



An die Mitglieder
des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft

Einladung

Ich lade Sie zu einer **Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft** ein.

Sitzungstermin: Mittwoch, 28.09.2022, 19:30 Uhr

Raum, Ort: „Limeshalle“, Heidenrod-Huppert

Tagesordnung I

- 1 Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit;
Niederschrift der letzten Sitzungen vom 06./07.07.2022
- 2 Wahl einer stellv. Schriftführerin XII/144
- 3 Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Hupperter Weg“, Ortsteil Kemel; XII/139
Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes mit Änderung, Anpassung und Ergänzung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans
- 4 Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod; XII/141
Erarbeitung einer 5. Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiet Ver- und Entsorgung „Am Galgen“ für die Umsetzung des Konzeptes der Naturenergie Heidenrod-GmbH und der Firma Kopp Umwelt GmbH & Co KG zur Schaffung der notwendigen baurechtlichen Anforderungen für die Erteilung einer Genehmigung nach den Vorschriften des Bundesimmissionschutzgesetzes;
Wertung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hier: Wertungsbeschluss / Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus dem Parallelverfahren, der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

- | | | |
|----|---|---------|
| 5 | <p>Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod;
 Erarbeitung einer 5. Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiet Ver- und Entsorgung „Am Galgen“ für die Umsetzung des Konzeptes der Naturenergie Heidenrod-GmbH und der Firma Kopp Umwelt GmbH & Co KG zur Schaffung der notwendigen baurechtlichen Anforderungen für die Erteilung einer Genehmigung nach den Vorschriften des Bundesimmissionschutzgesetzes;
 Wertung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
 hier: Satzungsbeschluss</p> | XII/142 |
| 6 | <p>Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod, Bebauungsplan Sondergebiet Kloostergut Gronau, 1. Änderung und Ergänzung, Entwurf des Bebauungsplanes Stand 11.07.2022
 hier: Feststellung des Bebauungsplanentwurfes / Durchführung Parallelverfahren / Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung</p> | XII/110 |
| 7 | <p>Umsetzung Bebauungsplan "Wiesenstraße West", Langschieß;
 Festlegung der Verkaufspreise</p> | XII/119 |
| 8 | <p>Einziehung der gemeindeeigenen Wegeparzellen der Gemarkung Springen, Flur 4, Flurst. 32/1, Lage "Vor der Humershöll"</p> | XII/121 |
| 9 | <p>Beschaffung mobile Schlammpresse für das Klärwerk Heidenrod</p> | XII/136 |
| 10 | <p>Antrag der Fraktion "Die Grünen" Heidenrod vom 12.09.2022;
 Senkung Stromverbrauch/Insektenfreundlichkeit Straßenbeleuchtung</p> | |
| 11 | <p>Antrag der Fraktion "Die Grünen" Heidenrod vom 22.08.2022;
 Förderantrag zur Erstellung eines Wasserkonzeptes</p> | |

Tagesordnung IV

- | | |
|----|---------------|
| 12 | Verschiedenes |
|----|---------------|

Mit freundlichen Grüßen

Martin, Frank
 Vorsitzende/r

Die Grünen Heidenrod

FD I	FD II	FD III	FD IV
Gemeinde Heidenrod Eingang			
14. Sep. 2022			
Anlage	GV	GD	BGM

An den Vorsitzenden der
Gemeindevertretung Heidenrod
Herrn Reiner Holzhausen
Hunsrückstraße 20
65321 Heidenrod

Heidenrod, den 12.09.2022

Sehr geehrter Herr Holzhausen,

für die Fraktion der Grünen Heidenrod bitte ich Sie, den folgenden Prüfantrag auf die Tagesordnung der nächsten Gemeindevertretung zu setzen:

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

Der Gemeindevorstand wird gebeten zu prüfen, wie der **Stromverbrauch** bei der Straßenbeleuchtung weiter gesenkt und mit welchen Maßnahmen dabei die **Insektenfreundlichkeit** erhöht werden kann.

Dabei sind insbesondere Verkürzungen der Brenndauer am Abend und Morgen, Nachtabsenkungen und Teilabschaltungen in der Nacht zu betrachten. Sicherheitsrelevante Aspekte sind zu berücksichtigen, die Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger soll gewährleistet bleiben.

Begründung:

Lichtverschmutzung ist ein Faktor, der zum Verschwinden nachtaktiver Insekten beiträgt. Zum einen wirkt sich mehr *Dunkelheit in der Nacht* positiv auf das Wohlbefinden von Mensch und Tier aus.

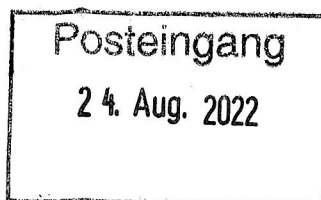
Zum anderen wird bei der Straßenbeleuchtung immer noch erheblich *Energie* eingesetzt; selbst wenn regenerativer Strom verbraucht wird, fehlt dieser an anderer Stelle.

Darüber hinaus wird das Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürger für die *Notwendigkeit von Energiesparmaßnahmen* weiter gestärkt, um den Ursachen des Klimawandels zu begegnen und die Erpressbarkeit durch das Putin-Regime zu vermindern.



Thomas Giebel
(Fraktionsvorsitzender)

An den Vorsitzenden der
Gemeindevertretung Heidenrod
Herrn Reiner Holzhausen
Hunsrückstraße 20
65321 Heidenrod



Heidenrod, den 22.08.2022

Sehr geehrter Herr Holzhausen,

für die Fraktion der Grünen Heidenrod bitte ich Sie, den folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Gemeindevertretung zu setzen:

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

Der Gemeindevorstand wird gebeten, einen Förderantrag beim Land Hessen für die Erstellung eines Wasserkonzepts für Heidenrod zu stellen.

Das Land Hessen unterstützt die Kommunen, in ihrem Gebiet die Bevölkerung sowie die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen ausreichend mit Trink- und Betriebswasser zu versorgen.

Begründung

Wesentliches Ziel der nachhaltigen Wasserwirtschaft ist die langfristige Sicherstellung der öffentlichen und gewerblichen Wasserversorgung. Dabei müssen die ökologische Tragfähigkeit und die Auswirkungen des Klimawandels im Fokus stehen.

Mit Hilfe eines kommunalen Wasserkonzepts soll Heidenrod den Herausforderungen durch den Klimawandel begegnen und die Wasserversorgung krisenfest aufstellen.

Bei der Aufstellung von Wasserkonzepten werden die Gegebenheiten vor Ort erfasst, die Entwicklungen prognostiziert, Optimierungspotentiale und Risiken ermittelt sowie passende Maßnahmen zur effizienten Sicherstellung der Wasserversorgung entwickelt. Dies können beispielsweise Maßnahmen zum Grundwasserschutz, die verstärkte Nutzung von Brauchwasser, die Regenwasserversickerung oder auch unterschiedliche Maßnahmen des Wassersparens sein.

Das Land Hessen fördert die Erstellung von Kommunalen Wasserkonzepten zunächst pilothaft bis Ende 2022. Antragsberechtigt sind hessische Kommunen, deren Zusammenschlüsse und Zweckverbände sowie kommunale Unternehmen. Zuständig für Fragen der Förderung sowie Bewilligungsbehörde ist das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wasserundboden@umwelt.hessen.de.

Insgesamt haben seit Beginn der pilothaften Förderung kommunaler Wasserkonzepte im Jahre 2020 59 Kommunen eine Förderung durch das Land Hessen mit einem Gesamtvolumen von mehr als 1,5 Millionen Euro erhalten.


Thomas Giebel
(Fraktionsvorsitzender)

XII/144

Beschlussvorlage
öffentlich



Wahl einer stellv. Schriftführerin

<i>Organisationseinheit:</i> FD I.1.1 Organisation, Zentrale Dienste	<i>Datum</i> 15.09.2022
<i>Verantwortlich:</i> Kaiser, Tanja	<i>Aktenzeichen</i> 01.1.3.0

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Entscheidung	28.09.2022	Ö

I. Beschlussvorschlag

Frau Monika Kaufmann wird zur stellvertretenden Schriftführerin gewählt.
Die weiteren Schriftführer bzw. Stellvertreter/innen bleiben davon unberührt.

II. Begründung/Sachverhalt

Nach dem Ausscheiden des Mitarbeiters Udo Basting (Altersteilzeit) nimmt Frau Monika Kaufmann die dienstlichen Aufgaben, so auch die Vertretung der Schriftführung im Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft, wahr.

III. Finanzielle Auswirkungen

Keine

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

Keine

Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Hupperter Weg“, Ortsteil Kemel; Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes mit Änderung, Anpassung und Ergänzung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich III Bauverwaltung, Grundstücksverkehr	<i>Datum</i> 07.09.2022
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i> 09.01. B-Plan Hupperter-Weg - Aufst

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Entscheidung	12.09.2022	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	28.09.2022	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	07.10.2022	Ö

I. Beschlussvorschlag

- Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt, im Ortsteil Kemel im Bereich „Am Hupperter Weg“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Freizeitparks zur Erweiterung des touristischen Angebots in der Gemeinde und in der Region Taunus zu schaffen. Der Standort liegt im Bereich, der im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsanalyse aus 2007 für ein potentiell Gewerbegebiet ausgewiesen wurde.

Es ist vorgesehen, ein Sondergebiet nach Maßgabe des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) -sonstige Sondergebiete-, Alternativ ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit dem Titel „Gewerbegebiet Am Hupperter Weg“, Ortsteil Kemel, auszuweisen.

- Der Geltungsbereich für den ein Bebauungsplan erarbeitet werden soll, umfasst die nachfolgenden Grundstücke in der Gemarkung Kemel

Flur	Flurstück	Größe	Eigentümer
8	1/1	159.425 m ²	Gemeinde Heidenrod
8	1/10	13.097 m ²	Gemeinde Heidenrod
8	1/11	2.960 m ²	BRD, Straßenverwaltung

Der Geltungsbereich für den ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, ist in der beigefügten Liegenschaftskarte markiert dargestellt (Anlage 1).

- 3.) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf ausarbeiten zu lassen. Dieser ist dann über den Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft der Gemeindevertretung unmittelbar zuzuleiten.
- 4.) Die Gemeindevertretung nimmt das beigefügte Entwurfskonzept zur Erarbeitung eines Vorentwurfs für einen Bebauungsplan zur Kenntnis (Anlage 2).
- 5.) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach den Vorschriften des BauGB unmittelbar nach dieser Beschlussfassung durchzuführen.
- 6.) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, unter Berücksichtigung der bisherigen Planungsergebnisse und Beschlüsse der gemeindlichen Gremien, im Bebauungsplan ein Städtebauliches Entwicklungskonzept zu integrieren, das die gegenwärtige Entwicklungsplanung beinhaltet und potenzielle zukünftige Entwicklungspotenziale beschreibt.
- 7.) Für den Geltungsbereich, für den ein Bebauungsplan aufgestellt wird (Pkt. 2 des Beschlussvorschlages), wird parallel die Änderung, Ergänzung und Anpassung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Änderung des FNP's ist als selbständiges Bauleitplanverfahren auszufertigen und auf die Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes zu synchronisieren.
- 8.) Die Ortsbeiräte Kemel und Mappershain sind informiert und werden als Beteiligte in das Verfahren einbezogen.
Die Ortsbeiräte sind zu den Sitzungen des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft eingeladen.

II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt, im Ortsteil Kemel die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Freizeitparks zur Erweiterung des touristischen Angebots in der Gemeinde und in der Region Taunus zu schaffen. Der Standort liegt im Bereich, der im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsanalyse aus 2007 für ein potentiell Gewerbegebiet ausgewiesen wurde. Der Geltungsbereich für den ein Bebauungsplan erarbeitet werden soll, liegt im Bereich des Hupperter Weges und wird durch zwei klassifizierte Straßen begrenzt. Es handelt sich hierbei um die Bäderstraße (B 260) und die Landesstraße (L 3455).

Dem Zubringer / der Abbiegespur zwischen der Landesstraße Kemel/Laufenselden und der B 260 könnte im Bebauungsplan als mögliche Verkehrsanbindung eine zentrale Erschließungsfunktion zukommen.

Das Plangebiet, das im exponierten Außenbereich durch die Bäderstraße von der Ortslage Kemel getrennt wird, macht es notwendig, dass hier ein Regelverfahren nach den Vorschriften des BauGB zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes durchgeführt wird. Im Rahmen dieses Regelverfahrens nach den Vorschriften des BauGB's werden Umweltprüfungen sowie Eingriffs- und Ausgleichsplanungen erfolgen.

Der derzeit wirksame und rechtsgültige Flächennutzungsplan weist den in Rede stehenden Bereich als Wald aus. Im Rahmen des noch zu erarbeitenden Bebauungsplanes ist auch gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes voranzutreiben, da ansonsten die Genehmigungsvoraussetzungen durch die Oberste Baubehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) nicht gegeben sind.

Es ist davon auszugehen, dass die Bauleitplanung weitergehende Fachgutachten erfordern wird. Wie bereits beschrieben, handelt es sich in diesem Bereich um eine exponierte Fläche, die mit Wald bestockt und zukünftig als baulich nutzbare Fläche ausgewiesen werden soll.

Hier könnten seitens der Träger öffentlicher Belange Anforderungsprofile formuliert werden, die über Fachgutachten in die Bauleitplanungen (B-Plan und Änderung FNP) einfließen müssen.

Die Standortwahl für die Einrichtung eines Freizeitparks in diesem Bereich ist vergleichbar mit dem Standort der benachbarten Freizeitanlage „Taunus Wunderland“ in Schlangenbad. Das Gelände ist von der Ortslage Kemel durch die Bäderstraße (B 260) gegliedert. Im Zuge einer ersten Vorprüfung sind Auswirkungen auf den Ortsteil Kemel nicht zu erwarten. Die Sicherstellung bzw. Herstellung der notwendigen Infrastruktur kann bei einer entsprechenden Entscheidung durch die gemeindlichen Gremien in die derzeit laufenden städtebaulichen Planungen integriert werden.

Die Trinkwasserversorgung und die notwendige Abwasserbeseitigung kann in der städtebaulichen Entwicklungsplanung integriert werden. Entsprechende Potenziale stehen hier zur Verfügung. Potenzielle Alternativen zum gewählten Standort in Heidenrod konnten nicht gefunden werden.

Alle weiteren allgemeinen öffentlichen Belange, wie zum Beispiel die Regionalplanungsanforderungen, Brandschutz, Arten und Umweltschutz, Emission- und Immissionsschutz sind durch Fachgutachten im Verfahren zu untersuchen.

Hinsichtlich der touristischen Entwicklung und der Konzeption wird auf die beiliegende Konzeptstudie der Europa Kletterwald Steinau -Stand 06.09.2022- verwiesen.

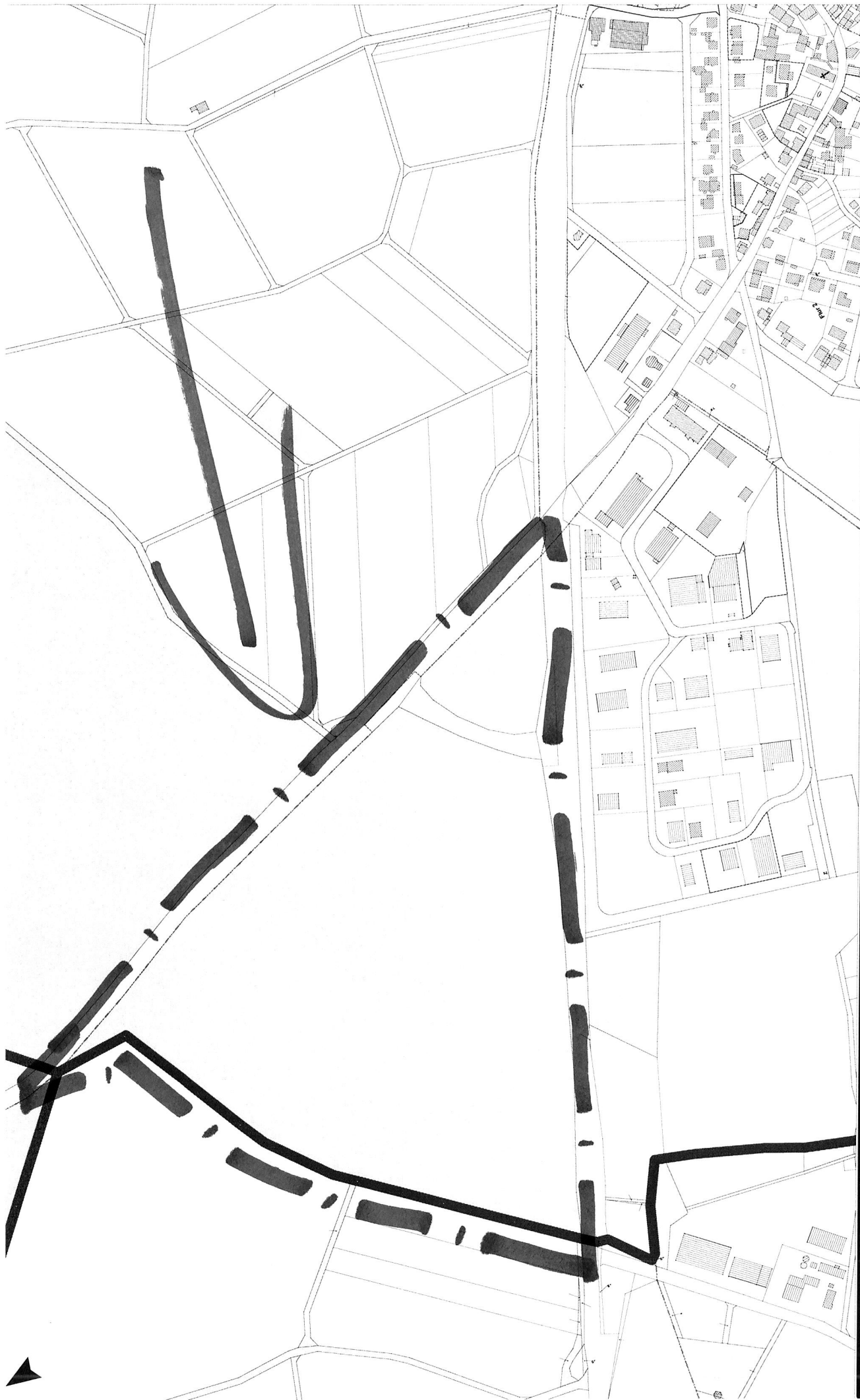
III. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

1	Liegen_karte B-Plan Hupperter Weg
2	Projektbeschreibung Dinopark Heidenrod



Maßstab:

1:5000

Datum:

07.09.2022



Heidenrod

Kemel "Am Hupperter Weg" B-Plan SO

Dinopark Taunus (Heidenrod)

Freilichtmuseum, Themen- und Wissenschaftspark in Heidenrod



Europa Kletterwald Steinau, Geschäftsinhaber Norman Graudenz, Krugbau 2, 36396 Steinau an der Straße,

info@europa-kletterwald.de

Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung Dinopark Taunus (Heidenrod)
2. Vorteile für Heidenrod
3. Beispiel Übersichtsplan Dinopark Altmühltal
4. Beispiel Übersichtsplan Dinopark Taunus (Heidenrod)

1. Beschreibung Dinopark Taunus

- Im Jahr 1978 entstand der erste Dinopark in Bautzen (Sachsen, Nähe Dresden), der Jahr für Jahr immer mehr Gäste anzieht und pro Saison mittlerweile ca. 250.000 bis 300.000 Besucher anlockt.
- Im Jahr 1992 entstand der zweite Dinopark in Münchehagen (Niedersachsen, Nähe Hannover), der ebenfalls ca. 250.000 Besucher pro Saison empfängt.
- Weitere ähnliche Anlagen folgten 2015 Dinopark Teufelsschlucht (Rheinland Pfalz, Nähe Trier) ca. 100.000 Besucher pro Saison, 2016 Dinopark Altmühltal (Nähe Ingolstadt) ca. 200.000 Besucher pro Saison. Beide Dinoparks werden in der jeweiligen Region als die Hauptattraktion beworben.
- Bei einem Dinopark handelt es sich um ein Freilichtmuseum, wo die Gäste die Entstehung des Lebens auf einem ca. 2 km langen Wanderweg erleben können, anhand von über 100 Rekonstruktionen von Dinosauriern und anderen Urzeittieren in Originalgröße. Alle Modelle werden mit Infotafeln beschrieben, sodass der Besucher mehr über die Lebensweise der Exemplare erfahren kann.
- Zu dem Dinopark gehört auch eine Museumshalle, wo echte und nachgebildete Fossilien und Dinosaurierskeletten ausgestellt werden.
- Für die Kinder oder Schulklassen gibt es ein Forschercamp, wo sie verschiedene Programme angeboten bekommen, um selbst zum Forscher zu werden. Dafür gibt es Mitmachaktionen wie z.B. Dinosaurierskelette ausgraben, Fossilien bergen, Geoden klopfen und vieles mehr. Zusätzlich werden 2 Abenteuerspielplätze entlang des Wanderweges errichtet, wo die Kinder ihre Motorik trainieren und verbessern können.

1. Beschreibung Dinopark Taunus

- Der Dinopark verbraucht kaum Energie, lediglich der Eingangsbereich mit Kasse, Gastronomie und WC benötigen Strom, Wasser und Abwasser. Es wird darauf Wert gelegt, dass erneuerbare Energien wie Solar und andere Sparmöglichkeiten zum Einsatz kommen.
- Für die bauliche Umsetzung muss ein Teilbereich des Waldes ca. 3 ha entfernt werden, für den Parkplatz mit ca. 500 Stellmöglichkeiten, den Eingangsbereich, Forschercamp, Museumshalle und Spielplätze. Der größte Teil des Waldes noch ca. 6 ha, wo die Dinosauriermodelle aufgestellt werden, soll weiterhin Wald bleiben. Es wird lediglich ein Wanderweg (Wassergebunde Wegedecke) zwischen den Bäume angelegt, um die Dinosauriermodelle besichtigen zu können. Die Befestigung von den größeren Dinosauriermodellen wird durch eine Betonierung im Fußbereich erfolgen, um die Stabilität zu gewährleisten. Das Gelände muss umzäunt werden, wobei der Zaun für Kleintiere durchlässig sein wird.
- Zielgruppen sind Familien mit Kindern, Schulklassen, Erwachsene, Senioren und alle Museum Interessierte
- Eintrittspreise: Kinder von 0-3 Jahre kostenlos, Kinder 4-12 Jahre 13€, Jugendliche/Erwachsene ab 13 Jahre 15€, Jahreskarte Kinder 4-12 Jahre 25€, Jahreskarte Jugendliche/Erwachsene 30€
- Öffnungszeiten: Von März bis November täglich von 9-18 Uhr. Im Winter ist der Park für Wartungsarbeiten geschlossen und es werden neue Exemplare von Dinosauriern und anderen Urzeittieren für die neue Saison angefertigt, um die Attraktivität des Parks zu steigern.
- Die Finanzierung des Dinoparks wird von dem Unternehmen Europa Kletterwald getragen
- Referenzen Europa Kletterwald: Kletterwald Steinau, Kletterpark Soest und Kletterpark Hamm

2. Vorteile für Heidenrod

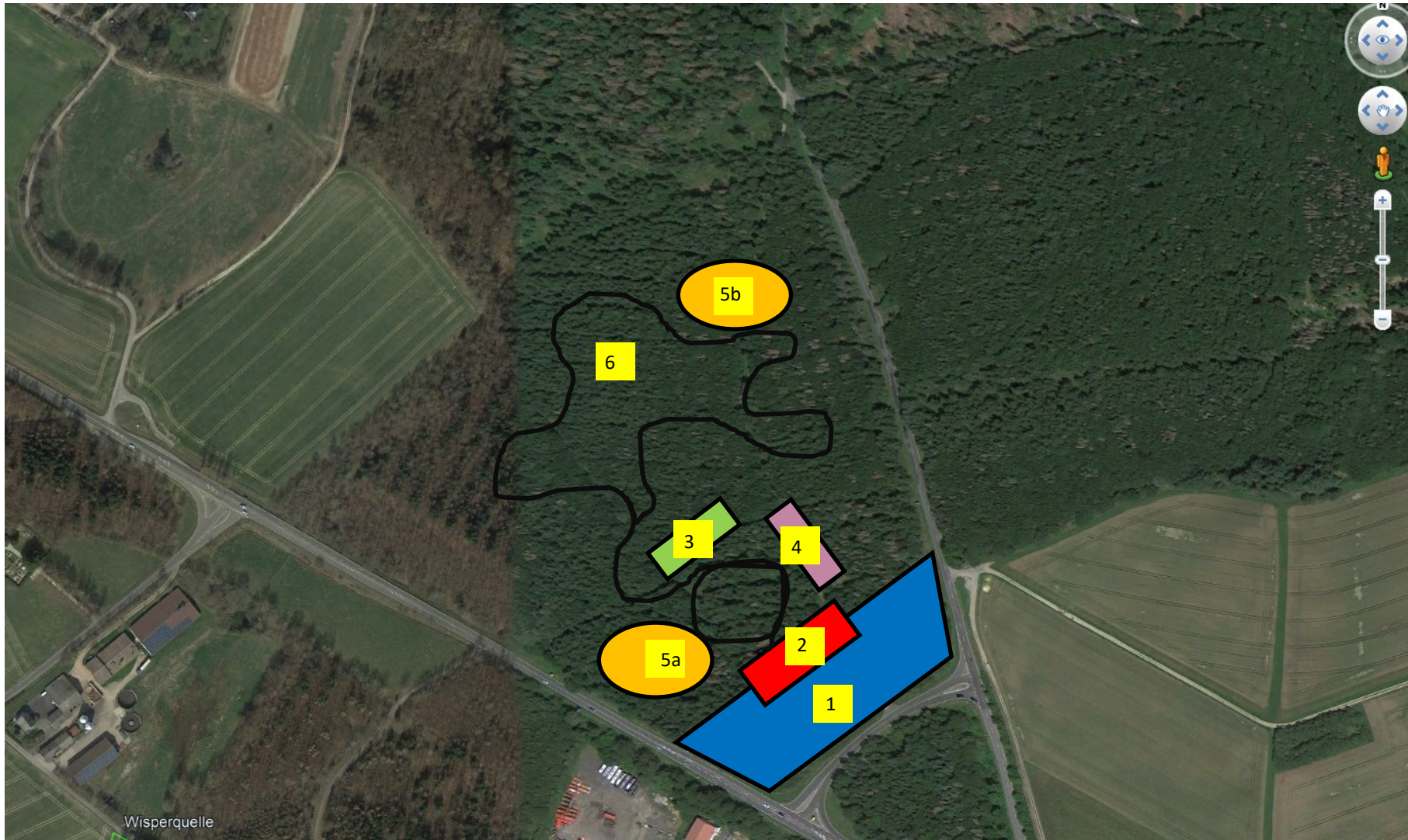
- Weiterentwicklung des Tourismus in Heidenrod
- Alleinstellungsmerkmal für Heidenrod mit dem Dinopark im gesamten Rhein-Main-Gebiet
- Image und Bekanntheitsgrad von Heidenrod steigern
- Lebensqualität für die Einwohner in der Umgebung durch eine neue Freizeitmöglichkeit erhöhen
- Übernachtungszahlen und Tagesgästepzahlen in der Region steigern
- Zusätzliche Gewerbesteuerereinnahmen
- Schaffung von Arbeitsplätzen

3. Beispiel Übersichtsplan Dinopark Altmühltal



1. Parkplatz
2. Eingang, Gastronomie, Souvenirshop , WC
3. Museumshalle
4. Mitmachhalle, Forschercamp
5. Spielplatz
6. Rundweg über die Entwicklung des Lebens in der Erdgeschichte

4. Beispiel Übersichtsplan Dinopark Taunus (Heidenrod)



- | | |
|---|---|
| 1. Parkplatz | 4. Mitmachhalle, Forschercamp |
| 2. Eingang, Gastronomie, Souvenirshop, WC | 5. Spielplätze |
| 3. Museumshalle | 6. Rundweg über die Entwicklung des Lebens in der Erdgeschichte |

4. Beispiel Übersichtsplan Dinopark Taunus (Heidenrod)

1. Parkplatz



2. Eingang, Gastronomie, Souvenirshop, WC



3. Museumshalle



4. Mitmachhalle, Forschercamp



5. Spielplatz



6. Rundweg Dinopark



Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod;
Erarbeitung einer 5. Änderung des Bebauungsplanes
Sondergebiet Ver- und Entsorgung „Am Galgen“ für die
Umsetzung des Konzeptes der Naturenergie
Heidenrod-GmbH und der Firma Kopp Umwelt GmbH
& Co KG zur Schaffung der notwendigen
baurechtlichen Anforderungen für die Erteilung einer
Genehmigung nach den Vorschriften des Bundes-
immissionschutzgesetzes;
Wertung der Anregungen aus der frühzeitigen
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der
Öffentlichkeit
hier: Wertungsbeschluss / Beschlussfassung über die
Stellungnahmen aus dem Parallelverfahren, der
Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der
öffentlichen Auslegung

<i>Organisationseinheit:</i> FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung	<i>Datum</i> 09.09.2022
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Entscheidung	12.09.2022	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Entscheidung	28.09.2022	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	07.10.2022	Ö

I. Beschlussvorschlag

Nachfolgende Beratungsvorlage wird der Gemeindevertretung über den Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft für eine ihrer nächsten Sitzungen zugeleitet.

1. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der gleichzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange, der öffentlichen Auslegung (Parallelverfahren) nach § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sowie der Beteiligung der Behörden nach

§ 4 Abs. 2 BauGB werden zur Kenntnis genommen.

2. Dem erarbeiteten Wertungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung, dem Parallelverfahren, sowie der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung (Beschluss Gemeindevertretung 25. März 2022 wird im Einzelfall zugestimmt. (Anlage 1)
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt die Wertung in die genehmigungsfähige Planfassung des Bebauungsplanes Am Galgen 5. Änderung, Heidenrod-Kemel einzuarbeiten.

II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30. März 2020 den Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer „5. Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiet Ver- und Entsorgung Am Galgen“ für die Umsetzung des Konzeptes der Naturenergie Heidenrod GmbH und der Firma Kopp Umwelt GmbH & Co KG zur Schaffung der notwendigen baurechtlichen Anforderung zur Erteilung einer Genehmigung nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes gefasst.

Die Vorhabensträger, die Naturenergie Heidenrod GmbH und die Firma Kopp Umwelt GmbH & Co KG beabsichtigen eine Überarbeitung der bisherigen Nutzung der jeweiligen Betriebszweige, einhergehend mit einer Erhöhung der zu bearbeitenden Wertstoffmassen. Die Neukonzeption dieses Betriebes ist in einem nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes Antrag zusammen gefasst auf dessen Basis die „5. Änderung des Bebauungsplanes Ver- und Entsorgung Am Galgen“ erarbeitet wurde.

Der Geltungsbereich für den diese „5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Am Galgen“ erarbeitet wurde, bezieht sich auf das Betriebsgelände der Firma Kopp Umwelt und orientiert sich an dem bisherigen Bebauungsplan Am Galgen, einschließlich der bislang von den gemeindlichen Gremien erarbeiteten Änderungsverfahren.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20. Mai 2020 amtlich bekannt gemacht. Parallel zur Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses, wurde auch auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Informationsveranstaltung am 10. Juni 2020 hingewiesen. Neben der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden auch die Träger öffentlicher Belange bereits frühzeitig beteiligt. Im Rahmen des Scopings wurden die Planungsabsichten vorgestellt um Hinweise für das Anforderungsprofil für die zu erarbeitende 5. Änderung des Bebauungsplanes zu erhalten.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und des Scopings, wurden im Zuge der Beratungen zum Bebauungsplanentwurf der Gemeindevertretung bereits für Ihre Sitzung am 25. März 2022, zur Beschlussfassung zugeleitet.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, als auch der Träger öffentlicher Belange sind keine Feststellungen und Hinweise hervorgegangen, die grundsätzlich diese Planungsabsicht in Frage stellen würden. Wesentliche Bearbeitungspunkte der 5. Änderung waren die Belange Brandschutz und der verkehrlichen Erschließung.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Die Belange des Brandschutzes konnten in der Fachabteilung „Vorbeugender Brandschutz“ beim Rheingau-Taunus-Kreis dahingehend erledigt werden, dass im Zuge eines noch durchzuführenden Genehmigungsverfahrens nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes ein Brandschutzgutachten erstellt wird. Dieses dann im Rahmen der BimSch- Genehmigung vom Vorhabensträger umzusetzen ist.

Auf die Besonderheiten hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichplanungen sei ebenfalls an dieser Stelle noch hingewiesen. Im Zuge der „5. Änderung des Bauungsplanes Am Galgen“, wurde ein bilanzielles Ausgleichsdefizit von 161.563 Biotopwertpunkten ermittelt. Im Rahmen eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages hinsichtlich der Neuordnung der Fragen der Erschließung, werden auch entsprechende vertragliche Grundlagen geschaffen, damit das verbleibende Ausgleichsdefizit das Seitens der Gemeinde Heidenrod zu leisten ist, finanziell vom Vorhabensträger vergütet wird.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass mit Beschlussfassung der Wertung und des Satzungsbeschlusses der Gemeindevorstand mit dem Vorhabensträger einen Erschließungsvertrag bzw. eine Ergänzung des bestehenden Erschließungsvertrages zu erarbeiten hat. Erst mit Übernahme der im Bebauungsplanes festgelegten Erschließung zu Lasten des Vorhabensträger, kann der Bebauungsplan rechtgültig umgesetzt werden. Die jetzige Beschlussfassung ermöglicht zunächst dem Vorhabensträger und der Genehmigungsbehörde für die immissionsschutzrechtliche Genehmigung die weitere Bearbeitung des vorliegenden Antrages. Mit der Stellungnahme zum BimSch- Antrag ist dann Seitens des Gemeindevorstandes die Rechtskraft des Bebauungsplanes und der Abschluss des Erschließungsvertrages sicherzustellen, bzw. vorzulegen.

Auf Basis der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 25. März 2022 wurde im Rahmen des Parallelverfahrens der Bebauungsplanentwurf und die Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit von 16. Mai 2022 bis einschließlich 17. Juni 2022. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05. Mai 2022 auf die Beschlussfassung des Entwurfs des Bebauungsplanes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes informiert und hatten Gelegenheit bis zum 17. Juni 2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Verwaltungsseitig ist festzustellen, dass im Rahmen der Bearbeitung und Erstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes komplexe Fragestellungen insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes und der beabsichtigten Überarbeitung der bisherigen Nutzungen auf dem Betriebsgelände erforderlich waren. Festzustellen ist auch, dass die öffentlichen Belange der Träger öffentlicher Belange einvernehmlich bearbeitet wurden und hier alle notwendigen Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Umsetzung für die Erweiterung der Betriebszweige geschaffen werden konnten.

Aus der Bürgerbeteiligung im Rahmen des Verfahrens liegt der Gemeinde eine Stellungnahme vor, die sich im Wesentlichen mit der Emmissions- und Immissionsbelastung für die Ortslage Kemel beschäftigt.

Verwaltungsseitig bleibt abschließend noch darauf hinzuweisen, dass der vorliegende Wertungsvorschlag durch den Gemeindevorstand, das Planungsbüro Hendel und

das vom Vorhabensträger beauftragte Ingenieurbüro Reuter erarbeitet wurde. Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Erweiterung der Betriebszweige vorliegen und das auf Basis dieses Bebauungsplanes der Gemeindevorstand im Rahmen der Behördenbeteiligung das notwendige Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes erteilen kann.

Die Beteiligungsrechte Dritter im Zuge des Verfahrens nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes bleiben von der Beschlussfassung unberührt.

III. Finanzielle Auswirkungen

keine

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

1	2022-09-08 Wertung der Anregungen
---	-----------------------------------

HEIDENROD-KEMEL

BEBAUUNGSPLAN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG AM GALGEN, 5. ÄNDERUNG

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

WERTUNG DER ANREGUNGEN

STAND 08.09.2022/SB

WERTUNG DER ANREGUNGEN

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes AM GALGEN, 5. ÄNDERUNG wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange, sonstiger Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 05.05.2022 aufgefordert, bis einschließlich 17.06.2022 eine Stellungnahme abzugeben.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgte vom 16.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022.

Zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist.

1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgte vom 16.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022. Die Planentwürfe lagen für jedermann zur Einsicht im Rathaus der Gemeinde Heidenrod, Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod-Laufenselden, Bauamt, Zimmer 203 aus.

Aktenvermerk

A

Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod, Bebauungsplan Am Galgen 5. Änderung und Flächennutzungsplanänderung SO Ver- und Entsorgung Am Galgen

Stellungnahme: [REDACTED]

Im Rahmen der Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplanes der 5. Änderung Sondergebiet Ver- und Entsorgung Am Galgen Heidenrod-Kemel, mit Begründung und Umweltbericht, sprach [REDACTED] Heidenrod- Kemel beim Unterzeichner vor und erklärte, dass er Wünsche, Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vortragen möchte. Die Stellungnahme zur Niederschrift soll sich sowohl auf den Bebauungsplan, als auch auf die Änderung des Flächennutzungsplanes beziehen.

Im Rahmen der städtebaulichen Planungen beabsichtigt die Gemeinde die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Kopp zu schaffen. [REDACTED] erklärte, dass er aufgrund der vorhandenen Nutzung des Betriebsgeländes der Firma Kopp bereits erhöhte Immissionswerte/ Lärm, vor allem in den Nachtstunden wahrnehmen kann. Er führt diese erhöhten Lärmimmissionen, insbesondere auf den Betrieb der Firma Kopp Umwelt, als auch den Betrieb des Biomassekraftwerkes zurück. Im Zuge des Bebauungsplanes sollen die Ressourcen für die Nutzung dieser Anlagen um ein Vielfaches vergrößert werden und er geht davon aus, dass durch die intensivere Nutzung der bereits jetzt vorhandenen Anlagen, mit erhöhten Immissionswerten zu rechnen ist.

[REDACTED] erklärte, dass er durch weiteren Lärm, der zum einen vom Betrieb selbst, und zum anderen vom weiter steigenden Ziel- und Quellverkehr, der über die unmittelbar angrenzende Bundesstraße B 260 ausgehen wird, gesundheitliche Beeinträchtigungen befürchtet.

[REDACTED] bittet im Zuge der Bauleitplanung sicherzustellen, dass die gesetzlichen Immissionswerte für das Wohngebiet Schwalbacher Straße eingehalten werden. Im Zuge der Berechnung der Lärmprognosen bittet er auch, dafür Sorge zu tragen, dass die Vorbelastungen durch die B 260, die bestehenden 5 Windkraftanlagen in Kemel, die 3 angrenzenden Windkraftanlagen in Hohenstein und besonders der Betrieb der Firma Kopp Umwelt und Biomassekraftwerk in einer Lärmprognose zusammengefasst werden. Dabei ist für ihn von besonderer Bedeutung, dass insbesondere die Lärmimmissionswerte in den Nachtstunden eingehalten, bzw. die jetzigen Lärmimmissionen in den Nachtstunden reduziert werden. Der Betrieb des Biomassekraftwerkes ist in den Nachtstunden bei besonderer Wetterlage deutlich zu vernehmen. Ebenfalls bittet er im Zuge der weiteren Planungen aufzuzeigen, ob das Problem „Tiefenschall“ bei den Immissionsgutachten betrachtet wurde.

[REDACTED] erklärte, dass er sich gerne an den weiteren Planungen beteiligen würde und bittet ihm entsprechendes Informationsmaterial zur Verfügung zu stellen.

Die Maximalfestsetzungen in Bezug auf den Lärm wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in die 5. Änderung übernommen. Somit kommt es zu keinen höheren Immissionswerten als bisher bereits durch die vorherigen Änderungen des Bebauungsplans Am Galgen zulässig.

Das Verkehrsgutachten hat ergeben, dass der Knotenpunkt der Bäderstraße/B 260 überlastet ist, weshalb dieser mittels einer Lichtsignalanlage (LSA) ertüchtigt werden soll. Die LSA soll zur Entschärfung der Verkehrssituation beitragen. Dies betrifft auch die Minderung der Lärmemissionen durch den Verkehr.

Die im ursprünglichen, rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Maximalfestsetzungen in Bezug auf den Lärm bleiben bestehen. Aus diesem Grund wird von einem zusätzlichen Lärmgutachten abgesehen. Ggf. ist im Rahmen des BImSch-Antrages, also außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechendes Lärmgutachten vorzulegen

Gleichzeitig bittet er die Gemeinde für die Bewohner von Kemel Sorge zu tragen, dass keine negativen Umwelteinflüsse im Zuge der weiteren Betriebsentwicklung und Erweiterung der Firma Kopp Umwelt und der übrigen Firmen die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Galgen“ ihren Sitz auf dem Betriebsgelände haben, erfolgen. Hier sollte die Gemeinde unbedingt weiterhin für die gute Wohnqualität in Kemel sorgen. Dies auch im Hinblick auf das neue Wohnbaugebiet in Kemel.

Der Aktenvermerk wurde auf Weisung von [REDACTED] diktiert und wurde von der Gemeindeverwaltung ausgefertigt. Eine Ausfertigung des Aktenvermerkes erhalten das Planungsbüro Hendel, [REDACTED], sowie Herr Bürgermeister Diefenbach zur Kenntnis.

Hinweis: Der Aktenvermerk wurde im Beisein von [REDACTED] erstellt. [REDACTED] erklärte, dass der Inhalt des Gespräches ordnungsgemäß wiedergegeben ist.

Heidenrod, den 02. Juni 2022
Gesp.: 09.1. Kemel Am Galgen AV [REDACTED]

(Zindel)
Oberamtsrat

- Planungsbüro Hendel zur Kenntnis
- [REDACTED] zur Kenntnis
- Bürgermeister Diefenbach zur Kenntnis

A [REDACTED]

Die Planung ist nach Abwägung der Stellungnahmen und der Einarbeitung der Anmerkungen aus den Stellungnahmen in die Planunterlagen abgeschlossen. Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses werden die endgültigen Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Heidenrod einsehbar sein.

KOPP Umwelt GmbH – Standort Heidenrod

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN 5. Änderung

Tabellarische Zusammenfassung der Bedenken und Anregungen zur Begründung, Umweltbericht und textliche Festsetzungen, zuletzt vom 08.03.2022

Kapitel / Seite	Textabschnitt	Änderung / Anmerkung / Frage	Begründung
1.1 Planungsanlass	Am Standort wird eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von hauptsächlich nichtgefährlichen und gefährlichen Abfällen betrieben, weiter ein Biomassekraftwerk, zwei Windenergieanlagen und eine Freiflächen-Photovoltaikanlage. Für die Anlagen wird ein Antrag nach Bundesimmissionsschutzgesetz gestellt, um diese nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu genehmigen. Die bestehenden Genehmigungen sollen nun den sich ändernden Anforderungen am Standort Kemel in Bezug auf Mengen- und Abfallartenentwicklung angepasst werden. Neben der geplanten Optimierung der Betriebsabläufe sollen zur Anlagenoptimierung des Biomassekraftwerkes zukünftig mehr aufbereitete Bioabfälle angenommen, behandelt und verwertet werden.	Für die Anlagen wurde ein Antrag nach Bundesimmissionsschutzgesetz gestellt, ...	Die Baugenehmigung zur Errichtung der Freiflächen-PV-Anlage ist aus 2009. Das Biomassekraftwerk wurde 2012 immissionsschutzrechtlich genehmigt. Es sollen nicht mehr aufbereitete Bioabfälle angenommen werden, sondern mehr Bioabfälle zur Aufbereitung. <i>Anmerkungen: diese Textpassage kommt in dem Dokument häufiger vor.</i>
		Die Nummern auf dem Plan Seite 6 passen nicht immer zu der Nummerierung im folgenden Text ab Seite 12 Beispiele: - die 6 im Plan ist im Text die Änderung Nr. 4 - die Änderung Nr. 6 im Text, müsste der 7 im Plan entsprechen - ... Hier fehlt die BE 14.2 „Containerstellfläche“	
Tabelle Synopse ab Seite 7	Lfd. Nr. 6:	Hier sollte in der letzten Spalte stehen: Die Anlage von Flächen zum Abstellen von leeren Containern“ Auch hier stehen wieder die „mehr aufbereitete Bioabfälle“	Nicht das der Eindruck entsteht, dass hier eine Lagerung von Abfällen stattfindet. Es sollen nicht mehr aufbereitete Bioabfälle angenommen werden, sondern mehr Bioabfälle zur Aufbereitung.
1.5 Verkehr			

B [REDACTED]

Zu 1.1 Planungsanlass:

Die Zeitform in Bezug auf den BImSch-Antrag wird geändert.

Die Formulierung wird angepasst. Es werden nicht mehr aufbereitete Bioabfälle angenommen, sondern mehr Bioabfälle zur Aufbereitung angenommen.

Dass die Nummern im Plan auf Seite 6 bzw. in der Synopse ab Seite 7 nicht zu den Nummerierungen der Änderungen ab Seite 12 passen, hat den Hintergrund, dass in der Synopse auch die Änderungen aufgeführt sind, die sich nur auf die zeichnerischen Festsetzungen beziehen und nicht auf die textlichen Festsetzungen, während in der Aufzählung der Änderungen ab Seite 12 nur die Aspekte aufgeführt sind, bei welchen textliche Festsetzungen geändert wurden.

Zur Tabelle Synopse ab Seite 7:

Die Containerstellfläche wird unter der Lfd. Nr. 6 ergänzt.

Die Formulierung „zum Abstellen von Containern“ in der Spalte „Textliche Festsetzungen 5. Änderung“ wird in „zum Abstellen von leeren Containern“ geändert.

Zu 1.5 Verkehr:

Die angesprochene Formulierung wird ebenfalls angepasst. Es werden nicht mehr aufbereitete Bioabfälle angenommen, sondern mehr Bioabfälle zur Aufbereitung angenommen.

Kapitel / Seite	Textabschnitt	Änderung / Anmerkung / Frage	Begründung
2.1 Eingriffsregelung zur ...	Nach der Kompensationsverordnung wird ein auszugleichendes Defizit von 161.563 Biotopwertpunkten errechnet.	Diese Zahl ist nicht prüfbar, vielleicht lässt die im nächsten Absatz erwähnte Anlage eine Prüfung der Zahl zu. Aktuell befindet sich die Flächenbilanzierung auf dem Gelände Fa. Kopp sowohl vermessungstechnisch als auch fachlich in abschließender Feststellung. Die hier gewonnenen Daten sollen in die Ermittlung der Biotopwertpunkte einfließen. Auch hier stehen wieder die aufbereiteten Bioabfälle	Es sollen nicht mehr aufbereitete Bioabfälle angenommen werden, sondern mehr Bioabfälle zur Aufbereitung. Nicht das der Eindruck entsteht, dass hier eine Lagerung von Abfällen stattfinden soll. 3m Haufwerkshöhe für RC-Produkte bei der großen Fläche ist sehr wenig. Eine Erhöhung auf 6,0 m ist hier erforderlich, um den Lagerplatz auch optimal nutzen zu können. Es ist auch nicht ersichtlich, warum hier diese Einschränkung auf 3 m erforderlich sein sollte.
2.2 Umweltbericht; Tabelle, Seite 19; Zeile 1a)	Im Sondergebiet SO10 ist zugelassen: die Anlage von Stellflächen für Glascontainer	Im Sondergebiet SO10 ist zugelassen: die Anlage von Stellflächen für leere Glascontainer	
Seite 25; 4. Spiegelstrich	Im Sondergebiet SO 5 maximal 3,00 m über vorhandenem Gelände	im Sondergebiet SO 5 maximal 6,00 m über vorhandenem Gelände.	
Seite 26; unter 7.	Befestigte Flächen in den Sondergebieten SO 5, SO 11 und SO 12 sind mit versickerungsfähigem Belag herzustellen	Die Flächen sollen ausweislich unserer Planung geschothert werden; geschotterte Flächen gelten nicht als "versickerungsfähig". Eine flächige Versickerung könnte an den Rändern der Flächen in nicht befestigten Bereichen stattfinden. Ist das damit erfüllt?	Die Lagerflächen für die verschiedenen Abfälle können nicht auf versickerungsfähigen Untergründen dauerhaft gelagert werden. Durch ständiges Befahren bzw. der im Antrag beschriebenen Haldenbildung kommt es zu einer regelmäßigen Verdichtung der Betriebsfläche, sodass ein entsprechender Nachweis zur Versickerung nicht geführt werden kann.
Seite 28; 9. Maßnahmen zum Schutz ...	Die erlaubte verkehrliche Annahme und Abgabe ist auf wochentags 6:00 Uhr bis 19:00 Uhr und samstags 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr begrenzt.	Zur Klärstellung: z.B. im Rahmen des Winterdienstes kann es zu Verkehren auch außerhalb dieser Zeiten kommen; siehe hierzu auch entsprechenden Abschnitt aus dem ElmSch-Antrag.	

Aufgestellt: [REDACTED] August 2022

B [REDACTED]

Zu 2.1 Eingriffsregelung zur...:

Die Flächenbilanzierung auf dem Gelände der Firma Kopp wird nicht in das aktuelle Bauleitplanverfahren einfließen. Die Tabelle wurde nach der Kompensationsverordnung von einer qualifizierten Fachplanerin erstellt. Diese hat die relevanten Flächen bewertet und gem. Kompensationsverordnung in Wertpunkte umgerechnet, welche dann mit der Größe der jeweiligen Fläche multipliziert wurden.

Zu 2.2 Umweltbericht; Tabelle, Seite 19; Zeile 1a):

Die angesprochene Formulierung wird ebenfalls angepasst. Es werden nicht mehr aufbereitete Bioabfälle angenommen, sondern mehr Bioabfälle zur Aufbereitung angenommen.

Zu Seite 24; Punk 1.11:

Bei der Festsetzung wird das Wort „leere“ ergänzt.

Zu Seite 25; 4. Spiegelstrich:

Die Festsetzung wird geändert. Im So 5 wird die Maximalhöhe von 3,00 m auf 6,00 m über vorhandenem Gelände geändert.

Zu Seite 26; unter 7.:

In der Bauleitplanung gilt eine geschotterte Fläche als versickerungsfähig.

Zu Seite 28; 9. Maßnahmen zum Schutz...:

Seltene Abweichungen der festgesetzten Zeit zur Annahme und Abgabe, wie beispielsweise im Rahmen des Winterdienstes, sind vertretbar.

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. 26 | DEUTSCHE BAHN SERVICE IMMOBILIEN GmbH AG, Niederlassung Frankfurt, FRANKFURT AM MAIN |
| NR. 9 | LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, Abteilung Bau- und Kunstdenkmäler, WIESBADEN | NR. 27 | DFS DEUTSCHE FLUGSICHERUNG GmbH, LANGEN |
| NR. 11 | LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBIH), Niederlassung Rhein-Main, FRANKFURT AM MAIN | NR. 28 | DEUTSCHE POST AG, BONN |
| NR. 12 | FINANZAMT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH | NR. 29 | ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, IDSTEIN |
| NR. 13 | BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN, Sparte Verwaltungsaufgaben, DÜSSELDORF | NR. 31 | RHEINGAU-TAUNUS-VERKEHRSGESELLSCHAFT, TAUNUSSTEIN |
| NR. 14 | BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR, BONN | NR. 33 | KREISHANDWERKERSCHAFT WIESBADEN-RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN |
| NR. 15 | EISENBAHNBUNDESAMT, Standort Frankfurt, FRANKFURT AM MAIN | NR. 34 | STAATLICH TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN, FRANKFURT AM MAIN |
| NR. 19 | ENERGIEREGION TAUNUS GOLDENER GRUND GmbH & Co. KG, BAD CAMBERG | NR. 36 | LANDESWOHLFAHRTSVERBAND HESSEN, KASSEL |
| NR. 21 | WESTNETZ GmbH, DORTMUND | NR. 37 | HESSISCHER RUNDFUNK, FRANKFURT AM MAIN |
| NR. 23 | DEUTSCHE TELEKOM NETZPRODUKTION GmbH, MAINZ | NR. 38 | BISCHÖFLICHES ORDINARIAT, LIMBURG |
| NR. 24 | VODAFONE HESSEN GmbH & Co. KG, DÜSSELDORF | NR. 39 | LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN, FRANKFURT AM MAIN |
| NR. 25 | FRAPORT AG, FRANKFURT | NR. 40 | EVANGELISCHE KIRCHE IN HESSEN-NASSAU, DARMSTADT |
| | | NR. 41 | SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD (SDW), WIESBADEN |
| | | NR. 42 | NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (NABU), WETZLAR |
| | | NR. 43 | BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND, Landesverband Hessen e.V., FRANKFURT AM MAIN |
| | | NR. 45 | BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ IN HESSEN (BNVH) e.V., WETTENBERG |
| | | NR. 46 | LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V., BAD NAUHEIM |

Bebauungsplan AM GALGEN, 5. ÄNDERUNG und Flächennutzungsplanänderung

- | | | | |
|--------|--|--------|--|
| NR. 47 | VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER e.V., WIESBADEN | NR. 3 | AMT FÜR BODENMANAGEMENT, LIMBURG AN DER LAHN |
| NR. 48 | HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V. (HGON), ECHZELL | NR. 6 | HESSENFORST, Forstamt Bad Schwalbach, BAD SCHWALBACH |
| NR. 49 | DEUTSCHE GEBIRGS- UND WANDERVEREINE (DGW), WEILROD | NR. 7 | AMT FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM, UMWELT, VETERINÄRWESEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ, LIMBURG |
| NR. 50 | DEUTSCHE BAHN NETZ AG, Niederlassung Mitte – Immobilienmanagement, FRANKFURT AM MAIN | NR. 10 | LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBIH), Niederlassung West, WIESBADEN |
| NR. 51 | STADT TAUNUSSTEIN | NR. 16 | BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT, Arbeitsamt Wiesbaden, WIESBADEN |
| NR. 52 | STADT BAD SCHWALBACH | NR. 17 | POLIZEIPRÄSIDIUM WESTHESSEN, Polizeidirektion Rheingau-Taunus, BAD SCHWALBACH |
| NR. 53 | STADT ELTVILLE | NR. 20 | WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN |
| NR. 54 | STADT LORCH | NR. 30 | RHEIN-MAIN-VERKEHRSVERBUND GmbH, HOFHEIM |
| NR. 56 | GEMEINDE AARBERGEN | NR. 32 | INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER, WIESBADEN |
| NR. 57 | GEMEINDE HOHENSTEIN | NR. 35 | DEUTSCHER WETTERDIENST, OFFENBACH |
| NR. 58 | VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH | NR. 55 | STADT OESTRICH-WINKEL |
| NR. 59 | VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN | | |
| NR. 61 | GEMEINDE HEIDENROD, Frauenbeauftragte Frau Becker | | |
| NR. 62 | HEIDENROD-KEMEL, OBR Holger Hunold | | |

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:

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
Zur Bebauungsplanänderung

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per E-Mail

Gemeindevorstand der
Gemeinde Heidenrod
Rathausstraße 9
65321 Heidenrod

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/44-2020/4
Dokument-Nr.: 2022/829376
Ihre Nachricht vom: 5. Mai 2022
Ihr Ansprechpartner: Sebastian Martin
Zimmernummer: 3.017
Telefon/ Fax: 06151 12 5038/ 06151 12 8949
E-Mail: sebastian.martin@rpda.hessen.de
Datum: 17. Juni 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod im Rheingau-Taunus-Kreis
5. Änderung des Bebauungsplanes „SO Ver- und Entsorgung Am Galgen“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Meine Stellungnahme vom 18. Januar 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Wiesbaden** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Heilquellen-/ Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 439-021) für die Gewinnungsanlage TB Heimbach der Stadt Bad Schwalbach. Die Schutzgebietsverordnung vom 21.02.1990 (StaAnz: 13/90, S. 564 ff) für die Gewinnungsanlage TB Heimbach in Bad Schwalbach ist zu beachten. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Nachsorgender Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden berücksichtigt.

Folgender Altstandort gemäß § 2 Abs. 3-6 BBodSchG ist mir nach erfolgter Abfrage der

Die Anmerkungen aus regionalplanerischer Sicht werden zur Kenntnis genommen.

Die Notwendigkeit der Beachtung der Schutzgebietsverordnung wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

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



Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

- 2 -

Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen im Geltungsbereich und unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin (30.11.2020) verfügbaren Kenntnisstandes (Aktenlage, Einträge in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen) bekannt:

Unter der Schlüsselnummer 439.005.070-001.016 wird ein Teil der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft Taunus-Kaserne, der Waffensystembereich Kemel, mit dem Flächenstatus „Altlastenverdacht aufgehoben“ geführt. In der Vergangenheit wurden in diesem Bereich umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese führten zu dem Ergebnis, dass sich nach derzeitiger Erkenntnis kein weiterer Handlungsbedarf ableitet.

Hinweis:

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen. Es ergeben sich keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

Oberflächengewässer

Es bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Abwasser, anlagebezogener Gewässerschutz

Die Ortsteile der Gemeinde Heidenrod entwässern in diverse Kläranlagen, die alle in der Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde liegen. Dadurch ist die zuständige Behörde für die abwasserrechtlichen Belange für dieses Erschließungsgebiet die Untere Wasserbehörde. Deren Stellungnahme ist zu beachten.

Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte jedoch anmerken, dass meinem Dezernat IV/Wi 42 ein Antrag der Kopp Umwelt GmbH für die Änderung ihres bestehenden Abfall- und Sekundärrohstoff-

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT Zur Bebauungsplanänderung

Die Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Der Hinweis zum Abwasser und anlagenbezogenen Gewässerschutz wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

- 3 -

- 3 -

Zwischenlagers und Abfall- und Sekundärrohstoff-Behandlungsbetriebes vorliegt. Die Anlagen der Naturenergie Heidenrod GmbH, das Biomassekraftwerk, die beiden Windenergieanlagen sowie die Freiflächen-Photovoltaikanlage, liegen im Zuständigkeitsbereich des Dezernats IV/WI 43.2. Insoweit sind die Aussagen unter Ziffer 1.1 Planungsanlass der Begründung vom 08.03.2022, dass „für die Anlagen ein Antrag nach BImSchG gestellt wird, um diese immissionsschutzrechtlich zu genehmigen“ und dass „die bestehenden Genehmigungen nun den sich ändernden Anforderungen am Standort Kemel in Bezug auf Mengen- und Abfallartenentwicklung angepasst werden sollen“ nicht korrekt.

Das auf den Seiten 5 bis 14 beschriebene Betriebskonzept weicht bezüglich der dort dargestellten Flächennutzungen teilweise vom derzeit meinem Dezernat IV/WI 42 vorliegenden BImSchG-Änderungsgenehmigungsantrag vom 09.05.2019 ab. Es wird davon ausgegangen, dass die Antragsunterlagen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens an die im Betriebskonzept dargestellten Flächennutzungen angepasst werden. Dies wird bei Wiederaufnahme des BImSchG-Änderungsgenehmigungsverfahrens überprüft.

Immissionsschutz

Die in der vorherigen Beteiligung genannten Hinweise wurden beachtet. Die Bedenken wurden ausgeräumt.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (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.

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT Zur Bebauungsplanänderung

Die Formulierungen werden angepasst.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Unterlagen zum BImSchG-Änderungsgenehmigungsantrag sind entsprechend zu überarbeiten.

- 4 -

- 4 -

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 aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Einen Hinweis auf den **Kampfmittelräumdienst** habe ich bereits im vorherigen Beteiligungsschritt gegeben.

Planungsrechtlich möchte ich darauf hinweisen, dass in den mir vorgelegten Unterlagen der Bebauungsplan fälschlicherweise noch mit „Vorentwurf“ bezeichnet wird. Hinweis: In der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wird der Begriff „Vorentwurf“ verwendet, in der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB der Begriff „Entwurf“. Zuletzt wird der Bebauungsplan dann als „Satzung“ beschlossen.

Der Bebauungsplan, die zugehörige Begründung sowie der Umweltbericht sind immer mit gleichen Daten und Bezeichnungen zu versehen. Die Bezeichnung „ursprünglicher“ Bebauungsplan ist irreführend – ich bitte Sie dies als „rechtskräftigen“ Bebauungsplan zu bezeichnen.

Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Sebastian Martin

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:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT Zur Bebauungsplanänderung

Die bergrechtliche Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung „Vorentwurf“ wird in „Entwurf“ geändert. Die Bezeichnung „ursprünglicher“ Bebauungsplan wird zu „rechtskräftiger“ Bebauungsplan geändert, sofern hiermit die 4. Änderung gemeint ist. Bei Bezug auf den ersten Bebauungsplan wird die Bezeichnung „ursprünglich“ beibehalten.

Regierungspräsidium Darmstadt



NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Zur Flächennutzungsplanänderung

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per E-Mail

Gemeindevorstand der
Gemeinde Heidenrod
Rathausstraße 9
65321 Heidenrod

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/44-2020/4
Dokument-Nr.: 2022/629379
Ihre Nachricht vom: 5. Mai 2022
Ihr Ansprechpartner: Sebastian Martin
Zimmernummer: 3.017
Telefon/ Fax: 06151 12 5038/ 06151 12 8949
E-Mail: sebastian.martin@rpd.hessen.de
Datum: 17. Juni 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod im Rheingau-Taunus-Kreis
Änderung des Flächennutzungsplanes – Teilbereich Sonderbaufläche Ver- und
Entsorgung Am Galgen – OT Kemel
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Meine Stellungnahmen vom 5. Oktober 2020 sowie 9. Februar 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.
Es handelt sich um die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans, für den nun auch die
Flächennutzungsplandarstellung entsprechend korrigiert werden soll.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die FNP-Änderung von Sonderbaufläche
„Bundeswehr“ zu Sonderbaufläche „Ver- und Entsorgung“ nach wie vor keine Bedenken.
Für die Nutzung existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan; die FNP-
Änderung dient damit der planungsrechtlichen Anpassung des vorbereitenden Bauleit-
planes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind von der FNP-Änderung nicht berührt.

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Anregungen und Abstimmungen zu den erforderlichen
Kompensationsmaßnahmen und –flächen verweise ich auf die fachliche Stellungnahme der unteren
Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Wiesbaden** -
zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Heilquellen-/ Trinkwasserschutzgebietes
(WSG-ID: 439-021) für die Gewinnungsanlage TB Heimbach der Stadt Bad Schwalbach.

Die Hinweise zur naturschutzfachlichen Sicht werden zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

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



Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

-2-

Die Schutzgebietsverordnung vom 21.02.1990 (StaAnz: 13/90, S. 564 ff) für die Gewinnungsanlage TB Heimbach in Bad Schwalbach ist zu beachten.

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Das o.g. Schutzgebiet wurde in die Plankarte aufgenommen.

Nachsorgender Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen.

Folgender Altstandort gemäß § 2 Abs. 3-6 BBodSchG ist mir nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen im Geltungsbereich und unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin (05.01.2021) verfügbaren Kenntnisstandes (Aktenlage, Einträge in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen) bekannt:

Unter der Schlüsselnummer 439.005.070-001.016 wird ein Teil der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft Taunus-Kaserne, der Waffensystembereich Kemel, mit dem Flächenstatus „Altlastenverdacht ausgehoben“ geführt. In der Vergangenheit wurden in diesem Bereich umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese führten zu dem Ergebnis, dass sich nach derzeitiger Erkenntnis kein weiterer Handlungsbedarf ableitet.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAItBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

Vorsorgender Bodenschutz

Auf der übergeordneten Planungsebene des Flächennutzungsplanes ist eine detaillierte Prüfung im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz nicht erforderlich. Dieses wird dann auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung nachgeholt.

Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die o.a. Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken.

Abwasser, anlagebezogener Gewässerschutz

Die Ortsteile der Gemeinde Heidenrod entwässern in diverse Kläranlagen, die alle in der Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde liegen. Dadurch ist die zuständige Behörde für die abwasserrechtlichen Belange für dieses Erschließungsgebiet die Untere Wasserbehörde. Deren Stellungnahme ist zu beachten.

-3-

NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT Zur Flächennutzungsplanänderung

Die Notwendigkeit der Beachtung der Schutzgebietsverordnung wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Der Hinweis zum Abwasser und anlagenbezogenen Gewässerschutz wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

- 3 -

Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.

Bergaufsicht

Durch das o.g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

Einen Hinweis auf den **Kampfmittelräumdienst** habe ich bereits im vorherigen Beteiligungsschritt gegeben.

Planungsrechtlich möchte ich darauf hinweisen, dass die Flächennutzungsplanänderung, die zugehörige Begründung sowie der Umweltbericht mit gleichen Daten und Bezeichnungen zu versehen sind. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist mir als höhere Verwaltungsbehörde im Sinne des Baugesetzbuchs in dreifacher Ausfertigung zur Genehmigung vorzulegen.

Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Sebastian Martin

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:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

**NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Zur Flächennutzungsplanänderung**

Die planungsrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Rheingau-Taunus-Kreis • Untere Bauaufsichtsbehörde
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

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

DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl

Zimmer : 1.310/1.311 (Eingang 1)

Telefon : (06124) 510 – 542/506

Telefax : (06124) 510 - 18542

e-Mail : Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de

Sabine.diehl@rheingau-taunus.de

Servicezeiten : /orsprochen nur nach Terminvereinbarung und möglichst mit Mund-Nasen-schutz

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen: **FD III.4-80-04300/20**

Datum: 13.06.2022

Grundstück Heidenrod, ~
Gemarkung Kemel
Vorhaben 04 KM 11.5 "SO Ver- u. Entsorgung AM GALGEN", 5. Änderung in Kemel

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

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

Kreisausschuss: ST-GF- Stabstelle für Frauen und Gleichstellung

Fachdienst KE

Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung

Fachdienst I.7 Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur

Fachdienst II.7 Gesundheitsverwaltung

Fachdienst III.2 Umwelt

Fachdienst III.3 Brandschutz

Fachdienst III.4 Bauaufsicht/Denkmalschutz

Fachdienst III.5 Ordnungs- und Kommunaufsichtsbehörde, Wahlen

Fachdienst III.6 Verkehr

Fachdienst II.JHP Jugendhilfeplanung

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Postanschrift:
Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach • Telefon (06124) 510 -0

Bankverbindung:
Naspas Bad Schwalbach; IBAN: DE65 5106 0015 0393 0000 31; BIC: NASSDE55

Schreiben vom 13.06.2022; Aktenzeichen 04300-20-80

Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (101169-19-wj):

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionsschutz:

Zuständige Immissionsschutzbehörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Lessingstraße 16 – 18, 65189 Wiesbaden.

2. Untere Naturschutzbehörde:

Die Ausgleichsmaßnahmen oder Zuordnung von Ökokontomaßnahmen sind detailliert mit Kartenübersicht im Verfahren anzugeben. Im Umweltbericht, Seite 19, wird auf ein Konzept (Ausgleichsmaßnahmen Grobbilanz) hingewiesen. Dieses Konzept hat unser Antragsexemplar nicht enthalten.

3. Untere Wasserbehörde:

Zur FNP Änderung bestehen keine Bedenken.

Zum qualifizierten Bebauungsplan geben wir Ihnen nachfolgende Stellungnahme ab:

Zur Entwässerung:

Laut einer Mail von Herrn Reuter, Planungsbüro, an den Bürgermeister Diefenbach, Gemeinde Heidenrod, vom 23.07.2021 soll auch die Fläche zur Lagerung von Frischkompost versiegelt werden. Dies wurde der Unteren Wasserbehörde zur Kenntnis gegeben, da zunächst nur die Lagerung von Fertigkompost auf versiegelter Fläche vorgesehen war.

Dies spiegelt sich in den Unterlagen zum Bebauungsplan aber nicht überall so wider.

Korrekt ist die Angabe in der Begründung, Synopse zum Bebauungsplan (*Gegenüberstellung alt/neu*), Tabelle lfd. Nr. 7, Fläche SO 7, textliche Festsetzungen 5. Änderung: „Die Lagerung von Frischkompost auf versiegelten und entwässerten Flächen“.

Irritierend ist hingegen der Text in der Begründung, Ziffer 1.2 „Erläuterungen zum Bebauungsplan, Änderung Nr. 6“. Hier wird weiterhin nur eine Flächenversiegelung für Lagerflächen von Fertigkompost vorgesehen.

**NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Kreisausschuss,
BAD SCHWALBACH**

1. Immissionsschutz

Die Anschrift der zuständigen Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

2. Untere Naturschutzbehörde

Das Eingriffs- und Ausgleichskonzept wird konkretisiert und in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Heidenrod festgelegt, bevor der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Der Anhang „Ausgleichsmaßnahmen Grobbilanz“ wurde per Mail zusammen mit der Aufforderung zur Stellungnahme am 05.05.2022 an den Rheingau-Taunus-Kreis verschickt. Weiterhin war das Dokument, wie dem per Mail sowie per Post gesendeten Anschreiben zu entnehmen war, für die Dauer der Offenlage auf der Webseite der Gemeinde Heidenrod einsehbar.

3. Untere Wasserbehörde

Die Formulierung in der Begründung 1.2. unter Änderung Nr. 6 wird angepasst. „Kompost >7 Tage Lagerungsdauer“ wird zu „sowohl Frisch- als auch Fertigkompost“ geändert.

Schreiben vom 13.06.2022; Aktenzeichen 04300-20-80

Irritierend sind auch die textlichen Festsetzungen, Ziffer A. 1.6 „In den Sondergebieten SO 7 + SO 8“. Hier fehlt der zuvor erwähnte Text aus der Synopse.

Unverständlich ist ferner, warum unter Ziffer 1.6 „Entwässerung“ nach Ablauf der Einleiterlaubnis für das Regenüberlaufbecken am 30.06.2026 die Notwendigkeit der Vorlage einer aktualisierten Schmutzfrachtberechnung gesehen wird.

In der Stellungnahme der Kreisverwaltung vom 13.01.2021 wurde eindeutig darauf hingewiesen, dass, sofern weitere Flächen versiegelt werden müssen (hier: Flächen für Frischkompost), eine neue Entwässerungsplanung zwingend erforderlich ist.

Ein Antrag hierfür liegt der Unteren Wasserbehörde bislang nicht vor. Die gesicherte Abwasserentsorgung ist folglich noch nicht nachgewiesen.

Es wird empfohlen, den Antragsteller (Adressat der Erlaubnis ist: G & G Grundstücksgesellschaft mbH, Am Hanach 14, 65343 Eltville) aufzufordern, bezugnehmend auf die Erlaubnis vom 27.06.2011 schnellstmöglich einen Neuantrag oder Änderungsantrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen auf dem Betriebsgelände der Fa. Kopp Umwelt in den Heimbach zu stellen.

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.
- 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, Kreisausschuss, BAD SCHWALBACH

Die Formulierung aus der Synopse „Die Lagerung von Frischkompost auf versiegelten und entwässerten Flächen.“ wird sinngemäß in die textlichen Festsetzungen unter A 1.6 zu SO 7 + SO 8 aufgenommen.

Auf die Notwendigkeit der Vorlage einer aktualisierten Schmutzfrachtberechnung wurde von der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen.

Fachdienst III.3 – Brandschutz Verkehrsanbindung

Die Anmerkung zur Unterhaltung der Straße wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben vom 13.06.2022; Aktenzeichen 04300-20-80

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 (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE, MK) von einem Geschoss oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,0 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE, MK) größer einem Geschoss oder GFZ > 1,0 und ≤ 2,4 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE, MK) (Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachung) größer einem Geschoss oder GFZ > 1,0 und ≤ 2,4 muss eine Wassermenge von mind. 3200 l/min. (192 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 384 m³ betragen.
- Für das Vorhaben SO Ver- und Entsorgung Am Galgen wird folgende Löschwassermenge als erforderlich angesehen:

Zur Löschwasserversorgung für das Bauvorhaben muss eine **Gesamtlöschwassermenge** von mind. **2400 l/min. (144 m³/h)** über einen Zeitraum von mind. **2 Stunden (Gesamtmenge 288 m³)** zur Verfügung stehen.

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme aus einer unabhängigen Löschwasserversorgung (z.B. offene Gewässer, Löschwasserbehälter) im Umkreis von 300 m um das Objekt einzubeziehen.

Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsreich 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:

Gegen die vorgelegte FNP-Änderung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

**NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Kreisausschuss,
BAD SCHWALBACH**

Löschwasserversorgung

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Hydranten

Die Hinweise zu Hydranten werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Schreiben vom 13.06.2022; Aktenzeichen 04300-20-80

Im Folgenden wir zu verschiedenen Punkten bzgl. Des B-Plans Stellung genommen, vgl. Eintragungen in beigefügtem B-Plan:

A. Zeichnerische Festsetzungen:

1. Die Zeichen SO 7 und SO 8 haben im B-Plan **keinen** weißen Hintergrund. Wir empfehlen eine einheitliche Darstellung der Höhenangaben in der Nutzungsschablone am obere Rand des B-Plans.
2. Das Symbol PE hat im B-Plan einen weißen Hintergrund und in der Legende einen schwarzen Hintergrund. Wir empfehlen dies einheitlich zu gestalten.
3. Das Symbol VG ist im B-Plan nicht komplett. Es gibt nur ein leeres Kästchen. Wir empfehlen das VG noch zu ergänzen.
4. Das Symbol für "Elektrizität" hat im B-Plan keine Streifen, wie in der Legende dargestellt. Wir empfehlen diese noch zu ergänzen.
5. Das Symbol "D" und "L" sind im B-Plan in einem Kreis dargestellt. Dies kann zu Missverständnissen führen. Wir empfehlen, dass das "D" und das "L" jeweils in einem Kreis dargestellt wird. Das Gleiche gilt auch für die Symbole "D" und "H" im Bereich von SO 8.
6. Der Geltungsbereich in Hellgrau und Schwarz dargestellt, liegen im B-Plan übereinander, so dass das Hellgrau nicht gut wahrgenommen werden kann. Wir empfehlen diese nebeneinander zu setzen. Frage: Betrifft die 5. Änderung den gesamten Geltungsbereich?
7. Die Flurnummern im B-Plan bzw. Im Geltungsbereich sind schwarz dargestellt und in der Legende hellgrau. Wir empfehlen eine Farbe zu verwenden.
8. In der Nutzungsschablone von SO 5 und SO 12 wird auf einen "Planeinschrieb" verwiesen, der eine max. Höhenangabe nennen soll. Im B-Plan allerdings gibt es **keine** Angabe dazu. Wir empfehlen diese zu ergänzen.
9. In der "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" befindet sich ein leeres Kästchen. Wir empfehlen die Bezeichnung dafür zu ergänzen. Außerdem ist an mehreren Stellen die Schraffur **nicht** durchgängig.
10. Das Symbol WSG fehlt in der Legende. Wir empfehlen dies zu ergänzen.

B. Textliche Festsetzungen:

Die "Textlichen Festsetzungen" empfehlen wir noch dem B-Plan hinzuzufügen bzw. im B-Plan auf diese zu verweisen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

gegen das Bauvorhaben „SO Ver- und Entsorgung Am Galgen“ in der Gemeinde Heidenrod, OT Kemele haben wir keine Bedenken.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler 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 zurechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von unserer Behörde gefordert werden.

**NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Kreisausschuss,
BAD SCHWALBACH**

Fachdienst III.4 - Bauaufsicht

A Zeichnerische Festsetzungen

1. Die Zeichen SO 7 und SO 8 werden mit einem weißen Hintergrund versehen. Die Höhenangaben werden vereinheitlicht. Da für die Sondergebiete teilweise mehrere unterschiedliche Maximalhöhen festgesetzt sind, werden diese im Planeinschrieb dargestellt.

2. Das Symbol wird einheitlich gestaltet.

3. Das Symbol VG wird vollständig dargestellt.

4. Die Streifen werden ergänzt.

5. Die Symbole D, L und H werden jeweils in einem Kreis dargestellt.

6. Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird entfernt, da der Geltungsbereich mit dem der 5. Änderung übereinstimmt.

7. Die Flurnummern werden auch innerhalb des Geltungsbereichs grau eingefärbt.

8. Der Verweis auf den Planeinschrieb wird herausgenommen. Da SO 5, SO 10, SO 11 und SO 12 lediglich als Lagerfläche festgesetzt sind und keine Gebäude errichtet werden, ist eine Höhenfestsetzung hier nicht notwendig.

9. Die Bezeichnung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird ergänzt. Die Schraffur wird überall durchgängig ergänzt.

10. Die Abkürzung WSG befindet sich nicht in der Planzeichnung, falls damit das Trinkwasserschutzgebiet gemeint ist. Dieses ist ohne Abkürzung in der Planzeichnung benannt.

B. Textliche Festsetzungen

Spätestens bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes werden die Textlichen Festsetzungen in die Planzeichnung aufgenommen.

Fachdienst III.4 - Denkmalschutz

Der Hinweis zu den Erdarbeiten wird zur Kenntnis genommen.
Entsprechende Festsetzungen bestehen bereits unter C Hinweise / Empfehlungen, 1. Denkmalschutz

Schreiben vom 13.06.2022; Aktenzeichen 04300-20-80

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag

(Pohl)

**NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Kreisausschuss,
BAD SCHWALBACH**

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

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

RTK Fachdienst FD III.3 Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach

FD III.4
- Untere Bauaufsichtsbehörde -
Frau Sabine Diehl
im Hause

DER KREISAUSSCHUSS

Brand- & Katastrophenschutz
Sachbearbeiter: Herr Hippler
Zimmer : 1.345
(Eingang 1)
Telefon : 06124/510-329
Telefax : 06124/510-545
e-Mail : hans-joachim.hippler@rheingau-taunus.de
Servicezeiten : Montags bis freitags nach Vereinbarung
Persönliche Vorsprachen nur nach Terminver-
einbarung und mit einem Mund-Nasen-Schutz
FD III.4 – 04300/2020
Ihr Zeichen :
Ihre Nachricht vom: Herr Hippler
Bei Schriftwechsel angeben:
Unser Zeichen : FD III.3 -034-01933/22
Datum: 20.07.2022

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod

**Brandschutztechnische Stellungnahme zu 80- 4300/20
04 KM 11.5 "SO Ver- u. Entsorgung AM GALGEN", 5. Änderung in Kemel**

Gemarkung: Kemel

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belangen gem. § 3 (2) und § 4 (1) BauGB

Anlagen: Antragsunterlagen mit brandschutztechnischer Stellungnahme

Zur o. g. Baumaßnahme nehme ich gemäß übersandter Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung:

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.
- 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:

Fachdienst III.3 – Brandschutz
Verkehrsanbindung

Die Anmerkung zur Unterhaltung der Straße wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben vom 20.07.2022; Aktenzeichen: 01933/22

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.

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 (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE, MK) von einem Geschoss oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,0 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE, MK) größer einem Geschoss oder GFZ > 1,0 und ≤ 2,4 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE, MK) (Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachung) größer einem Geschoss oder GFZ > 1,0 und ≤ 2,4 muss eine Wassermenge von mind. 3200 l/min. (192 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 384 m³ betragen.
- Für das Vorhaben SO Ver- und Entsorgung Am Galgen wird folgende Löschwassermenge als erforderlich angesehen:

Zur Löschwasserversorgung für das Bauvorhaben muss eine **Gesamtlöschwassermenge** von mind. **2400 l/min. (144 m³/h)** über einen Zeitraum von mind. **2 Stunden (Gesamtmenge 288 m³)** zur Verfügung stehen.

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme aus einer unabhängigen Löschwasserversorgung (z.B. offene Gewässer, Löschwasserbehälter) im Umkreis von 300 m um das Objekt einzubeziehen.

Kann die erforderliche Löschwassermenge als Grundschutz nicht durch die Gemeinde Heidenrod bereit gestellt werden, muss dies durch den Vorhabenträger im Rahmen eines Erschließungsvertrages erfolgen.

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

Löschwasserversorgung

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die genannten Parameter in Bezug auf die Sicherung der Löschwassermenge werden zur Kenntnis genommen und. Sie finden Eingang in den noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag und werden somit für den Vorhabenträger verbindlich.

Schreiben vom 20.07.2022; Aktenzeichen: 01933/22

**NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Kreisausschuss,
BAD SCHWALBACH**

Hydranten

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

Im Auftrag

Hippler
Gefahrenverhütungsbeauftragter



Hydranten

Die Hinweise zu Hydranten werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Wiesbaden

Eingegangen
13. MAI 2022
Planungsbüro Hendel

HESSEN



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

Planungsbüro Hendel+Partner
z. Hd. Frau Bolkenius
Friedrich-Bergius-Straße 9
65203 Wiesbaden

Aktenzeichen	34 c 2_BV 14.3St_2020-020752
Bearbeiter/in	Florian Sterzel
Telefon	(0611) 765 3835
Fax	(0611) 765 3802
E-Mail	florian.sterzel@mobil.hessen.de
Datum	10. Mai 2022

Trägerbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplan „Sondergebiet Ver- und Entsorgung Am Galgen“ der Gemeinde Heidenrod mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes, Ihr Schreiben vom 05.05.2022

Stellungnahme Hessen Mobil

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Bolkenius,

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 05.05.2022 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Ver- und Entsorgung Am Galgen“ und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung.

I . Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
Der Bebauungsplan „Sondergebiet Ver- und Entsorgung Am Galgen“ ist einer von mehreren Bebauungsplänen der im Ortsteil Kemel durch die Gemeinde Heidenrod erarbeitet wird. Die Gemeinde Heidenrod ist der Forderung von Hessen Mobil nachgegangen und hat eine gemeinsame Verkehrsuntersuchung für die verschiedenen Planvorhaben im Ortsteil Kemel („Kemel-SÜD“, 6. Änderung des Bebauungsplanes „unter der kath. Kirche“, „Taunuskaserne“ und Gewerbegebiet „Am Windpark“) aufgestellt. Aus der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Freudl Verkehrsplanung ergibt sich, dass gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) die durchgeführte Leistungsfähigkeitsberechnung am Knotenpunkt B 260 / Bäderstraße nicht mehr gegeben ist. Die erreichten Verkehrsqualitätsstufen beim Berechnungsverfahren nach HBS liegen sowohl in der vor- als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde bei einer ungenügenden Qualitätsstufe (Qualitätsstufe E). Die ermittelten Verkehrszahlen sowie angesetzten Zuwachszahlen der Verkehrsuntersuchungen sind plausibel. Lediglich die Erweiterung seitens der KOPP-Umwelt ist perspektivisch lediglich mit einem zweifelhaften Besucherverkehr von 50 Kundfahrten angesetzt. Dies wäre für einen öffentlichen Recyclinghof sehr wenig. Zudem ist die Aussage unter Punkt 4.4 der Verkehrsuntersuchung, dass sich eine zum Zählzeitpunkt nördlich gelegene Sperrung positiv auf das Zählergebnis ausgewirkt hätte, nicht nachvollziehbar. Diese Sperrung befand sich in Rheinland-Pfalz ca. 9,8km von Holzhausen entfernt und hatte somit keine Auswirkung auf den Knotenpunkt B 260 /

NR. 4 HESSEN MOBIL, Straßen- und Verkehrsmanagement, WIESBADEN

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Bäderstraße. Zudem ist festzuhalten, dass Hessen Mobil im Bestand und in der Praxis keine nennenswerten Staubildungen am vorgenannten Knotenpunkt bekannt sind.

Hessen Mobil hat aktuell keine eigenen Planungsmaßnahmen in diesem Bereich der B 260. Die Verkehrsuntersuchung weist auf, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes durch Ertüchtigung beispielsweise mit einer LSA weiterhin gegeben ist. Daher hat Hessen Mobil grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Knotenpunktertüchtigung sollte im Zuge der weiteren Planung zwischen Hessen Mobil und der Gemeinde Heidenrod, auch bezüglich eventueller Kostentragungen, abgestimmt werden. Ein Umbau des Knotenpunktes als Kreisverkehrsplatz, wie im Verkehrsgutachten geschrieben, kann seitens Hessen Mobil und den einschlägigen Richtlinien (RAL etc.) nicht zugestimmt werden.

II . Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Nadine Eckhardt

NR. 4 HESSEN MOBIL, Straßen- und Verkehrsmanagement, WIESBADEN

Die Anmerkungen von Hessen Mobil zum Verkehrsgutachten einschließlich der Ertüchtigung des Knotenpunktes der B 260 werden zur Kenntnis genommen. Die Ertüchtigung ist mit einer LSA geplant.



hessenARCHÄOLOGIE



NR. 8 HESSEN ARCHÄOLOGIE, Abteilung Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, WIESBADEN

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden

Aktenzeichen

Planungsbüro Hendel+Partner
Städtebau- und Landschaftsarchitekten
Gustav-Freytag-Str. 15

BearbeiterIn Dr. Kai Mückenberger
Durchwahl (0611) 6906-109
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht DE 0001-627-105-1
Datum 25.05.2022

65189 Wiesbaden

**Heidenrod-Kemel
Änderung Flächennutzungsplan „Am Galgen“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern sind grundsätzlich richtig, sollten jedoch korrekterweise auf § 21 HDSchG verweisen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannte Rechtsgrundlage wird berichtigt.

Hendel + Partner

Von: Holger.Otto@syna.de
Gesendet: Montag, 20. Juni 2022 15:51
An: Hendel + Partner
Betreff: Kemel, SO Am Galgen, Änderung FNP + 5. Änderung Bplan
Anlagen: Syna Bestand Strom+Gas DIN_A3 2020-12-14.pdf; Syna Stellungnahme Änderung Bplan 2020-12-14.pdf; Syna Stellungnahme Änderung FNP 2020-08-25.pdf; Syna Stellungnahme Änderung FNP 2021-01-06.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 5. Mai 2022. Zu der angezeigten 5. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes melden wir unter der Voraussetzung keine Bedenken an, dass unsere in den vorangegangenen Schreiben gegebenen Hinweise und Anregungen bei der weiteren Bearbeitung des Projektes und bei den im Geltungsbereich vorgesehenen Baumaßnahmen voll berücksichtigt werden. Der vorangegangene Schriftverkehr sowie der Bestandsplan vom Dezember 2020 sind als Anhang beigefügt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Holger Otto

Projektplaner

T 06126 / 9302 - 129

M 0162 / 28 58 263

F 069 / 3107 49 9522 129

E holger.otto@syna.de

Syna  Meine Kraft vor Ort

Syna GmbH

Planung Eltville / Idstein

Wiesbadener Str. 39-41

65510 Idstein

www.syna.de



NR. 18 SYNA GmbH, IDSTEIN

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Otto, Holger

Von: Otto, Holger
Gesendet: Montag, 14. Dezember 2020 12:39
An: 'post@planungsbuero-hendel.de'
Betreff: Kemel, SO Am Galgen, 5. Änderung Bebauungsplan
Anlagen: Syna Bestand Strom+Gas DIN_A3 2020-12-14.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 25. November 2020, mit dem Sie uns über die oben genannte Projektierung informierten und nehmen als betriebsführendes Unternehmen im Auftrag der Netzgesellschaft *EnergieRegion Taunus - Goldener Grund* sowie der *Süwag Energie AG* wie folgt Stellung:

Zu der angezeigten 5. Änderung des Bebauungsplans haben wir keine Einwände, vorausgesetzt unsere im Geltungsbereich vorhandenen Versorgungsanlagen und -leitungen können unverändert in ihrem Bestand erhalten bleiben. Hier verweisen wir besonders auf folgende Einrichtungen:

- Unsere Schaltstation „SST Kemel“ an der südwestlichen Seite des Geltungsbereichs sowie
- Die entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufende Gas- (DN200; im Bestandsplan grün dargestellt) und Fernwirkleitungstrasse (P63; im Bestandsplan braun dargestellt). Die Gas-Mitteldruckleitung versorgt die Heidenroder Ortsteile Kemel und Mappershain.

Die aus unserer Schaltstation „SST Kemel“ auf das Betriebsgelände führenden Mittelspannungskabel (im Bestandsplan rot dargestellt) sind Kundeneigentum. Gleiches gilt für die darüber versorgten Stationen.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte beiliegendem Bestandsplan.

Sollten im Zuge der auf den Seiten 7 bis 10 beschriebenen Maßnahmen wesentliche Änderungen an der Kundenanlage erfolgen — verlängern oder verkürzen von Mittelspannungskabeltrassen, verringern oder erhöhen von Trafoleistungen, erweitern oder verkleinern von Einspeiseanlagen usw. —, bitten wir Sie unsere Kollegen*innen vom Anschlusswesen-Individual@syna.de und gegebenenfalls von Einspeiser@syna.de frühzeitig zu informieren. Solche Änderungen wirken sich auf die Abschaltbedingungen unserer Mittelspannungsanlagen aus und müssen in unseren Systemen entsprechend nachgehalten werden.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden aktuellen Bestandspläne bei unserer [Planauskunft](#) einzuholen. Zusätzlich verweisen wir auf unser Informationsblatt [Merkheft für Baufachleute](#).

Für die Projektierung von Bepflanzung verweisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum/Strauch und Gasrohr bzw. Kabel mindestens 2,50m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume/Sträucher zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen.

Sollte im Zuge Ihrer Maßnahme eine Umliegung, Sicherung oder Versetzung unserer Versorgungseinrichtungen erforderlich sein, bitten wir Sie uns frühzeitig zu Informieren damit wir entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchführen können.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

NR. 18 SYNA GmbH, IDSTEIN

Diese Stellungnahme wurde im Rahmen des Bebauungsplan-Scopings abgegeben. Sie wurde folgendermaßen gewertet:

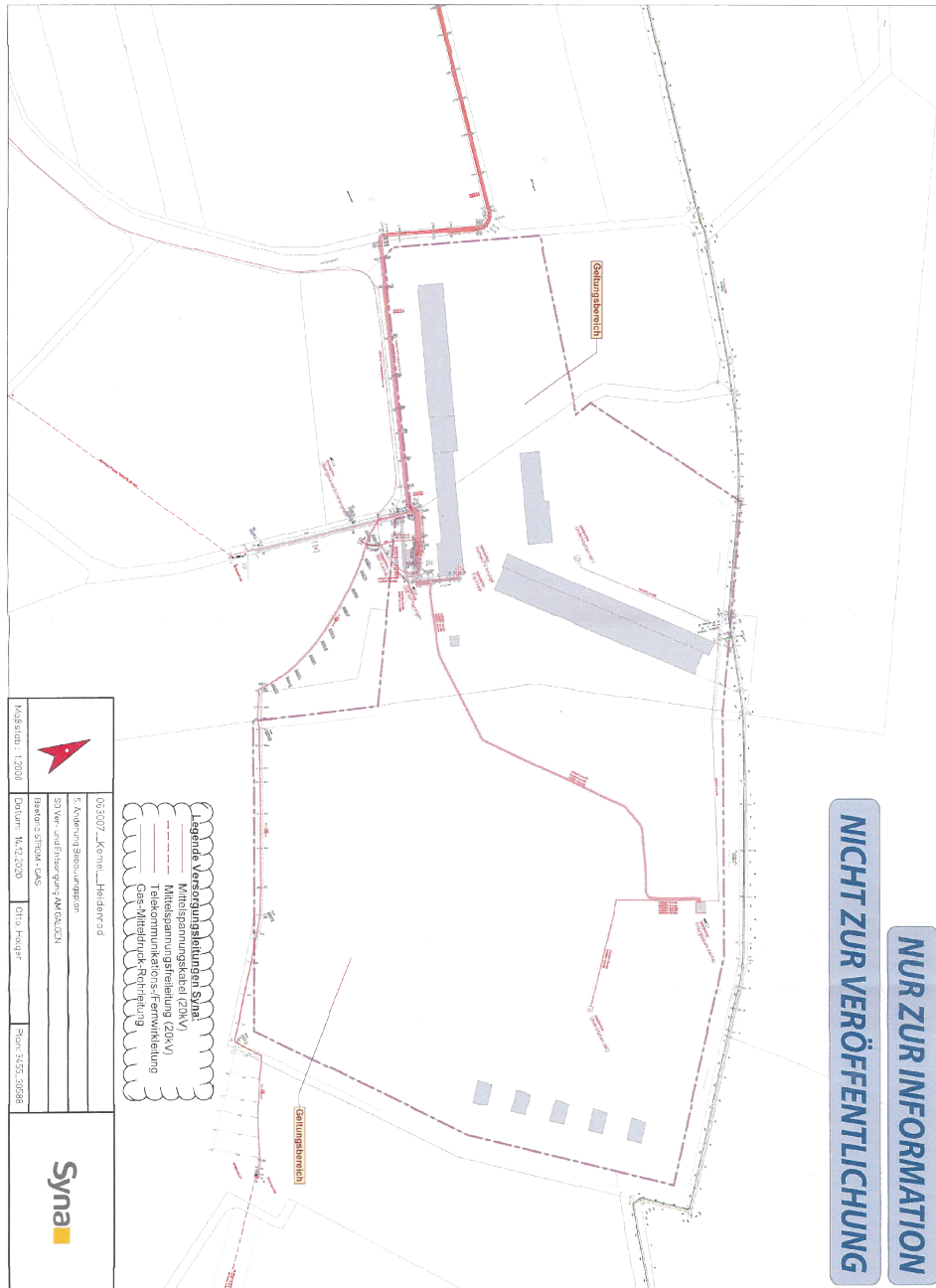
Der Vorhabenträger bzw. die Betreiberfirma wird entsprechend in Kenntnis gesetzt.

Auf den Bestand der Schaltstation „SST Kemel“ und der Gas- und Fernwirkleitungstrasse ist bei den Baumaßnahmen zu achten.

Die Hinweise zu den Änderungen an Kundenanlagen sind zu beachten.

Die Hinweise zur Einsichtnahme der Bestandspläne sind zu beachten.

Der Verweis auf die DIN 18920 wird in den Bebauungsplan aufgenommen.



NR. 18 SYNA GmbH, IDSTEIN

Otto, Holger

Von: Otto, Holger
Gesendet: Dienstag, 25. August 2020 17:00
An: 'post@planungsbuero-hendel.de'
Betreff: Kemel, SO Am Galgen, Änderung FNP
Anlagen: Syna Bestand DIN_A3 2020-08-25.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Projektierung nehmen wir als betriebsführendes Unternehmen im Auftrag der Netzgesellschaft *EnergieRegion Taunus - Goldener Grund* sowie der *Süwag Energie AG* wie folgt Stellung:

Gegen die Umwidmung der Sonderbaufläche von „Bundeswehr“ in „Ver- und Entsorgung“ haben wir keine Einwände, vorausgesetzt die im Geltungsbereich vorhandenen Versorgungsanlagen und -leitungen können unverändert in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die kundeneigenen Stromstationen auf dem Gelände werden über die Mittelspannungskabel versorgt, die Gas-Mitteldruckleitung versorgt die Heidenroder Ortsteile Kemel und Mappershain. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte beiliegendem Bestandsplan.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Holger Otto

Projektplaner

T 06126 / 9302 - 129

M 0162 / 28 58 263

F 069 / 3107 49 9522 129

E holger.otto@syna.de

Syna  Meine Kraft vor Ort

Syna GmbH
Planung Eltville / Idstein
Wiesbadener Str. 39-41
65510 Idstein
www.syna.de



NR. 18 SYNA GmbH, IDSTEIN

Diese Stellungnahme wurde im Rahmen des Scopings zur Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben. Sie wurde folgendermaßen gewertet:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und die vorhandenen Versorgungsanlagen bei den Bauarbeiten berücksichtigt. Die Planunterlagen werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Otto, Holger

Von: Otto, Holger
Gesendet: Mittwoch, 6. Januar 2021 15:47
An: 'post@planungsbuero-hendel.de'
Betreff: Kemel, Sonderbaufläche "Am Galgen", Änderung FNP
Anlagen: Kemel, SO Am Galgen, Änderung FNP

NR. 18 SYNA GmbH, IDSTEIN

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 15.12.2020 und nehmen wie folgt Stellung:

Zu der angezeigten Änderung des Flächennutzungsplanes melden wir unter der Voraussetzung keine Bedenken an, dass unsere im Schreiben vom 25.08.2020 gegebenen Hinweise und Anregungen — siehe Anhang — bei der weiteren Bearbeitung des Projektes und bei den im Geltungsbereich vorgesehenen Baumaßnahmen voll berücksichtigt werden.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen, siehe vorherige Stellungnahmen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Holger Otto

Projektplaner

T 06126 / 9302 - 129

M 0162 / 28 58 263

F 069 / 3107 49 9522 129

E holger.otto@syna.de



Meine Kraft vor Ort

Syna GmbH
Planung Eltville / Idstein
Wiesbadener Str. 39-41
65510 Idstein

www.syna.de



NR. 22 PLEDOC, ESSEN



Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

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

zuständig Sarah Christin Beinrott
Durchwahl 0201/3659-186

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
(TB)	05.05.2022	PLEdoc	20220502711	13.05.2022

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod: OT Kemel – Bebauungsplan Am Galgen – 5. Änderung und Flächennutzungsplanänderung; Hier: Behördenbeteiligung und gleichzeitige Auslegung gem. § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (**hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH**)

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

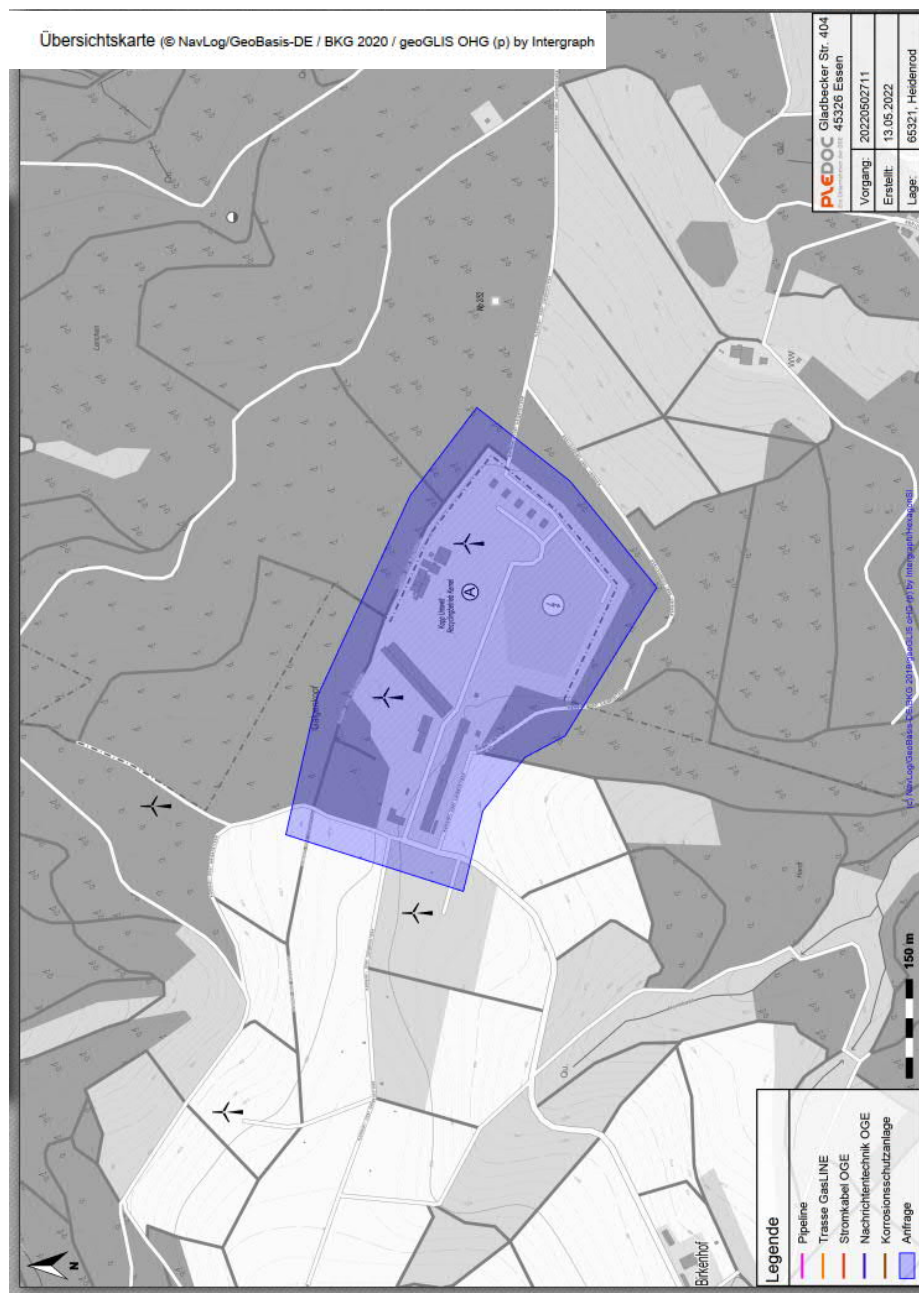
Geschäftsführer: Maro-André Wegener
PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9884 · USt-IdNr.: DE 170738401

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifizierungsnummer
SG 0017 AU 0200



Der Hinweis zu den Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Mitteilung der Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Heidenrod wird PleDoc über die Ausgleichsmaßnahmen informieren.



NR. 22 PLEDOC, ESSEN

Die Übersichtskarte wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.



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

BUND-Heidenrod
info@ovheidenrod.bund-hessen.net
www.bund-heidenrod.de

BUND Heidenrod
i.A. Ursula Giebel
Vorstandsteam
06124-77019
Heidenrod, den 30.5.2022

BUND-Ortsverein
Heidenrod
Zum Wiesental 13
65321 Heidenrod

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

Übermittlung per Mail

NR. 44 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, OV Heidenrod,
HEIDENROD

GEMEINDE HEIDENROD - OT Kemel
Bebauungsplan am Galgen – 5. Änderung und Flächennutzungsplanänderung
Behördenbeteiligung und gleichzeitige Auslegung gem. § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Aufforderung zur Stellungnahme zum obigen Bauvorhaben. Im Namen und im Auftrag des BUND Hessen e.V. nehme ich hierzu fristgerecht wie folgt Stellung.

1. Grundsätzliche Bedenken bestehen gegenüber dem Planungskonzept des Bb-Planes nicht.

2. Ausgleichsmaßnahmen

Im Flächennutzungs- und Bebauungsplan des Sondergebietes Ver- und Entsorgung Am Galgen sind die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (FN-Plan S. 7 2.b, Bbplan S.21 2.c) nicht ersichtlich und flächenbezogen nicht dargestellt. Das ist ein gravierender Mangel.

Bisher ausgewiesene und neu in Anspruch genommene Ausgleichsmaßnahmen im Bb-Plangebiet müssen gleichwertig an anderer Stelle neu ersetzt werden. Die zusätzlichen Eingriffswirkungen müssen ebenfalls an anderer Stelle z.B. durch Maßnahmen im Kommunalwald kompensiert und refinanziert werden. Verkehrsgrün auf dem Gelände sowie Sicht- und Lärmschutzhecken sind keine Ausgleichsmaßnahmen, sondern normaler Stand der Technik.

Der Verweis auf ein noch zu erstellendes Kompensationskonzept reicht hier nicht aus.

Die langfristige Pflege der Ausgleichsmaßnahmen muss personell oder finanziell gesichert werden. Bei korrektem externem Ausgleich werden weiteren Entwicklungsmaßnahmen im Betriebsgelände in Zukunft keine Hindernisse entgegengestellt.

3. Energie

Bei den Bb-Plänen sind Festsetzungen erforderlich, die die Energiewende in Bezug auf die baulichen Anlagen sicherstellen.

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Das Eingriffs- und Ausgleichskonzept wird konkretisiert und in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Heidenrod festgelegt, bevor der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.



Demensprechend sind für alle baulichen Anlagen verbindliche Festsetzungen zur Etablierung von Solarenergieanlagen erforderlich. Der neue Mitarbeiter- und Kundenparkplatz muss mit Fotovoltaik überstellt werden.

Entsprechende Bestimmungen dazu fehlen.

4. Wasser

Das Betriebswasser sollte kein Trinkwasser sein und muss betrieblich weitestgehend in Kreisläufe geführt werden, so dass möglichst wenig Frischwasser verbraucht wird. Ebenso ist die betriebliche Niederschlagswassernutzung zu prüfen. Wasserbohrungen auf dem Gelände selbst sollten untersagt bleiben.

Entsprechende Ausführungen, Planungen und Bestimmungen fehlen.

5. Verkehr

Das Verkehrsaufkommen an LKW und PKW in und aus Richtung des Sondergebietes Galgenkopf wird sich laut den Untersuchungen um ca. 165 KFZ-Fahrten pro Tag erhöhen. Das scheint nicht viel, ist aber in der Gesamtsituation auf der Bäderstraße problematisch. In Kombination mit den anderen geplanten Baumaßnahmen der Gemeinde steigt der Verkehr außerordentlich. Dringend erforderlich ist demzufolge eine große Ausweitung der Angebote des ÖPNV, ggf. auch mit Anbindungsmöglichkeiten z.B. durch Kleinbusse für die Beschäftigten des Sondergebietes.

6. Wärme und CO²

Es stellt sich die Frage, ob der Ausbau einer Biomassefeuerungsanlage in großem Umfang mit Holzstämmen angesichts der aktuellen Waldsituation ökologisch und betrieblich sinnvoll erscheint. Es fehlt vollständig eine CO²-Bilanzierung des gesamten Prozesse

Durch den Produktionsprozess in der Biogasanlage und der Biomassefeuerungsanlage entsteht Abwärme. Es bleibt unklar, wohin diese abgeführt wird bzw. wie sie verwendet wird.

Es fehlt ein Nutzungsnachweis.

Vorbehaltlich der Korrekturen der monierten Festlegungen kann dem Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplan zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ursula Giebel
Ursula Giebel

NR. 44 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, OV Heidenrod, HEIDENROD


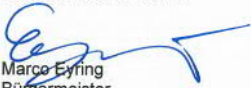
3. Es wird eine Festsetzung unter B Bauordnungsrechtliche Vorschriften, 1. Dächer ergänzt, welche die Errichtung von Solarenergieanlagen explizit auf den Dächern ermöglicht. Von einer zwingenden Festsetzung wird abgesehen. Die Dächer der Gebäude sind bereits überwiegend mit Solaranlagen versehen. Auf dem Gelände der Kopp Umwelt GmbH befinden sich weiterhin verschiedene Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien.

4. Durch das Auffangen von Niederschlagswasser und dem Betrieb eines Verteilungsnetzes von Über- und Unterflurhydranten auf dem Betriebsgelände, stellt die Fa. Kopp bereits seit Jahren sicher, dass die Nutzung von Trinkwasser als Betriebswasser auf ein Minimum beschränkt wird.

Die Niederbringung einer Wasserbohrung ist aktuell nicht angeordnet. Von einer Festsetzung, die dies untersagt, wird abgesehen.

5. Die KFZ-Fahrten, welche durch das Plangebiet verursacht werden, bestehen zum einen aus Bürgerinnen und Bürgern, welche ihre Abfälle zu dem Entsorgungsbetrieb bringen. Diese Abfälle lassen sich nicht unbedingt mit dem ÖPNV transportieren. Die Errichtung eines neuen Haltepunktes der Buslinie allein für die Mitarbeiter der Firma Kopp Umwelt GmbH wäre nicht lohnend. Die nächste Bushaltestelle, Taunuskaserne, ist in ca. 16 Minuten fußläufig zu erreichen. Steigt mit der Entwicklung der Baugebiete in Kemel-Süd auch die Nachfrage nach einem besseren ÖPNV-Angebot, wird sich die Gemeinde Heidenrod mit diesem Thema beschäftigen.

6. Eine CO²-Bilanzierung sowie ein Nutzungsnachweis der Abwärme ist nicht Teil der Bauleitplanung.

			
GEMEINDE SCHLANGENBAD DER GEMEINDEVORSTAND			
<small>Gemeinde Schlangenbad, Postfach 1135, 65388 Schlangenbad</small>			
Planungsbüro Hendel + Partner Städtebau – und Landschaftsarchitekten Friedrich-Bergius-Straße 9 65203 Wiesbaden			
Per E-Mail an post@hendelundpartner.de			
Ihr Schreiben vom 05.05.2022 (TB)	Ihr Zeichen	Unser Zeichen 60/dp	Datum 02.06.2022
<p>Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod OT Kemel – Bebauungsplan „Am Galgen“ – 5. Änderung und Flächennutzungsplanänderung Hier: Behördenbeteiligung und gleichzeitige Auslegung</p>			
Sehr geehrte Damen und Herren,			
Die Gemeinde Schlangenbad sieht sich durch die o.g. Bauleitplanung in Ihren Belangen im Hinblick auf den Verkehr berührt. Die Ertüchtigung des bereits überlasteten Knotenpunktes ist zur Aufnahme der Verkehrsströme im Zusammenhang mit der o.g. Bauleitplanung und den Bauvorhaben Kemels erforderlich, um eine weitere Beeinträchtigung der Verkehrsströme auf der B 260 zu vermeiden (vgl. Begründung zum Bebauungsplan 1.5 Verkehr, S. 15 + 16).			
Die für die Planung der Ortsumgehung Wambach zuständigen Behörden sind auf die im Zuge des Ausweisens von immer neuen Bau- und Gewerbegebieten entlang der B260 darauf aufmerksam zu machen, dass die Dringlichkeit des Baus der Ortsumgehungsstraße Wambach im Lauf der vergangenen 10 Jahre weiter zugenommen hat. Es ist unzureichend, wenn die Lärmaktionsplanung zur Lärminderung fortwährend auf eine beabsichtigte Ortsumgehungsplanung verweist, ohne dass sich tatsächlich Fortschritte ergeben.			
Mit freundlichen Grüßen			
			
Marco Eyring Bürgermeister			
Durchschrift: Gemeinde Heidenrod (per E-Mail)			
Sprechzeiten: Mo, Mi, Do und Fr 08.00 bis 12.00 Uhr Di 15.00 bis 18.00 Uhr	Konten der Gemeindeverwaltung: Nassauische Sparkasse Schlangenbad Rheingauer Volksbank e.G. Gaisenheim Verwaltungskonto: Nassauische Sparkasse	DE05 5105 0015 0391 0000 26 BIC NASSDE33XXX DE07 5109 1500 0047 0228 00 BIC GENODE33INGG DE01 5105 0015 0391 0428 37 BIC NASSDE33XXX	GLäubiger-ID der Gemeinde Schlangenbad DE75Z200000000008238

NR. 60 GEMEINDE SCHLANGENBAD

Die Auffassung wird von der Gemeinde Heidenrod geteilt. Der Knotenpunkt wird, voraussichtlich mittels einer Lichtsignalanlage, ertüchtigt.

Die zuständigen Behörden werden im Rahmen der Beteiligung über dieses sowie die weiteren Bebauungsplanverfahren, beispielsweise Kemel-Süd, über die Zunahme des Verkehrsaufkommens in Kenntnis gesetzt.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 08.09.2022
 Planungsbüro HENDEL+PARTNER

Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod;
Erarbeitung einer 5. Änderung des Bebauungsplanes
Sondergebiet Ver- und Entsorgung „Am Galgen“ für die
Umsetzung des Konzeptes der Naturenergie
Heidenrod-GmbH und der Firma Kopp Umwelt GmbH
& Co KG zur Schaffung der notwendigen
baurechtlichen Anforderungen für die Erteilung einer
Genehmigung nach den Vorschriften des
Bundesimmissionschutzgesetzes;
Wertung der Anregungen aus der frühzeitigen
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der
Öffentlichkeit
hier: Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung	<i>Datum</i> 09.09.2022
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i> 09.1.Kemel Am Galgen

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Entscheidung	12.09.2022	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Entscheidung	28.09.2022	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	07.10.2022	Ö

I. Beschlussvorschlag

Nachfolgende Beratungsvorlage wird der Gemeindevertretung über den Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft für eine ihrer nächsten Sitzungen zugeleitet.

1. Die Gemeindevertretung beschließt den Satzungsentwurf des Bebauungsplanes „Am Galgen, 5. Änderung“ und die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Galgen, 5. Änderung“ als Einzeländerung Ortsteil Kemel, Sonderbaufläche Ver- und Entsorgung Am Galgen gemäß den Vorschriften des BauGB's unter Berücksichtigung der Einarbeitung des Wertungsvorschlages als Satzung.
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Beschluss der Wertung zu den einzelnen Stellungnahmen in die Satzung des Bebauungsplanes und der Einzeländerung des Flächennutzungsplanes einzuarbeiten und die Satzung nach den Vorschriften des BauGB's öffentlich bekannt zu machen.

3. Mit dem Vorhabensträger ist auf Basis des Wertungs- und Satzungsbeschlusses ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen. Der Gemeindevorstand wird beauftragt für die Umsetzung des Bebauungsplanes die notwendigen rechtlichen Vertragsgrundlagen zu erarbeiten.

II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat in der Vorlage über die Wertung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Parallelverfahren und der gleichzeitigen Anhörung der TÖB und der öffentlichen Auslegung, sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung den erarbeiteten Wertungsvorschlag des Gemeindevorstandes festgestellt und der Wertung zugestimmt.

Der Wertungsbeschluss ist in den Entwurf des Bebauungsplanes einzuarbeiten und wird nachdem die Gemeindevertretung den formalen Satzungsbeschluss gefasst hat nach den Vorschriften des BauGB's als genehmigungsfähige Planfassung ausgefertigt und öffentlich bekannt gemacht. Mit der Beschlussfassung über den Bebauungsplan erfolgt auch gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes, die der obersten Baubehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, zur Genehmigung zuzuleiten ist.

Nach Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes nach den Vorschriften des § 5 BauGB kann dann der Bebauungsplan durch den Gemeindevorstand, durch öffentliche Bekanntmachung, in Kraft gesetzt werden.

Nach § 10 Abs.1 BauGB hat die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Hinweis: Der ausgefertigte Bebauungsplan mit Planzeichnung und Begründung wird während der Sitzung ausgelegt.

III. Finanzielle Auswirkungen

keine

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

5	FNP Begründung und Umweltbericht_Am Galgen_08.09.2022
6	BPlan Begründung Umweltbericht textl. Fest._Am Galgen_08.09.2022
7	BPlan Plankarte_Am Galgen_26.02.2020
8	FNP Legende_Am Galgen_30.10.2020



HEIDENROD

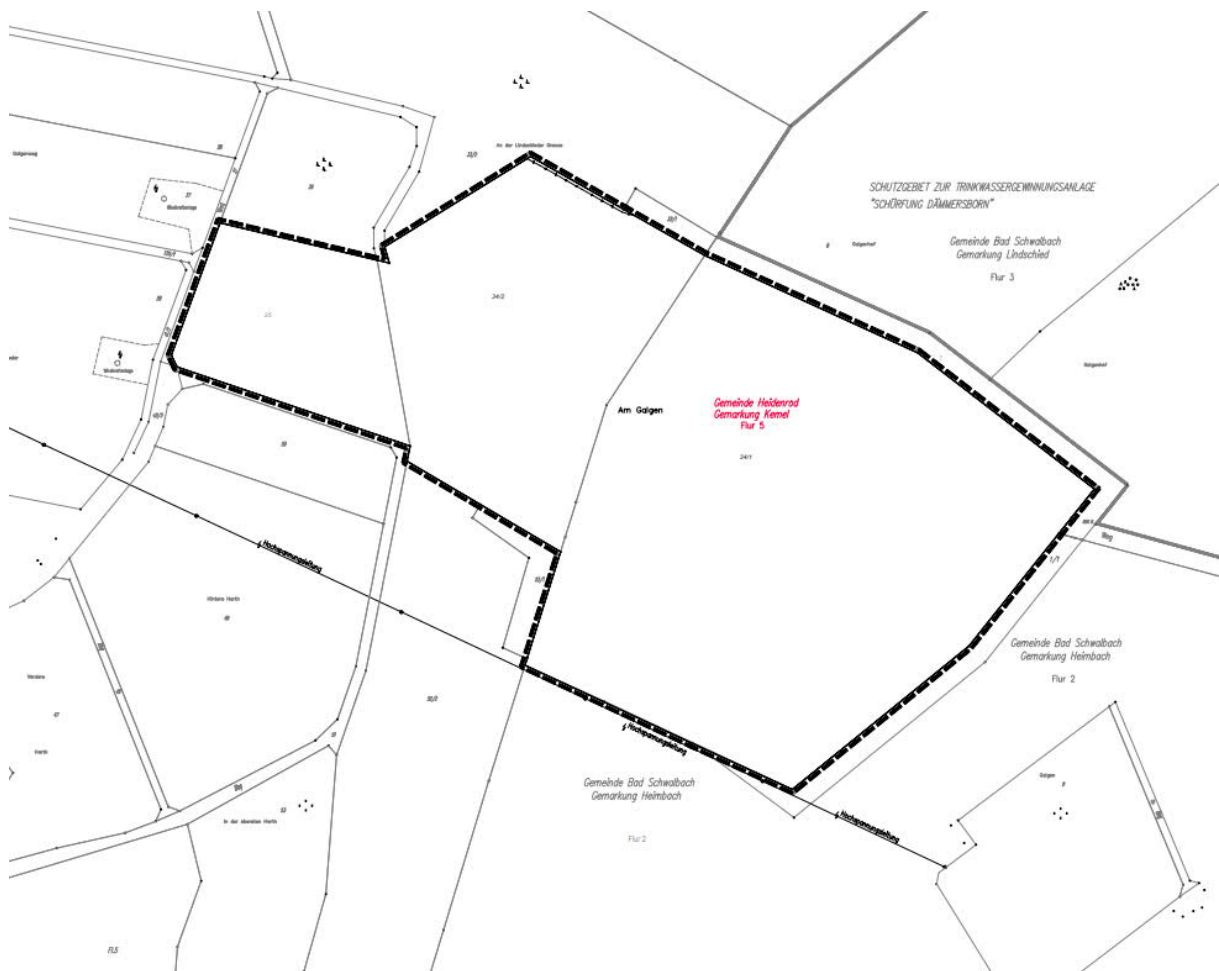
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Änderung § 5 BauGB

Einzeländerung OT Kemel

Sonderbaufläche Ver- und

Entsorgung AM Galgen



1. BEGRÜNDUNG
2. UMWELTBERICHT



Stand: 08.09.2022/SB

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG	3
1.1 PLANUNGSVORGABEN	3
1.2 STANDORTALTERNATIVEN.....	5
1.3 UMWELTBERICHT	6
1.4 HINWEISE	8

2. PLANGRUNDLAGEN

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

2.1 Ortsteil Kemel Sonderbaufläche Ver- und Entsorgung Am Galgen	M. 1 : 5.000
---	--------------

1. BEGRÜNDUNG

Aktuelle Situation

Die Gemeinde HEIDENROD hat beschlossen, den aktuellen Flächennutzungsplan im Ortsteil KEMEL für den Teilbereich AM GALGEN zu ändern. Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN.

Die Änderung wird nachfolgend näher beschrieben und in den beigefügten Planausschnitten zeichnerisch dargestellt.

Regionalplanung für die Gemeinde Heidenrod

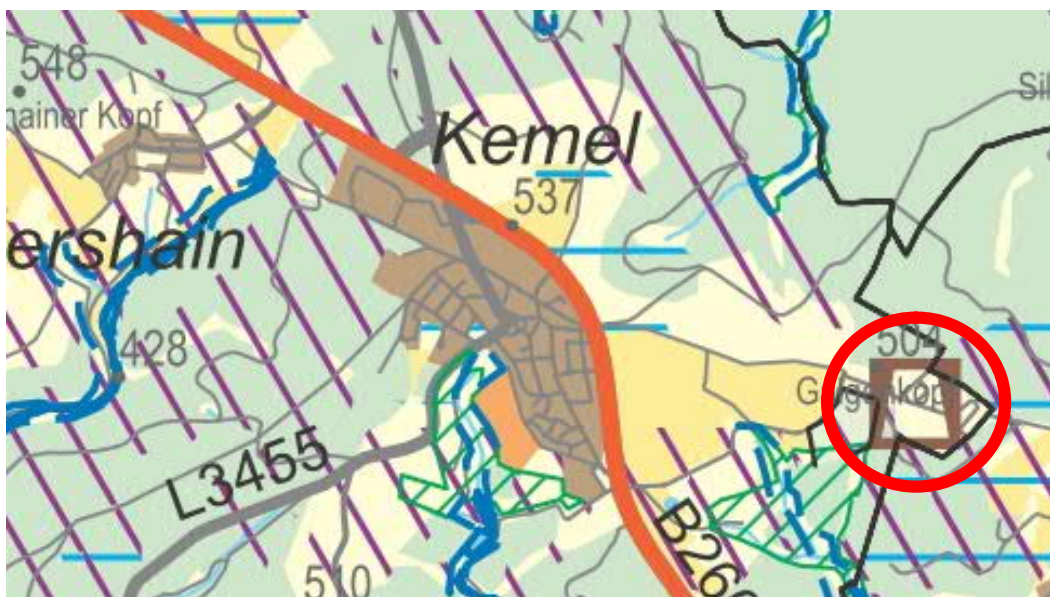
Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS. Neben dem OT LAUFENSELDEN hat auch der OT KEMEL im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 die Funktion eines Kleinzentriums erhalten.

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

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

1.1 PLANUNGSVORGABEN

Regionalplanung



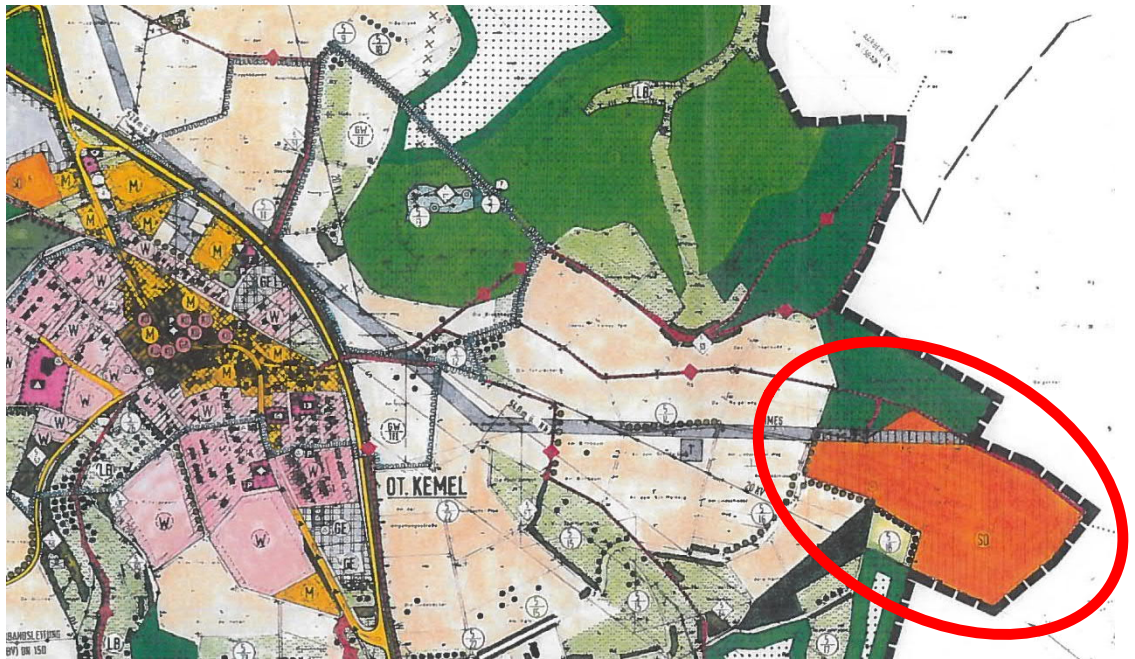
Regionalplan Südhessen 2010, Ausschnitt OT Kemel, ohne Maßstab

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im RPS 2010 als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", überlagert mit „Abfallentsorgungsanlage – Bestand“ darge-

stellt. So kann die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes als an die Ziele der Regionalplanung angepasst angesehen werden.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass über die Darstellungen des RPS 2010 hinaus auch der Geltungsbereich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets liegt. Dieses ist die Schutzzone IIIb für die Gewinnungsanlage TB Heimbach der Stadt Bad Schwalbach.

Flächennutzungsplan '97



Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT Kemel, ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde HEIDENROD aus dem Jahr 1997 weist das Plangebiet als „Sonderbaufläche – Bundeswehr (SO)“ aus.

Damit entspricht der rechtskräftige Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Dargestellt ist ferner der „Limes – Bestand“: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenfärbungen und Fundgegenstände bekannt werden wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste, etc. entdeckt werden. 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 (3) HDSchG).

Änderung des Flächennutzungsplanes in Sonderbaufläche – Ver- und Entsorgung



*Entwurf Flächennutzungsplan – Änderung, Ausschnitt OT Kemel, Sonderbaufläche
Ver- und Entsorgung Am Galgen
Maßstab 1 : 5.000*

Da das ehemalige Bundeswehrgelände zwischenzeitlich in den gleichen Abmessungen für die Ver- und Entsorgung genutzt wird und dies auch über die verbindliche Bauleitplanung rechtskräftig gesichert ist. Erfolgt keine Änderung der Planzeichnung. Lediglich in der Legende wird die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche von „Bundeswehr“ in „Ver- und Entsorgung“ aktualisiert.

1.2 STANDORTALTERNATIVEN

Da es sich mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes um eine Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN handelt, ist eine Untersuchung von Standortalternativen nicht sinnvoll und entfällt.

Zudem ist der Gebäudebestand des ehemaligen Bundeswehrgeländes für Ver- und Entsorgungseinrichtungen gut geeignet, so dass das Gelände im Zuge der Konversion so einer geeigneten Nutzung zugeführt werden konnte.

1.3 UMWELTBERICHT

Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB	
1.	Einleitung
1.a)	<p>Kurzdarstellung + Ziele</p> <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieser an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN angepasst werden.</p>
	<p>Bedarf an Grund + Boden</p> <p>Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 11,8 ha.</p>
1.b)	<p>umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen</p> <p>Diese Änderung des Flächennutzungsplanes betreffende umweltschutzrelevante Ziele sind im Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführt.</p>
	<p>Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind</p> <p>Die umweltschutzrelevanten Ziele sind bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ermittelt. Hierbei wurde auch die grundsätzliche Eignung des Standortes aus Sicht des Umweltschutzes beurteilt. Auch erfolgte bereits eine Konkretisierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung durch verbindlich getroffene Festsetzungen.</p>
2.	Beschreibung + Bewertung der Umweltauswirkungen
2. a)	<p>Bestandsaufnahme</p> <p>Die Sonderbaufläche liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Kemel an der Grenze zur Nachbargemeinde Bad Schwalbach. Eine detaillierte Bestandsaufnahme erfolgte bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
	<p>Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (zu prüfende Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB)</p> <p>a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:</p> <p><u>Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen</u></p> <p>Auf eine detaillierte Bestandserhebung und –bewertung von Natur und Landschaft auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird verzichtet, da diese bereits unter Berücksichtigung der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Bestandteil des Umweltberichts zum rechtskräftigen Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN sind.</p> <p>Für die Ermittlung der Daten, die den Boden innerhalb des Plangebietes beschreiben, wurde der Bodenvierer vom HLNUG verwendet. Für den Planbereich ergibt sich eine mittlere bis hohe Erodierbarkeit des Bodens (K-Faktor 0,3-0,4). Aufgrund der geringen Hangneigungen (S-Faktor < 0,4-2) bis max. 20% im eigentlichen Plangebiet ist hier mit einer geringen Erosionsgefährdung zu rechnen. Die umliegenden Bereiche sind aufgrund der zunehmenden Hangneigung (S-Faktor > 2) stärker von einer Erosionsgefährdung betroffen. Folglich werden keine negativen Auswirkungen auf den Boden durch die Baumaßnahmen erwartet.</p>
	<p>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:</p> <p>FFH- bzw. nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete sind nicht betroffen, ebenso keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz.</p>
	<p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:</p>

	<p><u>Schutzgut Mensch</u></p> <p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Für die Erholungsnutzung besitzt die Fläche keine besondere Eignung.</p>
	<p>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:</p> <p><u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u></p> <p>Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine intensive Abstimmung mit der Denkmalbehörde bezüglich des Limes.</p> <p>Sollten dennoch während Bauphasen archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalbehörde verwiesen. Funde und Fundstellen werden nach § 20 (3) DSchG in unverändertem Zustand erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung geschützt. Weitere erforderliche Maßnahmen werden mit der Denkmalbehörde abgestimmt.</p>
	<p>e) Vermeidung von Emissionen:</p> <p>siehe Punkt f)</p>
	<p>sachgerechter Umgang mit Abfällen + Abwässern:</p> <p>ABFÄLLE werden ordnungsgemäß durch die Entsorgungsbetriebe entsorgt, ABWASSER der Kläranlage Kemel zugeleitet und dort gereinigt. Für den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde ein Entwässerungskonzept aufgestellt</p> <p>ALTBLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE, SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN oder VERDACHTSFLÄCHEN im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes sind weder der Gemeinde Heidenrod noch dem Rheingau-Taunus-Kreis als zuständiger Fachbehörde bekannt. Sollten sich abweichende Informationen ergeben, werden die zuständigen Behörden informiert.</p>
	<p>f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:</p> <p>Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht eingeschränkt.</p> <p>Ansonsten ist im Rahmen der Bauanträge die Einhaltung der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung nachzuweisen.</p>
	<p>g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche – Bundeswehr dar.</p>
	<p>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:</p> <p>siehe Punkt f)</p>
	<p>i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d):</p> <p>Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.</p>
2. b)	<p>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung</p> <p>Mit der Umsetzung der Planung (Änderung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche von „Bundeswehr“ in „Ver- und Entsorgung“) ist in der Gesamtheit unter Berücksichtigung der durch Fachgutachten ermittelten erforderlichen Maßnahmen, die bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt sind, nicht mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen. Naturschutzrechtliche Eingriffe wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und extern ausgeglichen.</p>
	<p>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung der Planung</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung behält der gegenwärtige Flächennutzungsplan seine Wirksamkeit. Der Bebauungsplan SONDEGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN behält allerdings seine Rechtskraft.</p>

2. c)	<p>geplante landespflegerische Maßnahmen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</u></p> <p>Mit der Umwidmung des ehemaligen Bundeswehrgeländes in ein Zentrum für die Ver- und Entsorgung im Rahmen der Konversion konnte auf die zusätzliche Inanspruchnahme von unbeplanten Fläche im Außenbereich verzichtet werden.</p> <p><u>Maßnahmen zum Ausgleich</u></p> <p>Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Wesentlichen extern nachgewiesen.</p>
2. d)	<p>anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>Unter Berücksichtigung der gegebenen äußeren Rahmenbedingungen ergeben sich keine grundsätzlich anderweitigen Planungsmöglichkeiten.</p>
3.	<p>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</p>
3. a)	<p>Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung zu dieser Flächennutzungsplanänderung war die Anwendung von technischen Verfahren nicht erforderlich.</p> <hr/> <p>Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben</p> <p>Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.</p>
3. b)	<p>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt</p> <p>Aus der Änderung des (lediglich behördenverbindlichen) Flächennutzungsplanes selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt, so dass auf dieser Ebene auch keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich sind.</p>
3. c)	<p>allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage</p> <p>Mit der gewählten Umwidmung der ehemaligen Bundeswehranlage in eine Sonderbaufläche für Ver- und Entsorgung wird der Innenverdichtung Vorrang vor einer Siedlungsentwicklung auf bisher unbebauten Flächen gegeben.</p> <p>Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanverfahren festzusetzenden verbindlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes von geringer Erheblichkeit.</p>

1.4 HINWEISE

DENKMALSCHUTZ

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind nach § 17 DSchPflG unverzüglich zu melden dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

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

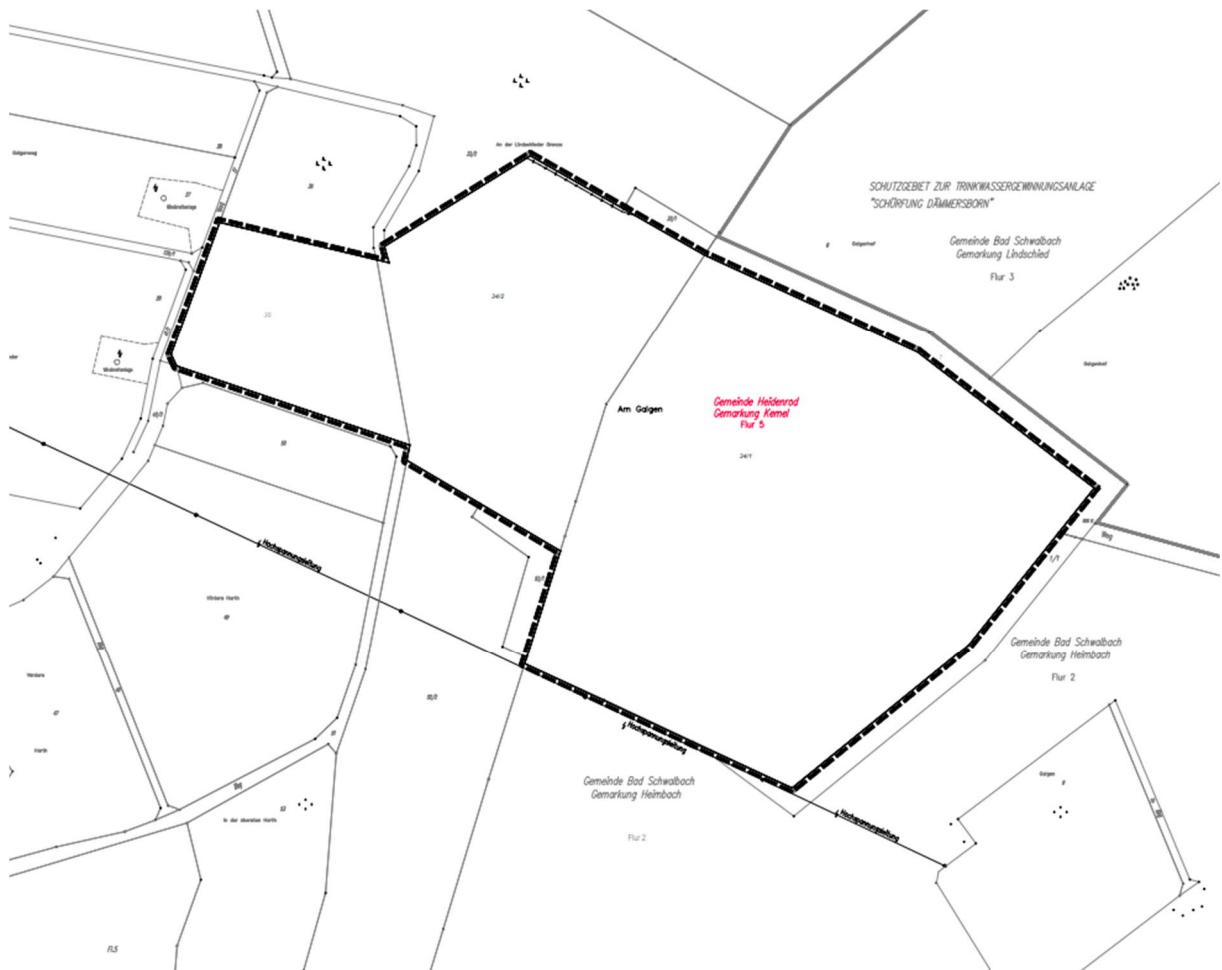
Wiesbaden, den 08.09.2022

Planungsbüro HENDEL+PARTNER



HEIDENROD – KEMEL

Bebauungsplan Sondergebiet VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN - 5. Änderung



1. BEGRÜNDUNG
2. UMWELTBERICHT
3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Stand: 08.09.2022/SB

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG	4
1.1 PLANUNGSANLASS	4
1.2 ERLÄUTERUNG DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	12
1.3 FLÄCHENNUTZUNG	15
1.4 ERSCHLIESSUNGSVERTRAG	15
1.5 VERKEHR	15
1.6 ENTWÄSSERUNG	16
1.7 IMMISSIONSSCHUTZ	16
1.8 BRANDSCHUTZ	16
2. UMWELTBERICHT	17
2.1 EINGRIFFSREGELUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	17
2.2 UMWELTBERICHT § 2 (4) + § 2 A BAUGB I.V. MIT ZUGEH. ANLAGE	19
3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN	
C. HINWEISE	
D. RECHTSGRUNDLAGEN	

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN**5. Änderung****4. ANLAGE**

- 4.1 HARTWIG Beratende Ingenieure, Wiesbaden-Erbenheim (06.07.2015): Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Betriebsgelände der Fa. Kopp Umwelt in den Heimbach – Aktualisierung der Flächenzuordnung 2015.
- 4.2 FREUDL VERKEHRSPLANUNG, Darmstadt (24.01.2022): Bebauungsplan „Am Galgen“ 5. Änderung Verkehrsgutachten, Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Kemel
- 4.3 ST BRANDSCHUTZ, Wiesbaden (14.01.2019): Brandschutzkonzept Nr. 2017/2400, Änderungsantrag nach § 16 BImSchG, Kopp Umwelt GmbH in Heidenrod-Kemel
- 4.4 KASTNER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, Wiesbaden (08.03.2022): Ausgleichsmaßnahmen Grobbilanz zu Heidenrod-Kemel Baugebiet Am Galgen 5. Änderung

5. PLANUNTERLAGEN

- 5.1 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN M. 1 : 1.000, verkleinert auf A3
- 5.2 BEBAUUNGSPLAN – 5. ÄNDERUNG M. 1 : 1.000

1. BEGRÜNDUNG

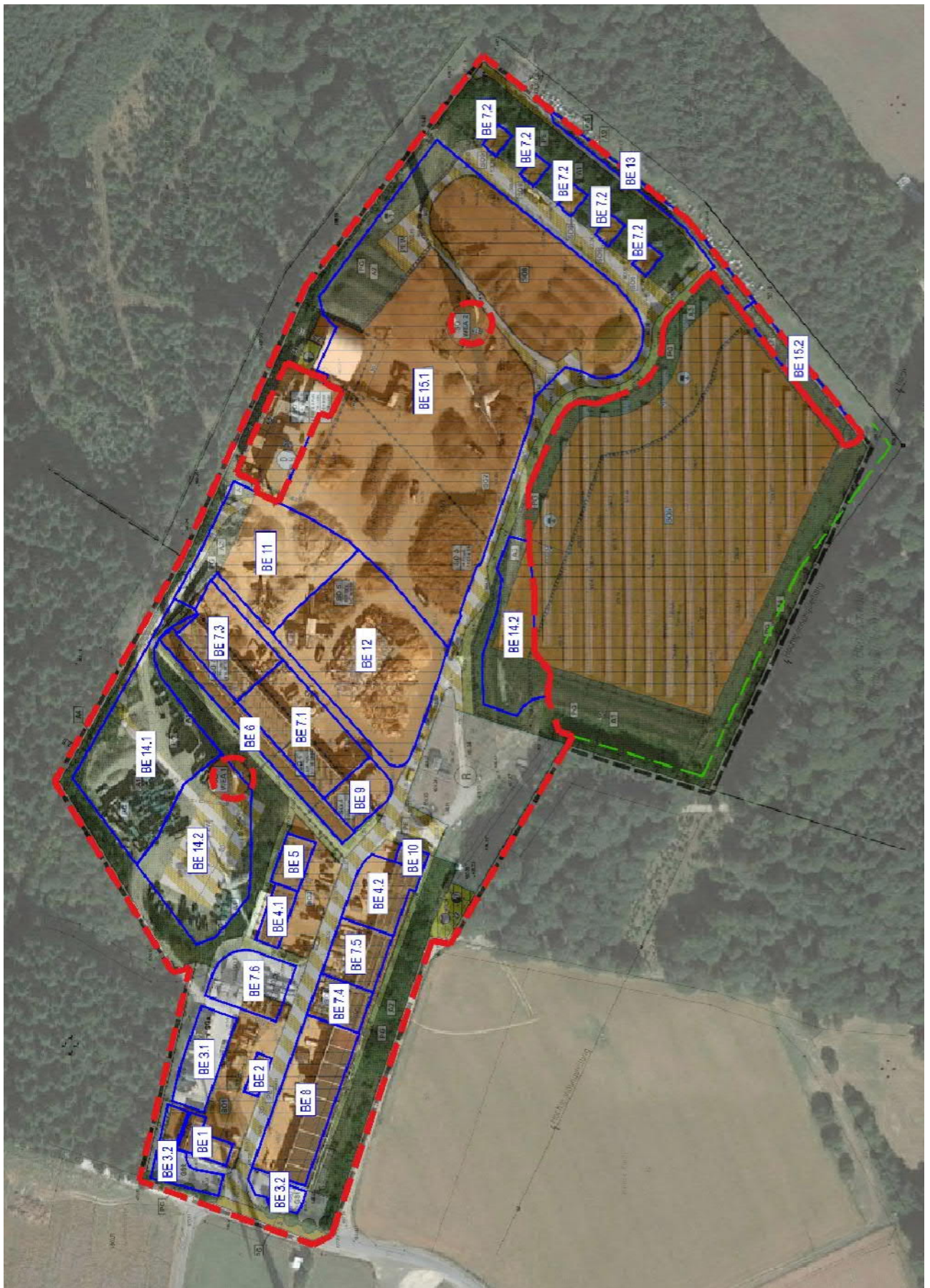
1.1 PLANUNGSANLASS

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes SONDERGEBIET VER- UND ENTSOR-GUNG AM GALGEN im Ortsteil KEMEL der Gemeinde HEIDENROD soll der Naturener-gie-Park, für den mit der 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtli-chen Voraussetzungen geschaffen wurden, weiterentwickelt werden.

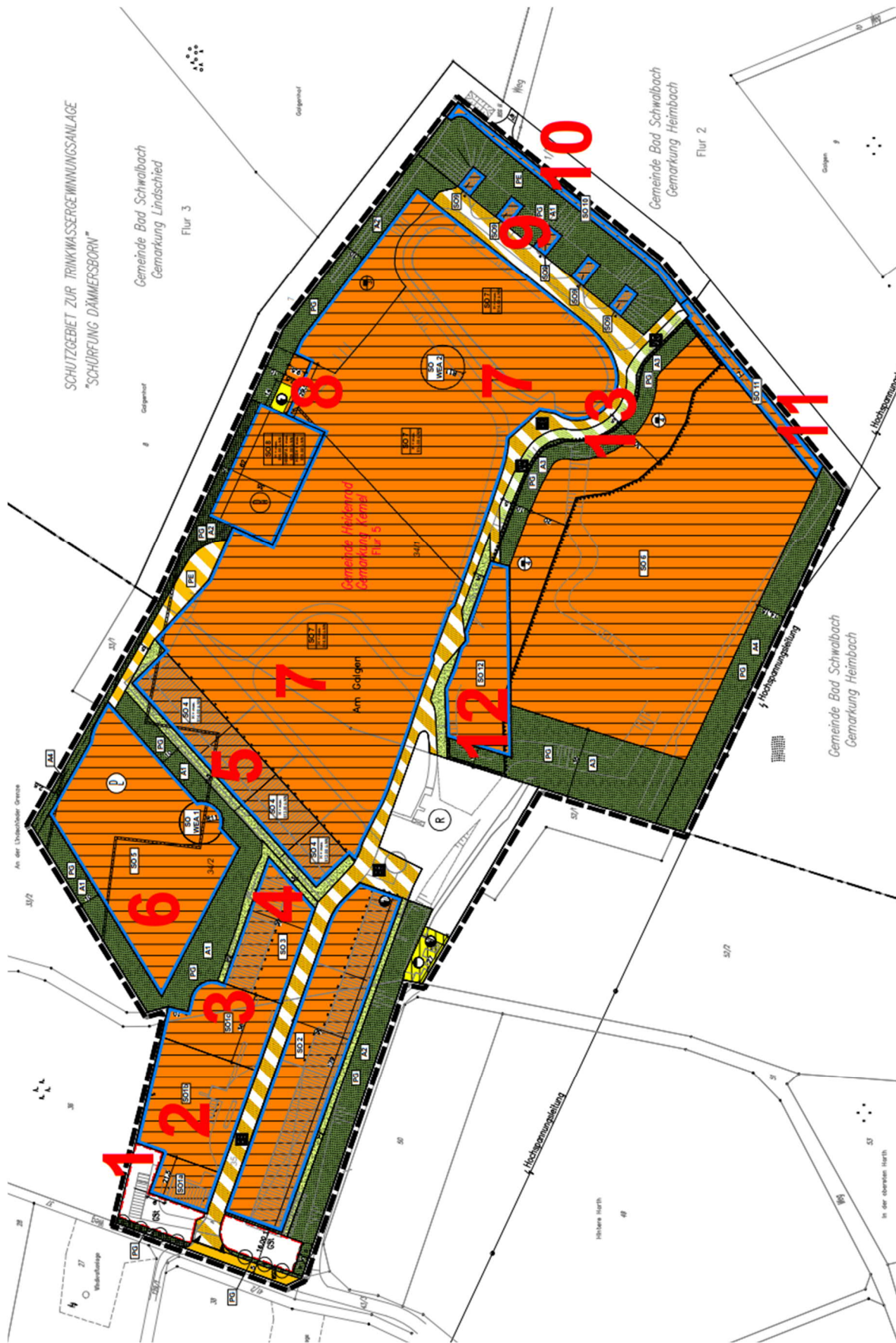
Am Standort wird eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von hauptsächlich nichtge-fährlichen und gefährlichen Abfällen betrieben, weiter ein Biomassekraftwerk, zwei Wind-energieanlagen und eine Freiflächen-Photovoltaikanlage. Für die Anlagen der Kopp Um-welt GmbH (Abfall- und Sekundärrohstoffe) wurde ein Antrag nach Bundesimmissions-schutzgesetz gestellt, um diese immissionschutzrechtlich zu genehmigen.

Die bestehenden Genehmigungen in Bezug auf die Anlagen der Kopp Umwelt GmbH sol-len nun den sich ändernden Anforderungen am Standort Kemel in Bezug auf Mengen- und Abfallartenentwicklung angepasst werden. Neben der geplanten Optimierung der Be-triebsabläufe sollen zur Anlagenoptimierung des Biomassekraftwerkes zukünftig mehr Bi-oabfälle angenommen, behandelt und verwertet werden.

Nachfolgend ist das geplante Betriebskonzept dargestellt, das Bestandteil des Ände-rungsantrages gemäß § 16 BImSchG ist und nach Rechtskraft dieser Bebauungsplanän-derung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst wird.



Lage der Betriebseinheiten (BE) aus Änderungsantrag gem. § 16 BImSchG



Übersicht über die Lage der Einzeländerungen des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN**5. Änderung****Synopse Bauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung Am Galgen – 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Ausweisung 5. Änd.	Ausweisung aktueller B-Plan	Nutzungsänderung	Bisherige Textliche Festsetzungen (s. 2. Änd.)	Textliche Festsetzungen 5. Änderung
1	GSt	GSt, SO 1	Mitarbeiter- und Besucherparkplatz	SO 1: <ul style="list-style-type: none"> • Geschäfts-, Büro-, Sozial- und Verwaltungsgebäude • Eine dem Betrieb dienende Tankstelle und Waage • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind • Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen 	
2	SO 1b	SO 1, GSt + GGa	LKW-Parkplatz	SO 1: <ul style="list-style-type: none"> • Geschäfts-, Büro-, Sozial- und Verwaltungsgebäude • Eine dem Betrieb dienende Tankstelle und Waage • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind • Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen 	<ul style="list-style-type: none"> • Eine dem Betrieb dienende Tankstelle und Waage • Stellflächen für Fahrzeuge und Maschinen • Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
3	SO 1c	SO 1, GSt + GGa	Lager- und Umschlagsfläche	SO 1:	<ul style="list-style-type: none"> • Errichten von Materialboxen • Verkauf von Schüttgut

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN

5. Änderung

			Glas; Materialverkauf, Stellfläche Container	<ul style="list-style-type: none"> • Geschäfts-, Büro-, Sozial- und Verwaltungsgebäude • Eine dem Betrieb dienende Tankstelle und Waage • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind • Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen 	<ul style="list-style-type: none"> • Stellflächen für Container • Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
4	SO 3	SO 3 + nicht überbaubare Grundstücksfläche	Keine	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe Lfd. Nr. 3 	Siehe Lfd. Nr. 3
5	SO 4	SO 4		<ul style="list-style-type: none"> • Siehe Lfd. Nr. 3 	Siehe Lfd. Nr. 3
6	SO 5	PEW, PG A1	Lagerfläche für mineralische Baumaterialien und RC-Baustoffe ≤ Z1.1, Stellfläche Container		<ul style="list-style-type: none"> • Die Anlage von Flächen zur Lagerung von Containern • Die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die weder potenziell wassergefährdend noch potenziell überwachungsbedürftig sind • Zufahrten, Kranstell- und Lagerplätze für Windenergieanlagen • Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
7	SO 7	SO 5, SO 7, SO 8, PE, PEW, PG A2	Lager- und Behandlungsflächen	<p>SO 5, 7, 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Anlage von Flächen zur Lagerung von Containern 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Anlage von Flächen zur Lagerung von Containern

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN

5. Änderung

			<p>„Grüne Linie“ einschließlich Fläche zur Kompostierung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die weder potenziell wassergefährdend noch potenziell überwachungsbedürftig sind • Das Aufstellen und der Betrieb von Schreddern, Trommelsieben, Trocknungsanlagen und je einer Recyclinganlage • Lärmschutz- und Windfangwände • Zufahrten, Kranstell- und Lagerplätze für Windenergieanlagen • Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen SO 5: • Die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die auch potenziell wassergefährdend oder potenziell überwachungsbedürftig sind • Hallen und Überdachungen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von im SO 5 zugelassenen Abfällen • Anlage und Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Biogas bis zu einer Leistung von maximal 5 MW • Anlage und Betrieb einer Biomassefeuerungsanlage bis zu einer Feuerungswärmeanlage von maximal 20 MW 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die weder potenziell wassergefährdend noch potenziell überwachungsbedürftig sind • Hallen und Überdachungen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von im SO 5 zugelassenen Abfällen • Das Aufstellen und der Betrieb von Schreddern, Trommelsieben, Trocknungsanlagen und je einer Recyclinganlage • Lärmschutz- und Windfangwände • Verbindungserschließung zwischen den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Erschließung“ • Zufahrten, Kranstell- und Lagerplätze für Windenergieanlagen • Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen • Die Lagerung von Frischkompost auf versiegelten und entwässerten Flächen.
--	--	--	--	--	--

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN

5. Änderung

				<ul style="list-style-type: none"> • Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen 	
8	SO 8	SO 5	Keine	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe Lfd. Nr. 6, SO5 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Anlage von Flächen zur Lagerung von Containern • Die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die weder potenziell wassergefährdend noch potenziell überwachungsbedürftig sind • Hallen und Überdachungen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von im SO 5 zugelassenen Abfällen • Das Aufstellen und der Betrieb von Schreddern, Trommelsieben, Trocknungsanlagen und je einer Recyclinganlage • Lärmschutz- und Windfangwände • Verbindungserschließung zwischen den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Erschließung“ • Zufahrten, Kranstell- und Lagerplätze für Windenergieanlagen • Anlage und Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Biogas bis zu einer Leistung von maximal 5 MW • Anlage und Betrieb einer Biomassefeuerungsanlage bis zu einer Feuerungswärmeleistung von maximal 20 MW

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN

5. Änderung

					<ul style="list-style-type: none"> • Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
9	SO 9	SO 9		<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude zur Lagerung, Behandlung und zum Umschlag von Abfällen • Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen 	<ul style="list-style-type: none"> • Lagerung von Materialien in den Gebäuden • Stellfläche für Maschinen und Geräten in den Gebäuden • Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen in den Gebäuden • Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
10	SO 10	PE	Stellplatz für leere Glascontainer		<ul style="list-style-type: none"> • Die Anlage von Stellflächen für Glascontainer
11	SO 11	PG A2	Holzstammlager		<ul style="list-style-type: none"> • Die Lagerung von Holzstämmen
12	SO 12	SO 6, PG A3	Stellplatz für leere Container	<p>SO 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Aufstellen und der Betrieb von Photovoltaikanlagen <p>Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Anlage von Flächen zum Abstellen von leeren Containern
13	VG	Nicht überbaubare Fläche			

1.2 ERLÄUTERUNG DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

ÄNDERUNG Nr. 1

Mitarbeiter- und Besucherparkplatz (BE 3.2)

Der im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegende Besucherparkplatz, ausgewiesen als „Fläche für Nebenanlagen – Gemeinschaftsstellplätze“, wird in den nördlichen Bereich des bisherigen Sondergebietes SO 1 erweitert werden.

ÄNDERUNG Nr. 2

LKW-Parkplatz (BE 3.1) => Neustrukturierung SO 1 zu SO 1a + SO 1b

Die bisherige „Fläche für Nebenanlagen – Gemeinschaftsstellplätze + -garagen“ wird aufgelöst. Stattdessen wird der als LKW-Parkplatz vorgesehene Bereich (BE 3.1) zusammen mit der bestehenden Betriebstankstelle und -waage als neues Sondergebiet SO 1b ausgewiesen. Zulässig sind eine Betriebstankstelle und -waage sowie Stellflächen für Fahrzeuge und Maschinen.

Der verbleibende Bereich des ursprünglichen Sondergebietes SO 1 wird als neues SO 1a entsprechend dem Bestand mit den zulässigen Nutzungen Geschäfts-, Büro-, Sozial- und Verwaltungsgebäude sowie eine Betriebswohnung festgesetzt.

ÄNDERUNG Nr. 3

Lager- und Umschlagfläche Glas + Materialverkauf Schüttgut + Stellfläche Container Output (BE 7.6) => Neustrukturierung SO 1 zu SO 1c

Bisher ist die Fläche teilweise als „Sondergebiet SO 1“ sowie teilweise „Fläche für Nebenanlagen – Gemeinschaftsstellplätze + -garagen“ festgesetzt. Das Abstellen von Containern und das Errichten von Materialboxen ist bisher bereits auf 30 % der gesamten Fläche für Nebenanlagen zulässig.

Es erfolgt eine Neuausweisung als Sondergebiet SO 1c mit der Zulässigkeit des Abstellens von Containern, dem Errichten von Materialboxen, dem Verkauf von Schüttgut und der Zwischenlagerung von Altglas.

ÄNDERUNG Nr. 4

Lagerfläche für mineralische Baumaterialien + RC-Baustoffe ≤ Z1.1 (BE 14.1) sowie Stellfläche für leere Container (BE 14.2)

Die bisherige Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Private Erschließung Windkraft wird unter Einbeziehen von bisher festgesetzter Privater Grünfläche – Ausgleichsfläche 1 als Sondergebiet SO 5 festgesetzt. Zulässig ist das Abstellen von Containern und das Lagern von mineralischen Baumaterialien und Recycling-Baustoffen ≤ Z1.1.

ÄNDERUNG Nr. 5**Lager (BE 6)**

Die bestehenden Gebäude sollen ergänzend zu den bisher zugelassenen Nutzungen als auch als Lager genutzt werden können.

Es erfolgt eine entsprechende Ergänzung der entsprechenden textlichen Festsetzung zu den Sondergebieten SO 2 bis SO 4.

ÄNDERUNG Nr. 6**zusätzlich Fläche zur Kompostierung von Siebunterlauf aus der Holzaufbereitung (BE 15.1)**

In den bisherigen Sondergebieten SO 7 und SO 8 sind Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die potenziell wassergefährdend sind, nicht zulässig, da im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Wasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Heimbach gelten. Nun ist die Fläche zur Kompostierung von Siebunterlauf aus der Behandlung von Biomasse vorgesehen. Bei der Behandlung des Siebunterlaufs ergeben sich zwei Qualitätsstufen: Frischkompost (Lagerungsdauer <7 Tage) und Fertigkompost (Lagerungsdauer >7 Tage). Um diese potenziell wassergefährdende Nutzung von sowohl Frisch- als auch Fertigkompost zulassen zu können, ist die Flächenversiegelung für diesen Flächenanteil mit Ableitung des Niederschlagswassers zur Behandlung erforderlich.

Die bisherigen Sondergebiete SO 7 und SO 8 werden zum Sondergebiet SO 7 zusammengefasst.

Der bisher in das Sondergebiet SO 5 integrierte Teilbereich, in dem eine Anlage zur Erzeugung von Biogas und die Anlage einer Biomassefeuerungsanlage zulässig sind, werden zur Klarstellung ohne inhaltliche Änderung der Festsetzungen als neues Sondergebiet SO 8 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche sowie die zusätzlich zulässige Voll- anstelle der bisher zulässigen Teilversiegelung wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

ÄNDERUNG Nr. 7

Die zwischen den Sondergebieten SO 7 und SO 8 liegende Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmungen Private Erschließung wird in das Sondergebiet SO 7 integriert. Dieses wird zusätzlich durch Auflösung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Private Erschließung Windkraft sowie durch Reduzierung der Privaten Grünfläche – A 2 bis auf eine Breite von 5 m vergrößert. Die im Sondergebiet SO 7 maximal zulässigen Lagerhöhen/Schüttguthöhen bleiben jedoch unverändert.

Die zulässige Grundfläche sowie die zusätzlich zulässige Flächenversiegelung wird angepasst und in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

ÄNDERUNG Nr. 8**zusätzlich Abstell- und Lagerflächen, auch für Maschinen + Geräte (BE 7.2)**

In den als Sondergebiet SO 9 festgesetzten Bunkern ist bisher die Lagerung, Behandlung und der Umschlag von Abfällen zugelassen. In Zukunft sollen sie allgemein zum Abstellen und Lagern von Material sowie zum Abstellen von Maschinen und Geräten dienen.

Die zulässigen Nutzungen werden für das Sondergebiet SO 9 werden entsprechend angepasst.

ÄNDERUNG Nr. 9**Lagerfläche für leere Glascontainer (BE 13)**

Die Private Grünfläche – Ausgleichsfläche 2 wird ebenso wie die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Private Erschließung aufgelöst und als neues Sondergebiet SO 10 mit der Zulässigkeit des Abstellens von Glascontainern ausgewiesen. Der Zugang zum Nordosttor des Geländes ist über das Sondergebiet SO 10 möglich.

ÄNDERUNG Nr. 10**Lagerfläche für Holzstämmе (BE 15.2)**

Die Private Grünfläche – Ausgleichsfläche 2 wird aufgelöst und als neues Sondergebiet SO 11 mit der Zulässigkeit der Lagerung von Holzstämmen ausgewiesen. Die festgesetzte Fläche für Aufschüttungen wird entsprechend zurückgenommen, die Private Grünfläche – Ausgleichsfläche A3 angepasst. Ebenso wird das Sondergebiet SO6 bis zur Grenze des ehemaligen Fahrwegs der militärischen Anlage leicht vergrößert, um den Abstand zwischen den Modulen der Freiflächen-Photovoltaikanlage und dem künftigen Sondergebiet SO 11 zu gewährleisten.

ÄNDERUNG Nr. 11**Stellfläche für leere Container (BE 14.2)**

Eine nördliche Dreiecksfläche des Sondergebietes SO 6 (Freiflächen-Photovoltaikanlage) wird mit einem Teilbereich der Privaten Grünfläche – Ausgleichsfläche A 3 als neues Sondergebiet SO 12 festgesetzt. Die geplante Grenze zwischen den Sondergebieten SO 6 und SO 12 verläuft in einem Abstand von 3,00 m nördlich parallel zur äußeren Kante der Modultische.

Im Sondergebiet SO 12 wird das Abstellen von Containern zugelassen.

ÄNDERUNG Nr. 12**Verkehrsgrün**

Der derzeit als nicht überbaubare Fläche ausgewiesene, keinem Sondergebiet zugeordnete Straßenseitenstreifen im östlichen Plangebiet wird als Verkehrsgrün festgesetzt.

ALLGEMEINE ÄNDERUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften werden an die geänderten Ausweisungen der Sondergebiete angepasst. Auch die den Naturschutz betreffenden Festsetzungen werden an die gegenwärtige Situation angepasst. So entfallen beispielsweise einige Festsetzungen, die die Bauphase der zwischenzeitlich errichteten Windenergieanlagen betroffen hatten.

1.3 FLÄCHENNUTZUNG

Aus den angepassten Flächennutzungen ergibt sich aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Öffentliche Erschließung	283 m ²	0,2%
Private Erschließung	7.655 m ²	6,5%
Sondergebiete	85.934 m ²	72,7%
Flächen für Ver-/Entsorgung	4.506 m ²	3,8%
Private Grünflächen	19.852 m ²	16,8%
GESAMTSUMME	118.230 m²	100,00%

1.4 ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

Zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer besteht ein Erschließungsvertrag, welcher entsprechend der 5. Änderung des Bebauungsplanes zu ergänzen ist.

1.5 VERKEHR

Zur besseren Auslastung des Biomassekraftwerks sollen zukünftig mehr Bioabfälle zur Aufbereitung angenommen werden. In der Summe ergibt sich eine Mengenerhöhung von insgesamt 35.050 t/a auf den geplanten Jahresdurchsatz von 140.050 t/a.

Ausgehend von der letzten betrieblichen Erfassung im Frühjahr 2016 kann das zukünftige Verkehrsaufkommen (Hin- und Rückfahrten) abgeschätzt werden. Es ist mit ca. 270 LKW-Fahrten und 330 PKW-fahrten (inklusive ca. 40 Kleintransporter) pro Tag zu rechnen. Die Betriebszeiten sind Montag bis Freitag 6:00 Uhr bis 21:00 Uhr sowie Samstag 6:00 Uhr bis 14:00 Uhr. Die Annahme und Abgabe werden aus Gründen des Lärmschutzes auf Montag bis Freitag 6:00 bis 19:00 Uhr sowie Samstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr begrenzt.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Galgen“ wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens der Bäderstraße an die B 260 ermittelt. Neben den bestehenden Verkehrsströmen und der Erweiterung der Firma Kopp Umwelt GmbH wird auch das prognostizierte Verkehrsaufkommen der geplanten Baugebiete „Kemel-Süd“, „Unter der kath. Kirche“ und „Taunuskaserne“ miteinbezogen. Für die Änderung des Bebauungsplanes „Am

Galgen“ wird über die Beschäftigtenzahl, den prognostizierten Kunden- und Besucherkehr sowie den Wirtschaftsverkehr eine Verkehrsmenge von 398 Kfz-Fahrten/24h ermittelt.

Dieses Gutachten ergibt, dass der Knotenpunkt bereits aktuell die ungenügende Qualitätsstufe E erreicht und insbesondere im Hinblick auf die Bauvorhaben Kemels ertüchtigt werden muss.

1.6 ENTWÄSSERUNG

Das bestehende Entwässerungskonzept soll von der geplanten Neuordnung der Betriebseinheiten nicht beeinflusst werden. Die vorliegenden Berechnungen enthalten bereits einen Puffer für weitere Versiegelungen, der mit den mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes geplanten Änderungen und zusätzlichen Versiegelungen (ca. 5.100 m²) nicht überschritten wird.

Allerdings ändern sich insbesondere durch die stark erweiterte Fläche zur Kompostierung die Abwasserfrachten. Die hierzu erfolgte gutachterliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass die Untersuchung von HARTWIG Beratende Ingenieure vom 06.07.2015: Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Betriebsgelände der Fa. Kopp Umwelt in den Heimbach – Aktualisierung der Flächenzuordnung 2015 weiterhin Gültigkeit besitzt:

Unter Beibehaltung der Bemessungsgrundlagen aus dem Jahr 2010 und Einbeziehung der mittlerweile vorliegenden Erfahrungen hinsichtlich der Abflusswirksamkeit der einzelnen Freiflächen konnte gezeigt werden, dass das vorhandene Regenüberlaufbecken und das gemäß Einleiteerlaubnis realisierte RRB 1 ausreichend dimensioniert sind.

Aus heutiger Sicht sind keine weiteren Veränderungen der Abflusssituation zu erwarten. Somit kann das ursprünglich vorgesehene Regenrückhaltebecken RRB 2 entfallen.

Nach Ablauf der Einleiteerlaubnis für das Regenüberlaufbecken am 30.06.2026 ist eine aktualisierte Schmutzfrachtberechnung vorzulegen.

1.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Aussagen zu Immissionsschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

1.8 BRANDSCHUTZ

Im Rahmen des Änderungsantrags nach § 16 BImSchG wurde ein Brandschutzkonzept erstellt. Da die Gemeinde eine Löschwasserversorgung aufgrund eines unzureichenden Anschlusses nicht sicherstellen kann, ist eine entsprechende Löschwassermenge sowie ein entsprechendes Löschwasserrückhaltevolumen auf dem Grundstück nachzuweisen. Dessen Sicherstellung obliegt dem Vorhabenträger, wie dem Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer zu entnehmen ist. Da der bestehende Anschluss lediglich ein Trinkwasseranschluss ist, ist dieser für eine Nachspeisung des vorgehaltenen Löschwassers ebenfalls ungeeignet.

2. UMWELTBERICHT

2.1 EINGRIFFSREGELUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Erweiterung der Sondergebiete in bisher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft hinein geht nicht nur ein Verlust von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen von 9.340 m² einher, sondern werden auch zusätzliche Eingriffe in entsprechender Größenordnung vorbereitet.

Mit der erhöhten Zulässigkeit des Versiegelungsgrades im Sondergebiet SO 7 werden weitere Eingriffe vorbereitet.

Biotopwertbilanz

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB anzuwenden. Nach § 1 a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes erfolgt sind oder zulässig waren.

Die nachfolgende numerische Bewertung des Zustandes vor und nach dem Eingriff auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV) vom 09.11.2018 zeigt die sich aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Eingriffe. Als Vor-Eingriff-Zustand (= Ist-Zustand) gelten die Festlegungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner bisher erfolgten vier Änderungen.

Hierbei ist berücksichtigt:

- Die bisherigen Fassungen des Bebauungsplanes wurden noch nach der Kompensationsverordnung vom 01.09.2005 teilweise anderen Nutzungstypen zugeordnet bzw. mit Biotopwertpunkten/m²-Werten eingestuft. Deshalb wurde zur Bestimmung des Vor-Eingriff-Zustandes der 5. Änderung des Bebauungsplanes die Wertung des Nach-Eingriff-Zustandes der ursprünglichen Planung an die aktuell gültige Kompensationsverordnung angepasst.
- Bisherige Entwicklungszeit für Gehölze und Sukzessionsfläche seit Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplanes im Jahr 2005
- Bisherige Entwicklungszeit für Gehölze und Sukzessionsfläche seit Rechtskraft der 3. Änderung im Jahr 2015
- Auf der Fläche SO 6 die bisherige Entwicklungszeit der naturnahen Grünlandesaat seit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2009 in Frischwiese mit extensiver Nutzung ohne Düngereintrag, jedoch nur mäßig artenreich. Da in der KV von 2018 dieser Biotoptyp nicht mehr aufgeführt ist, ist er mit der ursprünglichen Nummer und den ursprünglichen Wertpunkten der KV 2005 angesetzt.
- Bisherige Entwicklungszeit für Umwandlung in Frischwiese auf der Fläche für die Wasserwirtschaft seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 2005

Blatt Nr. 01 Anlage xy
 Ermittlung der Ersatzzahlung nach § 15 BNatSchG und der Kompensationsverordnung (KV)
B-Plan "Am Galgen" 5. Änderung Stand 03.03.2022 Gesamtbilanz ohne Ausgleichsmaßnahmen
 Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert			Differenz				
	Typ-Nr.	Bezeichnung		nachher		vorher							
				5	6	7	8	9		10	11		
1			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in:													
1. Bestand				Übertrag von Blatt:									
2. Zustand nach Ausgleich				getrennte Ersatzmaßnahmen									
02.200		Gehölze heimisch Bestand Abwertung -3P auf 36	36	17210		8245			619560	296820		322740	
04.600		Feldgehölze heimisch	50	2014		3367			100700	168350		-67650	
02.400		Gehölzflächen neu, heim >5m Stand2015 nun 02.200	27	6218		4.690			167886	126630		41256	
06.310		Frischwiese extensiv, Erhalt, Entw. 55-5P=50P	50	0		25644			0	1282200		-1282200	
06.310		Frischwiese extensiv 2015, wenig artenr. 44P	44	26158		0			1150952	0		1150952	
09.160		Straßengrün, Bankett	13	0		755			0	9815		-9815	
10.510		Asphalt ohne Ver.	3	34822		45041			104466	135123		-30657	
10.530		Erschließung Fläche mit Verankerung	6	13465		9675			80790	58050		22740	
10.210		Künstlicher Gesteinsaufschluss	26	243		243			6318	6318		0	
10.710		Dachfläche ohne Verankerung	3	14280		18675			42840	56025		-13185	
10.720		Dachfläche extensiv begrünt	19	830		560			15770	10640		5130	
11.221		Gärtnersch gepflegte Flächen	14	2990		1335			41860	18690		23170	
04.110		Einzelbaumpflanzungen ab STU 16-20cm 9St. A3qm	34	0		27			0	918		-918	
				0		0			0	0		0	
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____				118230	0	118230	0	2331142	0	2169579	0	161563	0
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.: 02-07)													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)													
Su	Auf dem letzten Blatt:												
mm	Umrechnung in EURO												
e	Summe EURO												
												0,00 EUR	
												x Kostenindex	
												161563	
												Defizit	
												EURO Ersatzgeld	

Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN**5. Änderung**

Durch die im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich kann nur ein geringer Teil des Eingriffs ausgeglichen werden. Um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen, werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Nach der Kompensationsverordnung wird ein auszugleichendes Defizit von 161.563 Biotopwertpunkten errechnet.

Die detaillierte Festlegung der weiteren Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren. Das Konzept zur Umsetzung möglicher Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung als Anlage beigefügt (Ausgleichsmaßnahmen Grobbilanz).

2.2 UMWELTBERICHT § 2 (4) + § 2 a BauGB i.V. mit zugeh. Anlage

Entsprechend § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei ist die Anlage zum BauGB anzuwenden.

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange erforderlich ist. Hierzu wurde jedoch nach § 4 (1) BauGB eine frühzeitige Behördenbeteiligung, das Scoping, durchgeführt, in dessen Rahmen die Behörden über die Planung unterrichtet sowie zur Äußerung über den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert wurden.

Das Ergebnis des Scoping bildet die Grundlage für die Durchführung der Umweltprüfung und die Ausarbeitung des Umweltberichts, der dann gemäß § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Er stellt nach § 2 a BauGB einen selbständigen, gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

Nachfolgende Gliederung der Zusammenfassung des Umweltberichtes entspricht der Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB:

Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB	
1.	EINLEITUNG
1. a)	<p>Kurzdarstellung + Ziele</p> <p>Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN im Ortsteil KEMEL der Gemeinde HEIDENROD soll der Naturenergie-Park, für den mit der 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden, weiterentwickelt werden.</p> <p>Am Standort wird eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von hauptsächlich nichtgefährlichen und gefährlichen Abfällen betrieben, weiter ein Biomassekraftwerk, zwei Windenergieanlagen und eine Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Anlagen sind immissionsschutzrechtlich genehmigt.</p> <p>Die bestehenden Genehmigungen sollen nun den sich ändernden Anforderungen am Standort KemeI in Bezug auf Mengen- und Abfallartenentwicklung angepasst werden. Neben der geplanten Optimierung der Betriebsabläufe sollen zur Anagenoptimierung des Biomassekraftwerkes zukünftig mehr Bioabfälle angenommen, behandelt und verwertet werden.</p>
	<p>Beschreibung der Festsetzungen</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden an das aktuelle Nutzungskonzept angepasst, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Umsetzung gegeben sind.</p>
	<p>Bedarf an Grund + Boden</p> <p>Zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB entsteht nicht. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfolgt eine Vergrößerung der Sondergebiete um ca. 9.340 m² - mit der zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung.</p>
1. b)	umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN**5. Änderung**

	<p>Die 5. Änderung des Bebauungsplanes betreffende umweltschutzrelevanten Ziele sind im Baugesetzbuch (BauGB), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Luft, in der Eingriffsregelung im Hessischen Naturschutzgesetz (§ 5 HENatG), im Hessischen Wassergesetz (HWG) und im Denkmalschutzgesetz (DSchG) aufgeführt.</p>
	<p>Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind</p> <p>Den NATURSCHUTZ-rechtlichen Belangen wird durch Anwendung der Eingriffsregelung Rechnung getragen. Der Ausgleich der mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe erfolgt extern durch Abbuchungen vom Ökokonto der Gemeinde Heidenrod.</p> <p>Mit der Ausweitung der Sondergebietsflächen sind zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese wurden in Fachgutachten zum geplanten erhöhten Verkehrsaufkommen sowie zur Entwässerung untersucht. Die Ergebnisse wurden in die 5. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet.</p> <p>Nach Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Anträge nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gestellt, um diesbezügliche Konflikte zu vermeiden.</p> <p>In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft das WELTKULTURERBE „Limes“. Bereits im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes und zu dessen 1. bis 3. Änderung wurde die Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen gehört. Bedenken wurden nicht vorgetragen bzw. ausgeräumt, z.B. durch die Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan.</p> <p>Die WASSERRECHTLICHEN Belange werden auch weiterhin durch Beachtung der Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Wasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Heimbach (StAnz. 13/1990 S. 564 vom 21.02.1990) und der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung für die Schürfung „Dämmersborn“ der Stadt Bad Schwalbach/Stadtteil Lindschied (StAnz. 13/1996 S. 985 vom 02.02.1996) berücksichtigt.</p>
2.	BESCHREIBUNG + BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN
2. a)	<p>Bestandsaufnahme</p> <p>Der derzeitige rechtmäßige Bestand ist dem Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENT-SORGUNG AM GALGEN – 4. Änderung zu entnehmen, der der Begründung zur 5. Änderung mit dem Titel RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN beigelegt ist.</p>
	<p>Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (zu prüfende Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB)</p> <p>a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:</p> <p>Eine detaillierte Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen ist dem Kapitel EINGRIFFS-REGELUNG der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan zu entnehmen.</p> <p>Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes geht der Verlust an naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes einher. Weiter werden mit den zusätzlichen Flächenausweisungen für Sondergebiet sowie einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im Sondergebiet SO das Boden- und Wasserpotenzial erheblich beeinträchtigt.</p>
	<p>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung:</p> <p>Von der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind keine FFH-Gebiete betroffen. In den vorherigen Fassungen des Bebauungsplans getroffene Aussagen behalten ihre Gültigkeit.</p> <p>Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:</p> <p>Nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete sind nicht betroffen.</p>
	<p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:</p> <p>Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt betroffen. In den vorherigen Fassungen des Bebauungsplans getroffene Aussagen behalten ihre Gültigkeit.</p>
	<p>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:</p> <p>In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft das Weltkulturerbe „Limes“. Bereits im Rahmen der Vorabstimmung zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes und zu dessen 1. – 3. Änderung hat die Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.</p> <p>Sollten während der Bauphase archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalbehörde verwiesen. Funde und Fundstellen werden nach § 20 (3) DSchG in unverändertem Zustand erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung geschützt. Weitere erforderliche Maßnahmen werden mit der Denkmalbehörde abgestimmt.</p>

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN**5. Änderung**

	<p>e) Vermeidung von Emissionen: siehe Punkt f)</p> <p>sachgerechter Umgang mit Abfällen + Abwässern: Aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein zusätzlicher Abfall. Für den Umgang mit Niederschlagswasser liegt ein im Jahr 2015 erstelltes Entwässerungskonzept vor. Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes oder seiner nahen Umgebung sind nicht bekannt.</p>
	<p>f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist weiterhin – unter Optimierung der Betriebsabläufe – explizit die Gewinnung erneuerbarer Energien und zwar unabhängig von Tageszeit und Witterung (s. vorherige Fassungen des Bebauungsplanes).</p>
	<p>g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts: Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Die Rechtsverordnung zur Wasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Heimbach (StAnz. 13/1990 S. 564 vom 21.02.1990). wird beachtet. Die Einbeziehung des nordöstlichen Abschnitts des Flst. 34/1 in die Trinkwasserzone III der Wassergewinnungsanlage Dämmersborn in Lindschied ist noch im Genehmigungsverfahren. Das Plangebiet betreffende übergeordnete Pläne des Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen nicht vor.</p>
	<p>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: siehe Punkt f)</p>
	<p>i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d): Erwähnenswerte Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.</p>
2. b)	<p>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung Gegenüber den bisherigen Fassungen des Bebauungsplanes wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes keine andere Entwicklung des Umweltzustandes bewirken.</p>
	<p>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung der Planung Es wird eine Entwicklung des Umweltzustandes erwartet, wie sie der Umweltbericht zum ursprünglichen Bebauungsplan sowie zu seiner 1. bis 4. Änderung beschreibt.</p>
2. c)	<p>geplante landespflegerische Maßnahmen Die zusätzliche Bodenversiegelung mit einhergehendem Biotopwertverlust werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die detaillierte Festlegung der weiteren Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren. Das Konzept zur Umsetzung möglicher Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung als Anlage beigefügt (Ausgleichsmaßnahmen Grobbilanz).</p>
2. d)	<p>anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches Es ergeben sich unter Berücksichtigung der gegebenen äußeren Rahmenbedingungen keine grundsätzlich anderweitigen Planungsmöglichkeiten.</p>
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN
3. a)	<p>Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung Im Rahmen der Umweltprüfung war die Anwendung von technischen Verfahren nicht erforderlich. Die im Zuge der Erstellung der Fachgutachten verwendeten Verfahren sind in diesen aufgeführt.</p>
	<p>Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.</p>
3. b)	<p>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt</p>

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN**5. Änderung**

	<p>Die konkreten Bauvorhaben werden auf Grundlage des Bebauungsplanes im Rahmen des Verfahrens nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz auf ihre Übereinstimmung geprüft, dazu gehört auch die Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen.</p> <p>Die Gemeinde veranlasst eine Überprüfung der Einhaltung der Umweltziele, sofern berechtigte Zweifel an deren Umsetzung bzw. Einhaltung hierzu Anlass geben; hier insbesondere die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen, bei Veränderungen an erhaltenswerten Biotopstrukturen sowie bei Beschwerden über Beeinträchtigungen durch Lärm.</p> <p>Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.</p>
3. c)	<p>allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage</p> <p>siehe 1. a)</p>

Wiesbaden, den 08.09.2022

Planungsbüro HENDEL+PARTNER

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO

SONDERGEBIET (SO) § 11 BauNVO

Nach § 11 BauNVO werden die Baugebiete SO 1 - SO 9 als SONSTIGES SONDERGEBIET mit der Zweckbestimmung VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG und ABLAGERUNGEN festgesetzt.

1.1 Im Sondergebiet SO 1a sind zugelassen:

- Geschäfts-, Büro-, Sozial- und Verwaltungsgebäude
- Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind.

1.2 Im Sondergebiet SO 1b sind zugelassen:

- eine dem Betrieb dienende Tankstelle und Waage
- Stellflächen für Fahrzeuge und Maschinen.

1.3 Im Sondergebiet SO 1c sind zugelassen:

- Errichten von Materialboxen (z.B. für Altglas)
- Verkauf von Schüttgut
- Stellflächen für Container.

1.4 In den Sondergebieten SO 2, SO 3 + SO 4 sind zugelassen:

- Abstellhallen, Werkstätten und Pflegehallen für Fahrzeuge, Maschinen und Container
- Lärmschutz- und Windfangwände
- Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen in Hallen
- Lagerung, Behandlung und Umschlag von nicht überwachungsbedürftigen bzw. nicht wassergefährdenden Abfällen und Stoffen auf befestigten Flächen im Freien
- Geschäfts-, Büro-, Sozial-, Verwaltungs- und Lagergebäude
- Stellflächen für Fahrzeuge, Maschinen und Container.

1.5 Im Sondergebiet SO 5 sind zulässig:

- die Anlage von Flächen zur Lagerung von Containern
- die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die weder potenziell wassergefährdend noch potenziell überwachungsbedürftig sind
- Zufahrten, Kranstell- und Lagerplätze für Windenergieanlagen.

1.6 In den Sondergebieten SO 7 + SO 8 sind zugelassen:

- die Anlage von Flächen zur Lagerung von Containern

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN**5. Änderung**

- die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die weder potenziell wassergefährdend noch potenziell überwachungsbedürftig sind
- die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen auf versiegelten und entwässerten Flächen, die auch potenziell wassergefährdend oder potenziell überwachungsbedürftig sind
- Hallen und Überdachungen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von im SO 5 zugelassenen Abfällen
- das Aufstellen und der Betrieb von Schreddern, Trommelsieben, Trocknungsanlagen und je einer Recyclinganlage
- Lärmschutz- und Windfangwände
- Verbindungserschließung zwischen den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Erschließung“
- Zufahrten, Kranstell- und Lagerplätze für Windenergieanlagen.

1.7 Im Sondergebiet SO 8 sind zu den im SO 7 zugelassenen Nutzungen außerdem zugelassen:

- Anlage und Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Biogas bis zu einer Leistung von maximal 5 MW
- Anlage und Betrieb einer Biomassefeuerungsanlage bis zu einer Feuerungs-wärmeleistung von maximal 20 MW.

1.8 Im Sondergebiet SO 6 sind zugelassen:

- das Aufstellen und der Betrieb von Photovoltaikanlagen.

1.9 Im Sondergebiet SO 9 sind zugelassen:

- Lagerung von Materialien in den Gebäuden
- Stellfläche für Maschinen und Geräte in den Gebäuden
- Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen in den Gebäuden.

1.10 In den Sondergebieten SO 1 - SO 9 sind außerdem zulässig:

- Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

1.11 Im Sondergebiet SO 10 ist zugelassen:

- die Anlage von Stellflächen für leere Glascontainer.

1.12 Im Sondergebiet SO 11 ist zugelassen:

- die Lagerung von Holzstämmen.

1.13 Im Sondergebiet SO 12 ist zugelassen:

- die Anlage von Flächen zur Lagerung von Containern

1.14 In den Sondergebieten WEA 1 + WEA 2 sind zugelassen

- Windenergieanlagen einschließlich deren Fundamente.

1.15 Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht zugelassen

- Wohnungen mit der Ausnahme der im SO 1a zulässigen Betriebswohnung.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V. MIT §§ 16, 18 + 19 BAUNVO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Höhen beziehen sich auf NN.
- Mit Ausnahme der festgesetzten Höhen für Windenergieanlagen dürfen die festgesetzten Höhen lediglich durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen sowie durch auf den Dächern aufgestellte Photovoltaikanlagen überschritten werden. Die maximale Höhe von Photovoltaikanlagen im **SO 9** liegt bei 521 m ü. NN.
- Sofern in einem Sondergebiet die Lagerung von Containern bzw. Materialboxen zugelassen sind, beträgt deren max. zulässige Stapelhöhe 6,00 m über vorhandenem Gelände.
- Die maximal zulässige Lagerhöhe/Schüttguthöhe beträgt in den Sondergebieten **SO 7 und SO 8** die durch Planeinschrieb festgesetzte „maximal zulässige Höhe (in Meter)“, im Sondergebiet **SO 5** maximal 6,00 m über vorhandenem Gelände.
- Auf der in der Planzeichnung mit „3“ gekennzeichneten Fläche für Aufschüttungen ist das Aufschütten bis zu einer Höhe von 505,50 m ü. NN über anstehendem Gelände zulässig, sofern die Aufschüttung naturnah ausgeformt und standortgerecht begrünt wird.
- Auf der mit „4“ gekennzeichneten Fläche für Aufschüttungen ist das Aufschütten von Wällen und Hügeln bis zu einer Höhe von 510,00 m ü. NN zulässig, sofern diese naturnah ausgeformt und standortgerecht eingegrünt werden.
- Der Zeitraum zur Herstellung der flächigen Auffüllung darf 2 Jahre nicht überschreiten und muss spätestens mit Inbetriebnahme der baulichen Anlagen auf den zugeordneten Flächen erfolgt sein. Erfolgt die Auffüllung in Abschnitten, so gilt der festgesetzte Herstellungszeitraum für den jeweiligen Abschnitt.
- Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Boden verwendet werden.
- Im Rahmen von Geländemodellierungen und Aufschüttungen oder Abgrabungen entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 oder flacher auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Aufschüttungen auf der mit „4“ gekennzeichneten Fläche für Aufschüttungen, wo zwingend Böschungen mit einer Neigung von 1 : 3 oder flacher ausgebildet werden müssen.
- Lärmschutzanlagen und Windfänge dürfen die jeweils zulässigen Höhen in den Sondergebieten nicht überschreiten.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen maximalen Grundflächen „GR“ beziehen sich jeweils unabhängig vom jeweiligen Baugrundstück auf die von den Baugrenzen umfassten Flächen.

3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 1 + Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO

- Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet **SO 2** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge (Außenmaß) des gesamten Baukörpers darf maximal 179,00 m betragen.
- Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet **SO 3** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge (Außenmaß) des gesamten Baukörpers darf maximal 70,00 m betragen.
- Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet **SO 4** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge (Außenmaß) des gesamten Baukörpers darf maximal 138,50 m betragen.

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN**5. Änderung**

- Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet ~~SO 5~~ **SO 7** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge (Außenmaß) des gesamten Baukörpers darf maximal 120,00 m betragen.

4. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSANZAHL § 9 (1) NR. 6 BauGB

- Innerhalb der Baugrenzen im Sondergebiet **SO 1a** dürfen insgesamt max. 3 Wohnungen errichtet werden.

5. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 (1) Nr. 22 BauGB

- Die Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE wird den Sondergebieten **SO 1 – SO 12** zugeordnet.

6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 8a (1) SATZ 4 BNatSchG i.V. m. § 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB

- Die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen einschließlich der nach § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen mit den darauf durchzuführenden Maßnahmen einschließlich der externen Ausgleichsflächen / Ökokontomaßnahmen sind entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 (1 a) BauGB wie folgt zugeordnet:

SONDERGEBIETE SO 5 – SO 12, SONDERGEBIETE WEA 1 + WEA 2: 100,0 %

7. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden zu Beginn von Erdarbeiten zu sichern. Er ist nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück wieder als Deckschicht einzubauen. Bei den Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18.915, Blatt 3, zu beachten.
- Befestigte Flächen in den Sondergebieten **SO 5, SO 11** und **SO 12** sind mit versickerungsfähigem Belag herzustellen.
- Die mit **A 1** festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nach Rückbau der befestigten Flächen und fachgerechter Bodenvorbereitung der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Rodungsmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen sind nur zwischen dem 01. September und dem 28. Februar zulässig.
- Die mit **A 2** festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als dichte Hecken bzw. Feldgehölze mit eingestreuten Bäumen zu entwickeln. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz/2,25 m². Es dürfen nicht mehr als 7 Pflanzen einer Art als Gruppe zusammengepflanzt werden, der Anteil an mittel-/großkronigen Bäumen beträgt maximal 2 %.
- Die als **A 3** festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist wie für die als A 2 festgesetzte Fläche festgesetzt zu entwickeln. Von der Privaten Erschließungsstraße zum Sondergebiet SO 6 sind maximal 2 Zufahrten mit einer Breite von jeweils maximal 10 m zulässig.
- Die als **A 4** festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch fachgerechte Pflege als extensive Wiese

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN**5. Änderung**

zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflegemaßnahme zulässig ist das Mähen bis zu 2 x jährlich, 1. Mahd ab Ende Juni, 2. Mahd ab Ende September. Das Mähgut ist abzuräumen.

- Mit Ausnahme der Flächen für die erforderlichen Fundamente zum Aufstellen der Photovoltaikanlagen ist die Fläche des Sondergebietes **SO 6** durch fachgerechte Pflege als extensive Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 50 % des Sondergebietes sind von einer Überstellung von Modulen freizuhalten. Als Pflegemaßnahme zulässig ist das Mähen bis zu 2 x jährlich, 1. Mahd ab Ende Juni, 2. Mahd ab Ende September. Das Mähgut ist abzuräumen.
- Auf mindestens 70 % der Gesamtflächen für die Wasserwirtschaft – Regenrückhalte- und Versickerungsanlagen – ist entsprechend der Festsetzung zu **A 4** extensives bzw. wechselfeuchtes Grünland anzulegen, zulässig ist auch eine Bepflanzung gemäß Festsetzung zu **A 2**.
- Die dezentrale Versickerung von nicht behandlungsbedürftigem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ist generell zulässig.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Die Anpflanzungen auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Anlagen auf den zugeordneten Flächen herzustellen sowie durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Für festgesetzte Gehölzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden.
- Für in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen sind großkronige Arten zu verwenden.
- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten für Bäume ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig.
- Die Dachflächen im **SO 9** sind extensiv zu begrünen.
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

EINZELBÄUME:	Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm
LAUBBÄUME:	in flächigen Pflanzungen auch: Heister, 3 x v., Höhe 250 - 300 cm
OBSTBÄUME:	Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, Stammumfang 7 cm
AUFFORSTUNG:	leichte Heister, 1 x v., 80 - 100 cm
STRÄUCHER:	2 x v., Höhe 60 - 100 cm
- Auf der Fläche mit der besonderen Zweckbestimmung Privates Verkehrsgrün ist extensive Wiese entsprechend der textlichen Festsetzung zu **A 4** zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen.
- Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, ist zu beachten

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungs-Beurteilungspegel (IFSP) zulässig:

Tag
74 dB(A)

Nacht
59 dB(A)

- Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein kontinuierlicher Geruchsstrom von insgesamt maximal 72 MGE/h zulässig.
- Aus dem gesamten Geltungsbereich ist das Schmutzwasser und potentiell verschmutzte Oberflächenwasser der öffentlichen Kanalisation und damit der Kläranlage Kemel zuzuführen.
- Folgende Maximalwerte zur astronomisch maximal möglichen Beschattungsdauer an Wohn- und Bürogebäuden außerhalb des Sondergebietes SO 1 sind einzuhalten:
 - 30 Stunden pro Kalenderjahr. Wird eine Abschaltautomatik eingesetzt, welche meteorologische Parameter berücksichtigt (z. B.: Intensität des Sonnenlichtes), liegt der Richtwert bei 8 Stunden im Jahr.
 - 30 Minuten pro Kalendertag. Bei Überschreitung dieses Richtwertes an mindestens drei Tagen ist durch geeignete Maßnahmen die Begrenzung der täglichen Beschattungsdauer auf 30 Minuten zu gewährleisten.

Die Erstellung der Immissionsprognosen erfolgt gemäß „Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windenergieanlagen“.

- Die erlaubte verkehrliche Annahme und Abgabe ist auf wochentags 6:00 Uhr bis 19:00 Uhr und samstags 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr begrenzt.
- Eine Löschwassermenge von 300 m³ ist auf dem Grundstück vorzuhalten sowie ein ebenso dimensioniertes Löschwasserrückhaltevolumen.
- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind nach § 5 Absatz 1 Satz 4 HBO Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen.
- Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 14 Absatz 1 HBO in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Absatz 4 und 5 herzustellen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB I. V. MIT § 87 HBO

1. BEBAUUNG (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

1.1 Dächer

- Für die Dacheindeckung sind keine glänzenden und/oder reflektierenden Materialien zulässig.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie sind auf den Dächer zulässig.

1.2 Fassaden

- Für die Gestaltung der Fassaden sind keine glänzenden und/oder reflektierenden Materialien zulässig.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß oder Volltonfarben.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.

1.3. Windenergieanlagen

- Bei der Errichtung der Windenergieanlagen sind einheitliche Bauweisen, Materialien und Farben zu verwenden.
- Es sind ausschließlich Rundmaste zulässig.

2. FREIFLÄCHEN (§ 81 (1) NR. 4 + 5 HBO)

- Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksteile sind zu bepflanzen bzw. zu begrünen.

3. WERBEANLAGEN (§ 81 (1) NR. 3 HBO)

- Werbeanlagen an den Baukörpern sind nur innerhalb der Fassadenfläche, nicht jedoch als Dachaufbauten zulässig.
- Die Oberkante von Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, darf die Firsthöhe der Gebäude nicht überragen.
- Leuchtreklame und Leuchtschriften dürfen nachts nur während der Betriebs- oder Öffnungszeiten betrieben werden, um die Beeinträchtigung der lichtempfindlichen Nachtfafauna zu minimieren.
- Leuchtreklame mit Intervallschaltung und sich verändernden oder bewegenden Strukturen ist nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung oder Umgebung eintritt.

C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. DENKMALSCHUTZ

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind nach § 17 DSchPflG unverzüglich zu melden dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN**5. Änderung**

des Rheingau-Taunus-Kreises zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 HDSchG).

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

2. ENERGIEVERSORGUNG/MEDIEN

Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig über Erdkabel mit elektrischer Energie und Medien versorgt.

3. STRASSENBELEUCHTUNG

Sofern nutzungsbedingt möglich, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck (Vialux NAV E 70 W/E bzw. 50 W/E Standard) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA/SOX 35 W) zu installieren, da sie die Nachtf fauna weniger beeinträchtigen und geringere Energiekosten verursachen.

4. FREIANLAGEN

Zusammen mit den erforderlichen Unterlagen soll für jede Baumaßnahme auch ein FREI-FLÄCHENGESTALTUNGSPLAN eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.

Nutzung und Pflege der begrünter Flächen soll naturnah erfolgen. Auf den Einsatz von Pestiziden soll gänzlich verzichtet werden.

5. BODENSCHUTZ

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu beteiligen.

6. ERDAUSHUB

Der bei der Durchführung von Baumaßnahmen anfallende unbelastete Erdaushub soll soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.

7. WASSERSCHUTZGEBIETE

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Wasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Heimbach (StAnz. 13/1990 S. 564 vom 21.02.1990) zu beachten.

8. ABSTÄNDE

Bei offener, abweichender oder nicht angegebener Bauweise sind für bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach § 1 (1) Satz 2 HBO, von denen Wirkungen wie von anderen Gebäuden ausgehen, Mindestabstände einzuhalten.

9. VERTRAGLICHE REGELUNG EXTERNE AUSGLEICHSFÄCHEN

Für den Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann, ist die Einbeziehung externer Flächen vorgesehen. Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird gemäß § 1 a (3) BauGB vertraglich zwischen dem Rheingau-Taunus-Kreis, dem Forstamt Bad Schwalbach und der Gemeinde Heidenrod geregelt.

10. KOORDINATEN DER SONDERGEBIETE SO WEA 1 UND SO WEA 2

- Die Koordinaten (Gauß Krüger) der Mittelpunkte der Sondergebiete Windenergieanlagen sind:

WEA 1RW: 3.431.340 HW: 5.559.030

WEA 2RW: 3.431.569 HW: 5.558.910

11. FARBGESTALTUNG + NACHTKENNZEICHNUNG DER WEA

Farbgestaltung und Nachtbefeuerung der Windenergieanlagen werden im Genehmigungsverfahren nach BImSchG verbindlich festgelegt.

12. ANZEIGE DER BAUTÄTIGKEIT

Ab einer Bauhöhe von über 60 m über Grund bis 100 m über Grund sind 4 Wochen vor Baubeginn und Rückbau beim Luftwaffenamt AbtFIBetrBw, Dez.,a, 51140 Köln und dem Amt für Flugsicherung der Bundeswehr, Dez. II 4, 60457 Frankfurt am Main, unter Angabe der o.a. Registrierungsnummer alle möglichen Daten wie Art des Hindernisses, Standort mit geographischen Koordinaten in WGS 84, Höhe über Grund, Gesamthöhe über NN, ggf. Art der Kennzeichnung und Datum der geplanten Fertigstellung zwecks Veröffentlichung als Luftfahrthindernis anzuzeigen.

13. ARTENEMPFEHLUNGEN

Mit *) gekennzeichnete Arten eignen sich auch für geschnittene Einfriedungshecken.

GROSSKRONIGE LAUBBÄUME

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre *)	- Feldahorn
Carpinus betulus *)	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN**5. Änderung**

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer plat. 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus bet. 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

OBSTBÄUME**APFELSORTEN**

Baumanns Renette
 Bohnapfel
 Oldenburger
 Ontarioapfel
 Winterrambour

BIRNENSORTEN

Bosc's Flaschenbirne
 Conference
 Gute Graue
 Pastorenbirne

STRÄUCHER

Buxus sempervirens *)
 Cornus mas *)
 Cornus sanguinea *)
 Corylus avellana
 Euonymus europaeus
 Ligustrum vulgare *)
 Ligustrum vulg. Atrovirens *)
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rhamnus catharticus
 Rosa canina
 Taxus baccata *)
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus

KIRSCHSORTEN

Büttners Rote Knorpelkirsche
 Große Schwarze Knorpelkirsche
 Hedelfinger
 Schneiders Späte Knorpelkirsche

ZWETSCHGENSORTEN

Bühler Frühzwetschge
 Hauszwetschge

- Buchsbaum
 - Kornelkirsche
 - Roter Hartriegel
 - Haselnuß
 - Europäisches Pfaffenhütchen
 - Gemeiner Liguster
 - Immergrüner Liguster
 - Gewöhnliche Heckenkirsche
 - Schlehe
 - Pugier-Kreuzdorn
 - Heckenrose
 - Eibe
 - Wolliger Schneeball
 - Wasserschneeball

KLETTERPFLANZEN

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN**5. Änderung**

Clematis-Arten	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	- Irländischer Efeu
Kletterrosen	- in Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelier
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tric. Veitchii	- Jungfernebe
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich
Wisteria sinensis	- Blauregen

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 549), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. I S. 378f).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 485), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. I S. 602).
- Hessisches Waldgesetz (HWaldG) i.d.F. vom 27.06.2013 (GVBl. Nr. 16 S. 458), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06. 2019 (GVBl. I S. 160).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211 ff).
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 618).

Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung AM GALGEN

5. Änderung

- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNachbG) i.d.F. vom 24.09.1962, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915).

GEMEINDE HEIDENROD, ORTSTEIL KEMEL

Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN

5. ÄNDERUNG



SO1	SO
VER-+ENTSORGUNG	WEA 1
GR 2.420 qm	---
---	---
Hömax. 512,5 m ü.NN	Hömax. s. Planenschrift
Hömin=Anmax. 52,8 m ü.NN	---
HöSH=Hömax. 518 m ü.NN	---

- ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- ORANGE: ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM SONDERGEBIET
 - GRÜNE: NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
 - BLAU: BAUGRENZE (§ 23 BauNB)
- VERKEHRSLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- ORANGE: STRASSENVERKEHRSLÄCHE
 - GRÜNE: VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - ZWECKBESTIMMUNG:
 - PE: PRIVATE ERSCHLIESSUNG
 - VG: PRIVATES VERKEHRSGRÜN
 - EN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN (EINFARTSBEREICH= (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (5) BauGB)

- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBEITUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)**
- ABWASSER
 - ELEKTRIZITÄT
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) Nr. 13 + (6) BauGB)**
- unterirdisch, Art: GAS-HOCHDRUCKLEITUNG
- GRÜNLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- GRÜNLÄCHE
 - PRIVATE GRÜNLÄCHE

- FLÄCHEN FÜR AUFSCHTÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHTÜTTUNGEN

- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

- REGENRÜCKHALTE- UND VERSICKERUNGSANLAGEN**
- REGENRÜCKHALTE- UND VERSICKERUNGSANLAGEN

- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄND-SCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN/STRAUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)**
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB)**
- UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 (6) BauGB)
 - KERNZONE DES UNESCO-WELTKULTURERBES LIMES
 - HINWEIS: DER GESAMTE SONSTIGE GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGT IN DER PUFFERZONE DES UNESCO-WELTKULTURERBES LIMES
 - PUFFERZONE UND WEITERES UMFELD DES HOCHGERICHTS (GALGEN)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 + 22 BauGB)
 - GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES GESAMTEN BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BauNB)
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORBEHALTEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-ENWIRKUNGEN IM SINNE DES BMSCHG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - VERMASSUNG IN METERN
- NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG**
- GEMEINDEGRENZE
 - VORHANDENE KATASTERGRENZE
 - VORHANDENE GEBÄUDE
 - VORHANDENE BUNKER
 - VORHANDENE EINFART / EINGANG
 - FLURSTÜCKSNUMMER
 - TOP-AUFNAHMEPUNKT MIT NN-HÖHEN
 - VORHANDENE BÖSCHUNG
 - UMGRENZUNG DER ZONE III DES TRINKWASSERSCHUTZGEBIETES "SCHÜRFUNG DÄMMERSBORN" vom 08.05.2015

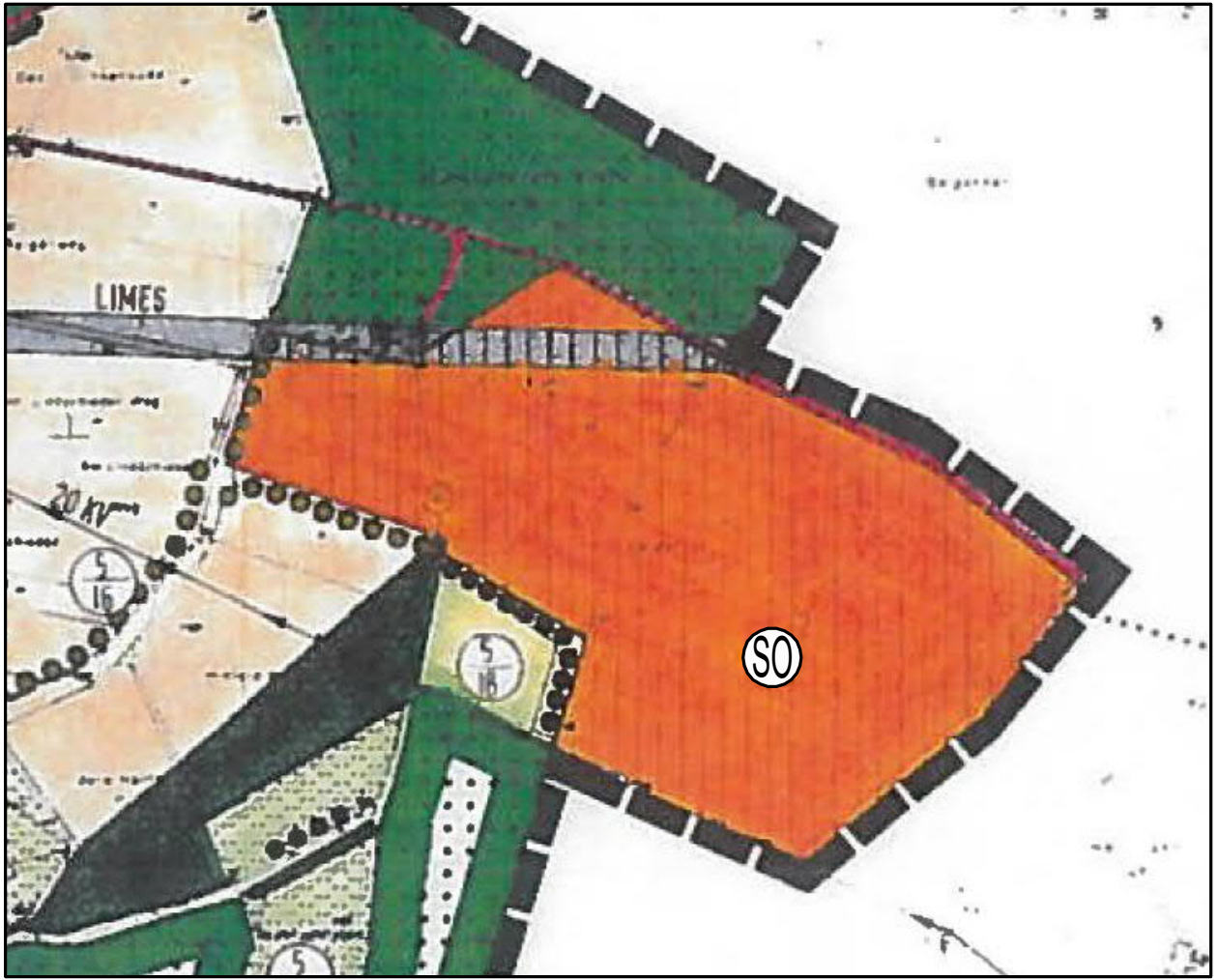
HEIDENROD - KEMEL

Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN
5. Änderung

PROJEKT-NR.	: 33.01
PLAN-NR.	: 2
MASSSTAB	: 1:1.000
DATUM	: 26.02.2020
GRÖSSE	: DIN A 1
SATZUNGSBESCHLUSS BEARBEITER	: AW

PLANNERSBÜRO
HEIDENROD + PARTNER

STRATHEBA- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
FRIEDRICH-BERGUS-STRASSE 9
65203 WESBADEN
TELEFON 0611 30 01 23



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

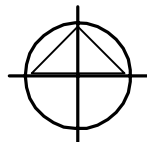


SONDERBAUFLÄCHEN (§ 1 (1) Nr. 4 BauNVO)

HIER: VER- UND ENTSORGUNG

HINWEIS:

Im Übrigen gilt die Legende des ursprünglichen Flächennutzungsplanes



GEMEINDE HEIDENROD

Änderung des Flächennutzungsplanes - OT Kemel
Teilbereich Sonderbaufläche Ver- und Entsorgung Am Galgen

PROJEKT-NR.	:	33.01.1
PLAN-NR.	:	2
MASSTAB	:	1 : 5.000
DATUM	:	30.10.2020
GRÖSSE	:	DIN A4
BEARBEITER	:	AB, SU

SATZUNGSBESCHLUSS

PLANUNGSBÜRO
HENDEL + PARTNER

STÄDTEBAU - UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65189 WIESBADEN
TELEFON 0611.30 01 23 FAX 0611.30 41 05

XII/110

Beschlussvorlage
öffentlich



Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod, Bebauungsplan Sondergebiet Kloostergut Gronau, 1. Änderung und Ergänzung, Entwurf des Bebauungsplanes Stand 11.07.2022 hier: Feststellung des Bebauungsplanentwurfes / Durchführung Parallelverfahren / Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

<i>Organisationseinheit:</i> FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung	<i>Datum</i> 21.07.2022
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Entscheidung	25.07.2022	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	28.09.2022	N
Gemeindevertretung	Entscheidung	07.10.2022	N

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeindevertretung wird nachfolgende Beratungsvorlage zur Beschlussfassung zugeleitet:

1. Die Gemeindevertretung nimmt den Entwurf des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kloostergut Gronau 1. Änderung und Ergänzung" mit Begründung und textlichen Festsetzungen zur Kenntnis.
2. Die Gemeindevertretung nimmt die Einwendung gegen den Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes für den Bereich Kloostergut Gronau der Joseph-Senker-Stiftung vom 24.03.2021 zur Kenntnis.
3. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass die Joseph-Senker-Stiftung an der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes beteiligt wurde. Im Rahmen der Offenlegung ist der Joseph-Senker-Stiftung erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Einwendungen gegen den Aufstellungsbeschluss vom 24.03.2021 werden im Rahmen der Wertung, nach Vorliegen der Stellungnahmen aus der Offenlegung und der Beteiligung der Bürger bearbeitet.
4. Die Gemeindevertretung stellt fest, dass mit dem Bebauungsplanentwurf "Sondergebiet Kloostergut Gronau 1. Änderung und Ergänzung" Stand: 11.07.2022 mit Planzeichnung, Begründung, textlichen Festsetzung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung

zur Erschließung des Klostergutes Gronau geschaffen werden.

5. Der Gemeindevorstand, wird beauftragt auf Grundlage dieses Entwurfes, unter Berücksichtigung der Beratungsergebnisse und der noch durchzuführenden Beratungen im Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB durchzuführen.
6. Der Gemeindevorstand wird beauftragt aus den eingegangenen Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes eine Wertung und einen Wertungsvorschlag zu erarbeiten. Der Wertungsvorschlag ist über den Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft für die weiteren Beratungen der Gemeindevertretung zuzuleiten.

II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29.01.2021 einen Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Grebenroth „Sondergebiet Klostergut Gronau“ gefasst. Die Gemeindevertretung hat im Zuge der Beschlussfassung festgestellt, dass zur Schaffung der notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere der verkehrlichen Erschließung des Klostergutes Gronau zur Umsetzung des Bebauungsplanes Klostergut Gronau ein erstes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Sondergebiet Klostergut Gronau“ zur Neufestsetzung und Änderung der bestehenden Festsetzung hinsichtlich der Sicherstellung der Erschließung erforderlich ist.

Im Rahmen dieser Beratungen wurde die Notwendigkeit festgestellt und auf Basis dieser Beschlussfassung ein erster Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Klostergut Gronau“ für die Änderung des Bebauungsplanes und die Ergänzung der planungsrechtlichen Vorschriften zu erarbeiten ist.

Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die unmittelbar angrenzende Grundstückseigentümerin, die Joseph-Senker-Stiftung, Wünsche, Bedenken und Anregungen zur Erarbeitung des Bebauungsplanes vorgetragen. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde die Joseph-Senker-Stiftung und von deren beauftragten Sachverständigen und Rechtsanwälte an der Planung beteiligt. Im Rahmen von Abstimmungsgesprächen im Rathaus konnte seitens der Gemeinde die Notwendigkeit der Aufstellung einer 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Klostergut Gronau“ dargestellt werden und teilweise Belange der Joseph-Senker-Stiftung berücksichtigt werden.

Der nun vorliegende 1. Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Klostergut Gronau, 1. Änderung und Ergänzung“ berücksichtigt nur zum Teil die Forderungen der Joseph-Senker-Stiftung, die im Rahmen ihres Vortrages grundsätzliche Bedenken zum Bebauungsplan Klostergut Gronau und deren Nutzungsfestsetzung als auch den jetzt vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes zur Sicherstellung der Erschließung hat.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass mit der Erarbeitung des

Bebauungsplanes „Sondergebiet Klostergut Gronau, 1. Änderung und Ergänzung“ die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherstellung einer öffentlichen Erschließung geschaffen werden und nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein entsprechendes Baulandumlegungsverfahren durchzuführen ist, mit dem Ziel, dass die Gemeinde Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen wird.

Mit der Beschlussfassung über den 1. Entwurf des Bebauungsplanes wird der Joseph-Senker-Stiftung im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten des BauGBs erneut die Möglichkeit gegeben zum Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen.

Nach Abschluss des Verfahrens entscheidet dann die Gemeindevertretung im Rahmen des Wertungsbeschlusses über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan. Verwaltungsseitig wird die Hoffnung verbunden, im Zuge des jetzt folgenden Verfahrensschrittes eine einvernehmliche Regelung zur Sicherstellung der öffentlichen Erschließung der Klosteranlage des Klosters Gronaus zu finden.

III. Finanzielle Auswirkungen

Keine

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

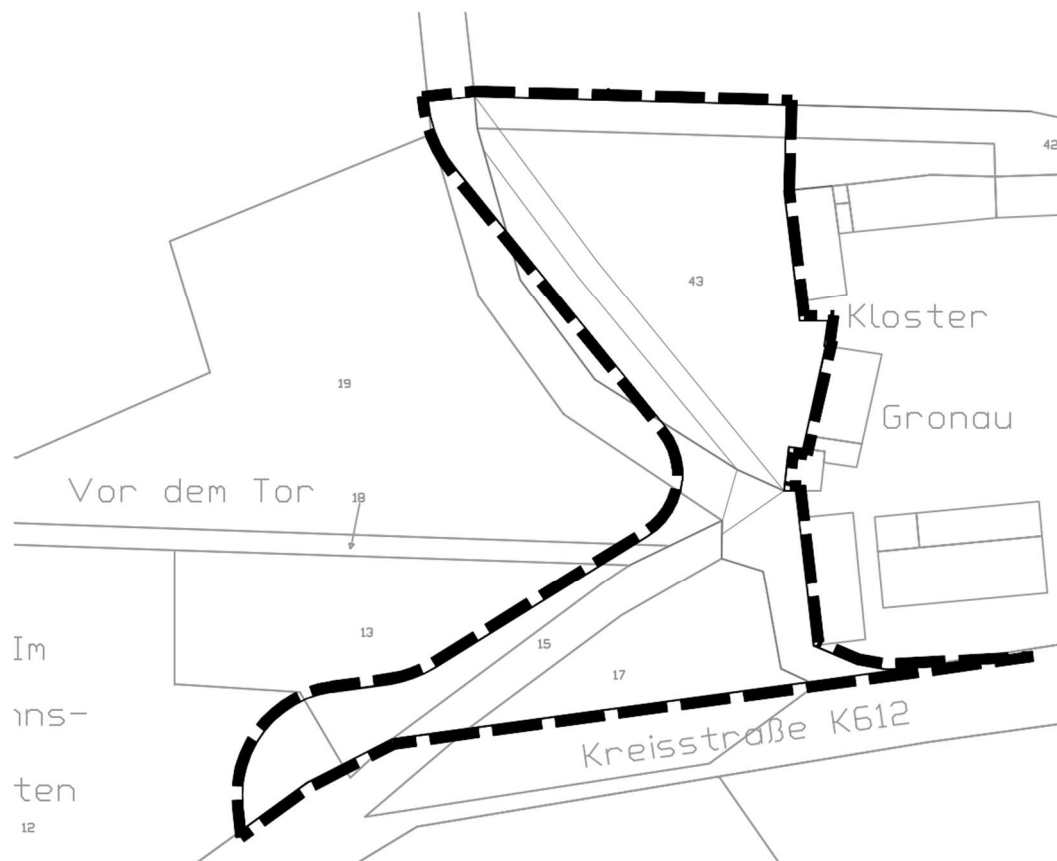
1	Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau 1. Änderung und Ergänzung_Entwurf Stand 11.07.2022
---	---



HEIDENROD – GREBENROTH

Bebauungsplan

SONDERGEBIET KLOSTERGUT GRONAU 1. Änderung und Ergänzung



1. BEGRÜNDUNG
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 11.07.2022



INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	4
1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE	4
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010	4
1.2.2 Flächennutzungsplan.....	5
1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG	6
1.5 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
1.6 FLÄCHENBILANZ.....	7
1.7 ERSCHLIEÖUNG	7
1.7.1 Verkehr	7
2. UMWELTBERICHT.....	8
2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN	8
2.2 BESTANDSAUFNAHMEN, BEWERTUNG, PROGNOSE, MASSNAHMEN	8
2.3 WECHSELWIRKUNG ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN.....	13
2.3.1 Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	13
2.3.2 Auswirkungen bei schwerem Unfall und Katastrophen.....	13
2.3.3 Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	13
2.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	14
2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
2.5 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHBILANZIERUNG	14

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	17
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN	18
C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN	18
4. PLANGRUNDLAGEN	
4.1 BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET KLOSTERGUT GRONAU	
– 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG MIT LANDSCHAFTSPLAN	M. 1: 1.000
4.2 BESTANDSPLAN	M. 1: 1.000

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Kloostergut Gronau“ hat die Gemeinde Heidenrod im Jahr 2008 Planungsrecht für die touristische Nutzung des Kloostergutes Gronau geschaffen. In diesem Rahmen wurde durch das Festsetzen eines Geh- und Fahrrechts die Erschließung des Kloostergutes vermeintlich gesichert. Ein Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts Wiesbaden hat jedoch entschieden, dass dies nicht der Fall ist. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan „Sondergebiet Kloostergut Gronau“ geändert.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flächen:

Gemarkung Grebenroth, Flur 3

Flurstück Nr.: 17, teilweise: 12, 13, 15, 18, 19, 31/4, 42, 43

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 6.027 m². Es liegt westlich des Heidenroder Ortsteils Egenroth sowie südlich des Ortsteils Grebenroth.

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010



Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2010 (ohne Maßstab).

Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS im Landschaftsschutzgebiet TAUNUS. Im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 ist dem OT GREBENROTH keine besondere Funktion zugewiesen.

Die Gemeinde Heidenrod gehört zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann.

Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im RPS 2010 als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" dargestellt und wird sowohl von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen als auch von einem Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert.

Der Grundsatz G10.1-11 besagt:

„In den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.“

Da das Planungsvorhaben im Zusammenhang mit Freizeitnutzung steht und ferner der Planungsraum eine weitaus geringere Fläche als die angegebene Maximalfläche von 5 ha aufweist, entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde HEIDENROD aus dem Jahr 1997 weist das Plangebiet als Dauergrünland aus. Die darin enthaltenen Wegeparzellen sind als Wanderwege dargestellt, entsprechen jedoch teilweise nicht dem tatsächlichen Wegeverlauf.



Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt Klostergut Gronau (ohne Maßstab).

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich wird das Klostergut Gronau als Aussiedlerhof dargestellt. Der Denkmalschutz ist hier ebenfalls vermerkt. Nördlich befinden sich Dauergrünland, eine Abzweigung des Wanderwegs sowie eine Wasserfläche mit östlich angrenzendem Feuchtgebiet. Westlich grenzt weiteres Grünland an den Geltungsbereich an. Südlich verläuft die Kreisstraße K 612.

Auf Grund der flächenmäßig und inhaltlich nur sehr geringfügigen Änderung durch die Bebauungsplanaufstellung sowie durch die geringe Raumbedeutsamkeit und die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumplanung wird der Flächennutzungsplan nicht im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert, sondern erst im Zuge der generellen Fortschreibung angepasst. Damit handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan, der zur Genehmigung vorgelegt werden muss.

1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Planungsfläche befindet sich südlich des Ortsteils Grebenroth und westlich des Ortsteils Egenroth. Im Westen und Nordwesten grenzen Waldflächen der Joseph-Senker-Stiftung an den Geltungsbereich an und im Osten befindet sich das Kloostergut Gronau. Südlich verläuft die Kreisstraße K 612.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches besteht im Westen aus Waldflächen, welche durch die Wegeverbindung von den Flächen des Kloostergutes abgegrenzt werden. Die Wegeverbindung dient derzeit als Forst- bzw. Wirtschafts- und Wanderweg sowie als Erschließungsweg zum Kloostergut. Die Wiesenflächen östlich der Wegeverbindung werden größtenteils als Stellplätze von den Gästen des Kloostergutes genutzt. Die übrigen Flächen sind Grünflächen mit Heckenstrukturen.

1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG

Anlass der Bebauungsplanänderung und Ergänzung ist die Sicherstellung der Erschließung des Kloostergutes für alle zukünftigen Nutzungen. Das Kloostergut kann nur über einen kurzen Wirtschaftsweg, welcher von der Kreisstraße K 612 abgeht, erreicht werden. Die Wegeparzellen sind im Besitz der Joseph-Senker-Stiftung, welche ebenfalls Eigentümerin des angrenzenden Waldgebietes ist. Der eigentliche Weg verläuft jedoch nur teilweise über diese Wegeparzellen und teilweise über das Flurstück 43, welches sich im Besitz des Eigentümers des Kloostergutes befindet.

Bislang liegt für den erschließenden Weg nur ein Geh- und Fahrrecht für die Land- und Forstwirtschaft sowie ein Gehrecht für die Allgemeinheit vor. Diese Festsetzungen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan „Sondergebiet Kloostergut Gronau“ getroffen.

Laut dem Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts Wiesbaden vom 19.01.2021 sichert dieses Geh- und Fahrrecht jedoch nicht die Erschließung des Kloosters. Dieses Urteil sagt zudem aus, dass „durch das mit der Veräußerung verbundene Abschneiden des Kloostergutes von der öffentlichen Straße ein Notwegerecht nach § 918 Abs. 2 BGB entstanden“ sei, welches jedoch nicht jede Nutzung sowie jedes damit verbundene Verkehrsaufkommen einschließt.

1.5 GEPLANTE FESTSETZUNGEN

Die Wegeverbindung zwischen der Kreisstraße und dem Kloostergut sowie den Stellplätzen des Kloostergutes sind bisher als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen dargestellt. Diese werden künftig als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Um auch deren Nutzung für die Holzabfuhr der Stiftung zu erleichtern, werden sie zusätzlich verbreitert und der Einmündungsbereich in die Kreisstraße erweitert. Der Verlauf der Erschließungsstraße wird ebenfalls an der Einmündung zum Kloostergut geringfügig angepasst.

Die bisher als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplatz“ ausgewiesenen Flächen werden nun als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließung“ festgesetzt. Die Darstellung als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplatz“ wird zusätzlich getroffen. Ihre Nutzung bleibt somit erhalten, es werden jedoch 3 Stellplätze als öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

Auch der mit Gehrecht zu belastende Feldweg wird weiter als solcher festgesetzt. Darüber hinaus wird dieser auch als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „private Erschließung“ ausgewiesen. Dieser befindet sich auf dem Flurstück Nr.

Bebauungsplan Sondergebiet Kloostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

43 und gehört zum Kloostergut. Das Gehrecht gilt für die Benutzung des Feldweges durch die Öffentlichkeit.

Die Festsetzungen der übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden größtenteils aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Diese bleiben weiterhin als Grünflächen sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den jeweiligen Zweckbestimmungen ausgewiesen, jedoch aufgrund der Verbreiterung des Wirtschaftsweges teilweise verkleinert.

Die Fläche, welche im ursprünglichen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Waldrandaufbau festgesetzt war, wird teil- bzw. vollversiegelt. Die Flächen mit der Zweckbestimmung extensive Wiese werden vergrößert.

1.6 FLÄCHENBILANZ

Aus der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Öffentliche Verkehrsflächen	2.114 m ²	35,08%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.373 m ²	22,78 %
Grünflächen	2.540 m ²	42,14 %
GESAMTSUMME	6.027 m²	100,0 %

1.7 ERSCHLIEßUNG**1.7.1 Verkehr**

Das Kloostergut ist über eine spitzwinklige Einmündung an die Kreisstraße K 612 angeschlossen, über welche nach Osten der Ortsteil Egenroth und nach Westen die Ortsteile Nieder- und Obermeilingen erreicht werden können.

2. UMWELTBERICHT

2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN

Grundsätzlich liegt die unbesiedelte Gemarkung von Grebenroth im Landschaftsschutzgebiet Rhein-Taunus. Mit der Änderungsverordnung vom 14.03.2007 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem LSG entlassen.

Die unmittelbar nördlich an das Klostergut angrenzende Feuchtwiese steht nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG unter Pauschalschutz. Eine nordwestlich des Gutes freistehende Eiche ist zwar nicht als Naturdenkmal ausgewiesen, gilt jedoch als schutzwürdig.

2.2 BESTANDSAUFNAHMEN, BEWERTUNG, PROGNOSE, MASSNAHMEN

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, westlich des OT Egenroth. Egenroth wird der naturräumlichen Einheit der Zorner Hochfläche, einer Untereinheit des westlichen Hintertaunus, zugeordnet. Die Zorner Hochfläche umfasst das asymmetrisch nach Nordosten ansteigende Hochflächengewölbe zwischen der Nastätter Mulde und dem Wispertaunus, das in 400 - 520 m ü.NHN Höhe den Faltensockel der Hunsrückschiefer überspannt.

Nördlich an das Planungsgebiet grenzt ein Feuchtwiesengebiet.

Im Osten der Bebauungsplanänderung befinden sich die Gebäude des ehemaligen Klosters. Diese werden, wie im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, über eine Zufahrtsstraße erschlossen, die auch anderen Zwecken als der Erschließung des Klosterguts dienen soll. Die Kreisstraße (K 612) schließt südlich an das Gebiet an und im Westen liegt ein Douglasien-Forst.

Aktuell befinden sich in dem Geltungsbereich extensive Wiesen, Stellplätze auf geschottertem Untergrund sowie Wiesen, die als Stellplätze verwendet werden (die aber auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans als teilversiegelt angenommen werden), Gehölzstrukturen, Straße und Waldrandaufbauflächen.

Schutzgut Mensch

Bestandsbewertung:

Die gesamte Fläche ist anthropogen bereits verändert und genutzt. Die Fläche dient heute im weiteren Sinne Erholungszwecken durch die Zuwegung zum ehemaligen Kloster. Es ist ebenso möglich, von hier die Wanderwege, die sich zur naturgebundenen Erholung eignen, zu begehen mit der Einschränkung, dass nur 3 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen, die restlichen sind nur für die Besucher des Klosters.

Prognose Bewertung:

Die Veränderung der Erschließungsstraße stellt für den Mensch nur eine geringe Veränderung dar. Es fallen einige Stellplätze weg, aber die verbliebenen Stellplätze sollten weiterhin ausreichen, ohne den Besuch der Anlage einzuschränken.

Fazit: Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Nördlich an das Klostergut schließt im Talgrund eine Feuchtwiese mit Weiher an, östlich befindet sich Grünland und an der Einfahrt zu dem Kloster ist ein Übergang von Laubwald zu Douglasien-Forst, dieser befindet sich am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Innerhalb dieses Forstes steht eine alte, freistehende Eiche.

Im Geltungsbereich befinden sich extensive Wiesen, teilversiegelte Stellplätze, Gehölzstrukturen, Waldrandaufbau-Flächen, Laubwald und Douglasien-Forst.

Die alten Gebäude, die an den Geltungsbereich angrenzen, stellen mit ihren teils offenen Dachböden einen potenziellen Lebensraum für z.B. Fledermäuse, Eulen und Schwalben dar. Auch die Umfassungsmauer aus Naturstein und teils fehlender Vermörtelung bietet mit ihrem Trockenmauercharakter einen besonderen Lebensraum für Flora und Fauna.

Außerhalb der Ummauerung des Klostergutes liegen Wanderstrecken der Erd- und Gemeinen Geburtshelferkröte. Die Gemeine Geburtshelferkröte (*Alytes obstetricans*) ist gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Anhang 4, streng geschützt. Sie gilt laut Rote Liste Bundesrepublik Deutschland als gefährdet (3). Dagegen ist die Erdkröte (*Bufo bufo*) laut Rote Liste Bundesrepublik Deutschland nicht gefährdet und in der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) nicht aufgeführt. Sie ist jedoch gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt.

Südlich, parallel der K 612, ist ein Krötenschutzzaun aufgestellt. In die Kreisstraße eingebaute Rohre und weitere Schutzeinrichtungen ermöglichen den Kröten das gefahrlose Unterqueren der Kreisstraße. Während zwei Unterquerungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen, mündet eine Unterquerung im Bereich der Böschung zwischen Kreisstraße und dem geplanten Erschließungsweg hinein. Von dort gelangen die Kröten in den sich nördlich anschließenden Douglasien-Forst und anschließend in die Aue des Gronauer Baches.

Bestandsbewertung:

Die Schutzmaßnahmen für die Krötenwanderung bleiben erhalten und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Eiche ist unbedingt während den Bauarbeiten zu schützen, da sie durch ihr hohes Alter, ihren freien Stand und ihre Vitalität einen hohen Wert hat.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind standorttypisch und vorwiegend gut entwickelt. Die extensiven Wiesen sind in einem guten Zustand, aber falls der Betrieb zunimmt, wird die extensive Wiese, die als Parkplatz dient, an Vitalität verlieren. Wenn eine Befestigung der Stellplätze vorgenommen wird, ist nur eine Teilversiegelung zulässig.

Prognose Bewertung:

Bei der Fällung ist die vorgeschriebene Rodungszeit unbedingt einzuhalten (§ 39 Abs. 5 NR. 2 BNatSchG). Durch die Verbreiterung der Straße gehen Waldrandaufbauflächen sowie Teile des Douglasien-Forstes und ein kleiner Teil eines Laubwaldes (288m²) überwiegend aus Eichen bestehend verloren. Dieser Verlust an Lebensraum wird die bestehenden Populationen nicht bedrohen, da ausreichend Waldflächen und andere Gehölzstrukturen in direkter Umgebung vorhanden sind.

Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Bei der Neuansaat der extensiven Wiese, auf den vorher teilbefestigten Stellplätzen, darf nur Gebietseigenes Saatgut aus der Region Rheinisches Bergland verwendet werden.

Falls die Stellplätze befestigt werden, wird eine Teilversiegelung vorgeschrieben. Durch die vorhandene Straße liegt schon ein großer anthropogener Eingriff vor. Die Verbreiterung der Straße sowie Neuausrichtung ist demnach ein geringer Eingriff für Pflanzen und Tiere.

Während der Krötenwanderung im März und April dürfen keine Bauarbeiten stattfinden.

Schutzgut Boden

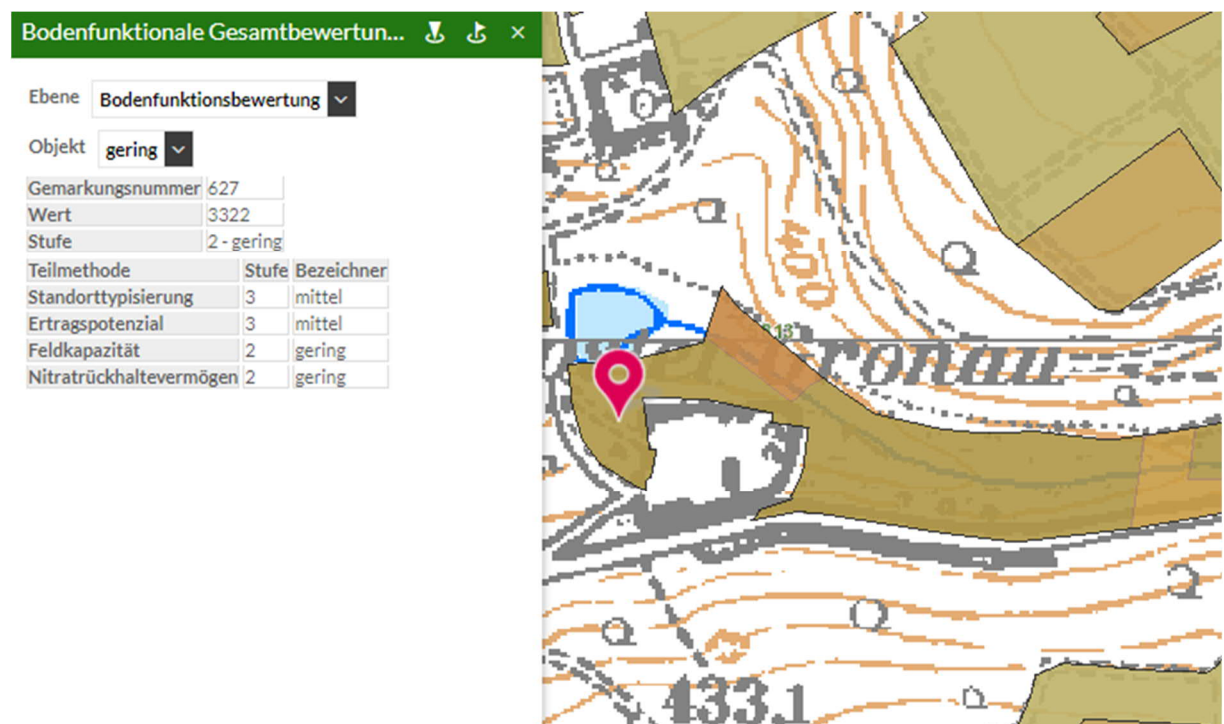
Der natürlich anstehende Boden zeichnet sich durch eine geringe bis mittlere Entwicklungstiefe aus. Vorherrschender Bodentyp sind Braunerde mit geringem bis mittlerem Basengehalt, Pseudogleye und vereinzelt Podsol-Braunerden. Vorherrschende Bodenart ist sandig-schluffiger bis toniger Lehm, häufig skeletthaltig

Mit Grund und Boden soll nach §1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird, die versiegelte Fläche erweitert um dem Betrieb des Klosters, Transport von Holz sowie der Verkehrssicherheit gerecht zu werden. Zudem wird die zuvor spitzwinklige Einmündung in die Kreisstraße aufgewertet.

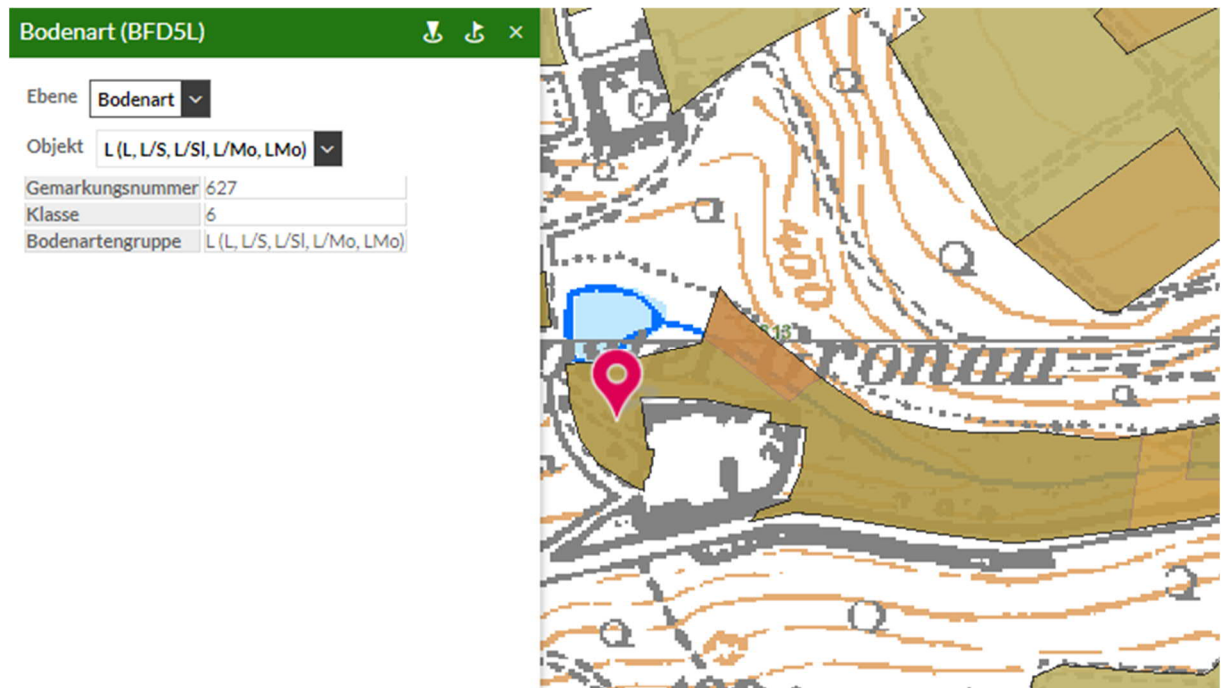
Der Bestand weist eine versiegelte Fläche von ca. 986 m² und einen teilversiegelten Bereich von ca. 1.626 m² auf. Die geplante versiegelte Straße umfasst ca. 1.341 m², diese wird von jeweils einem 2 m breiten Streifen Verkehrsgrün auf beiden Seiten eingefasst (774 m²). Die Fläche wird aus versickerungsfähigem und begrünbarem Belag hergestellt. Die zusätzliche Versiegelung der Straße lässt sich nicht vermeiden.

Der Bodenviewer Hessen macht für das Gebiet teilweise eine Aussage über die Bodenfunktion. Die Bodenfunktion wird insgesamt als gering bewertet.



Auszug aus Bodenviewer Hessen, Bodenfunktionsbewertung

Die Hauptbodenart ist nach Bodenviewer Hessen Lehm.



Auszug aus Bodenviewer Hessen, Bodenart

Bestandsbewertung:

Teile des Bodens sind bereits versiegelt oder durch Schotterwege und -stellplätze teilversiegelt. Der restliche Boden weist eine geringe Bodenfunktion auf, der Hauptbestandteil ist Lehm.

Prognose Bewertung:

Die zusätzliche Versiegelung ist ein Verlust von Lebensraum für pflanzliches und tierisches Leben sowie für bodenbewohnende Mikroorganismen und damit auch ein Verlust an natürlicher Filterleistung zur Reinigung von Oberflächenwasser, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Es gibt jedoch keine Möglichkeit, die Versiegelung zu vermeiden, weil für das Anwesen die Erschließung sichergestellt werden muss. Zudem liegt ein Boden von geringer Qualität vor. Es ist also möglich, den Bebauungsplan zu ändern unter der Berücksichtigung, dass die bestehende Versiegelung und vorhandene Verdichtungen fachgerecht beseitigt werden oder bei Überlagerung von Planung und Bestand die vorhandenen Strukturen aufgegriffen werden. Ferner sind die folgenden Maßnahmen (aus HMUELV 2021: Bodenschutz in der Bauleitplanung) zu ergreifen:

Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“).

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden.

Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich kein Oberflächengewässer. Nördlich des Geltungsbereichs schließt sich jedoch die Aue des Gronauer Baches an, der von Osten kommend in westliche Richtung fließt und in Höhe des Klostergutes einen Fischweiher speist.

Grundwasser:

Die der hydrogeologischen Einheit RHEINISCHES SCHIEFERGEBIRGE zugeordneten Tonschiefer des Unterdevon bilden einen Kluffgrundwasserleiter. Die kaum wasserdurchlässigen Gesteine mit ihren wenigen, für die Grundwasserspeicherung geeigneten Klüften, bedingen eine Grundwasserarmut mit einer Ergiebigkeit von weniger als 2 l/s. Im Keller der Zehntscheuer befindet sich eine Quelle, diese liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.

Bestandsbewertung:

Es kommt durch die Planung zu einer Zunahme der Versiegelung. Da jedoch in der unmittelbaren Umgebung genug Flächen zum Versickern zur Verfügung stehen, ist das Vorhaben für das Schutzgut Wasser von geringer Erheblichkeit.

Prognose:

Durch die Vorschrift zur Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen von Stellplätzen wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung vermindert.

Schutzgut Klima

Der Planungsraum wird durch milde Winter und trockene Sommer geprägt. Bioklimatisch gilt das Klima im Taunus mit seiner seltenen Wärmebelastung bei gleichzeitig vermehrten Kältereizen als eher wenig belastend.

Bestandsbewertung:

Die Nähe zu der Feuchtwiese und dem vorhandenen Forst sorgt im Planungsgebiet für ein sehr angenehmes Klima, da die beiden Naturräume eine hohe Evapotranspirations-Leistung besitzen.

Prognose Bewertung:

Die negative Auswirkung durch die Fällung von Gehölzstrukturen und die zusätzliche Versiegelung soll durch die Vergrößerung der extensiven Wiese vermindert werden.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der historische Gebäudebestand mit seiner hohen Umfassungsmauer liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes und fügt sich das im Übergangsbereich Hangwald – Talauenwiese liegende Klostergut in die Landschaft ein.

Bestandsbewertung:

Der aktuelle Bestand des Bebauungsplans stellt bereits einen Bruch zur Umgebung dar.

Prognose Bewertung:

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderungen und Erweiterungen erfolgen keine gravierenden Veränderungen. Eine nachhaltig negative Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild wird nicht erwartet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Schutzgüter sind von der Planung nicht direkt betroffen, da die Änderungen des Bebauungsplans keine direkten Auswirkungen auf die Klosteranlage haben werden. Die verkehrstechnisch verbesserte Erschließung wirkt sich aber positiv auf den Erhalt des Kloosterguts aus.

2.3 WECHSELWIRKUNG ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN

Da sich die einzelnen Schutzgüter gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen, sollen auch die Wechselwirkungen untersucht werden. Die im Plangebiet vorgesehenen Bodenversiegelungen bewirken auch den Verlust von Bodenfunktionen und die Verringerung der Grundwasserneubildung, wie auch eine Verschlechterung des Kleinklimas durch Aufheizungseffekte. Durch die Vorbelastungen sind diese Effekte aber geringer als auf weitgehend unbeeinflussten Flächen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden Wechselwirkungen jedoch weitgehend unterbunden, sodass es nicht zu einer negativen Verstärkung der Beeinflussungen kommt.

2.3.1 Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Diese Aspekte sind bei diesem Projekt nicht relevant, da keine Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs liegen oder geplant sind.

2.3.2 Auswirkungen bei schwerem Unfall und Katastrophen

Sowohl im Bestand als auch im Planungsfall sind keine vom Plangebiet ausgehenden Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vorhanden bzw. zu befürchten.

Auswirkungen auf den Planungsbereich sind nicht zu erwarten.

2.3.3 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen liegen hauptsächlich in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Flächenbefestigungen und damit verbunden einer verringerten Grundwasserneubildungsrate sowie gesteigertem Oberflächenwasserabfluss. Kleinklimatisch wird eine Aufheizung der Fläche erwartet. Diese wird durch die Vergrößerung der extensiven Wiese und Festsetzungen zur Oberflächengestaltung so weit als möglich minimiert.

Bebauungsplan Sondergebiet Kloostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Für den Artenschutz sind die Eingriffszeiten (Krötenwanderung März bis April und Nistzeiten der Vögel §39 Abs. 5 Nr.2) zu beachten. Die Krötenwanderwege müssen erhalten bleiben.

Bezüglich des Landschaftsbildes ist keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten.

2.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES**2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die vorgenannten, ermittelten Umweltbeeinträchtigungen verbunden. Die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen führen bei Umsetzung der Planung zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen der zuvor genannten Schutzgüter.

2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung ist so einzuschätzen, dass der Waldrand sich weiterentwickelt und der Rest im Status Quo erhalten bleibt.

2.5 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHBILANZIERUNG

Die folgenden Angaben in der Ausgleichberechnung sind auf Grundlage des alten Bebauungsplans. Dieser wurde nur zum Teil umgesetzt, der abgebildete Zustand ist aber rechtlicher Bestand.

Im Süden wurde der Geltungsbereich erweitert, da hier die tatsächlich gebaute Straße verläuft. Dies war im ursprünglichen Bebauungsplan nicht so vorgesehen. Es wird deswegen in der Erweiterung die tatsächlich gebaute Straße in der Bilanzierung erfasst sowie die Fläche mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aus dem ursprünglichen Bebauungsplan

Blatt Nr. 1 **Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV (ggf. zusätzliche Zeilen vor den Zeile 16 bzw. 24 einfügen)**

Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück (Blätter f. jede Maßnahme, jedes Flurstück, Zusatzbewertung pro Typ)

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP	Fläche je Nutzungstyp in qm					Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung					/qm	vorher		nachher			vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10	
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus-Bew							Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10		
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich		Übertr.v.Bl. Nr.														
F	1. Bestand vor Eingriff															
L	6.330	extensive genutzte Mähwiese			55	1667		2186		91685		120230		-28545		
Ä	10.510	Völlig versiegelte Fläche			3	986		1341		2958		4023		-1065		
C	10.540	befestigte, begrünzte Fläche			7	0		774		0		5418		-5418		
H	10.530	Schotterflächen			6	1626		1238		9756		7428		2328		
E	2.200	Waldrandaufbauflächen fr. Standort			39	420		0		16380		0		16380		
N	2.200	Heim. Standortgerechte Sträucher			39	39		39		1521		1521		0		
	2.200	Heim.Hecke			39	290		315		11310		12285		-975		
	1.299	Douglasiensforst			26	515		0		13390		0		13390		
	11.221	Hausgarten arten- und strukturarm			14	62		0		868		0		868		
B	1.135	Laubwald mit Hauptanteil Eichen			46	288		0		13248		0		13248		
I	10.530	GR (Gehrecht) Schotterweg			6	134		134		804		804		0		
L	Zusatzbewertung															
A	4.110	Einzelbaum heim. standortgerecht 5m ²			34	130		95		4420		3230		1190		
N										0		0		0		
Z	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz									0		0		0		
										0		0		0		
										0		0		0		
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.						6027	0	6027	0	166340	0	154939	0	11401	0	

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Defizit von 11.401 Biotopwertpunkten.

Das Defizit wird über die Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Heidenrod ausgeglichen.

Planungsbüro Hendel + Partner

Wiesbaden, den 11.07.2022

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB

1. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG + ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BauGB

- Die Straßenverkehrsfläche ist auf 5,50 m Breite zu befestigen. Die übrigen 2 m auf jeder Seite, inklusive der als Stellplätze ausgewiesenen Flächen innerhalb der Straßenverkehrsfläche, sind als Verkehrsgrün mit versickerungsfähigem und begrünbarem Belag herzustellen.
- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Private Erschließung, inklusive der privaten und öffentlichen Stellplätze auf diesen Flächen, sind ebenfalls mit versickerungsfähigem und begrünbarem Belag herzustellen.

2. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Die festgesetzten GRÜNFLÄCHEN dienen der Eingrünung des Areals. Sie sind gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

3. FLÄCHEN + MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung PRIVATE ERSCHLIESSUNG sind Befestigungen nur mit versickerungsfähigem und begrünbarem Belag zulässig.
- Die als EW festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch fachgerechte Pflege als extensive Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Das lockere Überstellen der Wiese mit heimischen Laub- oder Obstbäumen ist zulässig. Als Pflegemaßnahme der Wiese ist das Mähen bis zu 2 x jährlich, 1. Mahd ab Ende Juni, 2. Mahd ab Ende September zulässig. Das Mähgut ist abzuräumen.
- Die mit HH festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als dichte Strauchhecken mit eingestreuten Bäumen zu entwickeln. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz/2,25 m². Es dürfen nicht mehr als 7 Pflanzen einer Art als Gruppe zusammengepflanzt werden, der Anteil an mittel-/großkronigen Bäumen darf maximal 2 % betragen.

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
 - LAUBBÄUME Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
in flächigen Pflanzungen auch Heister,
2 x verpflanzt, Höhe: 125 - 150 cm
 - OBSTBÄUME Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, StU 7 cm

Bebauungsplan Sondergebiet Kloostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

- STRÄUCHER 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 60 – 100 cm
- Für in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind mittel- oder großkronige, heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.
- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Beleuchtung oder Zufahrten sowie zur Vermeidung der Verschattung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Für die Einsaat der Extensiven Wiese muss regionales Saatgut aus der Region Rheinisches Bergland verwendet werden.
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 91 HBO****1. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMAßNAHMEN (§ 91 (1) NR. 3 HBO)**

- Einfriedungen in Form von Zaunanlagen sind nicht zulässig

C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN**2. DENKMALSCHUTZ**

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises unverzüglich anzuzeigen. Die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.
- Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragte Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis kann jederzeit von der unteren Denkmalschutzbehörde gefordert werden.

3. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten. Es wird deshalb dringend empfohlen, bei jeder Baumaßnahme eine qualifizierte Baugrunduntersuchung vorzunehmen.
- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997-1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten.

4. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.
- Der bei den Bauarbeiten angefallene Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll so weit wie möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.
- Getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden.
- Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und zu verwerten.

5. BODENSCHUTZ

- Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstr. 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

6. ATTLASTEN

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/WI 41.1, Lessingstr. 16-18, 65189 Wiesbaden zu informieren.
- Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten.

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

7. ARTENSCHUTZ gemäß BNatSchG

- Der gesetzliche Rodungszeitraum gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist zwingend einzuhalten.
- Die Krötenwanderwege müssen erhalten bleiben.
- Während der Paarungs- und Wanderzeiträume der Kröten von März bis April dürfen keine Bauarbeiten stattfinden

8. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

GROßKRONIGE BÄUME

- | | |
|---------------------|---------------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | - Gewöhnliche Esche |

Bebauungsplan Sondergebiet Kloostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Juglans regia	- Walnuss
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn)
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Prunus domestica	- Zwetschge
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	- Säuleneiche
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	- Säulen-Eberesche

OBSTBÄUME**APFELSORTEN**

Baumanns Renette
Bohnapfel
Oldenburger
Ontarioapfel
Winterrambour

BIRNENSORTEN

Bosc's Flaschenbirne
Gute Graue
Pastorenbirne

KIRSCHSORTEN

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders Späte Knorpelkirsche

ZWETSCHGENSORTEN

Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschge

STRÄUCHER

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. ‚Atrovirens‘	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes alpinum ‚Schmidt‘	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina	- Heckenrose

Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

Rosa majalis

Rosa rubiginosa

Sambucus nigra

Taxus baccata

Viburnum opulus

- Zimtrose

- Weinrose

- Schwarzer Holunder

- Eibe

- Wasserschneeball

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).
- Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH Richtlinie) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.5.1992
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. I S. 378).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).
- Hessische Kompensationsverordnung (KV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.2018 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184) und des § 17 Abs. 11 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009

Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau – 1. Änderung und Ergänzung

(BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 485), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. I S. 602).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211 ff).
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 618).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNachbG) vom 24.09.1962, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

Umsetzung Bebauungsplan "Wiesenstraße West", Langschied; Festlegung der Verkaufspreise

<i>Organisationseinheit:</i> FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung	<i>Datum</i> 11.08.2022
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i> 0.9.1 Langschied_Wiesenstr

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Entscheidung	22.08.2022	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	28.09.2022	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	07.10.2022	Ö

I. Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass das Bauleitplanverfahren zur Erschaffung von Baugrundstücken im Bereich „Wiesenstraße West“ im Ortsteil Langschied abgeschlossen ist und der Verkauf der Baugrundstücke erfolgen kann.
2. Der Verkaufspreis der Baugrundstücke wird auf 125,00 €/m² zzgl. Hausanschlusskosten in Höhe von insgesamt 6.750,00 € festgesetzt.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die notwendigen Entscheidungen zur Umsetzung und Vergabe der Baugrundstücke nach Maßgabe der bisher praktizierten Vergaberegeln umzusetzen.

II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.11.2021 den Wertungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wiesenstraße West“ gefasst. Der Bebauungsplan wurde am 07.07.2022 öffentlich bekannt gemacht und nun können nach Maßgabe des Bebauungsplanes im Bereich Wiesenstraße West entsprechende private Bauvorhaben realisiert werden.

Für den Verkauf der Baugrundstücke ist es allerdings noch notwendig, dass zum einen die notwendige Teilungsvermessung in den öffentlichen Büchern gewahrt wird und zum anderen die Gemeindevertretung einen entsprechenden Kaufpreis für diese Baugrundstücke festsetzt.

Hinsichtlich der Festsetzung des Verkaufspreises wurde sich an der Beschlussfassung für den Verkauf der Baugrundstücke im Ortsteil Dickschied orientiert. Hier hat

die Gemeindevertretung einen Verkaufspreis für das Baugrundstück von 125,00 € zzgl. Hausanschlusskosten festgesetzt.

Ferner wurde in den notariellen Kaufvertrag der Passus aufgenommen, dass der Kaufpreis sich auf Basis der bisherigen Kalkulationskosten der Erschließungsmaßnahmen berechnet. Die Gemeinde behält sich im notariellen Kaufvertrag vor, den Kaufpreis durch Beschluss des Gemeindevorstandes anzupassen, sofern das nachvollziehbar dargelegte Ergebnis der Endabrechnung der Erschließungsarbeiten zu Mehrkosten führt. Der Nachzahlungsbetrag wird durch den Gemeindevorstand festgelegt.

Eine solche Regelung kann in die Kaufverträge für den Bereich Langschieß „Wiesenstraße West“ nicht aufgenommen werden. Um jedoch einen möglichst inhaltsgleichen Vertrag für diese Baugrundstücke, wie für die Baugrundstücke in Dickschieß abzuschließen, wird verwaltungsseitig empfohlen, auch hier eine Preisleitklausel einzuführen. Für den Fall, dass sich der Kaufpreis in Dickschieß erhöht, wäre dann auch für die Baugrundstücke in Langschieß ein entsprechender Nachzahlungsbetrag zu entrichten.

Verwaltungsseitig wurde im Rahmen der Umgebungsermittlung festgestellt, dass der aktuelle Bodenrichtwert für den Bereich des Neubaugebietes „Wiesenstraße West“ 90,00 €/m² beträgt. Auch wird darauf hingewiesen, dass derzeit alle Kostenvorschläge für die Herstellung von Hausanschlüssen für Trinkwasser und Wasser mit einem Aufschlag von 34,80 % versehen sind. Im Ergebnis wird es dazu führen, dass zukünftig tatsächlich mit weit höheren Erschließungskosten/Baukosten zu rechnen sein wird, wie zu Beginn der Planungsphase kalkuliert. Insofern erscheint es verwaltungsseitig gerechtfertigt, auch in diese Kaufverträge eine Preisleitklausel einzufügen.

III. Finanzielle Auswirkungen

Da es sich hier um eine Festlegung des Kaufpreises handelt und um keinen konkreten Verkauf einer Fläche, wurde auf die Berechnung und Auflistung von Erlösen und Kosten verzichtet.

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n
Keine

Beschlussblatt

Übersicht der Beratungen

<i>Gremium</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beschlussart</i>
Gemeindevorstand (Entscheidung)	22.08.2022	geändert beschlossen
Gemeindevertretung (Entscheidung)	07.10.2022	

Ausführlicher Beratungsverlauf

22.08.2022**Sitzung des Gemeindevorstandes***Beschluss***Beschluss:**

1. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass das Bauleitplanverfahren zur Erschaffung von Baugrundstücken im Bereich „Wiesenstraße West“ im Ortsteil Langschied abgeschlossen ist und der Verkauf der Baugrundstücke erfolgen kann.
2. Der Verkaufspreis der Baugrundstücke wird auf 125,00 €/m² zzgl. Hausanschlusskosten in Höhe von insgesamt 6.750,00 € und die Ortsrandeingrünung auf 90 €/m² festgesetzt.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die notwendigen Entscheidungen zur Umsetzung und Vergabe der Baugrundstücke nach Maßgabe der bisher praktizierten Vergaberegeln umzusetzen.

*Abstimmung***Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	0	0

Einziehung der gemeindeeigenen Wegeparzellen der Gemarkung Springen, Flur 4, Flurst. 32/1, Lage "Vor der Hummershöll"

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich III Bauverwaltung, Grundstücksverkehr	<i>Datum</i> 11.08.2022
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i> 09.6.Springen_Entwidmung

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Entscheidung	22.08.2022	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	28.09.2022	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	07.10.2022	Ö

I. Beschlussvorschlag

- Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass der Gemeindevorstand in seiner Sitzung am 20.09.2021 analog den Vorschriften des § 6 Hess. Straßengesetz einen Ankündigungsbeschluss zur Entwidmung der nachfolgend aufgeführten gemeindeeigenen Wegeparzelle in der Gemarkung Springen gefasst hat:

Gemarkung	Flur	Flst.	Größe m²	Eigentümer
Springen	4	32/1	391,00 m ²	Gemeinde Heidenrod

Der Ankündigungsbeschluss wurde gem. der Hauptsatzung am 28.03.2022 im Wiesbadener Kurier öffentlich bekannt gemacht.

- Dem in Anlage 1 erarbeiteten Wertungsbeschluss wird zugestimmt.
- Es wird festgestellt, dass für die zu entwidmende gemeindeeigene Wegeparzelle kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht.
- Der als Anlage 2 beigefügten Satzung wird zugestimmt.
- Nach Abschluss des Entwidmungsverfahrens wird der Gemeindevorstand beauftragt, die Satzung auszufertigen und im Anschluss die Satzung zu veröffentlichen.

II. Begründung/Sachverhalt

Der Gemeindevorstand hat in seinem Ankündigungsbeschluss vom 20.09.2021 festgestellt, dass kein Verkehrsbedürfnis für diese nicht ausgebaute Wegeparzelle besteht, da alle angrenzenden Grundstücke über bestehende gemeindeeigene Wegeparzellen ausreichend verkehrlich erschlossen sind.

Das vorgenannte Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Heidenrod-Springen „Bebauungsplan Sondergebiet Bhakti Marga Seminarzentrum“. In der Bauleitplanung wurde dieses Grundstück für die Nutzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt. Auch für das unmittelbar angrenzende Flurstück 31/1 wurde ebenfalls diese Nutzung festgesetzt.

Eine Genehmigung nach § 17 Abs. 1 in Verbindung mit § 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich der Einziehung durch Nutzungsänderung eines Wirtschaftsweges scheidet aus bzw. kommt hier nicht zur Anwendung, da der Bebauungsplan bereits entsprechende Festsetzungen hierzu getroffen hat und eine Ein-griffs- und Ausgleichsregelung für das Gesamtareal erfolgt ist.

Es ist beabsichtigt diese Wegeparzelle, die dann nicht mehr gewidmet ist, zu veräußern. Die Wegeparzelle soll an den Eigentümer des angrenzenden Areals, der Bhakti Marga Liegenschafts GmbH veräußert werden.

III. Finanzielle Auswirkungen

Für das Entwidmungsverfahren entstehen keine externen Kosten.

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

1	Anlage 1_Wertungsbeschluss
2	Anlage 2_Satzung Entwurf

Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod Einziehung der gemeindeeigenen Wegeparzelle

Gemarkung	Flur	Flst.	Größe m ²	Eigentümer
Springen	4	32/1	391,00 m ²	Gemeinde Heidenrod

Wertungsbeschluss

Mit Schreiben vom 15.03.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

1) **KEINE Stellungnahme** gab es von nachfolgenden Träger öffentlicher Belange:

- Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises -Untere Verkehrsbehörde-, Bad Schwalbach
- Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises -Kommunalaufsicht-, Bad Schwalbach
- Kreisausschuss Rheingau-Taunus-Kreises -Untere Bauaufsichtsbehörde-, Bad Schwalbach
- Süwag Energie AG, Frankfurt am Main
- Syna GmbH, Frankfurt am Main
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Kunden Service Center, Bochum
- Hessenwasser GmbH & Co. KG, Groß-Gerau
- Gemeindebrandinspektor, Herrn Wehrführer Stephan Rausch, Heidenrod
- Ortsbeirat Springen, Herrn Ortsvorsteher Michael Baßermann
- Herrn Jagdpächter
- Herrn Ortslandwirt Roland Becker
- Eigentümer
- Verkehrsbehörde im Hause
- Frauenbeauftragte im Hause
- Wasserwerk im Hause
- Klärwerk im Haus

Hinweis:

Nach amtlicher Bekanntmachung vom 18.03.2022 im Wiesbadener Kurier gingen auch **keine** Stellungnahmen von den Bürgern in der Zeit vom 1.04.-30.06.2022 ein.

2) **KEINE Stellungnahme** gab es von nachfolgenden unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer haben

- Bhakti Marga (sie sind Antragssteller dieses Entwidmungsverfahrens)

3) **EINE Stellungnahme** gab es von nachfolgenden Träger öffentlicher Belange:



- Hessen Mobil (Anhang 3a)
- Deutsche Telekom Technik (Anhang 3b)
- Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz (Anhang 3c)
- Freiwillige Feuerwehr Springen (Anhang 3d)
- Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn (Anhang 3e)
- Kreisausschuss Rheingau-Taunus-Kreises -Untere Naturschutzbehörde- (Anhang 3f)

Stellungnahme Hessen Mobil, vom 06.04.2022
(Original liegt als Anhang 3a des Wertungsbeschlusses bei)

Wertungsbeschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Wiesbaden

Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1300 Wiesbaden
Gemeinde Heidenrod
Rathausstraße 9
65321 Heidenrod

3412_BV14_3Br_Gemeinde_2022-027616

Kerstin Brandt
(0611) 765 3952
(0611) 765 3900
Kerstin.Brandt@mobil.hessen.de

06. April 2022

Gemeinde Heidenrod, Gemarkung Springen, Flur 4 Nr. 32/4
Az. 09.6 Verteilung_Entwidmung Springen
Einziehung von gemeindeeigener Wegeparzelle Heidenrod, Gemarkung Springen,
Lage "Vor der Hummerstühl"
Ihr Schreiben vom 15.03.2022, Herr Zindel

Sehr geehrter Herr Zindel,

das o. g. Grundstück ist nicht im Bereich einer klassifizierten Straße und somit nicht im Zuständigkeitsbereich von Hessen Mobil, sondern in der Baulast der Stadt Heidenrod

1. Da die beantragte Maßnahme von uns zu vertretenden straßenbauliche, straßenrechtliche und verkehrliche Belange nicht nachteilig berühren, stimmen wir den Unterlagen des Antrages nach § 6 HStrG zu.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Eckhardt Nadine (Original unterschrieben von Eckhardt Nadine
Datum: 20220413 11:01:43Z)

Hessen Mobil Postfach 1300 65189 Wiesbaden mobil.hessen.de	Telefon: (0611) 765 0 Telefax: (0611) 765 3900 US-KN: DE811700237 BIC: HELADEF333	Landsbank Hessen-Thüringen Hessen Mobil SI-Nr.: 643226030603 IBAN-Nr.: DE67 5005 0000 0001 0005 12	Kb. Nr.: 1000 512 BLZ: 500 500 00 EOR-Nr.: DE1653547
---	--	---	--

Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 25.04.2022
(Original liegt als Anhang 3b des Wertungsbeschlusses bei)



ERLEBEN. WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Wallstr. 88, 55122 Mainz

Gemeinde Heidenrod

Rathausstraße 9

65321 Heidenrod

REFERENZEN

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

TELEFONNUMMER 0671/96-8062

DATUM 25.04.2022

BETRIFF Einziehung von gemeindeeigener Wegeparzelle Gemarkung Springen, Lage „Vor der Hummershöll“

Sehr geehrter Damen und Herren,

für Ihre Nachricht bedanken wir uns sehr.

Wie aus beigefügtem Plan ersichtlich, befinden sich in der Gemarkung Springen, Flur 4, Flurstück 32/1 keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Postanschrift: Postfach 91 00 11 Pakeit, Wallstraße 88, 55122 Mainz

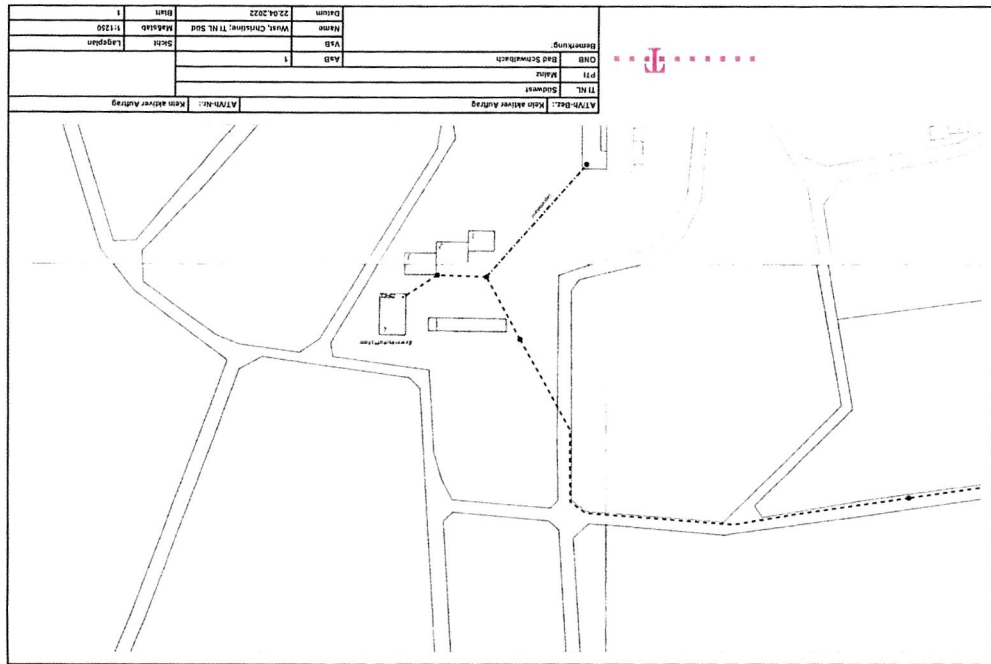
Telefon: 0671 96 8062 | Telefax: 0391 39013132 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 60), Kto.-Nr. 248 366 661 | BIC: 59010330

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wossner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Walter Gieseler, Frank Hees, Maria Stenzer, Dignmar Vöckler-Burch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14180, Sitz der Gesellschaft Bonn (UStIdNr. DE 814645282)

Anlage Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 25.04.2022:



Wertungsbeschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz, vom 21.03.2022
(Original liegt als Anhang 3c des Wertungsbeschlusses bei)

Wertungsbeschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Von: Hörter, Kathrin <ka.hoerter@limburg-weilburg.de>
Gesendet: Montag, 21. März 2022 14:06
An: Zindel, Udo <udo.zindel@heidenrod.de>
Cc: Hochheim, Anett-Christin <a.hochheim@limburg-weilburg.de>
Betreff: 09.6 Verteiler_Entwidoimung Springen

Guten Tag Herr Zindel,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 15. März 2022 bezüglich der Einziehung einer gemeindeeigenen Wegeparzelle in der Gemarkung Springen, Lage „Vor der Hummershöll“.

Aus Sicht der uns zu vertretenden Belange der Landwirtschaft bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der genannten Entwidoimung.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Kathrin Hörter

Stellungnahme Freiwillige Feuerwehr Springen, Wehrführer Sascha Graf, vom 21.03.2022

(Original liegt als Anhang 3d des Wertungsbeschlusses bei)

Von: Sascha Graf <sascha@arafnetz.de>
 Gesendet: Montag, 21. März 2022 16:32
 An: Zindel, Udo <udo.zindel@heidenrod.de>
 Cc: Alexher93 <alexher93@web.de>

Betreff: Stellungnahme zur Entwidmung der Wegeparzelle, Lage "vor der Hummershöhll"

Hallo Herr Zindel

Bezugnehmend auf ihr Schreiben vom 15.03.2022 nehme ich dazu als Wehrführer der FF Springen wie folgt Stellung

Die Gründe für die Entwidmung sind auch für mich nachvollziehbar.

Die FF Springen sieht jedoch folgende Problematik.
 Auf dem Flurstück 37 im Bereich des Komposthaufens befindet sich ein Unterflurhydrant, welcher in der Berechnung des vorzuhaltenden Löschwasservorrats einfließt und somit Teil der brandschutzrechtlichen Genehmigung ist. Dieser ist unserer Ansicht nach zielführend nur über diese Zuwegung zu erreichen, da bei nasser Witterung sowohl der Zuweg über den Wasserbehälter und dann weiter über den Weg hinter der Buschreihe als auch der Zuweg über den Weg unterhalb des Hauptgebäudes und nachfolgend über den Weg an den Schrebergärten steil nach aufwärts führend für unsere Fahrzeuge nicht ausreichend befestigt sind.

Daraus folgend regen wir an, dass als Bedingung / Klausel in der Entwidmung die unwiderrufliche Bedingung aufgenommen wird, dass die Zufahrt über diese Parzelle für die Feuerwehr im Einsatzfall jederzeit zu gewährleisten ist. Das beinhaltet, dass diese Parzelle eine ausreichende Breite von mindestens 3m aufweisen muss sowie eine Befahrbarkeit mit Straßenfahrzeugen bei jeder Witterung zulässt.

Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
 Sascha Graf

Wehrführer FF Springen
sascha@arafnetz.de

Wertungsbeschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu Absatz 4:

Die Anregung der FFW Springen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Entwidmungsverfahrens besteht allerdings keine Möglichkeit einer unwiderruflichen Sicherung.

Im Zuge eines Verkaufs der Parzelle wird die Gemeinde sicherstellen, dass die Anregung der FFW Springen Rechnung getragen wird.

Parallel wird dem Vorhabenträger seitens der Gemeinde empfohlen, im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes, das aktuelle Brandschutzkonzept zu ergänzen.

Stellungnahme Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn, vom 01.06.2022
(Original liegt als Anhang 3e des Wertungsbeschlusses bei)

Wertungsbeschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Amt für Bodenmanagement
Limburg a.d. Lahn**



Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn
Berger Straße 11, 65522 Limburg a.d. Lahn

Gemeinde Heidenrod
Rathausstraße 9
65321 Heidenrod

per E-Mail an
udo.zinde@heidenrod.de

TOB – Rheingau-Taunus-Kreis

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen Zuhilfenahme angeben)
22.2 LM-02-06-03-00-B-0001#005

Dienststelle Nr.: 3520
Bearbeiter: Dirk Hentschel, HV/BG,
Kontakt: 0157 99 10300
E-Mail: hentscheld@toob.hessen.de
Datum: 01.06.2022

Einziehung von gemeindeeigener Wegeparzelle Gemarkung Springen, Lage „Vor der Hummershöll“

Gemeinde Heidenrod
Gemarkung Springen
Flur 4
Flurstück 32/1
Ihr Schreiben vom **15.03.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,
entsprechend den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

Bereich: Ländliche Bodenordnung

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich die angegebenen Flurstücke in **keinem** aktuellen Flurzeinleitungsverfahren befinden. Sofern, wie in Ihrem Schreiben beschrieben wurde, die Erschließung der Grundstücke gesichert ist, stehen aus den von uns zu vertretenden Belangen der Einziehung keine zwingenden Gründe entgegen.

Bereich: Städtische Bodenordnung

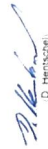
Die Gemeinde kann eine Umlegung im Sinne des § 45 BauGB als vereinfachte Umlegung durchführen, wenn die in § 46 BauGB Absatz 1 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen.
Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Bereich: Liegenschaftskataster

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


D. Hentschel

06452-1765-200-0, 06452-1765-200-10
Telefax: 06452-1765-200-10
Telefax: 06452-1765-200-10
E-Mail: 06452-1765-200-10@hessen.de



**Stellungnahme Kreisausschuss Rheingau-Taunus-Kreises -Untere
Naturschutzbehörde-, vom 21.06.2022**
(Original liegt als Anhang 3f des Wertungsbeschlusses bei)

Wertungsbeschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Von: Wiche, Siegfried <Siegfried.Wiche@RHEINGAU-TAUNUS.DE>

Gesendet: Dienstag, 21. Juni 2022 14:29

An: Zindel, Udo <udo.zindel@heidenrod.de>

Betreff: Einziehung Wegeparzelle im Sondergebiet Bahkti Marga, i. Z.: 09.6. Verteiler
Entwidmung ; u.Z. : AZ. 200229-2016

Sehr geehrter Hr. Zindel,

seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken zur Entwidmung der
Wegeparzelle, Gemarkung Springen, Flur 4 Flurstück 32/1.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Siegfried Wiche

Fachdienst Umwelt
Rheingau-Taunus-Kreis
Heimbacher Str. 7

65307 Bad Schwalbach

Tel: +49 6124 510 514

Fax: +49 6124 510 18514

E-Mail: siegfried.wiche@rheingau-taunus.de

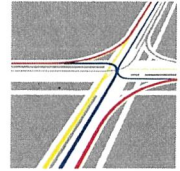
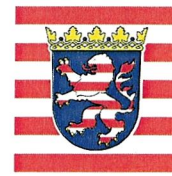


3a)

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Wiesbaden

FD I	FD II	FD III	FD IV
Gemeinde Heidenrod Eingang			
22. April 2022			
Anlage	GV	GD	BGM

3a
HESSEN



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden
Gemeinde Heidenrod
Rathausstraße 9
65321 Heidenrod

Handwritten signature in blue ink

Aktenzeichen	34i2_BV14.3Br_Gemeinde_2022-027616
Bearbeiter/in	Kerstin Brandt
Telefon	(0611) 765 3952
Fax	(0611) 765 3900
E-Mail	Kerstin.Brandt@mobil.hessen.de
Datum	06. April 2022

Gemeinde Heidenrod, Gemarkung Springen, Flur 4 Nr. 32/4

Az. 09.6 Verteilung_Entwidmung Springen

Einziehung von gemeindeeigener Wegeparzelle Heidenrod, Gemarkung Springen,
Lage "Vor der Hummershöll"

Ihr Schreiben vom 15.03.2022, Herr Zindel

Sehr geehrter Herr Zindel,

das o. g. Grundstück ist nicht im Bereich einer klassifizierten Straße und somit nicht im Zuständigkeitsbereich von Hessen Mobil, sondern in der Baulast der Stadt Heidenrod

- Da die beantragte Maßnahme von uns zu vertretenden straßenbauliche, straßenrechtliche und verkehrliche Belange nicht nachteilig berühren, stimmen wir den Unterlagen des Antrages nach § 6 HStrG zu.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Eckhardt Nadine Digital unterschrieben von Eckhardt Nadine
Datum: 2022.04.13 11:41:16 +02'00'



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

3b)

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Wallstr.88 55122 Mainz

Gemeinde Heidenrod

Rathausstraße 9

65321 Heidenrod

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Christine Wust (Christine.Wust@telekom.de)
TELEFONNUMMER 0671/96-8062
DATUM 25.04.2022
BETRIFFT Einziehung von gemeindeeigener Wegeparzelle Gemarkung Springen, Lage „Vor der Hummershöll“

Sehr geehrter Damen und Herren,

für Ihre Nachricht bedanken wir uns sehr.

Wie aus beigefügtem Plan ersichtlich, befinden sich in der Gemarkung Springen, Flur 4, Flurstück 32/1 keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz

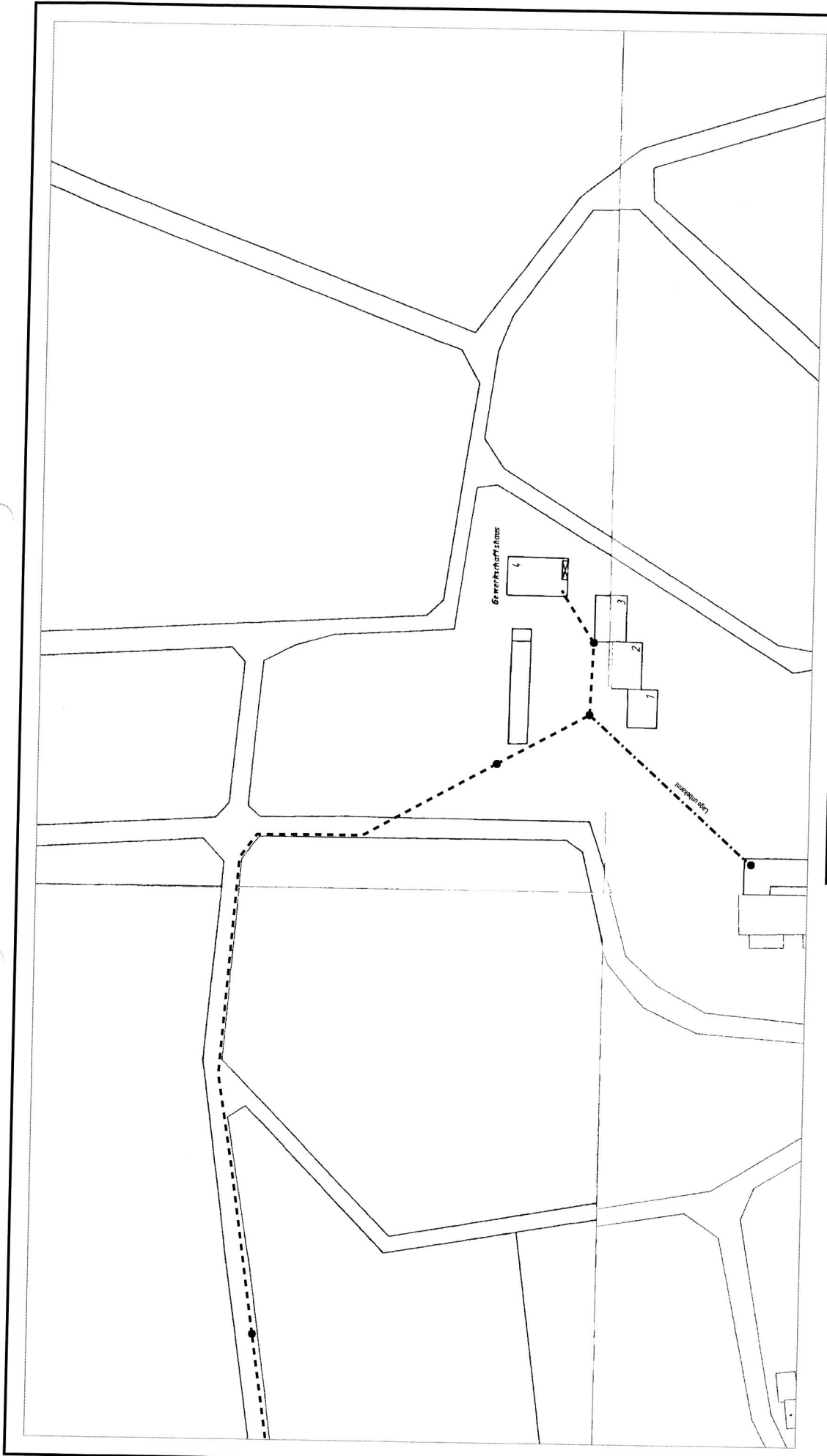
Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	Südwest		
PTI	Mainz		
ONB	Bad Schwalbach	AsB	1
Bemerkung:		VsB	
		Name	Wüst, Christine; TI NL Süd
		Datum	22.04.2022
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1250
		Blatt	1



3c

Römer, Michelle

Von: Zindel, Udo
Gesendet: Montag, 21. März 2022 15:24
An: Römer, Michelle
Betreff: WG: 09.6 Verteiler_Entwidmung Springen

Ausdrucken und z. Vg

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Udo Zindel
- Leiter der Bauverwaltung -

Gemeinde Heidenrod
Fachbereich III Bauverwaltung
Rathausstraße 9
65321 Heidenrod-Laufenselden
Tel.: (06120) 7928
Fax.: (06120) 7955
mail: udo.zindel@heidenrod.de
homepage: www.heidenrod.de

Besuchen Sie uns auch auf: www.klimaschutz-bei-uns.de

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtuemlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

Von: Hörter, Kathrin <ka.hoerter@limburg-weilburg.de>
Gesendet: Montag, 21. März 2022 14:06
An: Zindel, Udo <udo.zindel@heidenrod.de>
Cc: Hochheim, Anett-Christin <a.hochheim@limburg-weilburg.de>
Betreff: 09.6 Verteiler_Entwidmung Springen

3c)

Guten Tag Herr Zindel,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 15. März 2022 bezüglich der Einziehung einer gemeindeeigenen Wegeparzelle in der Gemarkung Springen, Lage „Vor der Hummershöll“. Aus Sicht der uns zu vertretenden Belange der Landwirtschaft bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der genannten Entwidmung.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Kathrin Hörter

Landkreis Limburg-Weilburg
Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz
Fachdienst Landwirtschaft
Gymnasiumstraße 4 (Schloss)
65589 Hadamar
Telefon: 06431/296-5805
Fax: 06431/296-5968
E-Mail: ka.hoerter@limburg-weilburg.de
Internet: <http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de>

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.

3d

Römer, Michelle

Von: Zindel, Udo
Gesendet: Dienstag, 22. März 2022 07:11
An: Römer, Michelle
Betreff: WG: Stellungnahme zur Entwidmung der Wegeparzelle, Lage "vor der Hummershöll"

Ausdrucken und z. Vg

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Udo Zindel
- Leiter der Bauverwaltung -

Gemeinde Heidenrod
Fachbereich III Bauverwaltung
Rathausstraße 9
65321 Heidenrod-Laufenselden
Tel.: (06120) 7928
Fax.: (06120) 7955
mail: udo.zindel@heidenrod.de
homepage: www.heidenrod.de

+++++

Besuchen Sie uns auch auf: www.klimaschutz-bei-uns.de

+++++

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtuemlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.

Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

+++++

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Sascha Graf <sascha@grafnetz.de>
Gesendet: Montag, 21. März 2022 16:32
An: Zindel, Udo <udo.zindel@heidenrod.de>
Cc: Alexher93 <alexher93@web.de>
Betreff: Stellungnahme zur Entwidmung der Wegeparzelle, Lage "vor der Hummershöll"

3d)

Hallo Herr Zindel

Bezugnehmend auf ihr Schreiben vom 15.03.2022 nehme ich dazu als Wehrführer der FF Springen wie folgt Stellung

Die Gründe für die Entwidmung sind auch für mich nachvollziehbar.

Die FF Springen sieht jedoch folgende Problematik.

Auf dem Flurstück 37 im Bereich des Komposthaufens befindet sich ein Unterflurhydrant, welcher in der Berechnung des vorzuhaltenden Löschwasservorrats einfließt und somit Teil der brandschutzrechtlichen Genehmigung ist. Dieser ist unserer Ansicht nach zielführend nur über diese Zuwegung zu erreichen, da bei nasser Witterung sowohl der

Zuweg über den Wasserbehälter und dann weiter über den Weg hinter der Buschreihe als auch der Zuweg über den Weg unterhalb des Hauptgebäudes und nachfolgend über den Weg an den Schrebergärten steil nach aufwärts führend für unsere Fahrzeuge nicht ausreichend befestigt sind.

Daraus folgend regen wir an, dass als Bedingung / Klausel in der Entwidmung die unwiderrufliche Bedingung aufgenommen wird, dass die Zufahrt über diese Parzelle für die Feuerwehr im Einsatzfall jederzeit zu gewährleisten ist. Das beinhaltet, dass diese Parzelle eine ausreichende Breite von mindestens 3m aufweisen muss sowie eine Befahrbarkeit mit Straßenfahrzeugen bei jeder Witterung zulässt.

Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sascha Graf

Wehrführer FF Springen
sascha@grafnetz.de

0163-2314321
06124-720302

Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn
Berner Straße 11, 65552 Limburg a.d. Lahn

Gemeinde Heidenrod
Rathausstraße 9
65321 Heidenrod

per E-Mail an
udo.zindel@heidenrod.de

TÖB – Rheingau-Taunus-Kreis

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

22.2 LM-02-06-03-00-B-0001#005

Dienststelle Nr. 0620
Bearbeiter Dirk Hentschel (HVBG)
Telefon (06431) 9105 – 6238
E-Mail dirk.hentschel@hvbq.hessen.de

Datum 01.06.2022

Einziehung von gemeindeeigener Wegeparzelle Gemarkung Springen, Lage „Vor der Hummershöll“

Gemeinde: Heidenrod
Gemarkung: Springen
Flur: 4
Flurstück: 32/1
Ihr Schreiben vom: **15.03.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

Bereich: Ländliche Bodenordnung

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich die angegebenen Flurstücke in **keinem** aktuellen Flurbereinigungsverfahren befinden. Sofern, wie in Ihrem Schreiben beschrieben wurde, die Erschließung der Grundstücke gesichert ist, stehen aus den von uns zu vertretenden Belangen der Einziehung keine zwingenden Gründe entgegen

Bereich: Städtische Bodenordnung

Die Gemeinde kann eine Umlegung im Sinne des § 45 BauGB als vereinfachte Umlegung durchführen, wenn die in § 46 BauGB Absatz 1 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen.
Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Bereich: Liegenschaftskataster

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(D. Hentschel)

3f

Jeckel, Jennifer

Von: Zindel, Udo
Gesendet: Dienstag, 21. Juni 2022 15:15
An: Jeckel, Jennifer
Betreff: WG: Einziehung Wegeparzelle im Sondergebiet Bahkti Marga, i. Z.: 09.6. Verteiler Entwidmung ; u.Z. : AZ. 200229-2016

z. Vg.

Wann läuft die Frist ab? ✓ 30.6.22

Gruß
Udo

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Udo Zindel
- Leiter der Bauverwaltung -

Gemeinde Heidenrod
Fachbereich III Bauverwaltung
Rathausstraße 9
65321 Heidenrod-Laufenselden
Tel.: (06120) 7928
Fax.: (06120) 7955
mail: udo.zindel@heidenrod.de
homepage: www.heidenrod.de

Besuchen Sie uns auch auf: www.klimaschutz-bei-uns.de

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtuemlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

Von: Wiche, Siegfried <Siegfried.Wiche@RHEINGAU-TAUNUS.DE>
Gesendet: Dienstag, 21. Juni 2022 14:29
An: Zindel, Udo <udo.zindel@heidenrod.de>
Betreff: Einziehung Wegeparzelle im Sondergebiet Bahkti Marga, i. Z.: 09.6. Verteiler Entwidmung ; u.Z. : AZ. 200229-2016

3f)

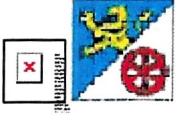
Sehr geehrter Hr. Zindel,

seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken zur Entwidmung der Wegeparzelle, Gemarkung Springen, Flur 4 Flurstück 32/1.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
Siegfried Wiche

Fachdienst Umwelt
Rheingau-Taunus-Kreis
Heimbacher Str. 7
65307 Bad Schwalbach
Tel: +49 6124 510 514
Fax: +49 6124 510 18514
E-Mail: siegfried.wiche@rheingau-taunus.de



Aufgrund der §§ 5 und 51, Ziffer 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl I 2005 / S 142) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl I 2005 / S 674) in Verbindung mit § 58 Abs. 4 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) vom 16. März 1976 (BGBl I.S. 546) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod in ihrer Sitzung am nachfolgende Satzung beschlossen:

Satzung

über die Einziehung der gemeindeeigenen Wegeparzellen

Gemarkung	Flur	Flst.	Größe m ²	Eigentümer
Springen	4	32/1	391,00 m ²	Gemeinde Heidenrod

§ 1

Die in dem anliegenden Planausschnitt gekennzeichnete Wegeparzelle

Gemarkung Springen, Flur 4, Flst. 32/1

wird nicht mehr für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Die Zweckbestimmung „öffentlicher Weg“ wird aufgehoben.

§ 2

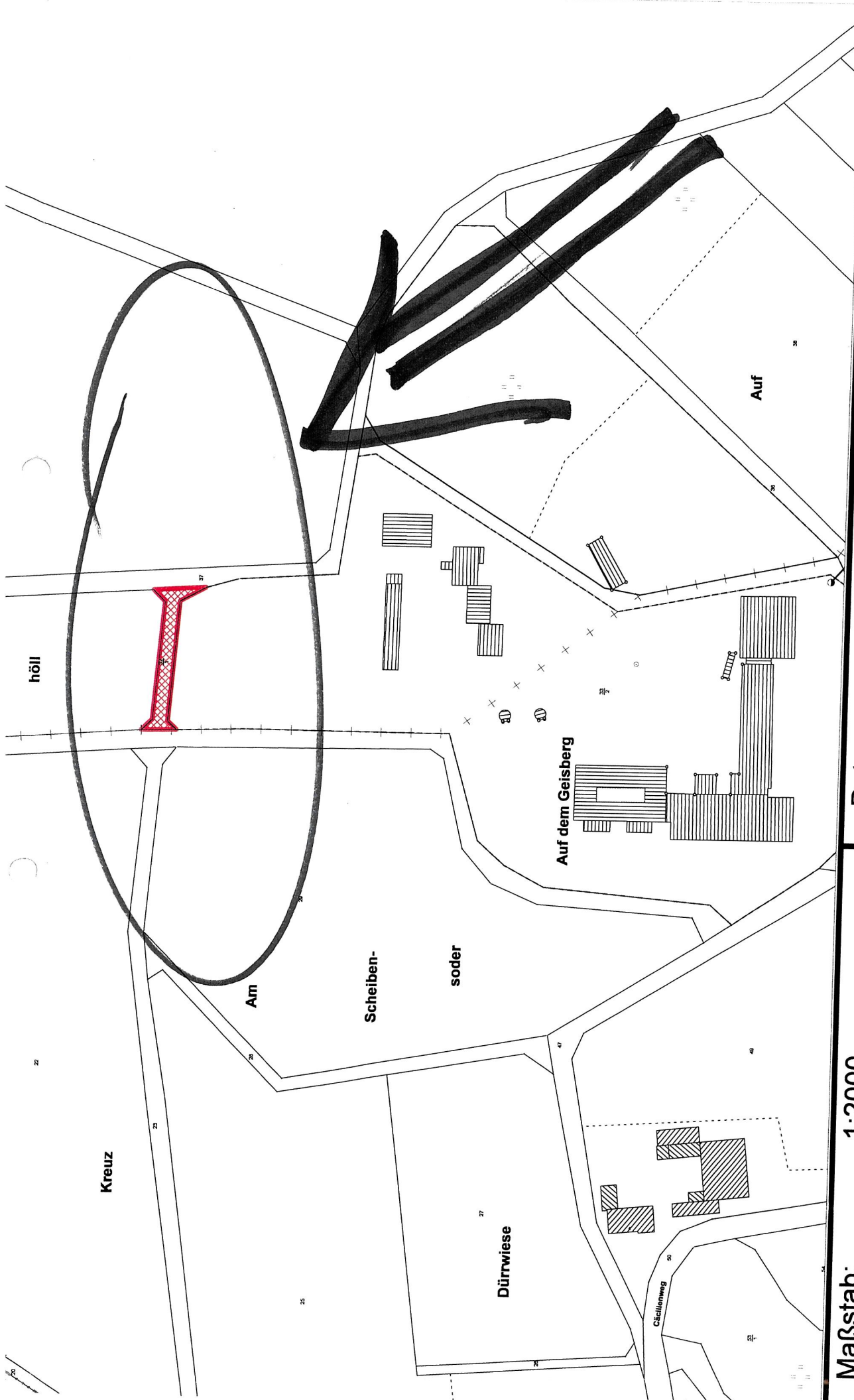
Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Heidenrod, den

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Heidenrod

(Diefenbach)
Bürgermeister





Maßstab: 1:2000

Datum: 12.01.2022

Heidenrod

Springen, Fl.4, Flst. 32/1

Beschaffung mobile Schlammpresse für das Klärwerk Heidenrod

<i>Organisationseinheit:</i> FD II.1.1 Organisation	<i>Datum</i> 01.09.2022
<i>Verantwortlich:</i> Kaufmann, Monika	<i>Aktenzeichen</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	28.09.2022	N
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	29.09.2022	N
Gemeindevertretung	Entscheidung	07.10.2022	N

I. Beschlussvorschlag

Zur Anschaffung einer Mobilen Schlammpresse für das Klärwerk (Budgetbereich 11.07.01/1009.843831) werden im Haushaltsjahr 2022 überplanmäßige Mittel in Höhe von 86.000,- Euro bereit gestellt, um die nach Ausschreibung auftretenden Mehrkosten zu decken.

II. Begründung/Sachverhalt

In den Haushaltsjahren 2021 und 2022 wurden bereits insgesamt 175.000,- Euro für die Anschaffung einer eigenen mobilen Schlammpresse bereitgestellt.

Nach erfolgter öffentlicher Ausschreibung über die Zentrale Vergabestelle des Rheingau-Taunus-Kreises konnten zwei Angebote eingeholt werden, die jedoch aufgrund der derzeit angespannten Lage (unter anderem wegen Corona und dem Ukraine Krieg) weit über der kalkulierten Summe lagen.

Angebot 1: Fa. Huber 270.606,- €

Angebot 2: Fa. Sulzle-Klein 472.812,- €

Nach erfolgter Auswertung, entspricht das günstigere Angebot der bereits erprobten Leihpresse.

Inkl. aller Neben- und Zusatzleistungen (z.B.: Planung, Ausschreibung, Schlammcontainer etc.), ergibt sich für die Anschaffung der Schlammpresse ein Gesamtbudgetbedarf von rund 306.000,- Euro. Da sich in absehbarer Zeit keine Preisspannungen in dieser Sparte abzeichnen, empfiehlt die Verwaltung die Anschaffung der

Mobilen Schlammpresse nicht weiter aufzuschieben.
Ein Beschluss des Gemeindevorstandes vom 25.07.2022 liegt vor.

III. Finanzielle Auswirkungen

Im laufenden Haushalt stehen unter Budgetpunkt 11.07.01/1009.843831, 175.000,- Euro zur Verfügung, des Weiteren sind unter dieser Haushaltsstelle noch 45.000,- Euro zur Erneuerung der Fernwirkanlage vorhanden.

Da derzeit alle IT-Komponenten eine Preisexplosion erfahren haben, soll die Ausschreibung dieser Anlage ins kommende Jahr verschoben werden, daher können diese Mittel zur Budgetdeckung mit herangezogen werden.

Die dann noch fehlenden Mittel von rund 86.000,- Euro müssten überplanmäßig zur Verfügung gestellt werden.

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n
Keine