

# HEIDENROD-Kemel

## FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG **Am Hupperter Weg**

Umweltbezogene Stellungnahmen der  
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (1) BauGB

---

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/I**  
Dokument-Nr.: **2024/1099586**  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihr Kontakt: Karin Schwab  
Zimmernummer: 3.018  
Telefon: +49 6151 12 6321  
Fax: +49 611 327642295  
E-Mail: Karin.Schwab@rpda.hessen.de  
Datum: 21. August 2024

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellung-  
nahme.

**A. Beabsichtigte Planung**

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

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

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof  
64283 Darmstadt  
Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](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



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

**B. Stellungnahme**

**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

**Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

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

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

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

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

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

**II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden**

**1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser**

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

- 3 -

### **Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise**

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

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

### **2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz**

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

Auf der Ebene des BBP gilt Folgendes:

#### **a. Nachsorgender Bodenschutz**

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen.

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

#### **b. Vorsorgender Bodenschutz:**

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

### **3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer**

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

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

Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Wasserbehörde.

- 5 -

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

#### **1. Dezernat V 52 – Forsten**

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

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

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

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

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

- 4 -

- 6 -

- 6 -

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

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

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

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

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

## C. Hinweise

Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrdr@rpd.hessen.de](mailto:kmrdr@rpd.hessen.de).

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

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

- 7 -

Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Karin Schwab

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

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

- 7 -



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

1. Verteiler
2. Gemeinde Heidenrod
3. Planungsbüro Hendel

**DER KREISAUSSCHUSS**

Fachdienst: **Bauaufsicht und Denkmalschutz**  
Sachbearbeiter/in: **Frau Umhauer/Frau Diehl**  
Raum: 1.321 (Eingang 1)  
Telefon: 06124 510-506  
Telefax: 06124 510-18506  
E-Mail: [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: **12. August 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**

<b>Fachbereich IV</b>	
<b>IV.3</b> Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen	
<b>Fachdienst II.9</b>	Schulen, Sport, Ehrenamt
<b>Fachdienst II.7</b>	Gesundheit
<b>Fachdienst IV.2</b>	Umwelt
<b>Fachdienst III.3</b>	Brandschutz
<b>Fachdienst III.4</b>	Bauaufsicht/Denkmalschutz
<b>Fachdienst III.5</b>	Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen
<b>Fachdienst III.6</b>	Verkehr
<b>Fachdienst II.JHP</b>	Jugendhilfeplanung
<b>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b>	

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

**Stellungnahme II-GF – Gleichstellung, Familien, Prävention:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

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

Stellungnahme liegt nicht vor.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheit:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes IV.2 – Umwelt ( )::**

**Nachfolgend die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde:**

Gegen das Plangebiet bestehen grundsätzliche Bedenken:

Das Plangebiet widerspricht dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:**

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

#### **Verkehrsanbindung:**

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.  
Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt werden.
- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Eine 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.

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

4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
  5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
  - Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
  - Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

#### **Löschwasserversorgung:**

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

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE, MK) von einem Geschoss oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,0 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.
- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE, MK) größer einem Geschoss oder GFZ > 1,0 und ≤ 2,4 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.

#### **Hydranten**

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen 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.

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

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

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

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

Hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen zu:

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

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zu:

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

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

#### **Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:**

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

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

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

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

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

#### **Hinweis:**

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. die Scherben, Steingeräte, Skelettreste, etc. entdeckt werden können.

Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§21 Abs. 3 HDSchG).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechen einzuweisen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von unserer Behörde gefordert werden.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

#### **Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

#### **Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung**

Stellungnahme liegt nicht vor.

#### **Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag

(Pohl)



Forstamt Bad Schwalbach • Gartenfeldstraße 32 • 65307 Bad Schwalbach

Planungsbüro Hencel + Partner  
Friedrich-Bergius-Straße 9

65203 Wiesbaden

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Das geplante Grundstück Gemarkung Kemel, Flur 8, Fl.st. 1/10, Fläche: 13.097 m<sup>2</sup>, ist Wald im Sinne des Hess. Waldgesetzes. Eigentümer ist die Gemeinde Heidenrod. Im „Regionalplan Süd-hessen 2010“ ist die Planfläche dargestellt als „Vorranggebiet Forstwirtschaft“, im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod von 1997 ist die Planfläche „Wald“. Als Folge der Planung soll der Wald gerodet werden.

#### Forstfachliche und -rechtliche Aspekte:

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

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

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

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

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

Unseres Wissens hat die Gemeinde Heidenrod vor wenigen Jahren einige Hektar Wald vorlaufend ersatzaufgeforstet. Aus diesem Flächenpool kann die gesetzlich erforderliche Ersatzleistung bedient werden. Sollte das Konto mittlerweile aufgebraucht sein, ist die im Waldgesetz geforderte Walderhaltungsabgabe zu leisten. Diese liegt für den geplanten Standort aktuell bei 4,20 € / m<sup>2</sup>.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Tom Stahmer, Forst





Landkreis Limburg-Weilburg  
Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1002, 65203 Limburg

4020

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

65203 Wiesbaden

<b>Amt</b>	<b>Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz</b>
<b>Fachdienst</b>	<b>Landwirtschaft</b>
<b>Auskunft erteilt</b>	Herr Eckert
<b>Zimmer</b>	27
<b>Durchwahl</b>	06431 296-5805 (Zentrale: -0)
<b>Telefax</b>	06431 296-5968
<b>E-Mail</b>	a.eckert@limburg-weilburg.de
<b>Besuchsadresse</b>	<b>Nebengebäude Hadamar, Gymnasiumstraße 4 (Schloss), 65585 Hadamar</b>
<b>Postanschrift und Frachtenbriefkasten</b>	Schiede 43, 65549 Limburg
<b>Unser Aktenzeichen</b>	3.1 Tgb.-Nr. 1704 Heidenrod

11. August 2024

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

Guten Tag Herr Klöpping,

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

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

Freundliche Grüße  
im Auftrag

  
Andreas Eckert

**Unsere Servicezeiten**

Montag – Mittwoch 8:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 15:30 Uhr  
Donnerstag 8:30 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr  
Freitag 8:30 – 12:00 Uhr

**Bahnverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg**

Kreisverwaltung Limburg IBAN: DE41 5115 0119 0000 0002 19 BIC: HELA0215LM  
Kreisverwaltung Weilburg IBAN: DE10 5115 1912 0130 0006 80 BIC: HELA0215WD  
Neusaarische Sparkasse IBAN: DE16 5105 0115 0035 0438 33 BIC: NASS033000

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Internet [www.landkreis-limburg-weilburg.de](http://www.landkreis-limburg-weilburg.de)  
Facebook [www.facebook.com/landkreisl limburgweilburg](http://www.facebook.com/landkreisl limburgweilburg)  
Instagram [www.instagram.com/landkreis\\_limburg\\_weilburg](http://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](http://www.landkreis-limburg-weilburg.de)). Wir übermitteln diese Informationen auf Wunsch in Papierform.



hessenARCHÄOLOGIE



Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

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

Aktenzeichen

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Dr. Kai Mückenberger  
Bezirksarchäologe