

Flächennutzungsplan Gewerbegebiet „Am Hupperter Weg“, Ortsteil Kemel

hier: Beschlussfassung über die eingegangenen
Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
und der frühzeitigen Behördenbeteiligung Scoping mit
Offenlage

und Beschlussfassung Parallelverfahren mit Anhörung
der Träger öffentlicher Belange und öffentliche
Auslegung

| | |
|--|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung | <i>Datum</i> 18.09.2024 |
| <i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo | <i>Aktenzeichen</i> |

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Beschlussart</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|--|---------------------|---------------------------------|--------------|
| Gemeindevorstand | Vorberatung | 23.09.2024 | N |
| Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft | Vorberatung | 01.10.2024 | Ö |
| Gemeindevertretung | Entscheidung | 11.10.2024 | Ö |

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeindevertretung wird nachfolgende Beratungsvorlage zur Beschlussfassung zugeleitet.

1. Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass in den beigefügten Unterlagen alle Wünsche, Bedenken und Anregung aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Scoping sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 13 Abs. 1 BauGB berücksichtigt wurden.
2. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass auf Basis des Aufstellungsbeschlusses und des Scopings der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes Gewerbegebiet Hupperter Weg erarbeitet wurde.
3. Die Gemeindevertretung stellt fest, dass aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung (dem Scoping) und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Bedenken vorgetragen wurden, die einer Fortführung der städtebaulichen Entwicklung in Heidenrod mit dem Flächennutzungsplanentwurfes Gewerbegebiet „Am Hupperter Weg“ entgegenstehen.
4. Der vorliegende Planentwurf des Flächennutzungsplanes Gewerbegebiet „Hupperter Weg“, Heidenrod-Kemel Stand: 02.04.2024 mit Planzeichnung, Begründung und textlicher Festsetzung, Umweltbericht und Artenschutzgut-

achten, die aus dem Beratungsdokument dem Entwurf des Bebauungsplanes beigefügt sind, wird zur Kenntnis genommen.

5. Ziel dieser städtebaulichen Entwicklung/ der Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Gewerbegebietsflächen unmittelbar an der B260 zu schaffen.
6. Der Gemeindevorstand wird beauftragt auf Grundlage dieses Entwurfes unter Berücksichtigung der Beratungsergebnisse und der noch durchzuführenden Beratungen im Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
7. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, aus den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes eine Wertung vorzunehmen und einen Wertungsvorschlag zu erarbeiten. Der Wertungsvorschlag ist über den Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft für die weiteren Beratungen der Gemeindevertretung zuzuleiten.

II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeinde Heidenrod beschäftigt sich seit über 20 Jahren mit verschiedenen städtebaulichen Entwicklungsanalysen im Bereich des Ortsteils Kemel zur Schaffung von geeigneten Gewerbegebietsflächen für den Eigenbedarf.

Im Zuge der damaligen Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1997 und der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Ortsteil Kemel wurden potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten für das bestehende Gewerbegebiet „Die Haide“ identifiziert. Diese potenziellen Entwicklungsflächen liegen im Bereich „Hupperter Weg“, unmittelbar gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet „Die Haide“.

Die Potenzialflächen erstrecken sich auf der nördlichen Seite der Bäderstraße und sind begrenzt durch die B260 und die L3455, die Landesstraße zwischen Kemel und Huppert.

Diese Potenzialflächen können über bestehende Verkehrswerke unmittelbar an die Bäderstraße angebunden werden. Die übrigen Erschließungserfordernisse können über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen im Bereich des Gewerbegebietes „Die Haide“ ebenfalls sichergestellt werden.

Hierfür wird es notwendig sein, dass über eines der privaten Gewerbegrundstücke eine Erschließungstrasse hergestellt wird, die dann unter der Bäderstraße weiterzuführen ist.

Auf Basis der damaligen Planungen aus dem Flächennutzungsplan 1997 und der städtebaulichen Entwicklungsanalyse, wurde in der Vergangenheit der Ortsteil Kemel städtebaulich entwickelt.

Mit der Grundsatzentscheidung der gemeindlichen Gremien auf Basis dieser Entwicklungsanalyse, die Wohnbaufläche Kemel-Süd zu entwickeln, sollen nun die

Grundvoraussetzungen geschaffen werden, dass die städtebauliche Entwicklung auch für gewerbliche Flächen im Ortsteil Kemel ihre Fortsetzung findet.

Die Gemeinde Heidenrod ist Alleineigentümer aller im Geltungsbereich liegenden Flächen und kann somit frei über Flächenzuschnitt und Flächenausnutzung disponieren.

Aus der frühzeitigen Beteiligung sind keine wesentlichen Hinweise hervorgegangen, die grundsätzlich diese Planungsabsicht in Frage stellen würden. Auf Basis der Stellungnahmen und Anregung wurde seitens des Gemeindevorstandes über das Planungsbüro Hendel ein Entwurf eines Flächennutzungsplanes erarbeitet und die notwendigen gutachterlichen Verfahren eingeleitet. Neben dem Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung, sind dieser Beratungsvorlage auch der Umweltbericht und das Artenschutzgutachten beigelegt.

Um dieses Bauleitplanverfahren nun weiterführen zu können, ist es notwendig, dass seitens der gemeindlichen Gremien der Flächennutzungsplanentwurf festgestellt wird, damit dieser finale Entwurf dann im Rahmen der folgenden Offenlegung des Planentwurfes erfolgen kann.

Im Rahmen der Offenlegung erhalten die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit erneut und abschließend zum Flächennutzungsplanentwurf Stellung zu nehmen. Gleichzeitig erhalten auch die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit zum finalen Entwurf Wünsche, Bedenken und Anregungen vorzutragen.

Hinsichtlich der Konzeption wird verwaltungsseitig darauf hingewiesen, dass mit diesem Flächennutzungsplan zunächst grundsätzlich gewerblich nutzbare Flächen geschaffen werden, die für potenzielle Interessenten dann zur Verfügung stehen.

In Anbetracht der Tatsache das die vorliegenden Interessenten nur an einem kleinteiligen Grundstückszuschnitt (durchschnittlich 2.000 m²) interessiert sind, können in diesem Bereich insgesamt 4 bis 5 Unternehmen angesiedelt werden. Mit dem Flächennutzungsplan und der späteren Erschließung dieses Bereiches werden die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine kontinuierliche weitere gewerbliche Entwicklung in Heidenrod geschaffen. Auch aus städtebaulicher Sicht ist zu begrüßen, dass die gewerbliche Entwicklung im Norden der Ortslage Kemel stattfindet.

Auch ist besonders zu begrüßen, dass mit der Einrichtung eines Gewerbegebietes im Bereich „Hupperter Weg“ und direkte verkehrliche Anbindung an die Bäderstraße sichergestellt, dass Ziel- und Quellverkehr nicht die Ortslage von Kemel tangieren. Insofern stellt diese Konzeption eine zielgerichtete städtebauliche Weiterentwicklung dar.

Verwaltungsseitig bleibt allerdings auch darauf hinzuweisen, dass mit der städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches Ersatzaufforstungsflächen bereit zu stellen sind, da hier in diesem Bereich Jungwald entstanden ist, der entsprechend den rechtlichen Vorgaben naturschutzfachlich als auch forstlichen, gesetzlichen Gründen auszugleichen ist.

Im Rahmen des Verfahrens der Offenlegung wird die Gemeinde die notwendigen Ersatzaufforstungsflächen festlegen. Aus früheren Bauleitplanverfahren stehen noch zahlreiche Flächen zur Verfügung, die für diese Zwecke Verwendung finden bzw. es handelt sich dabei um Flächen, die bereits in früheren Bauleitplanverfahren als ge-

eignete Ersatzaufforstungsflächen identifiziert wurden. Verwaltungsseitig ist somit festzustellen, dass der Forst und naturschutzrechtliche Ausgleich auf jeden Fall ohne die Inanspruchnahme weiterer wirtschaftlicher Flächen erfolgen kann.

Hinweis: Diese Vorlage ist inhaltsgleich mit der der Vorlage Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Hupperter Weg“, Ortsteil Kemel
hier: Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung Scoping mit Offenlage
und Beschlussfassung Parallelverfahren mit Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

- Die Entwurfsunterlagen des Flächennutzungsplanes werden in der Sitzung des Bauausschusses vom Planungsbüro vorgestellt und den Beteiligten ausgehändigt
- Die übrigen Gemeindevertreter erhalten mit der Niederschrift des Bauausschusses die entsprechenden Unterlagen des Flächennutzungsplanentwurfes

III. Finanzielle Auswirkungen

keine

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

| | |
|---|----------------------------|
| 1 | 3312_B_LPH1_Vorentwurf_Neu |
| 2 | FNP Hupperter Weg Scoping |
| 3 | FNP_BEG_3312_Scoping |
| 4 | 3312_B_LPH1_FNP_Scoping |

HEIDENROD-KEMEL

Bebauungsplan Gewerbepark "Am Hupperter Weg"



| GE | |
|-----------|-------------------------------------|
| 0,5 | 0,8 |
| | o |
| | FD 0°-3° PD 3°-15° SD 25°-45° |
| GH = max. | 12 m |

| GE | |
|-----------|-------------------------------------|
| 0,5 | 1,0 |
| --- | o |
| | FD 0°-3° PD 3°-15° SD 25°-45° |
| GH = max. | 12 |

- GE GEBIET (§ 8 BauNVO)
- 0,5 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
- 1,0 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
- MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
- o OFFENE BAUWEISE (§ 22 (1+2) BauNVO)
- FD ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH
- PD ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH
- SD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
- 0°-45° MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- GH ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE (IN METER)

EINTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

LEGENDE

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

GE GEBIET (§ 8 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

■ ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

PG PRIVATE GRÜNFLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

— VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

± 12,5 ± VERMASSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

—+— VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

222 FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)

- - - - - BAUVERBOTSZONE

BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

□ BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

ÜBERSICHTSKARTE



OHNE MASSSTAB

HINWEIS

DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND NICHT AN DEN PLANTEIL ANGEFÜGT, SONDERN DER BEGRÜNDUNG BEIGEHEFTET. SPÄTESTENS BEI DER BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG WERDEN DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN FEST MIT DER PLANURKUNDE VERBUNDEN UND UM DIE VERFAHRENSVERMERKE ERGÄNZT.

| DATUM | ÄNDERUNG | BEARBEITER |
|-------|----------|------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



HEIDENROD-KEMEL

BEBAUUNGSPLAN GWERBEPARK "AM HUPPERTER WEG"

| | |
|-------------|------------|
| PROJEKT-NR. | 33.12 |
| PLANNR. | 3 |
| MASSSTAB | 1:1.000 |
| DATUM | 02.04.2024 |
| GROSSE | 594 X 297 |
| BEARBEITER | TK |

VORENTWURF

PLANUNGSBÜRO HEIDENROD + PARTNER

STRASSE 1 - 31011 HEIDENROD - 31011 HEIDENROD
TELEFON: 051.20 91 37 FAX: 051.20 91 38

HEIDENROD-Kemel

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG Am Hupperter Weg

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (1) BauGB + SCOPING

WERTUNG DER ANREGUNGEN

STAND 18.09.2024

WERTUNG DER ANREGUNGEN

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Am Huppertter Weg“ im Ortsteil Kemel der Gemeinde Heidenrod wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Scoping nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.07.2024 aufgefordert, bis einschließlich zum 12.08.2024 eine Stellungnahme abzugeben.

Zu den im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Scoping vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung die nachfolgende Wertung:

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

KEINE STELLUNGNAHME

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB keine Stellungnahme abgegeben:

- NR. 5 HESSEN WASSER GmbH & Co. KG, GROSS-GERAU
- NR. 9 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, WIESBADEN
- NR. 10 LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN, Niederlassung West, WIESBADNE
- NR. 12 FINANZAMT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH

- NR. 13 BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN, Sparte Verwaltungsaufgaben, DÜSSELDORF
- NR. 14 BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR, BONN
- NR. 17 POLIZEIPRÄSIDIUM WESTHESSEN, Polizeidirektion Rheingau-Taunus, BAD SCHWALBACH
- NR. 21 WESTNETZ GmbH, DORTMUND
- NR. 23 DEUTSCHE TELEKOM, MAINZ
- NR. 25 FRAPORT AG, FRANKFURT
- NR. 26 DEUTSCHE BAHN AG, FRANKFURT
- NR. 28 ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, HOFHEIM
- NR. 30 RHEINGAU-TAUNUS-VERKEHRSGEMEINSCHAFT, TAUNUSSTEIN
- NR. 32 KREISHANDWERKERSCHAFT, WIESBADEN
- NR. 33 STAATLICH TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN, FRANKFURT
- NR. 35 STAATLICH TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN, FRANKFURT
- NR. 36 HESSISCHER RUNDFUNK, FRANKFURT
- NR. 37 BISCHÖFLICHES ORDINARIAT, LIMBURG
- NR. 39 EVANGELISCHE KIRCHE IN HESSEN-NASSAU, DARMSTADT
- NR. 40 SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD (SDW), WIESBADEN
- NR. 41 NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (NABU), WETZLAR

- NR. 42 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND, Landesverband Hessen, FRANKFURT
- NR. 44 BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ IN HESSEN (BNVH) e.V., WETTENBERG
- NR. 45 LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V., BAD NAUHEIM
- NR. 46 VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER e.V., WIESBADEN
- NR. 47 HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V. (HGON), ECHZELL
- NR. 48 DEUTSCHE GEBIRGS- UND WANDERVEREINE (DGW), WEILROD
- NR. 49 STADT TAUNUSSTEIN
- NR. 51 STADT ELTVILLE
- NR. 52 STADT LORCH
- NR. 55 GEMEINDE HOHENSTEIN
- NR. 59 GEMEINDEVORSTAND HEIDENROD
- NR. 60 ORTSBEIRAT KEMEL, HEIDENROD

KEINE ANREGUNGEN

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

- NR. 3 AMT FÜR BODENMANAGEMENT LIMBURG
- NR. 10 LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBIH), Niederlassung West, WIESBADEN

- NR. 15 EISENBAHNBUNDESAMT, FRANKFURT
- NR. 16 BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT, Arbeitsagentur Wiesbaden, WIESBADEN
- NR. 20 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN
- NR. 22 PLEDOC, ESSEN
- NR. 24 VODAFONE HESSEN GmbH & Co. KG, DÜSSELDORF
- NR. 27 DFS DEUTSCHE FLUGSICHERUNG GmbH, LANGEN
- NR. 29 RHEIN-MAIN-VERKEHRSVERBUND, HOFHEIM
- NR. 32 INDUSTRIE UND HANDELSKAMMER WIESBADEN
- NR. 34 DEUTSCHER WETTERDIENST, OFFENBACH
- NR. 44 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ OV HEIDENROD, HEIDENROD
- NR. 50 STADT BAD SCHWALBACH
- NR. 53 STADT OESTRICH-WINKEL
- NR. 54 GEMEINDE AARBERGEN
- NR. 56 VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH
- NR. 57 VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

2. WERTUNG DER ANREGUNGEN

Zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) 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



NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Die Wertung erfolgt auf den folgenden Seiten.

Regierungspräsidium Darmstadt: 64278 Darmstadt
Per E-Mail: post@hendelundpartner.de

Gemeindevorstand
der Gemeinde Heidenrod
Rathausstraße 9
65321 Heidenrod

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/15-2024/1**
Dokument-Nr.: **2024/1099586**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Kontakt: Karin Schwab
Zimmernummer: 3.018
Telefon: +49 6151 12 6321
Fax: +49 611 327642295
E-Mail: Karin.Schwab@rpda.hessen.de
Datum: 21. August 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod im Rheingau-Taunus-Kreis
Bebauungsplanvorentwurf (BBP) „Am Hupperter Weg“, OT Kemel und Flächen-
nutzungsplanänderung (FNP) im Bereich des Bebauungsplanes „Am Hupperter
Weg“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Hendel + Partner vom 8. Juli 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des BBP hat die Gemeinde Heidenrod die Absicht, Planungsrecht für die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Ortsteil Kemel am nördlichen Ortsrand zu schaffen. Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach BBPs aus dem FNP zu entwickeln sind, wird der für den Geltungsbereich des BBP wirksame FNP im Parallelverfahren gem. § 9 Abs. 3 BauGB geändert. Das Plangebiet, welches eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha umfasst, soll als Gewerbegebiet festgesetzt bzw. dargestellt werden. Derzeit handelt es sich bei den Flächen um 1,3 ha Wald.

Im Norden grenzt die Planungsfläche an Waldflächen, im Osten an Ackerflächen sowie an das Weltkulturerbe Obergermanisch-Raetischer Limes, im Süden und Westen an das

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
www.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 -

Gewerbegebiet „Die Haide“. Die Fläche ist durch B25 und die L3455 umgeben und vom derzeitigen Siedlungskörper und dem bestehenden Gewerbegebiet „Die Haide“, sowie von den umliegenden Wald- und landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Von der Fläche ist ein im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegtes „Vorranggebiet Forstwirtschaft“ berührt.

Gem. Ziel Z3.4.2-4 RPS/RegFNP 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. Sofern keine "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden.

Insoweit widerspricht die Planung den Zielen der Raumordnung. Da der Geltungsbereich jedoch eine geringe, nicht raumbedeutsame Größe von deutlich unter 3 ha aufweist, könnten etwaige regionalplanerische Bedenken zurückgestellt werden.

Ob die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann, lässt sich erst mit den geforderten Nachweisen, dass es sich hier um die geeignetste Fläche für gewerbliche Ansiedlung handelt, und damit die Inanspruchnahme von „Vorranggebiet Forst“ gerechtfertigt werden kann durch eine umfangreiche Alternativenprüfung und dem Nachweis, dass eine weitere gewerbliche Entwicklungsfläche für die Gemeinde erforderlich ist.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

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

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Zu I.:

Der Hinweis auf die Zurückstellung regional-planerischer Bedenken wegen der geringen, nicht raumbedeutsamen Größe wird zur Kenntnis genommen

Die Begründung wird überarbeitet und um eine Alternativenprüfung sowie den Nachweis der Erforderlichkeit weiterer Gewerbeflächen ergänzt.

Zu II.1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 3 -

Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers müssen gewährleistet werden.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Auf der übergeordneten Planungsebene des FNP ist eine detaillierte Prüfung im Hinblick auf den nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz nicht erforderlich.

Auf der Ebene des BBP gilt Folgendes:

a. Nachsorgender Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen.

Darüber hinausreichende Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) liegen mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin (16. Juli 2024) verfügbaren Kenntnisstandes (Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen, vorliegende Aktenlage) nicht vor. Ich weise allerdings darauf hin, dass die Altflächendatei ständig fortgeschrieben wird.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Im BBP ist auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen, was vorliegend nicht der Fall ist. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägemangels später rechtlich angreifbar.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Das betroffene Flurstück liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und außerhalb eines Gewässerrandstreifens. Es bestehen daher keine Bedenken.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Wasserbehörde.

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Die Gemeinde Heidenrod wird die Versorgungssicherheit der Öffentlichen Wasserversorgung sicherstellen.

Zu II.2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu II.2a:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen bekannt sind.

Zu II.2b:

Die Planung wird in Hinsicht auf den vorsorgenden Bodenschutz ergänzt. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Minimum beschränkt, schädliche Bodenveränderungen sollen ausgeschlossen werden.

Zu II.3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Zu II.4:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Zuständigkeit bei der Unteren Wasserbehörde liegt.

- 4 -

- 5 -

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 52 – Forsten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Wald im Sinne von § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG). Dieser ist aufgrund seiner Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Klimaschutzfunktionen besonders geschützt. In Anwendung der hierfür erlassenen rechtlichen Vorgaben (hier: § 12 Abs. 2 HWaldG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG)) soll eine Rodungsgenehmigung immer dann versagt werden, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Waldes höher zu gewichten ist als die Interessen der Antragsstellenden. In diesen Zusammenhang ist stets zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme tatsächlich innerhalb von Waldflächen realisiert werden muss.

Aus den Planunterlagen wird nicht zweifelsfrei ersichtlich, dass eine Durchführung nicht ohne die Beanspruchung von Waldflächen möglich ist. Dies ist in den Planunterlagen eindeutig darzulegen. Hier kann beispielsweise angeführt werden, dass die Nähe zum vorhandenen Gewerbegebiet entscheidend für die Lage der Fläche ist und einer Zersiedelung entgegen gewirkt werden soll.

In der Begründung heißt es, dass außer der Fläche des Geltungsbereichs des neu aufzustellenden Bebauungsplans noch andere bisher unerschlossene Potenzialflächen vorhanden sind, diese sind jedoch jeweils deutlich größer als das Planungsgebiet. Die Tatsache, dass diese deutlich größer als das Planungsgebiet sind, steht einer möglichen Eignung als Standortalternative aus meiner Sicht grundsätzlich nicht entgegen. Hier ist beispielsweise denkbar, nur einen Teilbereich der Flächen zu nutzen. In den Planunterlagen ist darzulegen, wieso dies nicht sinnvoll bzw. möglich ist.

Die Aussage „Vor allen Baumaßnahmen, die eine Rodung von Wald erforderlich machen (Flurstück 471/11), ist eine Genehmigung zur Waldumwandlung gem. §12 HWaldG einzuholen“ ist zu überprüfen. Das erwähnte Flurstück ist mir nicht bekannt bzw. nicht korrekt bezeichnet. Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Kemel, Flur 8, Flurstück 1/10 wie auch an anderer Stelle der Begründung korrekt bezeichnet.

Mit Verweis auf meine o. a. Ausführungen bestehen derzeit Bedenken gegen den vorgelegten BBP sowie die beabsichtigte Änderung des FNP. Zwecks Ausräumung dieser ist in den Planunterlagen die Notwendigkeit der Beanspruchung der konkreten Waldfläche deutlicher herauszuarbeiten.

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Zu III.1:

Die Begründung wird überarbeitet und die Standortwahl genauer begründet.

Es wird genauer begründet, warum Alternativflächen nicht in Frage kommen.

Die Flurstücknummer wird korrigiert.

- 6 -

- 6 -

2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Gegen die geplante FNP-Änderung und die gewerbliche Entwicklung jenseits der Bäderstraße und des vorhandenen Gewerbegebiets „Auf der Haide“ bestehen keine Bedenken. Bereits im Jahr 2017 wurde eine entsprechende Anfrage und Planungskonzeption der Gemeinde Heidenrod aus naturschutzfachlicher Sicht positiv beurteilt.

Dies insbesondere da alternative Planungen für ein zusätzliches Gewerbegebiet mit umfangreicheren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären.

Im Rahmen der damaligen Stellungnahme wurde bereits auf die exponierte Lage und auf eine entsprechende Gewichtung der Einbindung des geplanten Gewerbegebietes in die Landschaft hingewiesen. Es wurde empfohlen, sowohl zur Hupperter Straße (L 3455) als auch zur Bäderstraße (B 260) Maßnahmen zur Eingrünung in einer entsprechenden Breite im Bebauungsplan festzusetzen. Dabei sollten – wegen der bereits randlich vorhandenen, jüngeren Waldrandbestände – diese Gehölzbereiche vorrangig als zu erhalten oder als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im BBP-Entwurf berücksichtigt werden.

Die vorgelegten Unterlagen sind noch unvollständig, da weder ein Umweltbericht noch ein Artenschutzbeitrag und konkrete Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgelegt wurden. Die naturschutzfachliche Stellungnahme ist daher als vorläufig zu betrachten. Ferner wird bezüglich der ggf. erforderlichen Abstimmung von Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffswirkungen und der erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen auf die untere Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises verwiesen.

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: kmr@rpd.hessen.de .

Planungsrechtlich sollte die Nutzung von Photovoltaik auf den Dächern und evtl. auch bei fensterlosen Fassadenteilen vorgeschrieben werden, es sei denn es gäbe gewichtige Gründe dagegen. Es scheint nicht mehr zeitgemäß nur auf eine mögliche Nutzung der Sonnenenergie hinzuweisen.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Zu III.2:

Es sind bereits Grünstreifen zur Eingrünung vorgesehen. Es wird geprüft, inwiefern hier Bäume und Gehölze erhalten werden können.

Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Artenschutzgutachten werden dem Bebauungsplan zur Offenlage beigefügt.

Zu C:

Der Hinweis zum Kampfmittelräumdienst wird zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen werden um Vorschriften zur Nutzung von Solarenergie ergänzt.

- 7 -

- 7 -

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: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT



NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

RTK FD III.4 Heimbacher Str. 7 - 65307 Bad Schwalbach

DER KREISAUSSCHUSS

1. Verteiler
2. Gemeinde Heidenrod
3. Planungsbüro Hendel

Fachdienst: **Bauaufsicht und Denkmalschutz**
Sachbearbeiter/in: **Frau Umhauer/Frau Diehl**
Raum: 1.321 (Eingang 1)
Telefon: 06124 510-506
Telefax: 06124 510-18506
E-Mail: lyonne.umhauer@rheingau-taunus.de
E-Mail: Sabine.diehl@rheingau-taunus.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel angeben
Unser Zeichen: FD III.4-80-04-BP-00489/17

Datum: **12. August 2024**

Die Wertung erfolgt auf den folgenden Seiten.

Grundstück: **Heidenrod, ~**
Gemarkung: **Kemel**
Vorhaben: **04 KM 12.0 und FNP- 04.06**
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Hupperter Weg" mit FNP Änderung in diesem Bereich

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

Kreisausschuss: **II-GF- Gleichstellung, Familien, Prävention**

Fachbereich IV

IV.3 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen

Fachdienst II.9 Schulen, Sport, Ehrenamt

Fachdienst II.7 Gesundheit

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

Servicezeiten: Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung

Postanschrift: Heimbacher Str. 7 - 65307 Bad Schwalbach **Telefon:** 06124 510-0

Internet: www.rheingau-taunus.de **Datenschutzinformation:** www.rheingau-taunus.de/datenschutz

Konto der Kreiskasse: Naspä Bad Schwalbach, IBAN DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55XXX



Datum: 12. August 2024
Unser Zeichen: BP-00489/17

Stellungnahme II-GF – Gleichstellung, Familien, Prävention:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes IV.3 - Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes II.9 – Schulen, Sport, Ehrenamt:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheit:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes IV.2 – Umwelt ():

Nachfolgend die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde:

Gegen das Plangebiet bestehen grundsätzliche Bedenken:

Das Plangebiet widerspricht dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan,

Waldflächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht ein besonders wertvoller Lebensraum und grundsätzlich zu erhalten.

Die vorhandene Siedlungsgrenze wird über die Bundesstraße ausgeweitet und führt zu einer Zersiedlung der Landschaft.

Eine Flächenaufstellung über die bereits entwickelten Baugebiete im Verhältnis zu den genehmigten Siedlungsflächen fehlt.

Eine ausführliche Begründung für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen fehlt. Insbesondere ist von Interesse, ob die bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen alle vollständig genutzt werden.

Die Anforderungen an die Planung hatten wir bereits 2017 wie nachfolgend formuliert:

„Das Plangebiet und sein Wirkumfeld sind qualifiziert faunistisch und floristisch zu untersuchen. Dabei sind auch alle bei Verbänden und Behörden vorliegenden Informationen über gesetzlich besonders geschützte oder gefährdete Arten (Rote Listen) auszuwerten. Bei der Artenschutzprüfung bitten wir Sie sich am Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW zu orientieren – Stand: 9.3.2017.“

Wir bitten um Angabe der forstlichen Standortkartierung, Waldzustandsbeschreibung und Angaben der Forsteinrichtung.

Wir weisen hierzu insbesondere auf die speziellen Anforderungen gemäß § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz hin, die die europäischen Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) betreffen, die je nach Biotopausstattung der betrachteten Flächen in

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

Zu IV.2:

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

Die Planung erfolgt unter Rücksichtnahme auf Belange des Artenschutzes.

Das Planungsgebiet ist durch seine Lage zwischen Bundes- und Landesstraße klar abgegrenzt und führt zu keiner Zersiedlung.

Eine Standortalternativenprüfung mit Flächenaufstellung und Begründung der Ausweisung wird ergänzt.

Die Anforderungen werden bei der Erstellung des Artenschutzgutachtens berücksichtigt. Das Gutachten wird den Planunterlagen zur Offenlagen beigelegt.

Datum: 12. August 2024
Unser Zeichen: BP-00489/17

unterschiedlicher Artzusammensetzung zu erwarten sind. Insbesondere sind folgende Punkte abzuarbeiten, um zu einer planerisch verwertbaren Aussage zu gelangen:

1. Abfrage der beim Hessisches Landesamt für Naturschutz (HLNGU) sowie der staatlichen Vogelschutzwarte und deren Ortsbeauftragten vorhandenen Daten über Anhang IV-Arten und Vögel.
2. Abfrage der entsprechenden Informationen bei Verbänden und allen Ortskundigen.
3. Eigene Erhebungen über die Vogelwelt und die FFH-IV-Arten mit jeweils an das spezielle Artvorkommen angepasster Methodik. Für die FFH-IV-Arten wird empfohlen, die Methodik gemäß Schnitter P., Eichen C., Ellwanger G., Neukirchen M., Schröder E. & Bund-Länder-Arbeitskreis Arten (Bearb., 2006): Empfehlungen für die Erfassung und Bewertung von Arten als Basis für das Monitoring nach Artikel 11 und 17 der FFH-Richtlinie in Deutschland. Landesamt für Umweltschutz Sachsen –Anhalt & Bundesamt für Naturschutz(Hrsg.) Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen – Anhalt, Sonderheft 2. 370 Seiten, einzuhalten. Für die Vögel wird empfohlen, im Zweifelsfall die Vogelschutzwarte zur Methodik zu Rate zu ziehen.
3. Sollten die Erhebungen ergeben, dass die ökologische Funktion der von der Planung oder den später damit ermöglichten Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Vögel oder FFH-IV-Arten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt wird, sind vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu planen, die diese verloren gegangenen Funktionen genau für die betroffenen Arten an anderer Stelle in der Nähe wiederherstellen.“

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 werden.
- 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 Feuerwehzufahrt 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.

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

Zu III.3:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Hinweise zur Verkehrsanbindung werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließung berücksichtigt.

Datum: 12. August 2024
Unser Zeichen: BP-00489/17

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.
 - 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 (GE, MK) von einem Geschoss oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,0 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE, MK) größer einem Geschoss oder GFZ > 1,0 und ≤ 2,4 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

Hydranten

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

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird die benötigte Löschwassermenge sicherstellen.

Die Hinweise zu Hydranten werden zur Kenntnis genommen.

Datum: 12. August 2024
Unser Zeichen: BP-00489/17

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus baurechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken.

Nachfolgend werden Anregungen zum B-Plan zu den unten genannten Punkten gegeben:

Hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen zu:

1. Baugrenze:
hier finden sich keine ausreichenden Vermaßungen umlaufend um das Baufenster in Bezug auf das Grundstück bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Wir empfehlen hier eine genaue Vermaßung zur späteren Darstellung des Baufensters in den Planunterlagen.
2. Öffentliche Verkehrsstraße:
Auch diese ist nicht maßlich darstellbar in Bezug auf das Grundstück bzw. den Geltungsbereich des B-Plans.
Wir empfehlen auch hier eine genaue Vermaßung.
3. Private Grünfläche:
Diese ist im nordöstlichen Bereich in der Tiefe ebenfalls nicht maßlich definiert.
Wir empfehlen auch hier eine genaue Vermaßung.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zu:

1. Zu Punkt A.3 „Höhe der baulichen Anlagen“:
Es ist „nur“ die Höhe von max. 10 m der baulichen Anlage ab OK Fertigfußboden EG vorgegeben. Es gibt jedoch keine Festsetzung zu der Höhe OK Fertigfußboden EG in Bezug auf die Straßenhöhe. Hier fehlt die entsprechende Angabe.
Wir empfehlen die Angabe einer Höhe über NHN m in Bezug auf die Straße, so dass eine genaue Ermittlung der Höhe der OK Fertigfußboden EG und somit auch der Höhe der baulichen Anlagen möglich ist.
2. Zu Punkt A.2: „Maß der baulichen Nutzung“:
Ist die Höhe der maximal festgesetzten Gebäudehöhe bei Flachdachgebäuden bis zur Attika ebenfalls 10 m? Dies ist nicht eindeutig festgesetzt. Wir empfehlen hier ebenfalls eine klare Festlegung.
3. Zu Punkt B.1.1 „Dächer“:
„Flachdächer sind mindestens zu 80% extensiv zu begrünen“. Wir empfehlen hier eine entsprechende Regelung für das Anbringen von Solar-/Photovoltaikanlagen auf Flachdächern.

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

Zu III.4:

Zeichnerische Festsetzungen

Zu 1:

Es werden weitere Vermaßungen der Baufenster in die Darstellung aufgenommen.

Zu 2:

Die öffentliche Verkehrsfläche wird genauer vermaßt.

Zu 3:

Die private Grünfläche wird genauer vermaßt.

Textliche Festsetzungen

Zu 1:

Die Höhenfestsetzung wird überarbeitet und konkretisiert.

Zu 2:

Die Höhenfestsetzung wird überarbeitet und konkretisiert.

Zu 3:

Die Festsetzung zur Nutzung von Solarenergie wird konkretisiert.

Datum: 12. August 2024
Unser Zeichen: BP-00489/17

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Hinsichtlich der vorgelegten Bauleitplanung äußern wir denkmalschutzbehördlich keine Bedenken, bitten jedoch um Beachtung des nachfolgenden aktualisierten Hinweises.

Anmerkung zum Textteil C: **HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN -1. Denkmalschutz** der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan:

Wir weisen darauf hin, dass sich die Paragraphen im Hinweis wie folgt geändert haben:

| | | |
|----------------------------|----|--------------------|
| § 17 HDSchG (veraltet) | -> | § 21 HDSchG |
| § 20 (3) HDSchG (veraltet) | -> | § 21 Abs. 3 HDSchG |

Der Verweis auf die Paragraphen ist entsprechend der gültigen Fassung des HDSchG vom 28.11.2016 anzupassen.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmale 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 zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechen 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 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

Zu III.4:

Der Hinweis wird entsprechend der Anregung mit den aktuellen Paragraphen des HDSchG aktualisiert.



NR. 6 HESSENFORST, BAD SCHWALBACH

Wertung erfolgt auf der folgenden Seite

Forstamt Bad Schwalbach • Gartenfeldstraße 32 • 65307 Bad Schwalbach

Planungsbüro Hencel + Partner
Friedrich-Bergius-Straße 9

65203 Wiesbaden

| | |
|--------------------|-----------------------------|
| Aktenzeichen | P 21 HDR |
| Bearbeiter/in | Tom Stahmer |
| Durchwahl | 06124 7073 22 |
| E-Mail | Tom.Stahmer@Forst.Hessen.de |
| Fax | |
| Ihr Zeichen | Projekt-Nr.: 33.12 |
| Ihre Nachricht vom | 08.07.2024 |
| Datum | 01.08.2024 |

Gemeinde Heidenrod, OT Kemel, Flächennutzungsplan „Am Hupperter Weg“,
hier: Stellungnahme zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Untere Forstbehörde und Träger öffentlicher Belange nehmen wir Stellung wie folgt:

Das beplante Grundstück Gemarkung Kemel, Flur 8, Fl.st. 1/10, Fläche: 13.097 m², ist Wald im Sinne des Hess. Waldgesetzes. Eigentümer ist die Gemeinde Heidenrod. Im „Regionalplan Südhessen 2010“ ist die Planfläche dargestellt als „Vorranggebiet Forstwirtschaft“, im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod von 1997 ist die Planfläche „Wald“. Als Folge der Planung soll der Wald gerodet werden.

Forstfachliche und -rechtliche Aspekte:

Der betroffene Wald, ein ca. 30jähriger LH/NH-Mischbestand, weist nach unserer Kenntnis keine Besonderheiten des Biotop- oder Artenschutzes noch des Trinkwasserschutzes auf. Die dreieckige Waldfläche wird begrenzt von B 260, L 3455 und dem Zubringer von der B 260 zur L 3455. Der dreiseitige Waldaußenrand wird die künftige forstliche Bewirtschaftung wegen der Verkehrssicherungspflichten des Waldeigentümers stark prägen.

Wie im „Bebauungsplan“ richtig erwähnt, ist beim Rheingau-Taunus-Kreis die Rodungsgenehmigung nach § 12 HWaldG zu beantragen. Als Ersatz für die dadurch verlorene Waldfläche fordert das Waldgesetz eine flächengleiche Aufforstung.

Angesichts der Tatsache, dass der Rhein-Taunus-Kreis mit 54% und die Gemeinde Heidenrod mit 58,9% Waldanteil im hessischen Vergleich (42 %, vgl. Hessisches statistisches Landesamt) überdurchschnittlich stark mit Wald bedeckt sind

und durch die Insellage des betroffenen Bestandes keine angrenzenden Bestände durch Anriss bzw. einen neuen Waldrand beeinträchtigt werden, halten wir die Waldumwandlung von 1,3 ha für vertretbar.

Die Neuschaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum, insbesondere dort, wo schon eine gute Verkehrsanbindung besteht, ist ökologisch und ökonomisch wünschenswert und wird von uns als Träger öffentlicher Belange als Daseinsvorsorge unterstützt.

Unseres Wissens hat die Gemeinde Heidenrod vor wenigen Jahren einige Hektar Wald vorlaufend ersatzaufgeforstet. Aus diesem Flächenpool kann die gesetzlich erforderliche Ersatzleistung bedient werden. Sollte das Konto mittlerweile aufgebraucht sein, ist die im Waldgesetz geforderte Walderhaltungsabgabe zu leisten. Diese liegt für den geplanten Standort aktuell bei 4,20 € / m².

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Tom Stahmer, RD



NR. 6 HESSENFORST, BAD SCHWALBACH

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die erforderliche Ersatzleistung aus dem Flächenpool der bereits erfolgten Ersatzaufforstung erfolgen kann.



Landkreis Limburg-Weilburg
Der Kreisausschuss



NR. 7 AMT FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM, HADAMAR

Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1502, 65201 Limburg

| | | |
|---|---|--|
| 4020 Planungsbüro Hendel+Partner Herr Thiemo Klöpping Friedrich-Bergius-Straße 9 65203 Wiesbaden | Amt Fachdienst Auskunft erteilt Zimmer Durchwahl Telefax E-Mail Besuchsadresse Postanschrift und Frühbriefkästen Unser Aktenzeichen | Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz Landwirtschaft Herr Eckert 27 06431 296-5803 (Zentrale: -0) 06431 296-5988 a.eckert@Limburg-Weilburg.de Nebengebäude Hadamar, Gymnasiumstraße 4 (Schloss), 65589 Hadamar Schiele 43, 65549 Limburg 3.1 Tgb.-Nr. 17/24 Heidenrod |
|---|---|--|

11. August 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod OT Kemel
Flächennutzungsplanänderung „AM HUPPERTER WEG“
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Guten Tag Herr Klöpping,

der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. Daher bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Rodung. Besonders wäre zu begrüßen, wenn auf eine Kompensation der Rodung durch Ersatzaufforstung auf landwirtschaftlichen Flächen verzichtet wird. Grundsätzlich sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht durch eine Ersatzaufforstung beansprucht werden. Als Ausgleich für eine Waldumwandlung bietet sich vor allem die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe an.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Andreas Eckert

Bei der Kompensation wird versucht, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.

| | |
|--|---|
| Unsere Servicezeiten Montag – Mittwoch 8:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 15:30 Uhr Donnerstag 8:30 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr Freitag 8:30 – 12:00 Uhr | Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg Kreiskasse Limburg IBAN: DE41 5115 0119 0000 0000 19 BIC: HELADEF3333 Kreiskasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0130 0006 60 BIC: HELADEF3333 Neusaarische Sparkasse IBAN: DE16 5105 0015 0035 0438 33 BIC: NASSDE33XXX |
| Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin | Internet www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de Facebook www.facebook.com/landkreislimburgweilburg Instagram www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg |

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



hessenARCHÄOLOGIE



NR. 8 HESSEN ARCHÄOLOGIE, WIESBADEN

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Hendel + Partner
Städtebau- und Landschaftsarchitektur
Friedrich-Bergius-Straße 9
65203 Wiesbaden

Aktenzeichen

| | |
|----------------|---------------------------------|
| Bearbeiter/in | Dr. Kai Mückenberger |
| Durchwahl | (0611) 6906-169 |
| Fax | (0611) 6906-137 |
| E-Mail | Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de |
| Ihr Zeichen | |
| Ihre Nachricht | 08.07.2024 |
| Datum | 09.07.2024 |

Gemeinde Heidenrod, OT Kemel
Flächennutzungsplanänderung „Am Hupperter Weg“
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Kai Mückenberger
Bezirksarchäologe

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-Martinthal

RSDT-P-NE

Ansprechpartner: Ronny Knappe
T: 06123 9759 144
E: ronny.knappe@syna.de

Eltville, 07. August 2024

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan AM HUPPERTER WEG – Ihr Schreiben vom 09.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre Schreiben vom 08.07.2024 (Bebauungsplan AM HUPPERTER WEG und Flächennutzungsplanänderung AM HUPPERTER WEG) und nehmen als betriebsführendes Unternehmen im Auftrag der Netzgesellschaft EnergieRegion Taunus - Goldener Grund wie folgt Stellung:

Unter dem Punkt Versorgung (1.10.2 und 1.5.2) schreiben Sie, dass „die Versorgung über einen Anschluss an das lokale Versorgungsnetz im Bereich des gegenüberliegenden Gewerbegebietes Die Haide erfolgen soll.“ Grundsätzlich ist dies korrekt, dort liegen Mittelspannungs- und Niederspannungskabel. Um eine zukunftssichere Versorgung des Gewerbegebietes zu gewährleisten, sehen wir jedoch den Bau einer Transformatorrenkompaktstation innerhalb des neu zu erschließenden Gewerbegebietes als notwendig an. Hierfür benötigen wir ein Grundstück mit den Abmessungen 6,7 m auf 4,65 m.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist. Für die Projektierung der Bepflanzung verweisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“:

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

Mit freundlichen Grüßen

Syna GmbH

i.A. Ronny Knappe



Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de
Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer Timm Dolozych · Jürgen Köchling · Sitz der Gesellschaft Frankfurt
am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer
DE814303069

Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADEFFXXX



NR. 18 SYNA GmbH, IDSTEIN
NR. 19 ENERGIEREGION TAUNUS, BAD CAMBERG

Die Trafostation wird in Absprache mit der Syna außerhalb des Geltungsbereiches geplant und daher nicht in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen. In den textlichen Festsetzungen wird unter Hinweisen ein Verweis auf die DIN 1998 und DIN 18920 aufgenommen.



**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen - Hebelstraße 6 - 60318 Frankfurt am Main

**PLANUNGSBÜRO
HENDEL+ PARTNER**
als Vertreter der Gemeinde Heidenrod
Friedrich-Bergius-Straße 9

65203 Wiesbaden

Max-Wilmer-Haus
Hebelstraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon 069 444049
Telefax 069 431455
E-Mail: info@lvjh.de

17. Juli 2024
Dr.W./de



**NR. 38 LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN
HESSEN, FRANKFURT**

Gemeinde Heidenrod, OT Kemel
Flächennutzungsplanänderung Am Hupperter Weg
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
Ihre E-Mail vom 08.07.2024

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.

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.

Im Planungsbereich sind keine (jüdischen) Friedhöfe oder Grabstätten vorhanden.

-2-

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Nazierrschaft 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

i. A. B. Tesler
(Prof. Dr. K. Werner)

**NR. 38 LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN
HESSEN, FRANKFURT**

Sehr geehrte Damen und Herren,
der Vorstand der Gemeinde Schlangenbad hat über die oben genannten vorgelegten Unterlagen, in seiner Sitzung vom 05.08.2024 beraten und folgenden Beschluss gefasst:

„Die Belange der Gemeinde Schlangenbad sind durch die Planung nicht betroffen. Allerdings wird als **Hinweis** vorgebracht, dass durch diese Erweiterung im Ortsteil Kemel, mit zusätzlich erhöhtem Verkehrsaufkommen und damit verbundenem Lärm in den Ortsteilen Wambach, Schlangenbad und Georgenborn zu rechnen ist.“

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Monika Kaufmann
FB 60 Bauen und Infrastrukturen/stellv. Fachbereichsleiterin



Gemeinde Schlangenbad
Rheingauer Straße 23
65388 Schlangenbad
Tel: 06129/48 61
E-Mail: bauen@schlangenbad.de
Webseite: www.schlangenbad.de

NR. 58 GEMEINDE SCHLANGENBAD

Bei der voraussichtlichen Nutzungsstruktur ist nicht davon auszugehen, dass durch diese Planung eine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens auftritt.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 18.09.2024
Planungsbüro HENDEL+PARTNER

WA-3312-Scoping FNP

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----------|
| 1. BEGRÜNDUNG | 3 |
| 1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE | 3 |
| 1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN | 4 |
| 1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010 | 4 |
| 1.2.2 Flächennutzungsplan..... | 5 |
| 1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION | 5 |
| 1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG | 6 |
| 1.5 ERSCHLIEÖUNG | 7 |
| 1.5.1 Verkehr..... | 7 |
| 1.5.2 Versorgung..... | 7 |

1. BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde Heidenrod möchte Planungsrecht für ein Gewerbegebiet im Ortsteil Kemel schaffen, um der Nachfrage nach gewerblichen Flächen nachzukommen. Hierfür ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan geschaffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Aus diesem Grund werden in den Planunterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes nur die in diesem Verfahren zwingend notwendigen Aspekte thematisiert. Alle weiteren werden im Sinne einer Abschichtung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) verlagert und dort umfassend gewürdigt. Damit soll eine Doppelbearbeitung sowohl bei der Planerstellung als auch bei der Prüfung durch die zuständigen Behörden vermieden werden.

Der fast 1,3 ha große Geltungsbereich ist aktuell eine Waldfläche, die nach einem Windwurf entstanden ist. Die Fläche liegt zwischen der Bundesstraße 260, der Landesstraße 3455 und einer die beiden verbindenden Zubringerstraße. Die Fläche ist komplett von diesen Verkehrsflächen umschlossen.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst folgende Fläche:

Gemarkung Kemel, Flur 8

Flurstück 1/10

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,3 ha steigt von Nord nach Süd auf einer Länge von ca. 180 m von ca. 521 m NN auf ca. 535 m NN an, was im Wesentlichen auf die Böschung entlang der Bundesstraße B 260 zurückzuführen ist.

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010



Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2010, Ausschnitt Kemel, ohne Maßstab

Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS. Neben dem OT LAUFENSELDEN hat auch der OT KEMEL im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 die Funktion eines Kleinzentriums erhalten.

Vom OT KEMEL ist über die B 260 eine gute Erreichbarkeit der Mittelzentren BAD SCHWALBACH und TAUNUSSTEIN sowie des Oberzentrums WIESBADEN gewährleistet.

Die Gemeinde Heidenrod zählt zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann. Die weitere Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanänderung ist im RPS 2010 zum größten Teil als „Vorranggebiet Forstwirtschaft“ dargestellt. Am östlichen Rand wird das Planungsgebiet teilweise überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“.

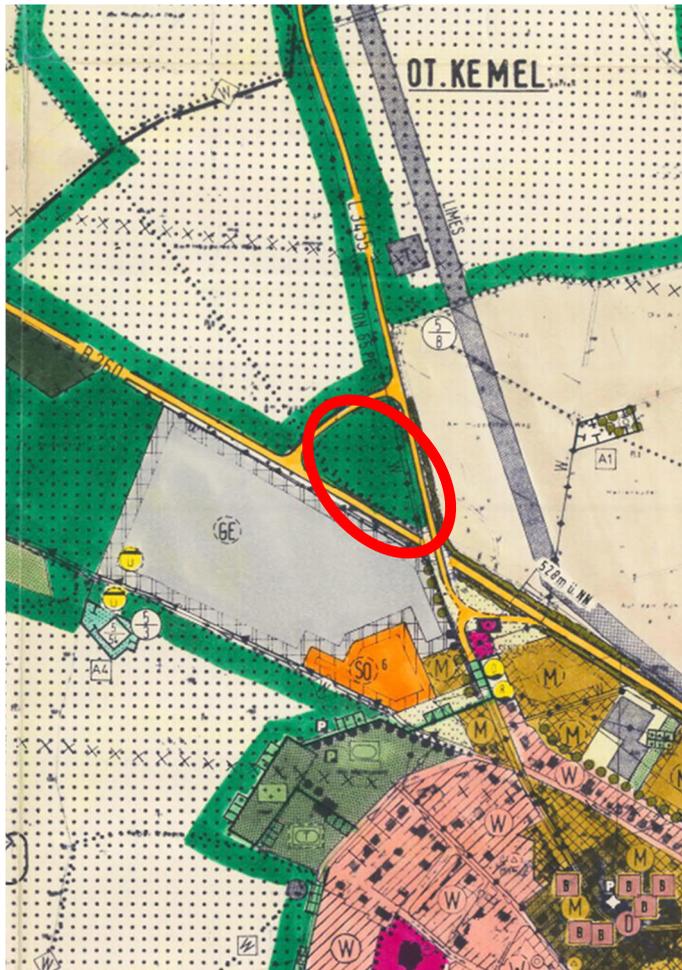
In einem „Vorranggebiet Forstwirtschaft“ hat die Walderhaltung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Mit einer Größe von gerade einmal 1,3 ha liegt das Planungsgebiet allerdings deutlich unter der Darstellungsgrenze von 3 ha und kann daher als unbedeutend angesehen werden.

Daher kann die Änderung des Flächennutzungsplans „Am Hupperter Weg“ als an die Ziele des Regionalplans Südhessen angepasst angesehen werden und es wird kein Zielabweichungsverfahren benötigt.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde HEIDENROD aus dem Jahr 1997 weist das Plangebiet als Waldfläche aus.



Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT KEMEL (ohne Maßstab).

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

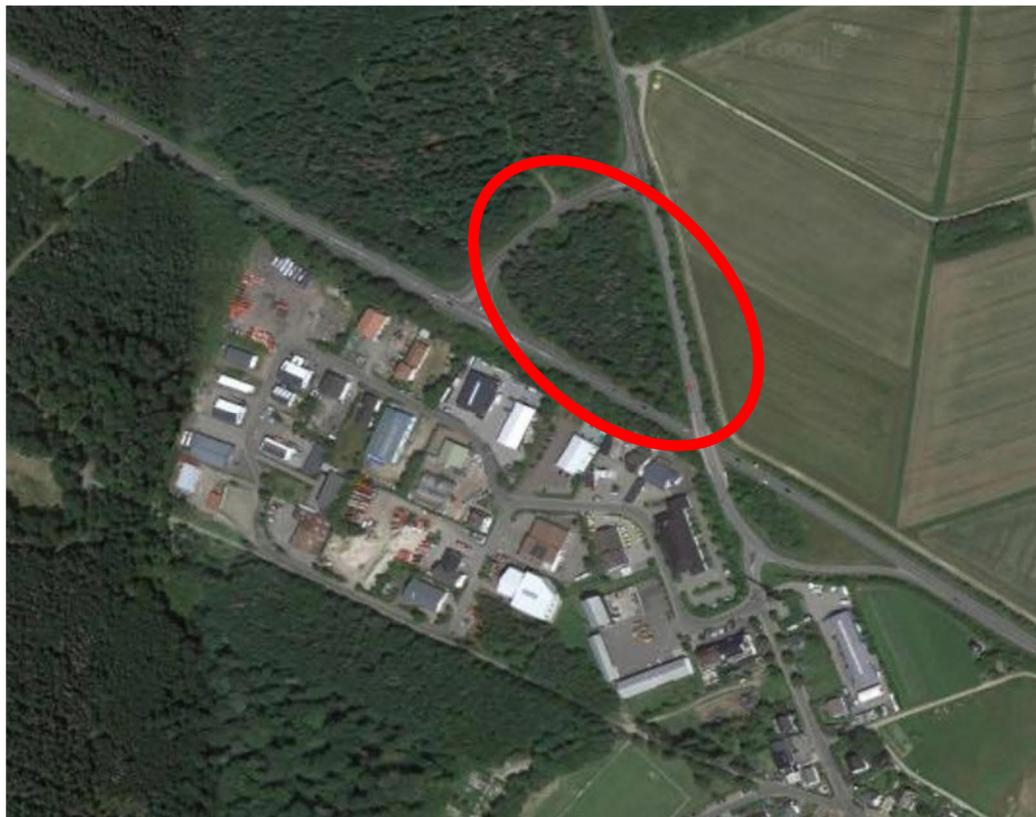
1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kemel und ist umgeben von

- im Norden: Zubringerstraße, Waldflächen
- im Osten: Landesstraße 3455, Ackerflächen sowie das Weltkulturerbe Obergermanisch-Raetischer Limes
- im Süden: Bundesstraße 260 sowie das Gewerbegebiet „Die Haide“
- im Westen: Bundesstraße 260 sowie das Gewerbegebiet „Die Haide“

Das Plangebiet weist aktuell einen Waldbestand auf, der sich nach einem Windwurf entwickelt hat.

Das Potential an verfügbaren Gewerbeflächen ist im Ortsteil KEMEL sowie auch in der gesamten Gemeinde Heidenrod weitgehend erschöpft, so dass die Notwendigkeit besteht, weitere Flächen zu erschließen.



Luftbild (Quelle Google Maps)

1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG / ALTERNATIVEN

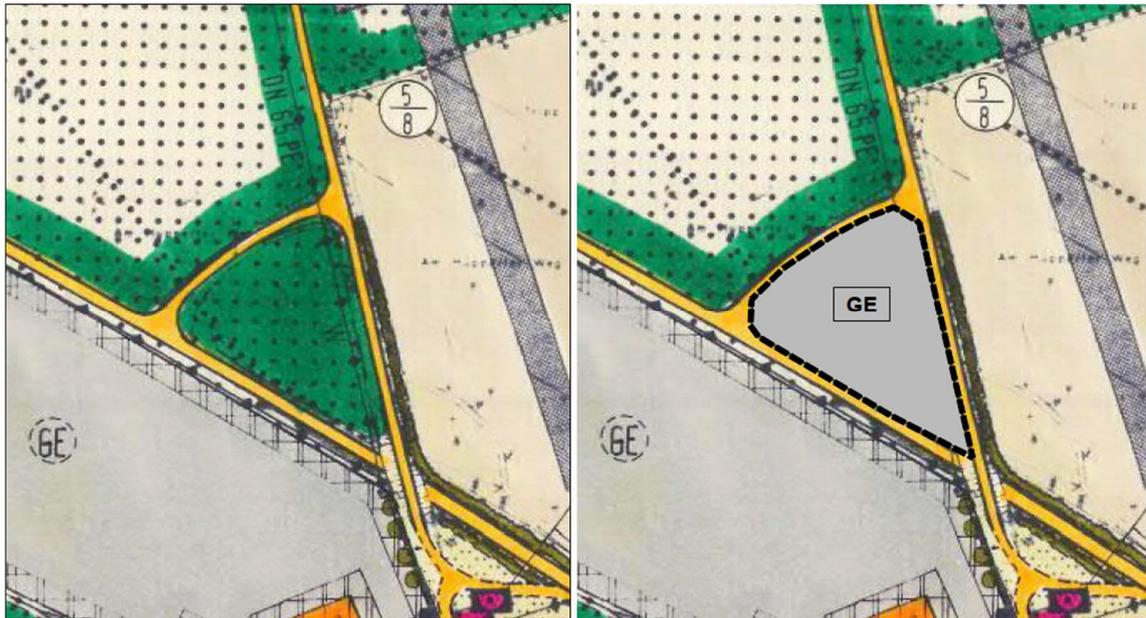
Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan AM HUPPERTER WEG und zur Erschließung von Gewerbeflächen für die Eigen- und Weiterentwicklung des OT KEMEL. Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung wird die vorhandene Entwicklung nach Norden fortgesetzt.

In der städtebaulichen Entwicklungsanalyse aus dem Jahr 2007 wurde das Planungsgebiet noch als potenzielle Sonderfläche für Verkehrsdienstleistungen ausgewiesen. Damals war auf dieser Fläche schon länger ein Busbahnhof mit Park & Ride-Parkplatz angedacht, dieser wurde jedoch inzwischen an anderer Stelle realisiert. Als potenzielle Gewerbegebiete wurden jedoch die beiden nordwestlich und östlich des Planungsgebietes liegenden Flächen „Am Hupperter Weg - West“ und „Am Hupperter Weg – Ost“ ausgewiesen. Diese sind allerdings mit 15,9 ha bzw. 7,1 ha deutlich größer als das Planungsgebiet und übersteigen damit den kurz- und mittelfristigen zu deckenden Bedarf.

Das Planungsgebiet würde die Bebauung nach Norden weiterführen, ohne zu einer starken Zersiedlung zu führen. Die Lage umgeben von sowohl der Bundesstraße als auch der Landesstraße garantiert einerseits eine hervorragende verkehrliche An-

bindung, führt aber andererseits auch zu einer starken räumlichen Trennung. Städtebaulich wäre das Gewerbegebiet klar getrennt von der restlichen Ortsbebauung Kemels, die südlich der Bundesstraße liegt.

Das Planungsgebiet soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden und wird in der Änderung des FNP entsprechend dargestellt.



Gegenüberstellung bisheriger Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT KEMEL, und geplante Änderung (ohne Maßstab).

1.5 ERSCHLIEßUNG

1.5.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist umschlossen von der Bundesstraße 260, der Landesstraße 3455 und der zwischen den beiden verlaufenden Zubringerstraße. Diese Lage vereinfacht die Anbindung an den überörtlichen Verkehr.

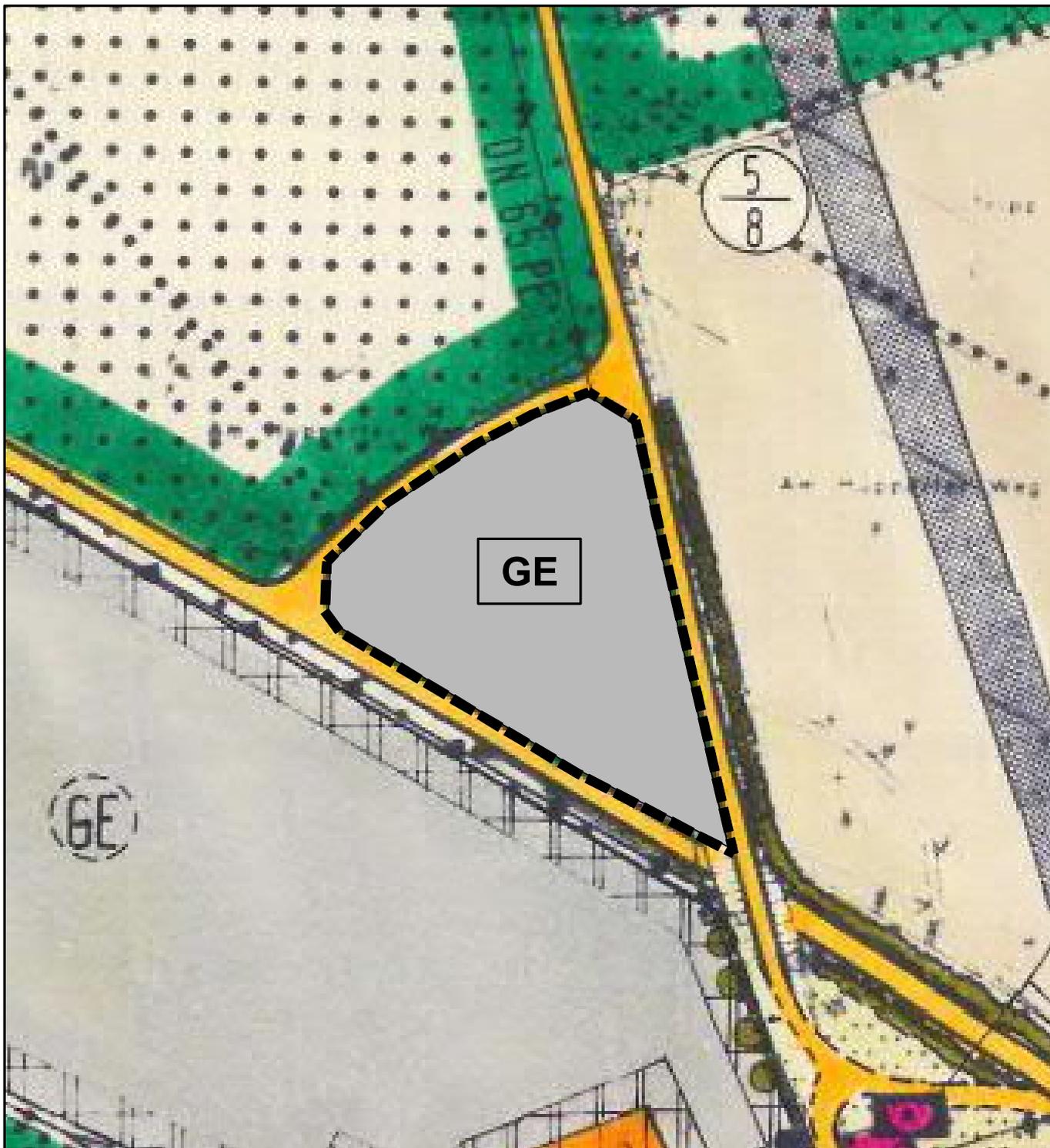
1.5.2 Versorgung / Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll über einen Anschluss an das lokale Versorgungsnetz im Bereich des gegenüberliegenden Gewerbegebiets Die Haide erfolgen. Hierzu muss die Bundesstraße unterirdisch gequert werden. Die technische Möglichkeit eines solchen Anschlusses wird von einem Ingenieurbüro geprüft und ein konkretes Konzept ausgearbeitet.

Der Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz soll im Gewerbegebiet Die Haide an der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Gemarkung Kemel, Flur 8, Flurstück 10/54 erfolgen. Hierfür wurde bereits die Zustimmung der Grundstückseigentümerin gesichert.

Wiesbaden, den 25.06.2024

FNP_BEG_3312



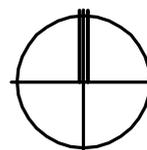
LEGENDE



GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung



GEMEINDE HEIDENROD

FNP-ÄNDERUNG OT KEMEL AM HUPPERTER WEG

| | | |
|-------------|---|------------|
| PROJEKT-NR. | : | 33.12 |
| PLAN-NR. | : | 2 |
| MASSSTAB | : | 1:2.500 |
| DATUM | : | 17.06.2024 |
| GRÖSSE | : | DIN A4 |
| BEARBEITER | : | TK |

VORENTWURF

PLANUNGSBÜRO
HENDEL + PARTNER

STÄDTEBAU – UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
FRIEDRICH-BERGIUS-STRASSE 9 65203 WIESBADEN
TELEFON 0611.30 01 23