#### XII/602

Beschlussvorlage öffentlich



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

Organisationseinheit:	Datum
Fachbereich III Bauverwaltung, Grundstücksver- kehr	18.09.2024
KCIII	
Verantwortlich:	Aktenzeichen
Zindel, Udo	09.1.Kemel.Gewerbegeb.Am
	Hupperter Weg.2

Beratungsfolge	Beschlussart	Geplante Sitzungstermine	Ö/N
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 Beschlussfasssung 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 Bürger beteiligung 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanentwurfes Gewerbe gebiet "Am Hupperter Weg" entgegenstehen.
- 4. Der vorliegende Planentwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Hupperter Weg", Heidenrod-Kemel Stand: 02.04.2024 mit Planzeichnung,

Begründung und textlicher Festsetzung, Umweltbericht und Artenschutzgutachten, die aus dem Beratungsdokument dem Entwurf des Bebauungsplanes beigefügt sind, wird zur Kenntnis genommen.

- 5. Ziel dieser städtebaulichen Entwicklung/ der Erarbeitung eines Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplan 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 zur 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 alle 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 Bebauungsplanes erarbeitet und die notwendigen gutachterlichen Verfahren eingeleitet. Neben dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung, sind dieser Beratungsvorlage auch der Umweltbericht und das Artenschutzgutachten beigefügt.

Um dieses Bauleitplanverfahren nun weiterführen zu können, ist es notwendig, dass seitens der gemeindlichen Gremien der Bebauungsplanentwurf 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 Bebauungsplanentwurf 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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 sicherstellt, 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 geeignete 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanentwurfes

#### III. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Diefenbach Bürgermeister

Anlage/n

1	BPlan Hupperter Weg Scoping
2	3312_B_LPH1_Vorentwurf_Neu
3	BT-3312_Scoping

# HEIDENROD-KEMEL

# BEBAUUNGSPLAN Am Hupperter Weg

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

# WERTUNG DER ANREGUNGEN

STAND 18.09.2024

#### WERTUNG DER ANREGUNGEN

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans "Am Hupperter Weg" im Ortsteil Kemel der Gemeinde Heidenrod wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Außerdem erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Scoping nach § 4 (1) BauGB. 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 Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Scoping vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung die nachfolgende Wertung:

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

Seitens der Bürger wurden keinen Stellungnahmen abgegeben.

2.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (1) BauGB + SCOPING			ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, ID-STEIN
	KEINE ST	ELLUNGNAHME	NR. 30	RHEINGAU-TAUNUS-VERKEHRSGEMEINSCHAFT, TAUNUSSTEIN
	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. 32	KREISHANDWERKERSCHAFT, WIESBADEN
			NR. 33	STAATLICH TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN, FRANKFURT
			NR. 35	LANDESWOHLFAHRTSVERBAND HESSEN, KASSEL
	NR. 5	HESSEN WASSER GmbH & Co. KG, GROSS-GERAU	NR. 36	HESSISCHER RUNDFUNK, FRANKFURT
	NR. 6	HESSENFORST, Forstamt Bad Schwalbach, BAD	NR. 37	BISCHÖFLICHES ORDINARIAT, LIMBURG
	NR. 8	SCHWALBACH HESSEN ARCHÄOGLOGIE, WIESBADEN	NR. 39	EVANGELISCHE KIRCHE IN HESSEN-NASSAU, DARMSTADT
	NR. 9	LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, WIES- BADEN	NR. 40	SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD (SDW), WIESBADEN
	NR. 10	LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILILEN HESSEN (LBIH), Niederlassung West, WIESBADEN	NR. 41	NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (NABU), WETZ- LAR
	NR. 12	FINANZAMT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH	NR. 42	BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND, Landesverband Hessen, FRANKFURT
	NR. 13	BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN, Sparte Verwaltungsaufgaben, DÜSSELDORF	NR. 44	BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ IN HESSEN (BNVH) e.V., WETTENBERG
	NR. 14	BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELT-	NR. 45	LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V., BAD NAUHEIM
		SCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDES- WEHR, BONN	NR. 46	VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER e.V., WIESBADEN
	NR. 17	POLIZEIPRÄSIDIUM WESTHESSEN, Polizeidirektion Rheingau-Taunus, WIESBADEN	NR. 47	HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V. (HGON), ECHZELL
	NR. 21	WESTNETZ GmbH, DORTMUND	NR. 48	DEUTSCHE GEBIRGS- UND WANDERVEREINE
	NR. 25	FRAPORT AG, FRANKFURT		(DGW), WEILROD
	NR. 26	R. 26 DEUTSCHE BAHN AG, FRANKFURT		STADT TAUNUSSTEIN
			NR. 51	STADT ELTVILLE

#### Bebauungsplan Am Hupperter Weg

NR. 52	STADT LORCH	NR. 50	STADT BAD SCHWALBACH
NR. 55	GEMEINDE HOHENSTEIN	NR. 53	STADT OESTRICH-WINKEL
NR. 59	GEMEINDE HEIDENROD	NR. 54	GEMEINDE AARBERGEN
NR. 60	ORTSBEIRAT KEMEL, HEIDENROD	NR. 56	VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH
		NR. 57	VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

#### **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. 11	LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBIH), Niederlassung Rhein-Main, FRANKFURT
NR. 15	EISENBAHNBUNDESAMT, Standort Frankfurt, FRANK-FURT
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. 34	DEUTSCHER WETTERDIENST, OFFENBACH

#### 3. 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



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 2024/1099586 Dokument-Nr.:

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom

Ihr Kontakt:

Karin Schwab 3.018

Zimmernummer. Telefon: +49 6151 12 6321 +49 611 327642295 E-Mail: Karin.Schwab@rpda.hessen.de

21. August 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod im Rheingau-Taunus-Kreis Bebauungsplanvorentwurf (BBP) "Am Hupperter Weg", OT Kemel und Flächennutzungsplanänderung (FNP) im Bereich des Bebauungsplanes "Am Hupperter

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.

#### 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, Wilhelminenhaus 64283 Darmstadt

Telefon: www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten: Mo. - Do. Freitag

8:00 his 16:30 Uhr 8:00 bis 15:00 Uhr 06151 12 0 (Zentrale)

06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2 64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel Haltestelle Luisenplatz



#### NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Die Wertung erfolgt auf den folgenden Seiten.

#### HEIDENROD-KEMEL

#### Bebauungsplan Am Hupperter Weg

- 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 geeigneteste Fläche für gewerbliche Ansiedlung handelt, und damit die Inanspruchnahme von "Vorranggebiet Forst" gerechtfertigt werden kann durch eine umfängliche Alternativenprüfung und dem Nachweis, dass eine weitere gewerbliche Entwicklungsfläche für die Gemeinde erforderlich ist.

#### II. Abteilung IV/Wi - Umwelt Wiesbaden

#### Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

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

#### NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Seite 5

#### 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.

#### HEIDENROD-KEMEL

#### Bebauungsplan Am Hupperter Weg

- 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.

Seite 6

#### 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 notwenige 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.

#### Bebauungsplan Am Hupperter Weg

- 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 entgegengewirkt werden soll.

In der Begründung heißt es, dass außer der Fläche des Geltungsbereichs des neuaufzustellenden 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-

#### 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: kmrd@rpda.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 -

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 eDokumentenverw altung (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: <a href="Datenschutz|rp-darmstadt.hessen.de">Datenschutz|rp-darmstadt.hessen.de</a>

#### NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT



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

Verteiler

2. Gemeinde Heidenrod

Planungsbüro Hendel

DER KREISAUSSCHUSS

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: Ivonne.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

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

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: Naspa Bad Schwalbach, IBAN DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55XXX



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

Die Wertung erfolgt auf den folgenden Seiten.

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 wiederspricht 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 weitere 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 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 Anhanges 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 beigefügt.

#### HEIDENROD-KEMEL

#### Bebauungsplan Am Hupperter Weg

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

unterschiedlicher Artenzusammensetzung 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 Feuerwehrzufahrt 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.
- Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
- 3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.

Seite 12

#### 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.

#### Seite 13

#### Bebauungsplan Am Hupperter Weg

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

- Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
- 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 Verfügen 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 von150 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.

#### 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:

#### 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.

#### 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 wir konkretisiert.

#### HEIDENROD-KEMEL

#### Bebauungsplan Am Hupperter Weg

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 <u>aktualisierten</u> 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,

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)

Seite 6/6

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

Seite 15

#### Zu III.4:

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

#### Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

#### Wiesbaden





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

Planungsbüro Hendel+Partner Herr Thomas Klöpping Friedrich- Bergius-Straße 9 65203 Wiesbaden Aktenzeichen 34 c 2\_BV 14.3 Sc\_B2xx\_2024-039261

 Bearbeiter/in
 Roland Schaab

 Telefon
 (0611) 765 3926

 Fax
 (0611) 765 3802

E-Mail roland.schaab@mobil.hessen.de

Datum 20. August 2024

per Email an: post@hendelundpartner.de

Gemeinde Heidenrod, OT Kemel - Bebauungsplan "Am Hupperter Weg" Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) Ihre Anfrage per Email vom 8.Juli 2024, Herr Klöpping

#### Stellungnahme Hessen Mobil

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Klöpping

In oben genanntem Bauleitplanungsverfahren haben Sie Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Prüfung und Stellungnahme zu den vorliegenden Entwurfsunterlagen gebeten.

Gegenstand des Bauleitplanungsverfahrens ist It. der vorliegenden Erläuterung die zusätzliche Schaffung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Heitenrod, OT Kemel, die im Rahmen der geplanten Nutzung mit Gewerbebetrieben bebaut, bzw. zur Lagerung von Materialien und Maschinen genutzt werden sollen.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, welche Art von Gewerbe in dem Entwicklungsgebiet angesiedelt werden, bzw. in welchem Umfang das Gebiet zur Materiallagerung genutzt werden soll.

In den vorliegenden Verfahrensunterlagen fehlen weiterhin Angaben zu vorhandenen Verkehrsmengen, bzw. fehlt eine verkehrliche Betrachtung, in welchem Umfang durch die geplante Nutzung Mehrverkehre (Lieferverkehr/ Kundenverkehr/Mitarbeiter) zu erwarten sind.

In Abhängig von der späteren Nutzung der Fläche ist im weiteren Verfahren ggf. der Nachweis der Leistungsfähigkeit durch den entstehenden zusätzlichen Verkehr mit einer verkehrstechnischen Untersuchung zu erbringen.

Im Bereich des Entwicklungsgebietes sind keine aktuellen Planungsmaßnahmen von Hessen Mobil bekannt. In unmittelbarer Nähe ist an der B260 die Radwegmaßnahme "RW Heidenrod/Kemel - Bad Schwalbach Abzweig K667" geplant (He.-ID: 29177). Diese Maßnahme endet jedoch nach derzeitigem Planungsstand weiter südlich und wird von dem Vorhaben nicht tangiert.

#### NR. 4 HESSEN MOBIL. WIESBADEN

Die Begründung wird in Hinblick auf die geplante Nutzung ergänzt.

Die Angaben zum Verkehr werden ergänzt.

#### NR. 4 HESSEN MOBIL, WIESBADEN

Zum geplanten Straßenanschluss gibt es keine günstigere Alternative.

Die Planung wird um eine Sichtweitenanalyse und Schleppkurvennachweise ergänzt.

Die Straßenplanung ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Aufgrund der Struktur des Gewerbegebiets wird nicht von einem Bedarf von Fußgängern und Radfahrern ausgegangen.

Die Hinweise zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der weiterhin nicht vorhandenen Ansprüche auf Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG und der Entwässerung werden zur Kennnis genommen.



#### Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



Landonis Linkung Welkung, Der Kreisaussahuns, Preiffech 1992, 65000 Linkung

Planungsbüro Hendel+Partner Herr Thiemo Klöpping Friedrich-Bergius-Straße 9

65203 Wiesbaden

Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz

Fachdienst Auskunft erteit

Landwirtschaft Herr Eckert

27 Timmar Durchwahl

06431 296-5803 (Zentrale: -0) 06431 296-5968 Telefax E-Mail

a.eckert@Limburg-Weiburg.de Nebengebäude Hadamar, Besuchsadresse Gymnasiumstraße 4 (Schloss).

65589 Hadamar

Postarschrift und

Fristenbriefkasten Unser Aktenzeichen

Schiede 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 geme.

Freundliche Grüße im Auftrag

Minning - Mitwooh 8:30 - 12:00 Lihr und 12:30 - 15:30 Lihr Domentag 8:30 - 12:00 Lihr und 14:00 - 18:00 Lihr Freitag 8:30 - 12:00 Lihr

Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg Kreissparkause Limburg BANC DE41 5115-0010 0000 0000 10 Nessparkause Weilburg BANC DE40 5115-1919 0100 0000 60 Nessparker Sparkause BANC DE40 5105 0015 0025 0028 33 DIC: HELADERYLIM

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

internet www.facebook.com/landkreislimburowe Facebook Instagram www.instagram.com/landkreis limburg weilburg/

Datesachutz: Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Veranteilung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Artikei 13, 14 Datenachutz-Gerundwerderung (IDE-GAC) finden sich auf der Internetiselle des Landkreises jewe breiterstellnung-weilburg-del, Wir übernanden diese Informationen auf Wursich in Papierform.

#### NR. 7 AMT FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM, HADAMAR

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

Meine Kraft vor Ort



Syna GmbH - Ludwigshafener Straße 4 - 65929 Frankfurt am Main

Planungsbüro Hendel + Partner Friedrich-Bergius-Straße 9

65203 Wiesbaden

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden

Syna GmbH Große Hub 7a 65344 Eltville-Martinsthal

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 Energie

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

Transformatorenkompaktstation 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

Suna CmbH

i.A. Ronny Knappe







Syna dimbh 
Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna de 
Aufsichtsratsvoeritzender Dr. Markus Coenen · Geschaftsführer Timm Dokarych · Jürgen Köchling · Sitz der Gesellschaft Frankfurt am Main · Registergericht Amtigericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer 06813430306 · Gesta 100006 · Gesta 10





NR. 18 SYNA GmbH, IDSTEIN

NR. 19 ENERGIEREGION TAUNUS, BAD CAMBERG

Die Trafostation wir 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.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

#### NR. 22 DEUTSCHE TELEKOM, MAINZ

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

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

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Christine Wust (Christine.Wust@telekom.de)

TELEFONNUMMER 0671/96-8062

DATUM 01.08.2024

BETRIFFT Gemeinde Heidenrod OT Kemel; Bebauungsplan Am Hupperter Weg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Telekommunikationslinien der Telekom im Geltungsbereich befinden.

Die Verlegung neuer Telefonleitungen ist nicht geplant.

#### DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz I Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz
Postanschrift: Postfach 91 00 I Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz
Telefon: 06131 1149-8050 I Teleface: 2091 15031312 I Internet www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 11 66), kto.-Nr. 248 586 68 I IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 I SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsraft: Dr. Dirk: Wössner (Vorsitzender) I Geschäftsführung: Abdu Mudesir (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsresigner: Amstogericht Bonn HBB 14 190. Sitz der Geseischaft Bonn I USH dirk). DE 81 44545262

insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden

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

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH. Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

#### NR. 22 DEUTSCHE TELEKOM, MAINZ

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod, OT Kemel 33.12 Bebauungsplan Am Hupperter Weg Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrter Herr Klöpping, sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens.

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Die Haltestellen Bäderstraße und Die Haide, die zur Erschließung und Anbindung des Plangebietes dienen, sind noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf §8 (5) BGG und §8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenguerungen barrierefrei zu gestalten.

Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan "Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr" unter nachfolgendem Link:

https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-undmobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen

Da im vorliegenden Fall die Bushaltestellen nicht direkt im Planungsgebiet des Bebauungsplans liegen, aber der Anbindung dieses Gebietes dienen, bitten wir Sie die Stellungnahme unsererseits und die Hinweise zum barrierefreien Ausbau auch an die zuständige Stelle in der Kommune weiterzugeben.

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 7 | 65719 Hofheim/Ts. Tel.: 06192/294-212 | Mail: toeb\_beteiligungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de | 6 | X



Geschäftsführer und Vorsitzender der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat

Geschäftsführer: Dr. André Kavai

Aufsichtsratsvorsitzender: Landrat Ulrich Krebs Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128

USt.-IdNr.: DE 113847810

#### NR. 29 RHEIN-MAIN-VERKEHRSVERBUND, HOFHEIM

Die Hinweise betreffen nicht die Bauleitplanung, werden aber die Gemeinde Heidenrod weitergeleitet.

Sehr geehrter Herr Klöpping,

wir begrüßen den Bebauungsplan Am Hupperter Weg in Heidenrod-Kemel, mit dem ein Gewerbegebiet festgesetzt werden soll.

In der Begründung auf Seite 8 unter Punkt 1.10.1 steht zu den ÖPNV-Anbindungen: "Kemel ist über die Expressbuslinie X76 Nastätten – Bad Schwalbach – Wiesbaden an den ÖPNV angeschlossen. Allerdings fährt dieser Bus nur 4 x morgens und ie

einmal mittags, nachmittags und abends bzw. in umgekehrter Richtung 2 x morgens, 1 x mittags und 4 x nachmittags/abends. Die nächstgelegene Bushaltestelle "Bäderstraße" befindet sich jedoch nicht in fußläufiger Entfernung zum Planungsbereich. Der Abstand beträgt rund 900 m Luftlinie.

Etwa im Stundentakt sind die aufgeführten Ziele etwas zeitaufwendiger mit der Buslinie 275 erreichbar. Die Bushaltestelle "Die Haide" liegt hierfür in fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet. Dort verkehrt auch noch die Buslinie 202, die morgens in Richtung Bad Schwalbach fährt und nachmittags über Nauroth nach Dickschied."

Wir regen an zu prüfen, die Taktungen der ÖPNV-Verbindungen zu verdichten, um eine bessere Erreichbarkeit des Gewerbegebietes zu ermöglichen.

Bei der Entwicklung des Gewerbegebietes sollte auf eine Verlegung von Leerrohren geachtet werden, um den zukünftigen Bedürfnissen der Unternehmen nach einem Glasfaseranschluss bis in die Gebäude Rechnung zu tragen.

Freundliche Grüße

#### **Christine Fritsch**

Bauleitplanung | Wirtschaftspolitik + International

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









Besuchen Sie uns online unter <u>ihk.de/wiesbaden</u>, nehmen Sie an unseren <u>Veranstaltungen</u> teil oder abonnieren Sie unsere Newsletter.

Der Schutz Ihrer Daten ist uns wichtig. Informationen zu unserem Umgang mit Ihren Daten erhalten Sie in unseren Pflichtinformationen nach der DSGVO und Datenschutzhinweisen.

#### NR. 31 INDUSTRIE UND HANDELSKAMMER. WIESBADEN

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Heidenrod ist bemüht, auch für Gewerbegebiete eine gute Taktung der ÖPNV-Verbindungen sicherzustellen. Allerdings ist die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in diesem Fall aufgrund der voraussichtlichen Nutzungsstruktur von untergeordneter Bedeutung.



Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

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

65203 Wiesbaden

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

17. Juli 2024 Dr.W./ de

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter den Bedingungen, dass

- evtl. vorhandene J\u00fcdische Friedh\u00f6fe oder Begr\u00e4bnisst\u00e4tten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 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.

Bankverbindung: SEB Bank Frankfurt am Main · IBAN: DE24 5122 0200 0034 3140 00 · BIC: ESSEDEFF

NR. 38 LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN, FRANKFURT

Seite 24

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

-2-

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

i. A. 3 Tesler

(Prof. Dr. K. Werner)

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

BUND-OV Heidenrod
i.A. Ursula Giebel Zum Wiesental 13 65321 Heidenrod

Planungsbüro Hendel+Partner z.Hdn. Herrn Klöpping Friedrich-Bergius-Straße 9 65203 Wiesbaden

post@hendelundpartner.de



BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Friends of the Earth Germany

BUND-Heidenrod Zum Wiesental 13

info@ovheidenrod.bundhessen.net

Wisper, den 11.8.2024

NR. 43 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, OV HEI-DENROD

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Klöpping!

Vielen Dank für die Aufforderung zur Stellungnahme zum oben genannten Planungsvorhaben. Hiermit nehme ich fristgerecht für den BUND-Hessen Stellung.

Soweit eine entsprechende Nachfrage zum Bedarf nachgewiesen ist, erkennen wir hier keine grundsätzlichen Probleme. Die zeitnahe Realisierung einer Flächennutzung ist für uns dabei wichtig.

Nachzuweisen ist eine stimmige Bilanzierung über die Eingriffswirkungen und die Sicherung der entsprechenden Kompensation sowie ein artenschutzrechtlicher Ausschluss. Beides fehlt noch völlig. Die ca. 30 Jahre alten Bestandsbäume sind möglichst als Begrünung der Flächen zu erhalten und sparen so Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle.

Ein weiterer Punkt, den wir einfordern, ist die Einplanung einer insektenfreundlichen Beleuchtung in diesem Gebiet. Ebenso sollten im B-Plan Beleuchtungen außerhalb der Betriebszeiten untersagt werden, vor allem aber nachts. Begründet ist diese Forderung mit der außerörtlichen Lage des Gebiets direkt am Waldrand mit Wirkung der Beleuchtung in den Wald und das Feld hinein.\*

Zu prüfen ist u.E., ob die Kemeler Kläranlage von ihrer Auslastung her die entstehenden Abwässer zusätzlich verarbeiten kann. Der Bau von Regenwasserzisternen ist im B-Plan vorzuschreiben. Ungenutztes Regenwasser muss ausschließlich auf der Fläche versickert werden.

Der Bau von Öl- und Gasheizungen sollten nicht gestattet werden. Auch ist u.E. Fotovoltaik auf den Dächern vorzuschreiben.

Es wird ein Umweltbericht mit E+A-Bilanzierung erstellt und dem Bebauungsplan in der Offenlage beigefügt.

Die insektenfreundliche Beleuchtung wird in die Festsetzungen aufgenommen. Es muss geprüft werden, ob die Beleuchtung auch außerhalb der Betriebszeiten notwendig ist.

Die Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Die Nutzung von Solarenergie wird in den textlichen Festsetzungen verbindlich vorgeschrieben.

Angesichts der voraussichtlichen Nutzungsstruktur (3 Betriebe) wird auf ein Verbot von bestimmten Heizungsanlagen verzichtet.



BUND-OV Heidenrod
i.A. Ursula Giebel Zum Wiesental 13 65321 Heidenrod

Einzuplanen wäre über die naturschutzrechtlichen Belange hinaus die sichere fußläufige Erreichbarkeit (Fußweg über die Bäderstraße) der ÖPNV-Haltestellen und des Gewerbegebiets Kemel. Dies ist zurzeit nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Ursula Giebel

Am 1. März 2022 ist eine neue Version des Bundesnaturschutzgesetzes in Kraft getreten. Darin heißt es im Paragraph 41a, dass wildlebende Tiere und Pflanzen vor vermeidbaren Lichtemissionen zu schützen sind.

Gute Lichtplanung kann Energieverbrauch, CO2-Ausstoß, Betriebskosten und Beeinträchtigungen der natürlichen Umgebung massiv reduzieren. Moderne Beleuchtungstechnik und Gestaltung des öffentlichen Raumes durch ein effizientes Lichtmanagement können die Lebensqualität positiv prägen, gleichzeitig werden Tiere aktiv geschützt. Wichtig ist, dass ökologisch unverzichtbare und natürlich dunkle Naturräume in der Stadt und auf dem Land unbedingt erhalten bleiben.

Genaue Untersuchungen sind zu finden z.B. in dem Artikel: <u>Was ist insektenfreundliche Beleuchtung?</u> von Dr. Andreas Hänel, Fachgruppe Dark Sky, <u>ahaenel@uos.de</u>, Sabine Frank, Sternenpark Rhön, <u>Sabine.Frank@landkreis-fulda.de</u>.

In Lebensräumen empfindlicher und gefährdeter Tiere sollten Leuchten mit max. 2700 K oder besser dem extrem warmen Farbton "PC Amber" eingesetzt werden. (z.B. Amberleuchten bei 1800 K, die auch für Straßenleuchten zur Verfügung stehen) sowie eine maximale Lichtstärke von 3 Lux.

In Zusammenarbeit mit dem Leibniz-Institut für Gewässerökologie und Binnenfischerei (IGB) und der TU Berlin hat z.B. die Firma <u>Selux</u> eine Straßenleuchte entwickelt, die besonders dabei helfen soll, den Lebensraum von Insekten zu erhalten und trotzdem ausreichend Licht zur Sicherheit für Menschen zu gewährleisten. Das äußerst insektenfreundliche Beleuchtungsdesign dient dazu, dass das Licht der Leuchten nicht mehr an der Leuchte selbst zu sehen sein wird, sondern auf den Gehwegen und Straßen. Selbstverständlich werden dabei Beleuchtungsstandards für die Verkehrssicherheit beachtet.

#### NR. 43 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, OV HEI-DENROD

Aufgrund der voraussichtlichen Struktur des Gewerbegebiets ist davon auszugehen, dass die fußläufige Erreichbarkeit nicht von Relevanz sein wird.

#### Bebauungsplan Am Hupperter Weg

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: <u>bauen@schlangenbad.de</u> Webseite: <u>www.schlangenbad.de</u>

#### 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

#### HEIDENROD-KEMEL

Bebauungsplan Gewerbepark "Am Hupperter Weg"



GE GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

0,5 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)

0.5

GH = max.

FD 0°-3°

PD 3°-15° SD 25°-45

- (1,0) GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
- --- MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
- OFFENE BAUWEISE (§ 22 (1+2) BauNVO)
- FD ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH
- PD ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH
- FD ZOLAGOIGE DAOI II ORWI. I GETDAGI
- 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)



GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄ-CHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

\_\_ STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



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)



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

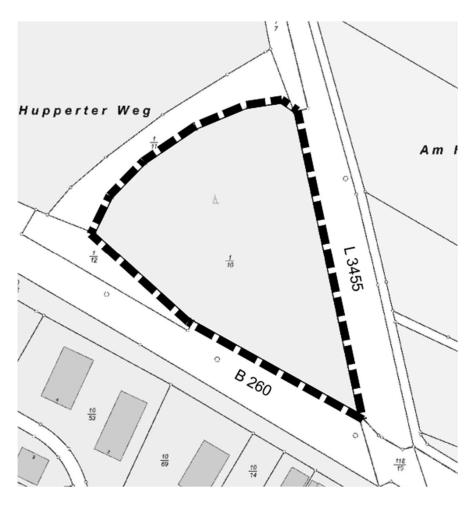
PROJEKT-NR : 33.12
PLANNER : 3
AMSSSTAB : 1.1.000
DATUM : 02.04.0204
GROSSE : 594.X 297
VORENTWURF BEARBEITER : TK

(TK 02.04.2024) H:\OO\_CAD\_Projekte\3312\Eigen\3312\_B\_LPH1\_Vorentwurf\_Neu.dwj



# GEMEINDE HEIDENROD OT KEMEL

# Bebauungsplan AM HUPPERTER WEG



- 1. BEGRÜNDUNG
- 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Projekt-Nr.: 33.12 Stand: 25.06.2024



M. 1: 1.000

### **INHALTSVERZEICHNIS**

В	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN3					
	1.1	1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE				
	1.2	PLANU	INGSGRUNDLAGEN	4		
		1.2.1	Regionalplan Südhessen RPS 2010	4		
		1.2.2	Flächennutzungsplan	4		
	1.3	UMGE	BUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION	5		
	1.4	STAND	ORTALTERNATIVENPRÜFUNG	6		
	1.5	STÄDT	EBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG	6		
	1.6	GEPLA	NTE BEBAUUNG	7		
	1.7	DENK	MALSCHUTZ	7		
	1.8	IMMISS	SIONSSCHUTZ	7		
	1.9	FLÄCH	ENBILANZ	8		
	1.10	ERSCH	ILIESSUNG	8		
		1.10.1	Verkehr	8		
		1.10.2	Versorgung	9		
		1.10.3	Entsorgung	9		
	1.11	UMWE	LT- UND ARTENSCHUTZ	9		
A	Planu	ngsrech	tliche Festsetzungen			
В	Bauor	dnungs	rechtliche Vorschriften			
С	Hinweise / Empfehlungen					

#### 4. PLANGRUNDLAGEN

4.1 BEBAUUNGSPLAN

#### **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Die Gemeinde HEIDENROD beabsichtigt, im Ortsteil KEMEL ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Dieses soll am nördlichen Ortsrand, zwischen der Bundesstraße 260 und der Landesstraße 3455, entstehen. Derzeit weist die Fläche einen Waldbestand auf, der sich nach einem Windwurf entwickelt hat. Gegenüberliegend auf der anderen Seite der Bundesstraße 260 befindet sich bereits ein Gewerbegebiet. Mit einem Bebauungsplan soll Planungsrecht geschaffen werden.

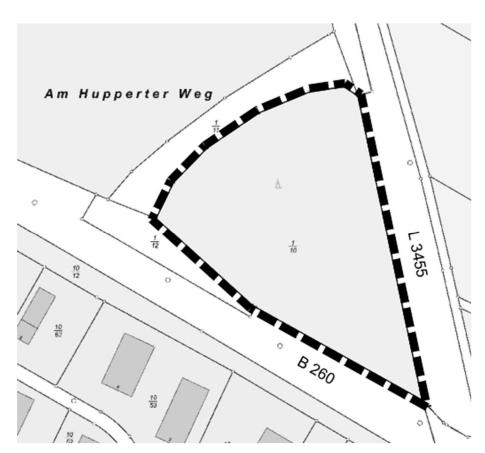
#### 1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. An den Rändern, vor allem im Osten zur Landesstraße L 3455, befinden sich steile Böschungen.



Geltungsbereich (ohne Maßstab)

#### 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 Kleinzentrums 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 Bebauungsplanes 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 unbedeutsam angesehen werden.

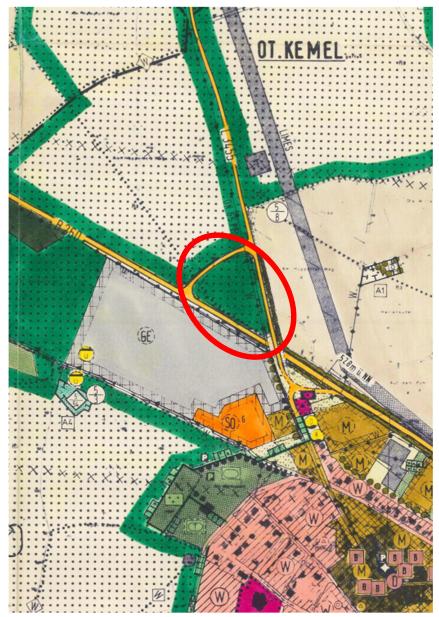
Daher kann die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Hupperter Weg" als an die Ziele des Regionalplans Südhessen angepasst angesehen werden und es wird kein Zielabweichungsverfahren benötigt.

#### 1.2.2 Flächennutzungsplan

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

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der wirksame Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

Sonstige Fachplanungen, die der vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanung entgegenstehen könnten, liegen nicht vor.



Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT Kemel, ohne Maßstab

#### 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 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans AM HUPPERTER WEG wurde keine Standortalternativenprüfung durchgeführt, da sich in der Gemeinde keine vergleichbaren Flächen befinden. Eine Entwicklungsanalyse aus dem Jahr 2007 für den Ortsteil Kemel bestätigt dies. Hier wurden verschiedene Flächen mit Potenzial zur gewerblichen Entwicklung ermittelt. Außer der Fläche des Geltungsbereichs des neuaufzustellenden Bebauungsplans sind noch andere bisher unerschlossene Potenzialflächen vorhanden, diese sind jedoch jeweils deutlich größer als das Planungsgebiet.

#### 1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG

Der Bebauungsplan AM HUPPERTER WEG schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von Gewerbeflächen für die Eigen- und Weiterentwicklung des OT KEMEL. Mit der 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. Ein Bedarf in dieser Größenordnung wird aktuell nicht gesehen.

Das Planungsgebiet würde die Bebauung nach Norden weiterführen, ohne zu einer zu starken Zersiedlung zu führen. Die Lage umgeben von sowohl der Bundesstraße als auch der Landesstraße garantiert einerseits eine hervorragende verkehrliche Anbindung, führt aber andererseits auch zu einer starken räumlichen Trennung. Städtebaulich wäre das Gewerbegebiet klar getrennt von der restlichen Ortsbebauung Kemels, die hauptsächlich südlich der Bundesstraße liegt.

Das Planungsgebiet soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

#### 1.6 GEPLANTE BEBAUUNG

Der Entwurf zum Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosszahlen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landespflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes und der Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest.

Mit den differenzierten Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und Ausnutzungsziffern wird das jeweilige Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dabei wird sowohl die umliegende, vorhandene Bebauung als auch die Lage am Ortsrand und geschichtliche Betrachtung berücksichtigt.

Die Bebauung soll der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie der Lagerung von Materialien und Maschinen dienen. Es wird eine maximale Firsthöhe von 10 Metern festgelegt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass einerseits die Gebäude den Nutzungsanforderungen entsprechen können, andererseits aber auch keine unangemessen hohe bauliche Dichte entsteht.

Für die Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie von Freiflächen werden bauordnungsrechtliche Vorschriften getroffen.

#### 1.7 DENKMALSCHUTZ

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum westlich, auf der anderen Seite der Landesstraße 3455, verlaufenden Weltkulturerbe Obergermanisch-Raetischer Limes. Es liegen jedoch keine Hinweise auf mögliche im Planungsgebiet vorkommende Bodendenkmäler vor.

Falls nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Funde auftreten, besteht in den Hinweisen ein Verweis auf das HDSchG, welches den Umgang hiermit regelt.

#### 1.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Da das Gebiet des Bebauungsplanes als Gewerbe- und Lagerflächen genutzt werden soll, ist die Lärmbelastung durch die umliegenden Straßen nicht relevant. Wohnnutzungen sind in den Festlegungen explizit ausgeschlossen.

Ebenfalls ist nicht davon auszugehen, dass eine erhebliche Lärmbelastung vom Gewerbegebiet ausgehen wird.

#### 1.9 FLÄCHENBILANZ

Aus der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Gewerbegebiet	10.005 m²	76 %
Öffentliche Verkehrsflächen	472 m²	4 %
Eingrünung	2.605 m <sup>2</sup>	20 %
GESAMTSUMME	13.082 m²	100 %

#### 1.10 ERSCHLIESSUNG

#### 1.10.1 Verkehr

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

Der Straßenanschluss soll im Nordwesten der Planungsfläche an die Zubringerstraße zwischen Bundes- und Landesstraße erfolgen. Dies wurde auch bereits im Rahmen eines Ortstermines mit Hessen Mobil abgestimmt. Zur Erschließung ist eine 7 m breite Straße geplant, über die die einzelnen Grundstücke erreichbar sind.

Zu der Bundes- und der Landesstraße ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG bzw. § 23 Abs. 1 Nr. 1 HStrG ein Abstand von mindestens 20 Metern einzuhalten, jedoch konnte dies in Absprache mit Hessen Mobil für die Nutzung der Grundstücke als Lagerflächen oder mit nicht permanenten Bauten auf 5 Meter reduziert werden. Für den Fall, dass diese Fläche doch benötigt wird, wird eine Dienstbarkeit eingetragen und Hessen Mobil erhält ein Vorkaufsrecht. Die vorgeschriebene Bauverbotszone ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Der ruhende Verkehr für das Gewerbegebiet ist auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Kemel ist über die Expressbuslinie X76 Nastätten – Bad Schwalbach – Wiesbaden an den ÖPNV angeschlossen. Allerdings fährt dieser Bus nur 4 x morgens und je einmal mittags, nachmittags und abends bzw. in umgekehrter Richtung 2 x morgens, 1 x mittags und 4 x nachmittags/abends. Die nächstgelegene Bushaltestelle 'Bäderstraße' befindet sich jedoch nicht in fußläufiger Entfernung zum Planungsbereich. Der Abstand beträgt rund 900 m Luftlinie.

Etwa im Stundentakt sind die aufgeführten Ziele etwas zeitaufwendiger mit der Buslinie 275 erreichbar. Die Bushaltestelle "Die Haide" liegt hierfür in fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet. Dort verkehrt auch noch die Buslinie 202, die morgens in Richtung Bad Schwalbach fährt und nachmittags über Nauroth nach Dickschied.

#### 1.10.2 Versorgung

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

Der Anschluss an das Versorgungsnetz 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.

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

#### 1.10.3 Entsorgung

#### Entwässerung

Da nur ein Teil des Planungsgebietes versiegelt werden soll, ist davon auszugehen, dass Niederschlagswasser weiterhin versickern kann.

Die Entsorgung von Schmutzwasser könnte über einen Anschluss an die Kanalisation im Gewerbegebiet Die Haide erfolgen. Die hierfür notwendigen Leitungen könnten parallel zu den Versorgungsleitungen unter der Bundesstraße durch verlegt werden.

#### **Abfallentsorgung**

Aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes ist nicht davon auszugehen, dass große Mengen an Abfällen anfallen werden. Die Abfallentsorgung sollte daher regulär von den lokalen Entsorgungsbetrieben durchgeführt werden können.

#### 1.11 UMWELT- UND ARTENSCHUTZ

Umweltbericht und Artenschutzgutachten liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Sie werden spätestens zur Offenlage in die Begründung aufgenommen und in der Planung berücksichtigt.

Wiesbaden, den 25.06.2024

BT-3312

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

# ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (2 – 3, 5 – 7 + 9) BauNVO

#### **GEWERBEGEBIET (GE) § 8 BauNVO**

- Zulässig gem. § 8 (2) BauNVO sind:
   Gewerbebetriebe aller Art, öffentlichen Betriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze
   Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausgeschlossen gem. § 1 (6) i.V. mit § 1 (9) BauNVO sind:

Die gemäß § 8 (2) BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke

Die gemäß § 8 (3) BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG). Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante als First gilt.
- Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten wie Einhausungen für haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Geländer, Solaranlagen u. ä. bis zu 1,00 m überschritten werden.

#### 3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (3) NR. 1 BAUGB I. V. MIT § 18 (1) BAUNVO

 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Hauptgebäudes ohne angebaute Garagen.

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

 Für den Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann, werden externe Flächen herangezogen. Erwerb und Umsetzung werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB vertraglich nach § 11 BauGB vereinbart.

#### 5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUN-GEN § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Im GE dürfen ausschließlich nicht wassergefährdende Stoffe gelagert werden.

# B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BAUGB I. V. MIT § 91 HBO

#### 1. BEBAUUNG § 88 (1) NR. 1 LBAUO

#### 1.1 DÄCHER § 88 (1) NR. 1 LBauO

- Es sind nur Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die festgesetzte Dachneigung ist der Planzeichnung (Nutzungsschablone) zu entnehmen.
- Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden und/oder reflektierenden Materialien verwendet werden. Hiervon ausgenommen sind Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren.
- Flachdächer sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau zur Wasserspeicherung beträgt 10 cm.

#### 1.2 FASSADEN § 88 (1) NR. 1 LBauO

- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden. Reinweiß (RAL 9010), Signalweiß (RAL 9003) und Verkehrsweiß (RAL 9016) sowie Volltonfarben sind nicht zulässig.
- Fassaden von Gebäuden, die auf einer Fläche von 25 m² fenster- und türlos sind, sind zu begrünen.

#### 2. FREIFLÄCHEN § 88 (1) NR. 3 + 7 LBAUO

- Stellplätze, Wege und Zufahrten mit Ausnahme der privaten Erschließungsstraße sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. zu befestigen, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

#### 3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN § 91 (1) Nr. 3 + 5 HBO

- Als Einfriedungen zu angrenzenden Flächen sind maximal 1,50 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
- Eine Durchschlupfmöglichkeit für Igel und andere heimische Kleintiere sollte immer gewährleistet sein. Hier sind luftdurchlässige Zaunanlagen (wie Stabgitter-, Maschendraht- oder Staketenzäune) mit 10 cm Bodenabstand zulässig.

#### C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

#### 1. DENKMALSCHUTZ

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde

des Rheingau-Taunus-Kreis unverzüglich anzuzeigen (§ 17 HDSchG). Die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

- Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

#### 2. WASSERVERSORGUNG / BRANDSCHUTZ

- Die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:
  - Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;
  - Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen TRWV Teil 1: Planung) des DVWG-Regelwerks;
  - Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVWG-Regelwerks.

#### 3. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.
- Der bei den Bauarbeiten angefallene Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll soweit als möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.

#### 4. ALTLASTEN

- Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a/b, 65205 Wiesbaden zu beteiligen.
- Die Regelungen des Merkblattes "Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten.

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

#### 5. RODUNGSARBEITEN

Vor allen Bauma
ßnahmen, die eine Rodung von Wald erforderlich machen (Flurst
ück
471/11), ist eine Genehmigung zur Waldumwandlung gem. §12 HWaldG einzuholen.
Genehmigungsbeh
örde hierf
ür ist der Rheingau-Taunus-Kreis, Fachdienst III.5,
Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach

#### . RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634),
   zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBI. I 2023 Nr. 394).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBI. 2024 I S. 153).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBI. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 202).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBI. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBI. I. S. 2794).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBI. I S. 2805).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBI. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBI. I S. 582).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBI. I S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBI. S. 473, 475).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBI. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBI. S. 90, 93).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBI. S. 211).
- Hessisches Wassergesetzt (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 426, 430).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG, HE) vom 24.09.1962 (GVBI. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBI. S. 460).