

HEIDENROD-KEMEL

BEBAUUNGSPLAN **Am Hupperter Weg**

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

WERTUNG DER ANREGUNGEN

STAND 06.02.2025

WERTUNG DER ANREGUNGEN

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hupperter Weg“ im Ortsteil Kemel der Gemeinde Heidenrod wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Außerdem erfolgte die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.10.2024 aufgefordert, bis einschließlich zum 25.11.2024 eine Stellungnahme abzugeben.

Zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung die nachfolgende Wertung:

1. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BauGB

BÜRGERBETEILIGUNG

Seitens der Bürger wurden keinen Stellungnahmen abgegeben.

2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (2) BauGB

KEINE STELLUNGNAHME

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB keine Stellungnahme abgegeben:

- | | | | |
|--------|---|--------|--|
| NR. 5 | HESSEN WASSER GmbH & Co. KG, GROSS-GERAU | NR. 30 | RHEINGAU-TAUNUS-VERKEHRSGEMEINSCHAFT, TAUNUSSTEIN |
| NR. 6 | HESSENFORST, Forstamt Bad Schwalbach, BAD SCHWALBACH | NR. 32 | KREISHANDWERKERSCHAFT, WIESBADEN |
| NR. 9 | LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, WIESBADEN | NR. 33 | STAATLICH TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN, FRANKFURT |
| NR. 10 | LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBIH), Niederlassung West, WIESBADEN | NR. 35 | LANDESWOHLFAHRTSVERBAND HESSEN, KASSEL |
| NR. 12 | FINANZAMT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH | NR. 36 | HESSISCHER RUNDFUNK, FRANKFURT |
| NR. 13 | BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN, Sparte Verwaltungsaufgaben, DÜSSELDORF | NR. 37 | BISCHÖFLICHES ORDINARIAT, LIMBURG |
| NR. 14 | BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR, BONN | NR. 38 | LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN, FRANKFURT |
| NR. 19 | ENERGIEREGION TAUNUS, BAD CAMBERG | NR. 39 | EVANGELISCHE KIRCHE IN HESSEN-NASSAU, DARMSTADT |
| NR. 21 | WESTNETZ GmbH, DORTMUND | NR. 40 | SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD (SDW), WIESBADEN |
| NR. 25 | FRAPORT AG, FRANKFURT | NR. 41 | NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (NABU), WETZLAR |
| NR. 26 | DEUTSCHE BAHN AG, FRANKFURT | NR. 42 | BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND, Landesverband Hessen, FRANKFURT |
| NR. 27 | DEUTSCHE FLUGSICHERUNG, LANGEN | NR. 44 | BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ IN HESSEN (BNVH) e.V., WETTENBERG |
| NR. 28 | ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, IDSTEIN | NR. 45 | LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V., BAD NAUHEIM |
| | | NR. 46 | VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER e.V., WIESBADEN |
| | | NR. 47 | HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V. (HGON), ECHZELL |
| | | NR. 48 | DEUTSCHE GEBIRGS- UND WANDERVEREINE (DGW), WEILROD |
| | | NR. 49 | STADT TAUNUSSTEIN |
| | | NR. 51 | STADT ELTVILLE |

- NR. 52 STADT LORCH
- NR. 55 GEMEINDE HOHENSTEIN
- NR. 57 VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
- NR. 59 GEMEINDE HEIDENROD
- NR. 60 ORTSBEIRAT KEMEL, HEIDENROD

- NR. 22 PLEDOC, ESSEN
- NR. 24 VODAFONE HESSEN GmbH & Co. KG, DÜSSELDORF
- NR. 31 INDUSTRIE UND HANDELSKAMMER; WIESBADEN
- NR. 34 DEUTSCHER WETTERDIENST, OFFENBACH
- NR. 50 STADT BAD SCHWALBACH
- NR. 53 STADT OESTRICH-WINKEL
- NR. 54 GEMEINDE AARBERGEN
- NR. 56 VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH

KEINE ANREGUNGEN

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

- NR. 3 AMT FÜR BODENMANAGEMENT LIMBURG
- NR. 8 HESSEN ARCHÄOLOGIE, WIESBADEN
- NR. 11 LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBIH), Niederlassung Rhein-Main, FRANKFURT
- NR. 15 EISENBAHNBUNDESAMT, Standort Frankfurt, FRANKFURT
- NR. 16 BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT, Arbeitsagentur Wiesbaden, WIESBADEN
- NR. 17 POLIZEIPRÄSIDIUM WESTHESSEN, Polizeidirektion Rheingau-Taunus, WIESBADEN
- NR. 20 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN

3. WERTUNG DER ANREGUNGEN

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

Regierungspräsidium Darmstadt



NR. 1 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 02.13/15-2024/2**
Dokument-Nr.: **2024/1704402**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Kontakt: Karin Schwab
Zimmernummer: 3.018
Telefon: +49 6151 12 6321
E-Mail: Karin.Schwab@rpda.hessen.de
Datum: 22. November 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod im Rheingau-Taunus-Kreis
Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und
Bebauungsplanentwurf (BBP) „Am Hupperter Weg“, OT Kemel
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Hendel und Partner vom 24. Oktober 2024
Meine Stellungnahme vom 21. August 2024**

Die Wertung erfolgt auf den folgenden Seiten.

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des BBP hat die Gemeinde Heidenrod die Absicht, Planungsrecht für die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Ortsteil Kemel am nördlichen Ortsrand zu schaffen. Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach BBPs aus dem FNP zu entwickeln sind, soll der für den Geltungsbereich des BBP wirksame FNP im Parallelverfahren gem. § 9 Abs. 3 BauGB geändert werden. 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 Gewerbegebiet „Die Haide“. Die Fläche ist durch B25 und die L3455 umgeben und vom

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

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, in der Begründung die Alternativenprüfung erfolgt ist, können etwaige regionalplanerische Bedenken zurückgestellt werden. Dazu trägt bei, dass durch die klare Begrenzung der Fläche durch die Straßen keine weitere Zersiedelung in den Freiraum hinein stattfinden kann. Dazu verweise ich auf die untenstehende Stellungnahme der Oberen Forstbehörde. Die dort genannten Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Waldfläche müssen erfüllt werden.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

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

Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

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

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Zu I.:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der geringen Größen und der klaren Begrenzung regionalplanerische Bedenken zurückgestellt werden.

- 3 -

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.

Die wasserwirtschaftlichen Belange sind in der Begründung zum Bebauungsplan angesprochen.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin (31.10.2024) verfügbaren Kenntnisstandes (Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen, vorliegende Aktenlage) nicht bekannt. Ich weise allerdings darauf hin, dass die Altflächendatei ständig fortgeschrieben wird.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

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

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

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

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

Die Zuständigkeit liegt im vorliegenden Falle bei der Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Es bestehen keine Bedenken.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Es bestehen kein Bedenken.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für ansiedelnde Betriebe können Auflagen zur Luftreinhaltung und Lärmschutz je nach Art des Betriebes erforderlich werden

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Zu 2.a:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bodenbelastungen bekannt sind.

Zu 6.:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Auflagen zur Luftreinhaltung oder Lärmschutz erforderlich werden können.

- 4 -

- 4 -

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: RPS/RegFNP 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

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

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

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

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

1. Dezernat V 52 – Forsten

im Rahmen der Aufstellung des BBP "Am Hupperter Weg, OT Kemel" sind Waldflächen im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) betroffen.

Aufstellung des BBP

Bei dem Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,3 ha handelt es sich um Wald im Sinne von § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG). Wald 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 gewich-

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Zu 7.:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bergaufsicht keine Bedenken bestehen.

- 5 -

- 5 -

ten 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 ersichtlich, dass eine Durchführung ohne die Beanspruchung von Waldflächen nicht möglich ist.

Gegen die beabsichtigte Umwandlung von Waldflächen in Gewerbegebiet inkl. Erschließung und Eingrünung bestehen aus hiesiger Sicht aufgrund der „Insellage“ keine Bedenken.

Der kleinflächige Waldbereich ist von allen Seiten von öffentlichen Straßen umgeben und hat damit keinen Anschluss mehr an die benachbarten großflächigen Waldgebiete. Zwar erfüllt auch dieses Wäldchen für sich verschiedenste wichtige Waldfunktionen (z. B. Nutz-, Schutz- und Klimaschutzfunktionen), in der Gesamtschau treten diese aus hiesiger Sicht jedoch gegenüber der geplanten Entwicklung des Gemeindegebiets in den Hintergrund.

Die beabsichtigte Rodung und Umwandlung von Wald bedarf der Genehmigung nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG; entsprechende Kompensationsmaßnahmen (Ersatzaufforstung/Walderhaltungsabgabe) sind flächengleich umzusetzen. Zuständige Verwaltungsbehörde für die Erteilung einer Genehmigung nach § 12 Abs. 2 HWaldG ist in diesem Fall der Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises.

Exkurs:

Kritisch gesehen wird lediglich, dass es sich bei Realisierung dieses Gewerbegebiets um die erste Siedlungserweiterung Kemels nördlich der B260 handeln würde. Damit wird ein neuer „Grundstein“ für evtl. in der Zukunft erforderlich werdende Siedlungserweiterungen gesetzt.

Der oberen Forstbehörde sind diesbezüglich keinerlei Planungsabsichten bekannt, dennoch wird das Erfordernis gesehen bereits jetzt diesen Sachverhalt kurz zu thematisieren. Weitere Planungen in große, zusammenhängende Waldflächen, hier insbesondere zw. der B260 und der L3455, werden jedenfalls äußerst kritisch gesehen und abgelehnt.

Änderung des FNP:

Es wird auf die o. a. Ausführungen zum BBP verwiesen. Gegen die geplante Änderung der derzeit als Wald im FNP dargestellten Fläche in Gewerbefläche bestehen keine Bedenken.

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

Es bestehen gegen die geplante FNP-Änderung und die gewerbliche Entwicklung jenseits der Bäderstraße und des vorhandenen Gewerbegebiets 'Auf der Haide' keine grundsätzlichen Bedenken. Auf meine Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird verwiesen.

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Zu III.1:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der Notwendigkeit der Beanspruchung, der Insellage und der damit verbundenen Einschränkung der aktuellen Waldfunktionen keine Bedenken aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen.

Die Hinweise zur Notwendigkeit der Rodungsgenehmigung und den Kompensationsmaßnahmen werden seitens der Gemeinde berücksichtigt.

Zu 2.:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Dezernats V 53.1 – Naturschutz keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Untere Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises hat sich im Rahmen ihrer Zuständigkeit zur Planung geäußert.

- 6 -

Bezüglich weiterer naturschutzfachlicher Belange im Zusammenhang mit den Festlegungen im Entwurf des BBP und dem Umweltbericht – insbesondere hinsichtlich der geplanten Kompensationsfläche in der Gemarkung Engenhahn, Flur 11, Flst. 4,5 und 19) - wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises verwiesen.

C. Hinweise

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Hinweise zu den Belangen des Kampfmittelräumdienstes habe ich bereits im vorherigen Verfahrensschritt gegeben.

Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpd.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.hoehere-verwaltungsbehoerde.rp-darmstadt.hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

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

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Zu C. Hinweise:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine verfahrensrechtliche Prüfung erfolgt ist.



NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

Die Wertung erfolgt auf den folgenden Seiten.

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

DER KREISAUSSCHUSS

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

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

Datum: **25. November 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 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



Datum: 25. November 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 ():

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme.

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Wasserrechtliche Stellungnahme:

Zur Entwässerung:

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde ist die Abwasserentsorgung des Gewerbegebiets nicht sichergestellt.

Gemäß der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2021 ist das Abwassersystem für die Kläranlage Kemel unter Berücksichtigung der Baugebiete „Kemel Süd“, „Am Schlagweg“ und „Unter der katholischen Kirche“ bereits an seiner Belastungsgrenze (hier: Belastung des Gewässers Aulbach durch Abwassereinleitungen). Dies gilt insbesondere für die Einleitestellen von Regenüberlaufbecken Springener Straße und Stauraumkanal Kemel Süd (die Beckenerweiterung bereits eingerechnet) sowie des noch nicht gebauten Stauraumkanals NEU.

Das Gewerbegebiet „Am Hupperter Weg“ wurde im Jahr 2021 noch nicht in die Schmutzfrachtberechnung mit eingerechnet; dennoch geht der Vorentwurf des Ingenieurbüros Lang, Stand 23.10.2024, zur Erschließung des Gebiets nicht auf die geänderte Belastung des Abwassersystems ein.

Bei der Entwässerungsplanung sind Schmutzwasser, belastetes Niederschlagswasser und unbelastetes Niederschlagswasser differenziert zu betrachten. Von unbelastetem Niederschlagswasser ist voraussichtlich nur bei Dachflächenwasser auszugehen. Inwieweit Niederschlagswasser von den Hofflächen der Gewerbebetriebe und der Zufahrtsstraße über eine Trennkanalisation abgeleitet werden kann, ist zu prüfen. Gerade im Baugewerbe und

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

Ausführungen zur Entwässerung und Abwasserentsorgung wurden in Absprache mit der Wasserbehörde überarbeitet. Zu diesem Zweck erfolgte ein Abstimmungstermin mit der Unteren Wasserbehörde am 13.12.2024 beim Rheingau-Taunus-Kreis in Bad Schwalbach.

Das einvernehmliche Ergebnis ist im Erläuterungsbericht „GW Hupperter Weg, Wasserwirtschaftliche Belange“ dargestellt.

Datum: 25. November 2024
Unser Zeichen: BP-00489/17

möglicherweise auch im Gartengewerbe ist mit einem hohen Anteil an abfiltrierbaren Stoffen im Niederschlagswasser zu rechnen. Die technischen Regelwerke sind bei der weiteren Planung zu beachten; notwendige Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen (z.B. Fragen zur Vorbehandlung von Niederschlagswasser).
Auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht von Einleitungen in Gewässer bzw. in Versickerungsanlagen wird hingewiesen.

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 Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.
Dies ist insbesondere notwendig um:
 1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
 2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
 3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
 4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
 5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
- Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

Die Hinweise zur Verkehrsanbindung werden zur Kenntnis genommen.

Datum: 25. November 2024
Unser Zeichen: BP-00489/17

Löschwasserversorgung:

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

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE) bis drei Geschosse oder $GFZ \leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.
- *Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass bei baulichen Anlagen, die gemäß Muster-Industriebau-Richtlinie - MindBauRL errichtet werden für die Löschwasserversorgung eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden (192 m³) zur Verfügung stehen und die Brandreserve im Hochbehälter mindestens 192 m³ betragen muss. Unter Berücksichtigung der Flächen der Brandabschnitte oder Brandbekämpfungsabschnitte sowie der Brandlasten kann der Löschwasserbedarf auf 192 m³/h gesichert auf 2 Stunden ansteigen.*

Hydranten

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

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

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

Bauaufsichtliche Stellungnahme

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hupperter Weg“

Grundlage: Vorentwurfsplan vom 23.10.2024; Plan Nr. 3 und
Begründung vom Planungsbüro Hendel und Partner, Städtebau- und
Landschaftsarchitektur, Wiesbaden, vom 24.10.2024, FNP_BEG_3312

Nachfolgend werden Anregungen zu den unten genannten Punkten gegeben:

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen, die Gemeinde wird die Verfügbarkeit des notwendigen Löschwassers sicherstellen.

Die Hinweise zu Hydranten werden zur Kenntnis genommen.

Datum: 25. November 2024
Unser Zeichen: BP-00489/17

Hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen zu:

1. Öffentliche Verkehrsstraße:
Die Lage der Straße ist nicht maßlich darstellbar in Bezug auf das Grundstück bzw. den Geltungsbereich des B-Plans. In der diagonalen Ausrichtung Nordost-Südwest ist die Lage der Straße im Grundstück maßlich nicht definiert.
Wir empfehlen auch hier eine genaue Vermaßung.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zu:

1. Zu Punkt A.3 „Höhe der baulichen Anlagen“:
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 B.1.1 „Dächer“:
„Flachdächer sind extensiv zu begrünen und mit Photovoltaikanlagen zu versehen“. Dies bedeutet, dass auf Flachdächern Photovoltaikanlagen angebracht werden **müssen**. Ist dies so gewollt?

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Die Verbindung zwischen der B 260 und der L 3455 ist noch Teil der Bundesstraße, sodass meine Behörde zuständige Straßenverkehrsbehörde ist.

Die nach hiesiger Auffassung nur sehr vage Beschreibung der zukünftigen Nutzung, welche Art von Betrieben in welcher Größe angesiedelt werden sollen, macht eine abschließende Bewertung aus verkehrlicher Sicht nur schwer möglich.

Unabhängig davon bestehen erhebliche Bedenken gegen die geplante Zuwegung aus Gründen der Verkehrssicherheit. Die Sichtverhältnisse sind an der Stelle schlecht. Insbesondere ist hier verstärkt LKW-Verkehr zu erwarten der mit eher geringer Geschwindigkeit aus dem Gewerbegebiet ausfährt und aufgrund des gekrümmten Fahrbahnverlaufes für Fahrzeuge die aus Richtung B 260 kommen erst sehr spät zu erkennen ist. Insgesamt ist bei der geplanten Zufahrt von einem höheren Risiko von Auffahrunfällen auszugehen.

Es wird alternativ angeregt, die Zufahrt an die L 3455 zu verlegen, die in diesem Bereich gerade verläuft und besser einsehbar ist.

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

Die Lage der Erschließungsstraße wird genauer vermaßt.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist die Angabe einer Höhe über NHN nicht möglich.

Es ist beabsichtigt, dass Photovoltaikanlagen vorgeschrieben sind. Aus Gründen der Nachhaltigkeit soll der Energiebedarf möglichst lokal und aus erneuerbarer Energie gedeckt werden.

Es wurden in Absprache mit dem Fachdienst III.6 Verkehr und Hessen Mobil gemäß Abstimmungstermin am 10.12.2024 weitere Untersuchungen zur verkehrssicheren Erschließung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einer Verkehrsanalyse zusammengefasst, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

Eine Verlegung der Zufahrt ist aus topographischen Gründen nicht möglich.

Datum: 25. November 2024
Unser Zeichen: BP-00489/17

Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH



NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

RTK IV.2 · Heimbacher Str. 7 · 65307 Bad Schwalbach

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

per E-Mail

DER KREISAUSSCHUSS

Fachdienst: **Untere Naturschutzbehörde**
Sachbearbeiter/in: **Herr Wiche**
Raum: 1.339 (Eingang 1)
Telefon: 06124 510-514
Telefax: 06124 510-18514
E-Mail: siegfried.wiche@rheingau-taunus.de
Ihr Zeichen: Hendel&Partner, Hr. Klöpping
Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel angeben
Unser Zeichen: FD IV.22-100807-2024-wi

Datum: **27. November 2024**

Antragsteller /	Planungsbüro Holger Fischer
Verursacher	Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden
Grundstück	Heidenrod, ~
Gemarkung	Kemel
Flur	0
Flurstück	0

04 KM 12.0 und FNP- 04.06

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Hupperter Weg" mit FNP Änderung in diesem Bereich

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

Im Nachgang zur Gesamtstellungnahme vom 25.11.2024, Az. III.4-80-04-BP-00489/17

Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 24.10.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wird das beigelegte Artenschutzgutachten „Gemeinde Heidenrod-Kemel. Gewerbegebiet Am Hupperter Weg“. Artenschutzuntersuchung“ (vorgelegt vom Büro plan b GbR, Stand 18. Oktober 2024, 23 S.) als unzureichend erachtet.
Diese Einschätzung resultiert aus den folgenden Gründen:

1. Grundsätzlich sollten sich artenschutzrechtliche Gutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – AFB, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP etc.) an die strukturellen und inhaltlichen Vorgaben des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen halten bzw. daran orientieren (vgl. hierzu Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Hilfen für den Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. 2. Fassung (Mai 2011) – HMUKLV 2011)
2. Ein entsprechendes Gutachten sollte demnach den folgenden schematischen Aufbau aufweisen, welcher in der vorliegenden „Artenschutzuntersuchung“ nicht gegeben ist:

Zu den Belangen des Arten- und Naturschutzes wurde am 16.12.2024 ein Abstimmungstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Zu 1.:
Das Artenschutzgutachten wurde unter Berücksichtigung der strukturellen und inhaltlichen Vorgaben überarbeitet.

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



Datum: 27. November 2024
Unser Zeichen: FD IV.22-100807-2024-wi

1. Bestandserfassung (Erläuterung des methodischen Vorgehens sowie Auflistung der verschiedenen Begehungstermine getrennt nach den kartierten Artgruppen, Ergebnisse der Recherche und Kartierungsarbeiten)
 2. Konfliktanalyse inkl. Art-für-Art-Prüfung für planungsrelevante Arten, vereinfachte Prüfung für bestimmte Vogelarten
 3. Maßnahmenplanung
 4. Ggf. Klärung der Ausnahmevoraussetzungen
3. Die Untersuchungstiefe sowie der Untersuchungszeitraum wird als deutlich zu gering gewertet. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wird eine fachgerechte Kartierung für die Artgruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Bilche, Heuschrecken und Tagfalter sowie xylobionte Käfer als zwingend erforderlich erachtet (dezidierte Abarbeitung der verschiedenen Artgruppen unter Beachtung der gängigen Methodenstandards – vgl. Punkt 2).
Das Gutachten gibt Hinweise auf ein nicht auszuschließendes Vorkommen des Hirschkäfers und der Haselmaus, entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind bislang nicht geplant. Zudem ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ein Vorkommen von Reptilien (Äskulapnatter, Zaun- oder Mauereidechse) nicht ohne weiteres auszuschließen, da im Planungsgebiet für Reptilien gut geeignete Lebensraumbedingungen (Saumbereiche entlang der Straßen, Randbereiche von Rückegassen, offene und vorwaldartige Abschnitte, reiches Angebot an Totholz etc.) vorhanden sind. Eine Brutvogelkartierung hat ebenfalls nicht stattgefunden und wird auch trotz angrenzender Straßen und dem damit verbundenen Lärm als möglich erachtet.
4. Die entsprechenden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen werden als nicht zielführend bzw. für die betroffenen Arten nicht förderlich erachtet. Für im Planungsraum vermutete, planungsrelevante Arten (Haselmaus, Hirschkäfer) oder nicht ausreichend bzw. gar nicht kartierte Artgruppen (Brutvögel, Reptilien) sind im Rahmen einer worst-case-Analyse ebenfalls Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen zu planen und im Vorfeld eine Art-für-Art-Prüfung zu unterziehen, sofern es zu keiner fachgerechten Kartierung der Artgruppen kommt.
5. Auf der bisherigen Grundlage ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) nicht auszuschließen sondern vielmehr als wahrscheinlich anzunehmen.

Hinsichtlich der Eingriffsbewertung nach der Hess. Kompensationsverordnung ist die Ermittlung der Biotoptypen und die Flächenansätze nicht verständlich.

Die Bestandsbewertung ist nicht ausreichend erläutert.
Wir verweisen auf die Standortbewertung im Gutachten Plan „b“, Seiten 6,7, und 19. Allein eine Schlagflur (Biotoptyp 01.162) ist schon mit 36 Biotopwertpunkten/1 m² zu bewerten.

Die Flächenanteile für Dachbegrünungen mit 5000 m² erscheint nicht plausibel. Zum einen sind auch Satteldächer zulässig und zum anderen wird oft eine Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaikanlagen aus Kostengründen oder statischen erhöhten baulichen Aufwendungen von den Bauherrn abgelehnt.

Der Anteil von wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rassengittersteinen oder Fugenpflaster

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

Zu 2.:

Das Artenschutzgutachten wurde unter Berücksichtigung des geforderten schematischen Aufbaus überarbeitet.

Zu 3. + 4.:

Es wurden in Absprache mit der UNB weitere Untersuchungen durchgeführt und geeignete Maßnahmen festgesetzt, wie z.B. Haselmausausweichquartiere im verbleibenden Grünstreifen.

Zu 5.:

Durch die zusätzlichen Untersuchungen und Maßnahmen können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Die E+A-Bilanzierung wurde in Absprache mit der UNB überarbeitet.

Das Biotopwertpunktdéfizit wird durch die Vergrößerung einer Waldstilllegungsfläche in Gemeindewald-Abteilung 328, Gemarkung Watzelhain ausgeglichen.

Datum: 27. November 2024
Unser Zeichen: FD IV.22-100807-2024-wi

mit offenem Fuganteil von größer 30 % mit einem Flächenanteil von 3000 m² erscheint uns für ein Gewerbegebiet nicht praktikabel.

Wenn für eine Ersatzmaßnahme (Ausgleichsmaßnahme) eine größere Fläche hergestellt werden soll als für das aktuelle Planungsvorhaben notwendig ist, kann eine Einbuchung in das Ökokonto der Gemeinde nicht im Bauleitplanungsvorgang erfolgen.

Es mag durchaus sinnvoll sein, eine größere Fläche herzustellen. Der „Überschuß“ muss aber separat in einem Antragsverfahren nach der Hess. Kompensationsverordnung mit den erforderlichen Maßnahmeplänen und Beschreibungen bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden. Die Einbuchung in das Ökokonto kann erst nach der Herstellung der Ausgleichsmaßnahme und Abnahme durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Die zugeordneten Flächenanteile der Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen sind in einer Übersichtskarte darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

(Wiche)

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

Die Hinweise zum Ökokonto werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen verbindlich festgesetzt, auf die Darstellung in einer Übersichtskarte wird verzichtet.

Unser Zeichen: 100807/2024

Sehr geehrter Herr Klöpping,

aufgrund von aktuellen personellen Engpässen konnten wir Ihnen leider nicht früher auf Ihre E-Mails antworten.

Wir akzeptieren das geänderte [Artenschutzgutachten](#) (E-Mail vom 22.01.2025).

Die vorgelegte [Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung](#) vom 13.01.2025 wird von uns akzeptiert. Bitte berichtigen Sie allerdings die Ersatzgeldberechnung oder nehmen diese ganz heraus. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Festsetzung von Ersatzgeld nicht möglich.

Es verbleibt ein Defizit von 53.520 BWP. Dieses Defizit wollen Sie mit einer direkt zugeordnete Kompensationsmaßnahme „Stilllegung von Wald“ in der Gemarkung Watzelhain, Flur 3, Teilfläche Abt. 328B1 beheben. Grundsätzlich ist dies möglich, allerdings sind dazu im Vorfeld einer Zustimmung durch uns, die Vorgaben der beigefügten Handlungsanleitung zu erfüllen. Daraus ergibt sich dann auch die tatsächliche Aufwertungseignung und die Aufwertungshöhe.

Wir können allerdings keine Zustimmung geben, überschüssige BWP in diesem Rahmen als [Ökokontomaßnahme](#) zu verbuchen. Herr Wiche hatte bereits in seiner Stellungnahme vom 27. November 2024 darauf hingewiesen, dass ein separates Ökokontoverfahren mit entsprechenden Verfahrensschritten durchgeführt muss und zwar im Vorlauf eines Eingriffes.

Alternativ dazu gibt es die anerkannte Ökokontomaßnahme der Gemeinde Heidenrod (Nutzungsaufgabe von Wald; Laufenselden Abt. 65 B1 (tlw.) Bechstein-Projekt; AZ: 100021/2019) mit derzeit 75.838 BWP. Der Anerkennungsbescheid erging am 17.02.2020 an die Gemeinde. Eine weitere Ökokontomaßnahme ist die Nutzungsaufgabe von Wald; Kemel Abt. 308 C1 Bechstein-Projekt; AZ: 101181/2019). Hierbei stehen 33.898 BWP „reserviert“ zur Verfügung. Reserviert wurden diese BWP ursprünglich für ein Vorhaben (Bauleitplanung?) in Dickschied). Hier wäre der aktuelle Sachstand noch zu klären.

Eine weitere Alternative würde der Ankauf von Ökopunkten Dritter (Ökoagentur, Private, andere Kommunen) darstellen.

Die externe Ausgleichsfläche und die [verbindliche](#) Regelung zur weiteren Kompensation ist in [textlicher](#) und [kartografischer](#) Weise im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen. Sollte eine weitere externe Ausgleichsfläche festgesetzt werden, ist die o.g. E/A-Bilanz zu aktualisieren.

Bisher verbleibt [ein Defizit von 53.520 Biotopwertpunkten gemäß der geprüften E/A-Bilanz](#).

Eine Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf können wir erst dann erteilen, wenn das bestehende Kompensationsdefizit beseitigt wurde.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Antje Schulz
Fachdienstleiterin Umwelt
Rheingau-Taunus-Kreis

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das geänderte Artenschutzgutachten sowie die überarbeitete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung seitens der UNB akzeptiert werden.

Das Defizit wird über die festgelegte Kompensationsmaßnahme „Stilllegung von Wald“ in der Gemarkung Watzelhain kompensiert. Die Durchführung wird mit der UNB abgestimmt.

Die Ausgleichsflächen sind in den textlichen Festsetzungen verbindlich festgelegt.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Wiesbaden

HESSEN



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3227, 65022 Wiesbaden

Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3 _2024-039261

Planungsbüro Hendel+Partner
Herr Thomas Klöpping
Friedrich- Bergius-Straße 9
65203 Wiesbaden

Bearbeiter/in Florian Sterzel
Telefon (0611) 765 3835
Fax (0611) 765 3900
E-Mail Florian.Sterzel@mobil.hessen.de

Datum 25. November 2024

per E-Mail an: post@hendelundpartner.de

NR. 4 HESSEN MOBIL, WIESBADEN

Gemeinde Heidenrod, OT Kemel - Bebauungsplan "Am Hupperter Weg"
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)
Ihre Anfrage per E-Mail vom 24. Oktober 2024, Herr Klöpping
Stellungnahme Hessen Mobil

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Klöpping,

in Bezug auf Ihre oben genannte E-Mail vom 24.10.2024 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Am 22.11.2023 fand ein Ortstermin statt bei dem das geplante Gewerbegebiet in Heidenrod, welches durch den o. g. Bebauungsplan "Am Hupperter Weg" baurechtlich gesichert werden soll, Hessen Mobil erstmals vorgestellt wurde. Anwesende Personen waren Herr Zindel von der Gemeinde Heidenrod, Herr Merkel vom Ingenieurbüro Hendel + Partner und Herr Sterzel von Hessen Mobil. Ergebnis des Termins war, dass Hessen Mobil eine Zustimmung des Vorhabens in Aussicht stellt, sofern eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen wird die Auskunft über die Verkehrsmengen im Bereich der Verbindungsrampe B 260 / L 3455 gibt, sowie eine Sichtweitenanalyse und ein Schleppkurvennachweis durchgeführt werden, die eine verkehrssichere Nutzung der geplanten Zufahrt im Bereich der Verbindungsrampe aufzeigt.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß §4 (1) BauGB wurde unsererseits bereits eine Stellungnahme abgegeben (Stellungnahme vom 20.08.2024 mit Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3 Sc_B2xx_2024-039261). Diese Stellungnahme behält auch weiterhin ihre Gültigkeit. Wie bereits in der Stellungnahme vom 20.08.2024 beschrieben fehlen auch in der jetzigen Beteiligungsrunde zum o. g. Bebauungsplan die vorgenannten Nachweise zur verkehrssicheren Erschließung des geplanten Gewerbegebietes. Daher ist auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen die Abgabe einer fachlichen Stellungnahme seitens Hessen Mobil weiterhin nicht möglich. Hessen Mobil bittet daher um Zusendung der fehlenden Angaben und Unterlagen zur fachlichen Prüfung und Stellungnahme. Gerne stehe ich auch für einen erneuten Abstimmungstermin zur Verfügung.

Es wurden in Absprache mit Hessen Mobil gemäß Abstimmungstermin am 10.12.2024 weitere Untersuchungen zur verkehrssicheren Erschließung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einer Verkehrsanalyse zusammengefasst, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

II. Hinweise:

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden darf. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Sterzel
Florian

Digital unterschrieben
von Sterzel Florian
Datum: 2024.11.25
13:37:08 +0100

NR. 4 HESSEN MOBIL, WIESBADEN

Die Hinweise zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie den auch zukünftig nicht vorhandenen Ansprüchen auf Durchführung Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG werden zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Wiesbaden



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3227, 65022 Wiesbaden

Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3_2024-039261_II

Planungsbüro Hendel+Partner
Herr Thomas Klöpping
Friedrich- Bergius-Straße 9
65203 Wiesbaden

Bearbeiter/in Roland Schaab
Telefon (0611) 765 3926
Fax (0611) 765 3900
E-Mail roland.schaab@mobil.hessen.de
Datum 27. Januar 2025

per E-Mail an: post@hendelundpartner.de

Gemeinde Heidenrod, OT Kemel - Bebauungsplan "Am Hupperter Weg"
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)
Ihre Anfrage per E-Mail vom 24. Oktober 2024 sowie nachgereichte Unterlagen einer
Verkehrsanalyse vom 17. Dezember 2024, Herr Klöpping

abschließende Stellungnahme Hessen Mobil

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Klöpping,

nach interner Prüfung der mit E-Mail vom 17. Dezember 2024 nachgereichten Unterlagen (Verkehrsanalyse) kann seitens Hessen Mobil für den oben genannten Bebauungsplan keine Zustimmung erteilt werden. Nach den vorgelegten Unterlagen ist aus Sicht der Straßenbauverwaltung im Hinblick auf die geplante Nutzung der Fläche als Lagerplatz für Baumaterialien eine verkehrssichere Nutzung mit geplanter Zufahrt im Bereich der Verbindungsrampe zwischen der L 3455 und der B 260 nicht möglich.

- 1** Gemäß den vorgelegten Unterlagen sind die Sichtverhältnisse im Ausfahrtsbereich von der Zufahrt zur Verbindungsrampe in Richtung L 3455 und B 260 sowie im Rampenbereich, von abbiegenden Verkehrsteilnehmenden der Bundesstraße und der Landesstraße zur Zufahrt, nicht vollumfänglich gegeben. Des Weiteren zeigt der vorliegende, nicht vermasste Schleppkurvennachweis entgegen den Erläuterungen der Verkehrsanalyse, dass eine Ausfahrt von der geplanten Zufahrt nach rechts, in Richtung der L 3455, nicht verkehrssicher möglich ist. Das Bemessungsfahrzeug ragt am Ende des Einbiegevorgangs in die Gegenfahrbahn der Zufahrtsrampe von der L3455 zur B260, was eine erhebliche verkehrgefährdende Situation darstellt.
- 2** Im Zuge des Abstimmungsprozesses wurde ebenfalls die zuständige Verkehrsbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises mit eingebunden, welche ebenfalls erhebliche Sicherheitsbedenken gegen das o. g. Vorhaben mit einer Zufahrt in der Verbindungsrampe sieht.
- 3** Hessen Mobil verweist weiterhin auf die Maßgaben der Richtlinie zur Anlage von Landstraßen (RAL), wonach gemäß *Punkt 6.4.4 Rampen*, Verbindungsrampen keine zusätzlichen Kreuzungen oder

NR. 4 HESSEN MOBIL, WIESBADEN

Zu 1.:

Die Sichtverhältnisse wurde in der Verkehrsanalyse vom 17.12.2024 untersucht. Darin konnte auch mittels fotografischer Dokumentation dargelegt werden, dass bei Ausfahrt aus dem Baugebiet in beiden Richtungen auch bei ungünstigen Witterungsbedingungen gute Sichtverhältnisse bis hin zu den Einmündungen auf die B 260 und L 3455 bestehen.

Zu 2.:

Das Bemessungsfahrzeug zeigt das größtmögliche Fahrzeug, welches theoretisch das Gewerbegebiet befahren könnte. In der Praxis wird dies aber ein absoluter Ausnahmefall sein, für die zu erwartenden Fahrzeuge wird die Verkehrssituation voraussichtlich problemlos und ungefährlich sein. Um die Verkehrssicherheit zusätzlich zu erhöhen, wird die Gemeinde Heidenrod mit zusätzlicher Beschilderung auf die Einmündung hinweisen.

Zu 3.:

Die angesprochene Verkehrsbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises hat im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB lediglich mitgeteilt, dass gegen das Vorhaben Bedenken bestehen und eine abschließende Bewertung auf Grundlage der Bebauungsplanunterlagen nicht möglich ist. Auf die zusätzliche Verkehrsanalyse wurde nicht mehr geantwortet. Die Einbindung der Verkehrsbehörde des Kreises in die Abstimmung mit Hessen Mobil und die dort geäußerten „erheblichen Sicherheitsbedenken“ werden zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Einmündungen enthalten dürfen. Ein entsprechender Textauszug der RAL ist nachfolgend beigefügt.

6.4.4 Rampen
Verbindungsrampen werden nach ihrer Linienführung im Lageplan in direkte, halbdirekte und indirekte Rampen unterschieden.
Alle Rampen werden in der Regel mit einer angepassten Linienführung ausgebildet. Tabelle 24 zeigt Bereiche für die dabei zu verwendenden kleinsten Radien. Bezugslinie für den Radius ist der innere Fahrbahnrand.
Verbindungsrampen dürfen keine zusätzlichen Einmündungen oder Kreuzungen enthalten. Innerhalb des Knotenpunkts sollen keine erschließungsbedürftigen Flächennutzungen liegen. Ausnahmen davon sind nur Einrichtungen des Betriebsdienstes und der Polizei.

Textauszug RAL - 6.4.4 Rampen

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Sterzel Digital
unterschrieben
von Sterzel Florian
Datum: 2025.01.27
06:17:52 +01'00'

NR. 4 HESSEN MOBIL, WIESBADEN

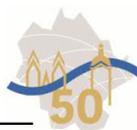
Zu 4.:

Die Gemeinde Heidenrod ist darüber verwundert, dass seitens Hessen Mobil weder beim Ortstermin am 22.11.2023, noch bei den beiden Behördenbeteiligungen gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB, noch im Rahmen des Behördentermins am 10.12.2024 bei Hessen Mobil in Wiesbaden die Maßgaben der Richtlinie zur Anlage von Landesstraßen (RAL) thematisiert wurden. Vielmehr wurde insbesondere beim Ortstermin am 22.11.2023 von Herrn Sterzel im Beisein von Herrn Zindel (Bauamt der Gemeinde Heidenrod) und den Vertretern des Planungsbüros darauf hingewiesen, dass einer Anbindung an den Zubringer unter bestimmten Voraussetzungen zugestimmt werden könne. Im Vertrauen auf diese Aussagen wurde das Bauleitplanverfahren von der Gemeinde Heidenrod aufgenommen bzw. weitergeführt.

Der zitierte Wortlaut aus der RAL „innerhalb der Knotenpunkte **sollen** keine erschließungsbedürftigen Flächennutzungen liegen“ deutet nach Auffassung der Gemeinde Heidenrod nicht auf ein absolutes Verbot und eine generelle Unzulässigkeit hin, die gleichbedeutend mit der Einstellung sämtlicher Planungen in diesem Bereich wäre. Die Gemeinde Heidenrod wird insofern an der Planung festhalten und den Sachverhalt vor der Erschließung des Baugebietes einer juristischen Prüfung unterziehen.



Landkreis Limburg-Weilburg
Der Kreisausschuss



NR. 7 AMT FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM, HADAMAR

Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg

4020

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

65203 Wiesbaden

Amt

**Amt für den Ländlichen Raum,
Umwelt, Veterinärwesen und
Verbraucherschutz**

Fachdienst

Landwirtschaft

Auskunft erteilt

Herr Eckert

Zimmer

27

Durchwahl

06431 296-5803 (Zentrale: -0)

Telefax

06431 296-5968

E-Mail

a.eckert@Limburg-Weilburg.de

Besuchsadresse

**Nebengebäude Hadamar,
Gymnasiumstraße 4 (Schloss),
65589 Hadamar**

Postanschrift und

Schiede 43, 65549 Limburg

Fristenbriefkasten

3.1 Tgb.-Nr. 26/24

Unser Aktenzeichen

3.2 Tgb.-Nr. 49/24

Heidenrod

25. November 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod OT Kemel
Flächennutzungsplanänderung „AM HUPPERTER WEG“
Bebauungsplan „AM HUPPERTER WEG“

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Guten Tag Herr Klöpping,

der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassen direkt keine landwirtschaftlich genutzten Flächen, sondern Waldflächen. Daher bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Umnutzung des jeweiligen Geltungsbereichs. Durch die angedachte Rodung für die entsprechende Umnutzung wird jedoch eine Kompensation erforderlich werden.

Die Kompensation ist teilweise, aber nur in geringen Anteil direkt im Geltungsbereich selbst erfüllbar. Daher sollen laut Planung in der Gemarkung Egenroth in der Flur 11 die Flurstücke 4,5 und 19 jeweils teilweise aufgeforstet werden, um die Bilanz auszugleichen. Die genannten Flächen befinden sich im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod, Gemarkung Egenroth nicht im Bereich einer geplanten Aufforstungsfläche.

Es wird zur Kenntniss genommen, dass aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Umnutzung des Geltungsbereichs bestehen.

Unsere Servicezeiten

Montag – Mittwoch 8:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr
Donnerstag 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Freitag 8:30 - 12:00 Uhr

Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18 BIC: HELADEF1LIM
Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60 BIC: HELADEF1WEI
Nassauische Sparkasse IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33 BIC: NASSDE55XXX

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Internet

www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

Facebook

www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/

Instagram

www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg/

Datenschutz:

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

Die angesprochenen 1,3 ha werden im Agrarfachplan Südhessen in der Bewertungsstufe 1a kategorisiert. Damit zählt die potentiell beanspruchte Fläche zu den Flächen mit der höchsten Stufe in der Ernährungs- und Versorgungsfunktion. Die mittleren Ertragsmesszahlen der geplanten Flächen liegen über dem Durchschnitt der Ertragsmesszahlen der gesamten Gemarkung, sind damit nicht für Kompensationsmaßnahmen empfohlen und stellen einen bedeutenden Verlust für die landwirtschaftliche Primärproduktion dar. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan zudem als Planflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angedacht. Dementsprechend schlägt der Fachdienst Landwirtschaft vor, die Kompensationsmaßnahmen beispielsweise produktionsintegriert umzusetzen.

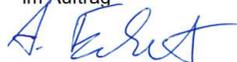
Darüber hinaus wird angeregt, dass im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung keine Überschüsse in Wertpunkten zulasten einer Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Produktionsfläche für eine Bevorratung durch die Gemeinde Heidenrod erfolgen sollte. Die Gemeinde weist schließlich einen erhöhten Waldanteil im Vergleich zu nutzbaren Ackerflächen auf. Auf einen schonenden Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource „nutzbare Ackerfläche“ sei hingewiesen.

Besonders wäre zu begrüßen, wenn auf eine Kompensation der Rodung durch Ersatzaufforstung auf landwirtschaftlichen Flächen verzichtet wird. Grundsätzlich sollten landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht durch eine Ersatzaufforstung beansprucht werden. Als Ausgleich für eine Waldumwandlung bietet sich vor allem die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe an, da diese flächenneutral für die zu vertretenden Belange der Landwirtschaft wäre.

Abschließend bleibt festzustellen, dass durch die Flächennutzungsplanänderung, sowie der Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplans große Bedenken aus landwirtschaftliche-fachlicher Sicht bestehen. Es besteht eine Betroffenheit der durch meine Fachbehörde zu vertretenden Belange der Landwirtschaft.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

Freundliche Grüße
im Auftrag



Andreas Eckert

NR. 7 AMT FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM, HADAMAR

Da die gerodete Waldfläche flächengleich zu kompensieren ist, ist eine Aufforstung alternativlos. Die Gemeinde achtet hierbei aber natürlich auf einen schonenden Umgang mit der Ressource „Ackerfläche“.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gern nehme wir Bezug auf Ihr Schreiben vom 24.10.2024 „33.12 Bebauungsplan Am Hupperter Weg, Heidenrod-Kemel – Beteiligung“.

Zum benannten Bebauungsplan besteht bereits eine Stellungnahme vom 07.08.2024 (siehe Anhang). Weiterhin halten wir an den genannten Punkten in der Stellungnahme fest. Außerdem möchte ich die Notwendigkeit eines entsprechenden Grundstücks für die benötigte Transformatorkompaktstation betonen. Unter dem Punkt 1.5.2 „Versorgung“ in der Begründung des Flächennutzungsplans wurde bereits auf die Ver- und Entsorgung im östlichen Bereich des Grundstücks hingewiesen. Wir benötigen jedoch die Anbindung über die südwestliche Grundstücksgrenze. Da wir auf diese weiße das bestehende Netz berücksichtigen können. Ein entsprechendes Konzept finden Sie im Anhang.

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ronny Knappe

Projektplaner

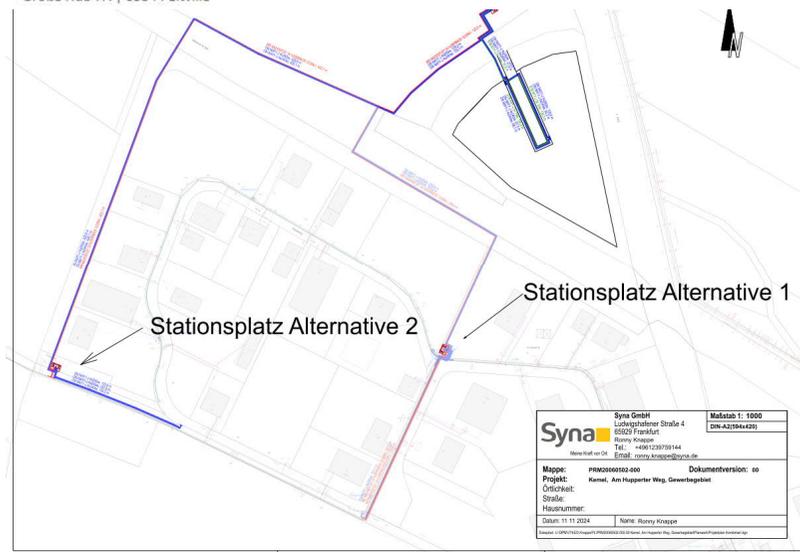
T +49 (0) 6123 9759144

M +49 (0) 162 2858099

E ronny.knappe@syna.de

Syna ■ Meine Kraft vor Ort

Syna GmbH
Planung und Bau MS/NS/Gas Nord- Eltville
Große Hub 7A | 65344 Eltville



NR. 18 SYNA GmbH, ELTVILLE

Die Erschließung wird in Absprache mit der Syna erfolgen, da die geplante Trafostation sowie der Anschluss an das Stromnetz jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen hierzu getroffen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

NR. 23 DEUTSCHE TELEKOM, MAINZ

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

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

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Christine Wust (Christine.Wust@telekom.de)
TELEFONNUMMER 0671/96-8062
DATUM 22.11.2024
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 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu Beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und

Es wird ein Hinweis auf Leitungszonen in den Bebauungsplan aufgenommen.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz
Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz
Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 11 66), Kto.-Nr. 248 588 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Abdu Mudesir (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

DATUM
EMPFÄNGER
SEITE

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. 23 DEUTSCHE TELEKOM, MAINZ

Die Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen.

NR. 23 DEUTSCHE TELEKOM, MAINZ

DATUM
EMPFÄNGER
SEITE

- 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
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.

Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir unsere Stellungnahme vom 05.08.2024 aufrecht erhalten.
Zur Information haben wir die Email nochmals beigefügt.

Für die Umsetzung der Planung wünschen wir viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

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

i.A. Alexandra Knau
Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 7 | 65719 Hofheim/Ts.
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de |  | 

Geschäftsführer und Vorsitzender der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat
Geschäftsführer: Dr. André Kawai
Aufsichtsratsvorsitzender: Landrat Ulrich Krebs
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128
USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz



NR. 29 RHEIN-MAIN-VERKEHRSVERBUND, HOFHEIM

In der frühzeitigen Beteiligung wurde der barrierefreie Ausbau der Bushaltestellen in Kemel angeregt. Dies steht nicht in direktem Zusammenhang mit diesem Bauleitplanverfahren, wird aber an die zuständige Stelle der Gemeinde weitergegeben.

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.bund-
hessen.net

Wisper, den 1.12.2024

NR. 43 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, Ortsverband HEIDENROD

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Klöpping!

Vielen Dank für die Aufforderung zur Stellungnahme zum oben genannten Planungsvorhaben (FNP und BP). Hiermit nehme ich – leider nicht ganz - fristgerecht für den BUND-Hessen im Auftrag des Ortsverbandes Heidenrod Stellung.

Boden ist eine wichtige Ressource, mit der sparsam umgegangen werden muss.

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

Für die erforderliche Kompensation kann der vorgesehenen Maßnahme zugestimmt werden. Allerdings sind diese Maßnahmen durch Festsetzungen und Flächendarstellung im zweiten Geltungsbereich verbindlich darzustellen. Dabei soll nach einer Anwuchsphase eine forstliche Nutzung unterbleiben und die Bewaldung naturschutzbezogenen Zielen dienen, um eine reale Kompensation sicherzustellen.

Die Bilanzierung auf S. 24 ist irreführend im Ergebnis, weil sie auf eine Ersatzgeldzahlung abstellt, die bauplanungsrechtlich nicht gedeckt wäre. Notwendig ist eine Regelung, wie nach § 135 ff. BauGB die Refinanzierung der Kompensation auf die Bevorteilten im Baugebiet sichergestellt wird. Dies ist aus der Unterlage nicht verbindlich ersichtlich.

Auch Dunkelheit ist eine Ressource, mit der sparsam umgegangen werden sollte. Deshalb ist u.E. die Einplanung einer insektenfreundlichen Beleuchtung in diesem Gebiet erforderlich. 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

Die Kompensationsmaßnahmen werden in Absprache mit den zuständigen Behörden verbindlich festgelegt.

Die Bilanzierung stellt nicht auf eine Ersatzgeldzahlung ab, sondern gibt nur den monetären Gegenwert der Wertpunkte wieder. Relevant sind nur die Wertpunkte.

Die Nutzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung ist vorgeschrieben. Hinsichtlich der nächtlichen Beleuchtung muss geprüft werden, inwiefern dies eventuell betriebsbedingt notwendig ist.

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



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.

Die Erreichbarkeit des ÖPNV ist zurzeit nicht gegeben. 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.

Genauere Untersuchungen sind zu finden z.B. in dem Artikel: [Was ist insektenfreundliche Beleuchtung?](#) von Dr. Andreas Hänel, Fachgruppe Dark Sky, ahaenel@uos.de, Sabine Frank, Sternenpark Rhön, Sabine.Frank@landkreis-fulda.de.

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 [Selux](#) 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, Ortsverband HEIDENROD

Die Auslastung der Kläranlage wird bei der Abwasserplanung berücksichtigt.

Die Nutzung von Photovoltaikanlagen ist verbindlich festgesetzt. Auf Festsetzungen zu Heizungen wird aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebiets verzichtet.

Aufgrund der geringen Größe und der voraussichtlichen Nutzungsstruktur wird nicht davon ausgegangen, dass fußläufige Erreichbarkeit und ÖPNV-Anbindung benötigt werden.



GEMEINDE SCHLANGENBAD
Der Gemeindevorstand

Rheingauer Straße 23
65388 Schlangenbad
Telefon 06129 48-0
Telefax 06129 48-33
www.schlangenbad.de

Gemeinde Schlangenbad · Rheingauer Straße 23 · 65388 Schlangenbad

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

Auskunft erteilt: Frau M. Kaufmann
Fachbereich: FB60, Bauen und Infrastruktur
☎ Durchwahl: 06129 / 48 61
✉ bauen@schlangenbad.de

NR. 58 GEMEINDE SCHLANGENBAD

Ihr Schreiben vom: 24.10.2024
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 60/mk
Datum: 25.11.2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod (Beteiligung nach §4 (2)
BauGB-Nachbargemeinde)
Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "AM HUPPERTER WEG"
(Ortsteil Kemel), Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren,
hier: Offenlage (T: 25.11.2024)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeindevorstand der Gemeinde Schlangenbad nimmt zum Bebauungsplan der Gemeinde Heidenrod „AM HUPPERTER WEG“ und der geplanten Ansiedlung von Gewerbefläche wie folgt Stellung:

Die Belange der Gemeinde Schlangenbad sind durch die Planung nicht betroffen.

Allerdings wird als Hinweis vor dem Hintergrund der Ortsumgehungsplanung Wambach und der Lärmaktionsplanung 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 und es dadurch zu Berührungspunkten im Bereich Verkehr und Erholung kommen kann.

Mit freundlichen Grüßen


Marco Eyring
Bürgermeister



Durchschrift: Gemeinde Heidenrod (vorab per E-Mail)

Durch die Planung wird keine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens erwartet.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 06.02.2025
Planungsbüro HENDEL+PARTNER

WA-3312-Offenlage

Sprechzeiten: Mo, Mi, Do und Fr von 8 bis 12 Uhr. Di 15 bis 18 Uhr.	Konten der Gemeindeverwaltung: Nassauische Sparkasse Rheingauer Volksbank Verwargelder: Nassauische Sparkasse Gläubiger-ID der Gemeinde Schlangenbad	DE09 5105 0015 0391 0000 26 DE07 5109 1500 0047 0228 00 DE61 5105 0015 0391 0428 37 DE75 ZZZ0 0000 0982 38
---	---	---