

# HEIDENROD-Kemel

## FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG Am Hupperter Weg

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (2) BauGB

---

### **WERTUNG DER ANREGUNGEN**

STAND 15.01.2025

## WERTUNG DER ANREGUNGEN

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Am Huppertter Weg“ im Ortsteil Kemel der Gemeinde Heidenrod wurde die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB durchgeführt. 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 Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung die nachfolgende Wertung:

### 1. 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. 4 HESSEN MOBIL, WIESBADEN
- NR. 5 HESSEN WASSER GmbH & Co. KG, GROSS-GERAU
- NR. 6 HESSENFORST, BAD SCHWALBACH
- NR. 9 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, WIESBADEN
- NR. 10 LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN, Niederlassung West, WIESBADEN

- NR. 12 FINANZAMT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH
- NR. 13 BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN, Spar-te Verwaltungsaufgaben, DÜSSELDORF
- NR. 14 BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR, BONN
- NR. 17 POLIZEIPRÄSIDIUM WESTHESSSEN, Polizeidirektion Rheingau-Taunus, BAD SCHWALBACH
- NR. 19 ENERGIEREGION TAUNUS, BAD CAMBERG
- NR. 21 WESTNETZ GmbH, DORTMUND
- NR. 23 DEUTSCHE TELEKOM, MAINZ
- NR. 25 FRAPORT AG, FRANKFURT
- NR. 26 DEUTSCHE BAHN AG, FRANKFURT
- NR. 27 DFS DEUTSCHE FLUGSICHERUNG, LANGEN
- NR. 28 ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, HOFHEIM
- NR. 30 RHEINGAU-TAUNUS-VERKEHRSGEMEINSCHAFT, TAUNUSSTEIN
- NR. 32 KREISHANDWERKERSCHAFT, WIESBADEN
- NR. 33 STAATLICH TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN, FRANKFURT
- NR. 35 STAATLICH TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN, FRANKFURT
- NR. 36 HESSISCHER RUNDFUNK, FRANKFURT
- NR. 37 BISCHÖFLICHES ORDINARIAT, LIMBURG
- NR. 38 LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN, FRANKFURT

- NR. 39 EVANGELISCHE KIRCHE IN HESSEN-NASSAU,  
DARMSTADT
- NR. 40 SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD (SDW),  
WIESBADEN
- NR. 41 NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (NABU), WETZ-  
LAR
- NR. 42 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCH-  
LAND, Landesverband Hessen, FRANKFURT
- NR. 44 BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ IN  
HESSEN (BNVH) e.V., WETTENBERG
- NR. 45 LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V., BAD NAUHEIM
- NR. 46 VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER e.V., WIES-  
BADEN
- 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. 56 VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH
- NR. 57 VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
- NR. 59 GEMEINDEVORSTAND HEIDENROD
- NR. 60 ORTSBEIRAT KEMEL, HEIDENROD

## KEINE ANREGUNGEN

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) 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, FRANKFURT
- NR. 16 BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT, Arbeitsagentur Wies-  
baden, WIESBADEN
- NR. 20 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-  
TAUNUS, WIESBADEN
- NR. 22 PLEDOC, ESSEN
- NR. 24 VODAFONE HESSEN GmbH & Co. KG, DÜSSELDORF
- NR. 29 RHEIN-MAIN-VERKEHRSVERBUND, HOFHEIM
- NR. 32 INDUSTRIE UND HANDELSKAMMER WIESBADEN
- NR. 34 DEUTSCHER WETTERDIENST, OFFENBACH
- NR. 50 STADT BAD SCHWALBACH
- NR. 53 STADT OESTRICH-WINKEL
- NR. 54 GEMEINDE AARBERGEN

## 2. 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](mailto: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](mailto: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](http://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](mailto: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.



RHEINGAU  
TAUNUS  
KREIS

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](mailto:lyonne.umhauer@rheingau-taunus.de)  
E-Mail: [Sabine.diehl@rheingau-taunus.de](mailto: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 Huppertter 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](http://www.rheingau-taunus.de) **Datenschutzinformation:** [www.rheingau-taunus.de/datenschutz](http://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: 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 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m<sup>3</sup> betragen.
- *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 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden (192 m<sup>3</sup>) zur Verfügung stehen und die Brandreserve im Hochbehälter mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen muss. Unter Berücksichtigung der Flächen der Brandabschnitte oder Brandbekämpfungsabschnitte sowie der Brandlasten kann der Löschwasserbedarf auf 192 m<sup>3</sup>/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 gewollt, 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

DER KREISAUSSCHUSS

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

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

per E-Mail

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](http://www.rheingau-taunus.de) **Datenschutzinformation:** [www.rheingau-taunus.de/datenschutz](http://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 m<sup>2</sup> zu bewerten.

Die Flächenanteile für Dachbegrünungen mit 5000 m<sup>2</sup> 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 Fugenteil von größer 30 % mit einem Flächenanteil von 3000 m<sup>2</sup> 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.

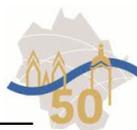
(Wiche)

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

Die Hinweise zum Ökokonto werden zur Kenntnis genommen.



Landkreis Limburg-Weilburg  
Der Kreisausschuss



NR. 7 AMT FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM, HADAMAR

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

<b>4020</b>	<b>Amt</b>	<b>Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz</b>
<b>Planungsbüro Hendel+Partner</b>	<b>Fachdienst</b>	<b>Landwirtschaft</b>
<b>Herr Thiemo Klöpping</b>	Auskunft erteilt	Herr Eckert
<b>Friedrich-Bergius-Straße 9</b>	Zimmer	27
<b>65203 Wiesbaden</b>	Durchwahl	06431 296-5803 (Zentrale: -0)
	Telefax	06431 296-5968
	E-Mail	a.eckert@Limburg-Weilburg.de
	<b>Besuchsadresse</b>	<b>Nebengebäude Hadamar, Gymnasiumstraße 4 (Schloss), 65589 Hadamar</b>
	Postanschrift und Fristenbriefkasten	Schiede 43, 65549 Limburg
	<b>Unser Aktenzeichen</b>	<b>3.1 Tgb.-Nr. 26/24</b> <b>3.2 Tgb.-Nr. 49/24</b> <b>Heidenrod</b>

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 Kenntnis 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](http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de)  
**Facebook** [www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/](https://www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/)  
**Instagram** [www.instagram.com/landkreis\\_limburg\\_weilburg/](https://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.

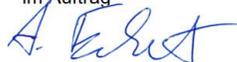
Darüber hinaus wird angeregt, dass im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung keine Überschüsse in Wertpunkten zulasten einer Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Produktionsfläche für eine Bevorratung durch die Gemeinde Heidenrod erfolgen sollte. Die Gemeinde weist schließlich einen erhöhten 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“.

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

Aktenzeichen

Bearbeiter/in	Dr. Kai Mückenberger
Durchwahl	(0611) 6906-169
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	Kai.Mueckenberger@fd-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	24.10.2024
Datum	13.11.2024

**Gemeinde Heidenrod, OT Kemel  
Flächennutzungsplanänderung „Am Hupperter Weg“**

**Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

**NR. 8 HESSEN ARCHÄOLOGIE, WIESBADEN**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. Kai Mückenberger  
Bezirksarchäologe

Die Hinweise betreffen nicht die Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

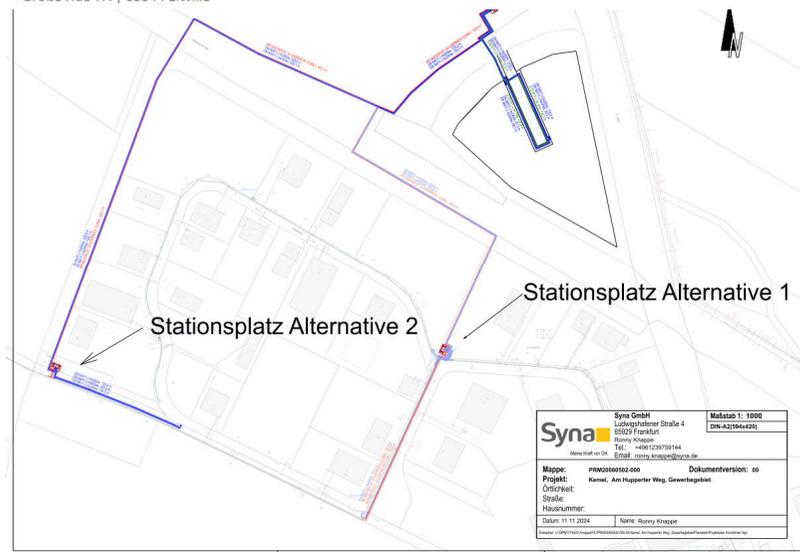
T +49 (0) 6123 9759144

M +49 (0) 162 2858099

E [ronny.knappe@syna.de](mailto: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.

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-ÖV 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, CO<sub>2</sub>-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](mailto:ahaenel@uos.de), Sabine Frank, Sternenpark Rhön, [Sabine.Frank@landkreis-fulda.de](mailto: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

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)**

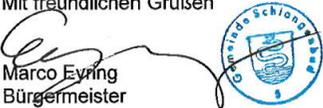
Sehr geehrte Damen und Herren,

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)

**NR. 58 GEMEINDE SCHLANGENBAD**

Durch die Planung wird keine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens erwartet.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 15.01.2025  
Planungsbüro HENDEL+PARTNER

WA-3312-Offenlage FNP

<b>Sprechzeiten:</b> Mo, Mi, Do und Fr von 8 bis 12 Uhr. Di 15 bis 18 Uhr.	<b>Konten der Gemeindeverwaltung:</b> 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
---	---	---