ein barrierefreier Ausbau der Bushaltestelle „Bäderstraße“ kann auch ohne Bebauungsplan erfolgen. Eine Miteinbeziehung der Haltestelle in den Geltungsbereich ist somit nicht notwendig.

Die Anregung, Fahrradabstellanlagen neben der Fläche für P+R an der Bushaltestelle vorzusehen, wird für die konkrete Planung der Flächen zur Kenntnis genommen.

Sehr geehrte Frau Bolkenius,  
sehr geehrter Herr Merkel,

zu dem Bebauungsplanentwurf der frühzeitigen Beteiligung hatten wir am 30.09.2020 angeregt, auch die südlichen Grundstücke des WA, welche an das Gebiet der ehemaligen Taunuskaserne angrenzen, als MI auszuweisen.

Wir regen erneut an, auch die südlichen Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (WA 8) - welche an das Gebiet der ehemaligen Taunuskaserne angrenzen - als Mischgebiet auszuweisen, um eine abstufige Nutzung hinsichtlich einer Folgenutzung des Bereiches der ehemaligen Taunuskaserne sicherzustellen.



Sehr geehrte Frau Bolkenius,  
sehr geehrter Herr Merkel,

zu der Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Kemel-Süd der Gemeinde Heidenrod haben wir keine Anregungen oder Bedenken.

Freundliche Grüße

**Christine Fritsch**  
Konjunkturumfragen, Bebauungspläne | Wirtschaftspolitik + International

IHK Wiesbaden | Wilhelmstraße 24 - 26 | 65183 Wiesbaden  
T +49 611 1500-137 | c.fritsch@wiesbaden.ihk.de

## NR. 32 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER, WIESBADEN

Die bisherigen Planungen für das Gebiet der ehemaligen Taunuskaserne sehen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, angrenzend an die betreffenden Flächen, vor. Im Südwesten soll ein Sondergebiet Sport mit Sporthallen angrenzen. Auch sind Mischgebietsflächen im Bereich der ehemaligen Kaserne geplant. Somit ist die Ausweisung eines Mischgebiets innerhalb des Baugebietes Kemel-Süd als Puffer nicht notwendig.

Der Hinweis zur Flächennutzungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.



**NR. 39 LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN, FRANKFURT AM MAIN**

**Gemeinde Heidenrod  
OT Kemel -Bebauungsplan Kemel-SÜD und Flächennutzungsplanänderung  
Behördenbeteiligung und gleichzeitige Auslegung gem. § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) u. § 4 (2)  
BauGB  
Ihr Schreiben vom 24.03.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten, evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten, ganz gleich, in wessen Eigentum sie stehen, im Flächennutzungsplan weiterhin als solche auszuweisen.

Unter den Bedingungen, dass

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

-2-

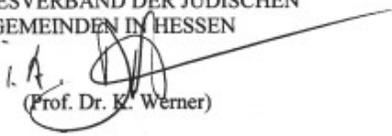
Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN

  
(Prof. Dr. K. Werner)

**NR. 39 LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN  
HESSEN, FRANKFURT AM MAIN**

Die Hinweise zu den jüdischen Friedhöfen werden zur Kenntnis genommen. Es befindet sich kein jüdischer Friedhof oder eine Begräbnisstätte innerhalb des Geltungsbereichs.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 22.06.2022

Planungsbüro HENDEL+PARTNER

WA-3386-Offenlage