

# GEMEINDE HEIDENROD

Bebauungsplan

**OT Dickschied – AUF DER GEWANN II**

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

**WERTUNG DER ANREGUNGEN**

STAND 15.06.2021

## **WERTUNG DER ANREGUNGEN**

Für den Bebauungsplan AUF DER GEWANN II in der Gemeinde HEIDENROD im OT DICKSCHIED fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 24.02. – 25.03.2021 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Scoping wurde nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.04.2021 aufgefordert, bis einschließlich zum 04.06.2021 eine Stellungnahme abzugeben.

Zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Scoping vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist.

### **1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (1) BauGB**

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 24.02. bis 25.03.2021 statt. Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde im Rathaus der Gemeinde Heidenrod zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Dabei wurde eine Anregung vorgebracht. Diese wird unter der Nummer 66 gewertet.

**2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (1) BauGB**

**KEINE STELLUNGNAHME**

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB keine Stellungnahme abgegeben:

- |        |  |        |   |
|--------|--|--------|---|
| NR. 5  | HESSEN WASSER GmbH, GROSS-GERAU  | NR. 31 | RHEINGAU-TAUNUS-VERKEHRSGEMEINSCHAFT, BAD SCHWALBACH                                |
| NR. 6  | HESSENFORST, Forstamt Bad Schwalbach, BAD SCHWALBACH                                 | NR. 33 | KREISHANDWERKERSCHAFT, WIESBADEN  |
| NR. 9  | LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, Abt. Bau- und Kunstdenkmäler, WIESBADEN          | NR. 34 | STAATLICHE TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN, FRANKFURT                                 |
| NR. 10 | LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBIH), Niederlassung West, WIESBADEN        | NR. 36 | LANDESWOHLFAHRTSVERBAND HESSEN, KASSEL  |
| NR. 11 | HESSISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT, Niederlassung Wiesbaden, WIESBADEN                  | NR. 37 | HESSISCHER RUNDFUNK, FRANKFURT  |
| NR. 12 | FINANZAMT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH                                | NR. 38 | BISCHÖFLICHES ORDINARIAT, LIMBURG   |
| NR. 13 | BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN, Sparte Verwaltungsaufgaben, DÜSSELDORF         | NR. 40 | EVANGELISCHE KIRCHE IN HESSEN-NASSAU, DARMSTADT                                     |
| NR. 17 | POLIZEIPRÄSIDIUM WESTHESSEN, Polizeidirektion Rheingau-Taunus, BAD SCHWALBACH        | NR. 41 | SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD (SDW), WIESBADEN                                  |
| NR. 19 | ENERGIEREGION TAUNUS GOLDENER GRUND GmbH & Co. KG, BAD CAMBERG                       | NR. 42 | NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (NABU), Landesverband Hessen, WETZLAR                   |
| NR. 21 | WESTNETZ GmbH, DORTMUND  | NR. 43 | BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND (BUND), Landesverband Hessen, FRANKFURT |
| NR. 25 | FRAPORT AG, FRANKFURT  | NR. 44 | BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, OV Heidenrod, HEIDENROD                            |
| NR. 28 | DEUTSCHE POST CSG GmbH, Construction Management Regionalbereich Frankfurt, FRANKFURT | NR. 45 | BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ IN HESSEN (BNVH) e.V., WETTENBERG            |
| NR. 29 | ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, IDSTEIN   | NR. 46 | LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V., BAD NAUHEIM  |
|        |  | NR. 47 | JAGDGENOSSENSCHAFT DICKSCHIED, HEIDENROD  |
|        |  | NR. 48 | VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER e.V., WIESBADEN                                     |
|        |  | NR. 49 | HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V. (HGON), ECHZELL        |
|        |  | NR. 50 | DEUTSCHE GEBIRGS- UND WANDERVEREINE (DGW), WEILROD                                  |

- NR. 51 DEUTSCHE BAHN NETZ AG, Ndlg. Mitte – Immobilien-  
management, FRANKFURT
- NR. 53 STADT BAD SCHWALBACH
- NR. 54 STADT ELTVILLE
- NR. 55 STADT LORCH
- NR. 57 GEMEINDE AARBERGEN
- NR. 58 GEMEINDE HOHENSTEIN
- NR. 61 GEMEINDE SCHLANGENBAD
- NR. 62 FRAUENBEAUFTRAGTE DER GEMEINDE HEIDENROD

**KEINE ANREGUNGEN**

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB mitgeteilt, dass sie keine Anregungen vorzubringen haben:

- NR. 3 AMT FÜR BODENMANAGEMENT LIMBURG
- NR. 4 HESSEN MOBIL, Straßen- und Verkehrsmanagement, WIESBADEN
- NR. 8 HESSEN ARCHÄOLOGIE, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, WIESBADEN
- NR. 14 BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR, BONN
- NR. 15 EISENBAHNBUNDESAMT, FRANKFURT
- NR. 16 BUNDESANSTALT FÜR ARBEIT, Arbeitsamt Wiesbaden, WIESBADEN
- NR. 20 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN
- NR. 24 UNITY MEDIA HESSEN GmbH & Co. KG, KASSEL
- NR. 27 DFS DEUTSCHE FLUGSICHERUNG GmbH, LANGEN
- NR. 32 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER, WIESBADEN
- NR. 35 DEUTSCHER WETTERDIENST, OFFENBACH
- NR. 39 LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN, FRANKFURT
- NR. 52 STADT TAUNUSSTEIN
- NR. 56 STADT OESTRICH-WINKEL
- NR. 59 VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH
- NR. 60 VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

### **3. WERTUNG DER ANREGUNGEN**

Zu den im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen aus der Bürgerschaft, der Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung durch die Gemeindevertretung Heidenrod die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist.

Regierungspräsidium Darmstadt



**NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT**

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

**Per Email**

Gemeindevorstand  
Der Gemeinde Heidenrod  
Rathausstraße 9  
65321 Heidenrod

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/9-2021/1**  
Ihr Zeichen: MFMM  
Nachricht Planbüro vom: 28. April 2021  
Ihr Ansprechpartner: Karin Schwab  
Zimmernummer: 3.018  
Telefon/ Fax: 06151 12 6321/ +49 611 327642295  
E-Mail: karin.schwab@rpda.hessen.de  
Datum: 8. Juni 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod im Rheingau-Taunus-Kreis  
Bebauungsplanvorentwurf „Auf der Gewann 2“ in Dickschied**

**Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer** Sicht aufgrund der geringfügigen Inanspruchnahme von ca. 1700 m<sup>2</sup> und der Art des Vorhabens - Hütte mit Terrasse zur Bewirtschaftung der Wanderer auf dem Wispertrail und der schon derzeit bestehenden Parkplatznutzung 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-).

Aus Sicht der **Abteilung Umwelt Wiesbaden** nehme ich wie folgt Stellung:

**Bodenschutz**

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Darüber hinaus reichende Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum

**Zu Regionalplanung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
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 -

Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstand (vorliegende Aktenlage, Abfrage der Altflächendatei) nicht bekannt.

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 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.htm> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

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

**Vorsorgender Bodenschutz**

Im Bebauungsplan ist der vorsorgende Bodenschutz abzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägемangels später rechtlich angreifbar. Ich gehe davon aus, dass die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes im noch ausstehenden Umweltbericht angesprochen werden.

**Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Alle Ortsteile der Gemeinde Heidenrod sind an kleinere Kläranlagen angeschlossen. Für diese Kläranlagen und deren Einzugsbereich liegt die Zuständigkeit jeweils bei der Unteren Wasserbehörde. Deren Stellungnahme ist zu beachten.

**Bergaufsicht**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen 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.**

- 3 -

**NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT**

**Zu Bodenschutz:**

Der Hinweis wird zu organoleptischen Verunreinigungen wird den textlichen Festsetzungen hinzugefügt.

**Zu Vorsorgender Bodenschutz:**

Die Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz werden im Umweltbericht ergänzt.

**Zu Abwasser, anlagenbezogener Bodenschutz:**

Die Untere Wasserbehörde hat eine Stellungnahme abgegeben. Die Wertung hierzu erfolgt auf den Seiten 12 und 13.

**Zu Bergaufsicht:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- 3 -

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.  
Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst oder per Email: [kmrd@rpda.hessen.de](mailto:kmrd@rpda.hessen.de).

**Planungsrechtlich** gebe ich folgende Hinweise: Durch die Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist weder die derzeitige Nutzung PKW Parkierung, noch die künftige Nutzung wie hier im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehen, abgedeckt. Ein nicht aus den Darstellungen des FNPs entwickelter Bebauungsplan ist nach § 8 (4) BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan, der zur Genehmigung vorgelegt werden müsste. Dem kann durch eine einfache Änderung des FNPs nach §13 BauGB abgeholfen werden.

Nicht möglich ist eine Korrektur ohne Verfahren, wie sie für die nicht aus dem FNP entwickelten BPl's nach § 13a BauGB vorgesehen ist. Um einen solchen handelt es sich nämlich keinesfalls.

Die geplanten Festsetzungen des BPLs bilden noch nicht schlüssig ab, was in der Begründung beschrieben ist.

- Für Sondergebiete ist nach § 10 (2) BauNVO die Zweckbestimmung festzusetzen, sinnvollerweise in der Planlegende.
- Die genannten §§ können nicht die Richtigen sein. Es genügt die zutreffenden zu benennen.
- Unter A Art der baulichen Nutzung fehlt die Festsetzung, dass PKW Parkflächen zulässig sind.
- Es ist eine Größe der Hütte festzusetzen, die nicht überschritten werden darf.
- Die Festsetzung unter 3. 1. Spiegelstrich ist nicht schlüssig. Es besteht keine Notwendigkeit eine Öffnung für Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücks-

- 4 -

## **NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT**

### **Zu Kampfmittelräumdienst:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Heidenrod sieht keine Veranlassung den Kampfmittelräumdienst separat zu beteiligen.

### **Zu Planungsrecht:**

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Fortschreibung angepasst. Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht eines vorzeitigen Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen.

Die Zweckbestimmung „Wandertourismus“ wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

Unter A wird die PKW-Parkfläche als zulässige Nutzung ergänzt, auch wird eine Maximal-Größe der Hütte festgesetzt und der Punkt 3 (1. Spiegelstrich) wird konkretisiert.

- 4 -

teilen zuzulassen. Lt Begründung sollen hier lediglich, die derzeit vorhanden Parkplätze planungsrechtlich gesichert werden. Dies ergibt sich bisher weder aus dem Plan, noch aus den Festsetzungen.

Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

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

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

**NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT**

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

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

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 : [lyonne.umhauer@rheingau-taunus.de](mailto:lyonne.umhauer@rheingau-taunus.de)  
[Sabine.diehl@rheingau-taunus.de](mailto:Sabine.diehl@rheingau-taunus.de)

Servicezeiten :  
persönliche Vorsprachen nur nach  
Terminvereinbarung und mit Mund-  
schutz

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen: FD III.4-80-01549/21

Datum: 01.06.2021

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

Grundstück Heidenrod, Zum Kleinen Atzmann  
Gemarkung Dickschied  
Vorhaben 04 DI 07.0 Auf der Gewinn II in Dickschied

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

**Kreisausschuss:** ST-GF- Gleichstellungsfragen  
u. Frauenangelegenheiten

**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 Kommunalaufsichtsbehörde,  
Wahlen

**Fachdienst III.6** Verkehr

**Fachdienst II.JHP** Jugendhilfeplanung

**Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

Schreiben vom 01.06.2021; Aktenzeichen 01549-21-80

Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:

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 (100579-21-wi):

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

**1. Immissionsschutz:**

Das geplante Vorhaben einer Hütte mit Gastronomiebetrieb kann zu einem neuen stark frequentierten Ausflugsziel für Wanderer und sonstiger Besucher, vor allem an den Wochenenden führen. Die Auswirkungen des zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehrs und der Besucherandrang speziell im Außenbereich der Wandergaststätte auf die umliegende Bebauung sind noch nicht betrachtet. Im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sollten die Belange des Immissionsschutzes dahingehend beschrieben und bewertet werden.

Grundlegend sollte die Zweckbestimmung (Hütte mit Gastronomiebetrieb für Wanderer) beibehalten, besser noch genauer definiert werden, um eine zukünftig schleichende Ausweitung zu einem neuen Veranstaltungspunkt zu vermeiden.

**2. Untere Naturschutzbehörde:**

Aus Sicht des Naturschutzes erfüllt der neue Standort eine Lenkungsfunction für den Tourismus. Eine Konzentration an einigen gut erschlossenen ortsnahen Punkten stellt eine Verbesserung dar.

Welcher bauplanungsrechtlichen Vorgabe gefolgt wird sollte überprüft werden. Hinsichtlich der geringen Erweiterungsfläche genügt ein einfacher Nachweis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Eventuell kann eine Verbesserung und ein Ausgleich für das Landschaftsbild durch eine Grünordnung für den angrenzenden Parkplatz erreicht werden. Die Pflanzung von landschaftsprägenden Einzelbäumen würden wir begrüßen.

**3. Untere Wasserbehörde:**

Zur Abwasserentsorgung:

Direkt zum Grundstück führt kein öffentlicher Kanal. Formal ist damit der Anschluss nicht gesichert.

Laut Begründung, Ziffer 1.7.3 Entsorgung, soll daher das **Schmutzwasser** über das Grundstück Dorfgemeinschaftshaus an den Kanal im Espenschieder Weg angeschlossen werden. Dagegen bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Sicherstellung des Anschlusses im Bauantragsverfahren unter Beifügung eines Entwässerungsplans nachgewiesen wird.

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

### **Zu Fachdienst III.2 – Umwelt: Immissionsschutz:**

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (die geplante Hütte ist dem Tal zugewandt) und der deutlichen Entfernung der nächsten Wohngebäude (115 m) wird keine Veranlassung gesehen, die Immissionsituation gutachterlich zu untersuchen. Darüber hinaus wird die Zweckbestimmung eindeutig definiert.

Der bestehende Ortsrand von Dickschied ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen. Nach § 4 BauNVO sind in einem WA Schank- und Speisegaststätten zulässig. Aufgrund der bestehenden umliegenden Nutzungen sind keine Konfliktpotenziale zu erkennen. Die städtebauliche Ausgestaltung der näheren Umgebung mit Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehrgerätehaus, Versammlungsraum der Feuerwehr, Kindertagesstätte, ev. Kirche, Kinderspielplatz, Sport und Bolzplatzgelände, öffentliche Grill- und Vereinshütte sowie Wohnhäusern stellt somit die Grundlage der Beurteilung dar, dass sich dieses Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

### **Untere Naturschutzbehörde:**

Der Nachweis über den naturschutzrechtlichen Ausgleich erfolgt im nächsten Planungsschritt. Es wird eine qualifizierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Für den gesamten Geltungsbereich werden Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern einschl. Eingrünung ergänzt.

### **Untere Wasserbehörde - Abwasserentsorgung:**

Der Hinweis auf den öffentlichen Kanal wird zur Kenntnis genommen. Es ist ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vorgesehen. Diesbezüglich wird die Begründung entsprechend ergänzt. Ein Nachweis über die ordnungsgemäße Entwässerung wird der unteren Wasserbehörde im Bauantragsverfahren vorgelegt. Ein entsprechender Hinweis wird den Textlichen Festsetzungen hinzugefügt.

Schreiben vom 01.06.2021; Aktenzeichen 01549-21-80

Das Niederschlagswasser soll gemäß Ziffer 1.7.3 vor Ort versickert werden.

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Versickerung auf dem betreffenden Grundstück sichergestellt werden muss; eine Ableitung des Niederschlagswassers, z.B. in das angrenzende Wasserschutzgebiet, ist nicht zulässig.

Die Versickerungsanlage kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden (vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 3., Nebenanlagen nach § 14 BauNVO). Sofern seitens der Naturschutzbehörden keine Bedenken erhoben werden, kann die Versickerungsanlage auch innerhalb der Grünflächen angelegt werden.

Die Untere Wasserbehörde bittet um Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises zur Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG für die Versickerung von Niederschlagswasser. Die Versickerungsanlage ist gemäß dem technischen Regelwerk „Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen.

#### 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.

#### 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

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

### **Untere Wasserbehörde - Niederschlagswasser:**

Das Niederschlagswasser wird auf Grundstück versickert.

Ein nachrichtlicher Hinweis zur Erlaubnispflicht für die Versickerung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan ergänzt.

Die Anmerkungen zum Arbeitsblatt werden als Hinweis zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **Fachdienst III.3, Brandschutz - Verkehrsanbindung:**

Die Anmerkungen zu der Verkehrsanbindung werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bauvorhabens berücksichtigt.

### **Fachdienst III.3, Brandschutz - Löschwasserversorgung:**

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.

Schreiben vom 01.06.2021; Aktenzeichen 01549-21-80

und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung bis drei Geschosse oder GFZ  $\leq 0,7$  muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m<sup>3</sup> betragen.

#### 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:

Zu dem Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.  
Im Folgenden wird zu verschiedenen Punkten Stellung genommen:

1. In der Planzeichnung ist eine rote Linie dargestellt.  
Für den Fall, dass diese Linie die "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" darstellen soll, ist in der Legende diese Linie rot darzustellen.
2. Punkt 1.7.1 Verkehr  
Es wird davon ausgegangen, dass die verkehrliche Erschließung über den Fahrweg Flur 2, Flurstück 153 gem. § 30 (1) BauGB gesichert ist.
3. 3. Textliche Festsetzungen, A Planungsrechtliche Festsetzungen,  
Punkt 1.2, Höhe der baulichen Anlagen  
Es wird empfohlen, die maximale Höhe von 7,50 m auf die Oberkante First Sattel- und Pultdach zu konkretisieren.
4. 3. Textliche Festsetzungen, A Planungsrechtliche Festsetzungen,  
Punkt 2, Höhenlage baulicher Anlagen  
Es wird dringend empfohlen, einen definierten Höhenbezugspunkt, der örtlich nachvollziehbar ist, festzulegen.
5. 3. Textliche Festsetzungen, A Planungsrechtliche Festsetzungen,  
Punkt 3, Überbaubare Grundstücksfläche  
Es wird darauf hingewiesen, dass Satz 1 die Errichtung von Stellplätzen lediglich innerhalb der Baugrenze zulässt.
6. 3. Textliche Festsetzungen, A Planungsrechtliche Festsetzungen,  
Punkt 5, Grünflächen  
Der Platzhalter „XXXXXX“ ist inhaltlich zu füllen.  
Eine Stellungnahme hierzu ist nicht möglich.
7. 3. Textliche Festsetzungen, A Planungsrechtliche Festsetzungen,  
Punkt 6, Flächen + Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur +

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

### **Fachdienst III.3, Brandschutz - Hydranten:**

Die Anmerkungen zu Hydranten werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bauvorhabens berücksichtigt.

### **Fachdienst III.4 – Bauaufsicht:**

#### **Zu 1.:**

Die Legende wird an die Planurkunde angepasst.

#### **Zu 2.:**

Der verkehrlichen Erschließung bzw. Anbindung ist in der Begründung bereits ein eigenes Kapitel gewidmet.

#### **Zu 3.:**

Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zur Höhenbegrenzung des Baukörpers wird entsprechend dem Hinweis konkretisiert.

#### **Zu 4.:**

Der Höhenbezugspunkt ist mit der natürlichen Geländeoberfläche bereits ausreichend definiert.

#### **Zu 5.:**

Die bauordnungsrechtliche Vorschrift wird so geändert, dass die Errichtung von Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig ist.

#### **Zu 6.:**

Die grünordnerischen Festsetzungen werden vor dem nächsten Planungsschritt konkretisiert.

Schreiben vom 01.06.2021; Aktenzeichen 01549-21-80

Landschaft  
Der Punkt ist inhaltlich zu füllen.  
Eine Stellungnahme hierzu ist nicht möglich.

8. 3. Textliche Festsetzungen, B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen,  
Punkt 2, Freiflächen  
Die Aussage ist irreführend.  
„Befestigte Grundstücksteile sind zu bepflanzen bzw. zu begrünen.“  
Eine Klarstellung wird empfohlen.
9. Hinweis  
Wir weisen darauf hin, dass der auf Seite 8 der Begründung dargestellte Grundriss der „Hütte“  
keine sanitären Anlagen aufweist.  
Dies ist gem. § 46 (3) HBO nicht zulässig.  
Für den Fall, dass eine „externe WC-Anlage“ errichtet werden soll, wäre diese Fläche in die maxi-  
mal überbaubare Fläche von 100,00 qm einzubeziehen oder ggf. diese Fläche zu erweitern.  
Die Festsetzungen hinsichtlich Höhe, Dachform etc. würden auch für eine evtl. „externe WC-  
Anlage“ gelten.

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

Gegen die Bauleitplanung haben wir keine Bedenken.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzun-  
gen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. die Scherben, Steingeräte, Skelettreste, etc.  
entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denk-  
malpflege, Hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und  
Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Ent-  
scheidung 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.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Die hiesige Zuständigkeit ist nicht betroffen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

**Zu 8.:**

Die grünordnerischen Festsetzungen werden vor dem nächsten Pla-  
nungsschritt konkretisiert.

**Zu 9.:**

Der abgebildete Grundriss stellt nur eine beispielhafte Baugestaltung dar.  
Die sanitären Einrichtungen werden in den Baukörper integriert.

**Fachdienst III.4 – Denkmalschutz:**

Die Anmerkungen zum Denkmalschutz werden den textlichen Festset-  
zungen als Hinweis hinzugefügt.

Schreiben vom 01.06.2021; Aktenzeichen 01549-21-80

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat keine Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Aufgrund der geplanten Bewirtschaftung der „Wanderhütte“ muss jedoch die Entsorgung, der zwangsläufig anfallenden Abfälle, durch dreiachsige Müllfahrzeuge ermöglicht werden. Dazu gehören u.a. ausreichende Wendemöglichkeiten und Straßenbreiten sowie eine Prüfung der Tragfähigkeit des Erschließungsweges. Ein längeres „Rückwärtsfahren“ des Müllfahrzeugs während der Sammlung ist aufgrund Sicherheitstechnischer Vorgaben nicht zulässig.

Im Auftrag

(Pohl)

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

**Zu Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.



Landkreis Limburg-Weilburg  
Der Kreisausschuss



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

4020

Planungsbüro Hendel+Partner  
Gustav-Freytag-Straße 15

65189 Wiesbaden



Amt	Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz
Fachdienst	Landwirtschaft
Auskunft erteilt	Frau Mehlen
Zimmer	30
Durchwahl	06431 296-5805 (Zentrale: -0)
Telefax	06431 296-5965
E-Mail	k.mehlen@Limburg-Weilburg.de
Postanschrift und Fristenbriefkasten	Schiede 43, 65549 Limburg
Unser Aktenzeichen	3.3.2 Tgb.-Nr. 22/2021 Heidenrod

26. Mai 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod  
Aufstellung Bebauungsplan „Auf der Gewann II“**

Hier: Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.  
§ 4 Abs. 1 BauGB

Guten Tag,

durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans sind keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen. Die betroffene Fläche befindet sich laut Regionalplan Südhessen 2010 im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesem Fall werden insgesamt nur 0,1735 ha beansprucht, sodass eine Inanspruchnahme der Fläche für z.B. Freizeitnutzungen möglich ist. Eine präzise Darstellung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. Wir verweisen jedoch grundsätzlich auf einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. So soll auf Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Zuge der Umsetzung des o.g. Vorhabens verzichtet werden.

Zusammenfassend bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der o.g. Planung.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

im Auftrag

K. Mehlen

<b>Unsere Servicezeiten</b> Montag, Mittwoch, Donnerstag 8:30 – 12:00 und 13:30 – 16:00 Uhr Dienstag geschlossen oder nach Vereinbarung Freitag 9:30 – 12:00 Uhr Einen Termin können Sie auch telefonisch vereinbaren Besuchsadresse Nebengebäude (Schloss) Hadamar Gymnasiumstr. 4, 65589 Hadamar	<b>Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg</b> KreisSparkasse Limburg IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18 BIC: HELADEF1LIM KreisSparkasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60 BIC: HELADEF1WEI Nassauische Sparkasse IBAN: DE16 5105 0015 0335 0498 33 BIC: NASSDE55XXX Postbank IBAN: DE38 5001 0060 0033 7168 00 BIC: PBNKDEF Internet <a href="http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de">www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de</a>
--	---

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

**NR. 7 AMT FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM, UMWELT, VETERINÄR-  
WESEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ, HADAMAR**

Zur Kompensation des Eingriffs sind keine Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen vorgesehen. Die Kompensation erfolgt durch in Inanspruchnahme des Ökokontos der Gemeinde Heidenrod.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird vor dem nächsten nächsten Planungsschritt durchgeführt und das Ausgleichsdefizit quantifiziert.

**Hendel + Partner**

---

**Von:** Holger.Otto@syna.de  
**Gesendet:** Montag, 10. Mai 2021 12:17  
**An:** Hendel + Partner  
**Cc:** Axel.Kropp@syna.de  
**Betreff:** Heidenrod - Dickschied, Bebauungsplan "Auf der Gewann II"  
**Anlagen:** Syna Bestand Strom DIN\_A3 2021-05-10.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 28. April 2021, mit dem Sie uns über die oben genannte Projektierung informiert und nehmen wie folgt Stellung:

Zur Frage der Energieversorgung der geplanten Wanderhütte mit Gastronomiebetrieb können wir erst Angaben machen, wenn uns exakte Werte für deren Leistungsbedarf vorliegen. Es bestehen aus unserer Sicht zwei technische Möglichkeiten der Stromversorgung:

1. Gemäß Punkt 1.7.2 Ihres Vorentwurfs über den bereits vorhandenen Netzanschluss des Dorfgemeinschaftshauses. Der wird bei uns unter der Adresse „Am Dorfgemeinschaftshaus 1“ geführt. Dazu ist über unsere Kollegen\*innen vom Anschlusswesen eine Netzanschlussänderung einzureichen. Benötigt wird hierzu unter anderem der Leistungsbedarf des DGH und der des Neubaus. Unsererseits wird dann unter anderem geprüft ob die angefragte neue Gesamtbedarfsleistung über das vorhandene Netzanschlusskabel bereitgestellt werden kann oder ob der Netzanschluss verstärkt werden muss.
2. Alternativ über einen komplett neuen Netzanschluss — beispielsweise ein Außennetzanschluss über eine Zähler- oder Hausanschlusssäule — direkt an das am Baugrundstück vorbei verlaufende Ortsnetzkabel. Hierfür ist bei unseren Kollegen\*innen vom Anschlusswesen ein entsprechender Antrag mit dem Leistungsbedarf des Neubaus einzureichen.

Der Antrag ist mit den erforderlichen Unterlagen am besten über unser Netzanschlussportal <https://netzanschluss.syna.de/> einzureichen.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Ortsteil Dickschied ist nicht an unser Erdgasversorgungsnetz angebunden ist.

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

Der beiliegende Strom-Bestandsplan ist lediglich als ergänzende Information gedacht und stellt keine offizielle Planauskunft dar. Bestandspläne erhalten Sie über unsere Planauskunft <https://planauskunft.syna.de/planauskunft/>.

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.

Es sind bauseits geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Beschädigung von Leitungen durch die Annäherung oder das Überfahren mit schwerem Gerät oder Fahrzeugen zu vermeiden; beispielsweise das Legen von Stahlplatten oder das provisorische Auffüllen mit geeignetem Material zur Herstellung einer Mindestüberdeckung von 0,30 m.

Für die Projektierung der Bepflanzung verweisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss.

**NR. 18 SYNA GmbH, IDSTEIN**

**Die Möglichkeiten zur Stromversorgung werden vor der Umsetzung des Bauvorhabens geprüft.**

**Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bauvorhabens beachtet.**

Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen.

Bei Interesse an einer möglichen Erweiterung / Umgestaltung der vorhandenen Straßenbeleuchtungsanlage setzen Sie sich bitte mit unserem Herrn Axel Kropp in Verbindung.

Sollten noch Fragen offen stehen, stehen wir Ihnen zu einer Rücksprache 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](mailto:holger.otto@syna.de)

---

**Syna**  Meine Kraft vor Ort

Syna GmbH  
Planung Eltville / Idstein  
Wiesbadener Str. 39-41  
65510 Idstein  
[www.syna.de](http://www.syna.de)



Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail drucken.

**NR. 18 SYNA GmbH, IDSTEIN**



**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  
Fuhrländer  
Gustav-Freytag-Straße 15  
65189 Wiesbaden

zuständig Britta Hansen  
Durchwahl 0201/3659-221

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	28.04.2021	PLEdoc	20210500956	06.05.2021

**Bebauungsplan "Auf der Gewann II" der Gemeinde Heidenrod; Hier: Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinde gem. § 4 (1) 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
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Strahlen (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.

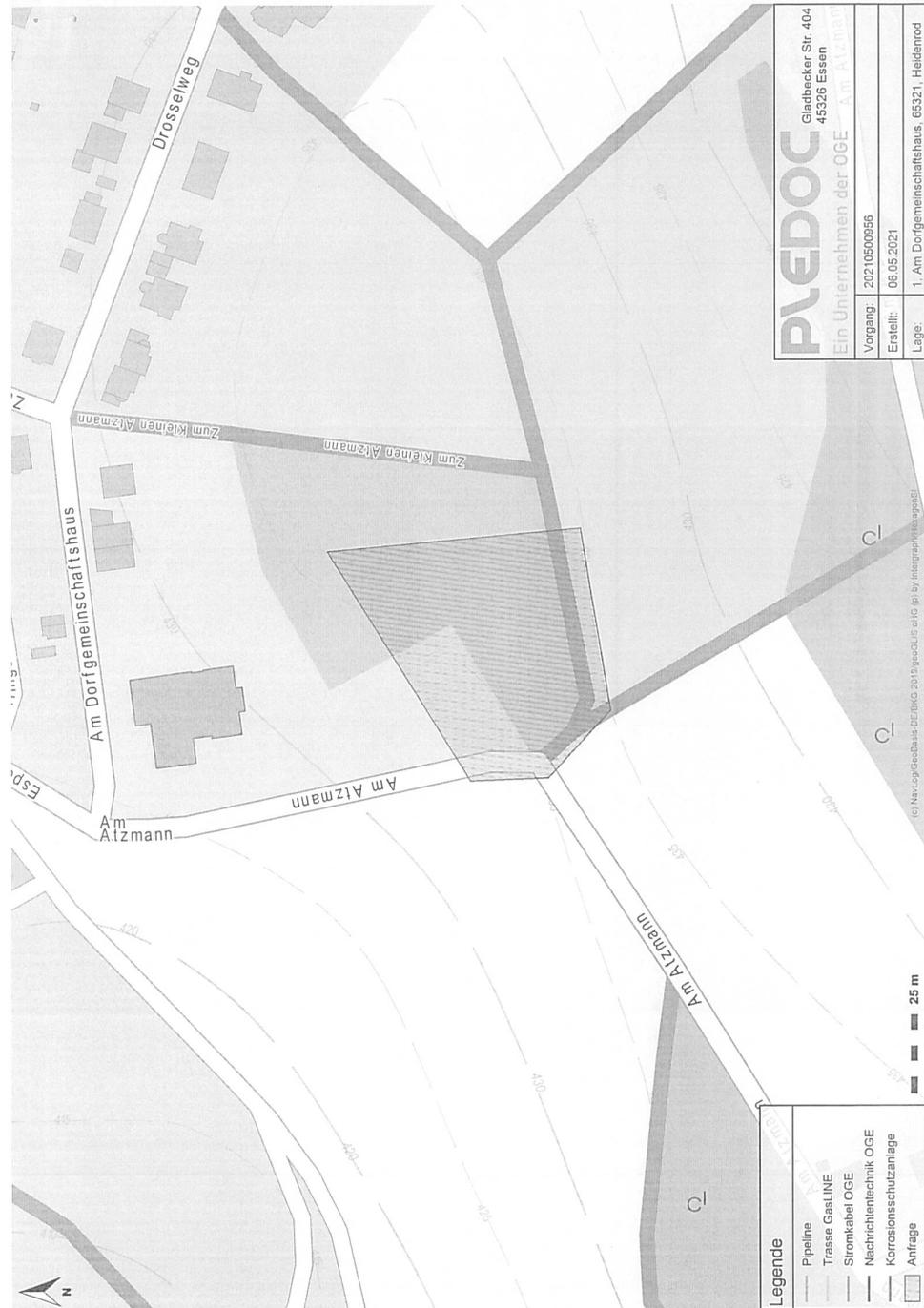
Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

**Anlage(n)**  
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph

Das Unternehmen wird in weiteren Planungsverlauf beteiligt. Die Kompensation erfolgt durch in Inanspruchnahme des Ökokontos der Gemeinde Heidenrod.





NR. 22 PLEDOC, ESSEN



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Wallstr.88 55122 Mainz

PLANUNGSBÜRO HENDEL + PARTNER  
STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Gustav-Freytag-Straße 15  
  
65189 Wiesbaden

**NR. 23 DEUTSCHE TELEKOM NETZPRODUKTION GmbH, MAINZ**

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Dieter Mayer (dieter.mayer@telekom.de)  
TELEFONNUMMER 06131 / 1496494  
DATUM 20.05.2021  
BETRIFFT Gemeinde Heidenrod-Dickschied - B-Plan AUF DER GEWANN II

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer

**Es sind keine Straßen bzw. Gehwege innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.**

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz  
Postanschrift: Postfach 01 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



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

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

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

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

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

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

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Dieter Mayer

## **NR. 23 DEUTSCHE TELEKOM NETZPRODUKTION GmbH, MAINZ**

**Sofern ein Anschluss an das Netz der Telekom erfolgen soll, wird rechtzeitig eine entsprechende Abstimmung durchgeführt.**



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien • Camberger Straße 10, 60327  
Frankfurt

Planungsbüro Hendel+Partner  
Gustav-Freytag-Str. 15  
65189 Wiesbaden

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Frankfurt  
Camberger Straße 10  
60327 Frankfurt  
www.deutschebahn.com

Stefanie Lösch  
Telefon: 069 265 41345  
Telefax: 069 265 41379  
E-Mail: stefanie.loesch@deutschebahn.com  
Zeichen: Lö  
Az: TOEB-FFM-21-103208

**NR. 26 DEUTSCHE BAHN SERVICE IMMOBILIEN, FRANKFURT**

03.05.2021

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Heidenrod OT Dickschied  
Bebauungsplanes „Auf dem Gewann II“**

Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**Plangebiet**  
in Höhe der DB Strecke: 3500 Wiesbaden-Diez  
in Höhe von Bahn-km ca. 22,500  
links der Bahnlinie  
Entfernung: abseits

Ihr Zeichen: MF/MM  
Ihr Schreiben vom: 28.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. gez.  
Stefanie Lösch

**+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und**

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Alexander Doll  
Berthold Huber  
Prof. Dr. Sabina Jeschke  
Ronald Pofalla  
Martin Sailer

Unser Anliegen:





Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

**NR. 26 DEUTSCHE BAHN SERVICE IMMOBILIEN, FRANKFURT**

**\*\*\* NEU bei DB Immobilien \*\*\***

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>



## Hinweisblatt

### zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekanntes Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Alexander Doll  
Berthold Huber  
Prof. Dr. Sabina Jeschke  
Ronald Polalla  
Martin Seiler

Unser Anliegen:





- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: [https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung\\_von\\_Leitungen-1197952](https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952)
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

+++NEU bei DB Immobilien+++ Chatbot Petra steht Ihnen für Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bau- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>

## NR. 26 DEUTSCHE BAHN SERVICE IMMOBILIEN, FRANKFURT

Die Informationen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Einrichtungen bzw. Bau-/Planungsvorhaben der Deutschen Bahn AG sind nicht betroffen.



**Hendel + Partner**

---

**Von:** toeb\_beteiligungsverfahren <toeb\_beteiligungsverfahren@rmv.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 1. Juni 2021 08:37  
**An:** Hendel + Partner  
**Betreff:** Stellungnahme RMV - Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod, OT Dickschied  
Bebauungsplan „Auf der Gewann II“

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren.

Als Träger öffentlicher Belange bitten wir die Anbindung des Öffentlichen Personennahverkehrs in der Begründung aufzunehmen. Anregen möchten wir an dieser Stelle auch den barrierefreien Ausbau der Bushalte „Am DGH“ und „Lindenallee“ sofern dies in der Zwischenzeit noch nicht erfolgt ist.

Für die Umsetzung der Planung wünschen wir viel Erfolg und bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendetzki  
Bereichsleiter  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau  
Bereich  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.  
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb\_beteiligungsverfahren@rmv.de

[www.rmv.de](http://www.rmv.de) | [www.facebook.com/RMVDialoG](https://www.facebook.com/RMVDialoG) | [www.twitter.com/rmvdialoG](https://www.twitter.com/rmvdialoG)

Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat  
Geschäftsführer: Dr. André Kaval  
Aufsichtsratsvorsitzender: Oberbürgermeister Peter Feldmann  
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128  
USt.-IdNr.: DE 113847810

**Hinweise zur Datenverarbeitung:** [www.rmv.de/datenschutz](http://www.rmv.de/datenschutz)  
Bitte prüfen Sie, ob das Ausdrucken dieser E-Mail sinnvoll ist! Vielen Dank.



**NR. 30 RHEIN-MAIN-VERKEHRSVERBUND GmbH, HOFHEIM**

Die Anbindung des ÖPNV wird in die Begründung mit aufgenommen.  
Der Hinweis auf die barrierefreie Ausgestaltung der Haltestellen wird zur Kenntnis genommen und seitens der Gemeinde Heidenrod geprüft.



## Ortsbeirat Dickschied

Planungsbüro Hendel+Partner  
Gustav-Freytag-Straße 15

65189 Wiesbaden

Heidenrod, den 03.06.2021

Ihr Schreiben v. 28.04.2021  
Bebauungsplan AUF DER GEWANN II Gemeinde Heidenrod-Dickschied

Sehr geehrte Damen und Herren,

o. g. Thema haben wir in der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirat Dickschied, am 02.06.2021, unter TOP 3 besprochen und einstimmig den Beschluss gefasst, das Projekt zu befürworten.

Folgende Aspekte sollten jedoch geprüft und berücksichtigt werden:

- Sperrstunde 22.00 Uhr
- Lärmbelästigung
- Keine Außenbeschallung durch Musik
- Falls private Vermietung möglich, sollte hier keine Konkurrenz zum Dorfgemeinschaftshaus entstehen (eingegrenzte Personenzahl)
- Sind die Parkplätze ausreichend?

Außerdem bitten wir um die Offenlegung des Schallgutachtens.

In dem Vorentwurf des Bebauungsplans muss auf Seite 9 Punkt 1.7.3 Entsorgung im letzten Satz die Bezeichnung Wochenendhaus-Gebiets „Am Atzmann“ in Wohngebiets „Am Atzmann“ geändert werden!

Mit freundlichen Grüßen,

  
Beate Gschwend

c/o Herr Udo Zindel, Bauverwaltung der Gemeinde Heidenrod und  
Gemeindevorstand Heidenrod

Beate Gschwend    Zum Eisenberg 2    Tel.: 0170-3040816  
Ortsvorsteherin    65321 Heidenrod-Dickschied    Email: b.gschwend@dickschied.de  
www.dickschied.de

## NR. 63 ORTSBEIRAT DICKSCHIED

Die Regelung der Öffnungs- und Schließungszeiten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Der bestehende Ortsrand von Dickschied ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen. Nach § 4 BauNVO sind in einem WA Schank- und Speisegaststätten zulässig. Aufgrund der bestehenden umliegenden Nutzungen sind keine Konfliktpotenziale zu erkennen. Die städtebauliche Ausgestaltung der näheren Umgebung mit Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehrgerätehaus, Versammlungsraum der Feuerwehr, Kindertagesstätte, ev. Kirche, Kinderspielplatz, Sport und Bolzplatzgelände, öffentliche Grill- und Vereinshütte sowie Wohnhäusern stellt somit die Grundlage der Beurteilung dar, dass sich dieses Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Bauvorhaben, das dem Wandertourismus dienen soll, befindet sich in ortsabgewandter Lage in ca. 115 m Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnhäusern. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Wohnbebauung im Sinne des Immissionsschutzes nicht beeinträchtigt wird. Die Gemeinde Heidenrod sieht folglich auch keine Veranlassung, ein Schallgutachten in Auftrag zu geben.

Eine Außenbeschallung ist nicht vorgesehen.

Eine etwaige Vermietung des Gebäudes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Der Nachweis der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Zur Verfügung steht die Fläche, die bereits bisher als Wanderparkplatz genutzt wird.

Die Bezeichnung des Baugebietes im Punkt 1.7.3 wird geändert.

*michael borhauer*  
*architekt – akh -*

*gartenfeldstraße 20*  
*65307 bad schwalbach*

---

Michael Borhauer \* Gartenfeldstraße 20 \* 65307 Bad Schwalbach

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

**Gemeinde Heidenrod**  
**Bebauungsplan AUF SER GEWANN II**

07.05.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung des Vorentwurfes zum o.g. Bebauungsplan.

Von meiner Seite ist anzumerken, dass an das geplante Gebäude noch ein Sanitärcontainer anschließt. Somit wäre die Grundfläche 10,00 m x 13,00 m. (vormals 10,00 x 10,00 m)

Alternativ wäre auch eine Rigole zur Versickerung des Oberflächenwassers möglich.

Für die Fäkalienentsorgung könnte eine Zweikammer-Absetzgrube ohne Ablauf installiert werden.

Ich bitte Sie dies noch zu berücksichtigen.  
Herzlichen Dank

Mit freundlichen Grüßen



M.Borhauer

**NR. 64 HERR MICHAEL BORHAUER, BAD SCHWALBACH**

Es ist ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vorgesehen. Diesbezüglich wird die Begründung entsprechend ergänzt.

Die zulässige Grundfläche für das Gebäude wird im Bebauungsplan mit 130 m<sup>2</sup> innerhalb des ausgewiesenen Baufensters festgesetzt.

Der Hinweis auf die Rigolenversickerung wird begrüßt.

65 Gemeinde Heidenrod

**NR. 65 GEMEINDE HEIDENROD**

**AKTENVERMERK**

**Bebauungsplan „Auf der Gewann“ Ortsteil Dickschied**  
**hier: Feststellung der Lage der Wasserversorgungsleitung**

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes „Auf der Gewann“, 2. Änderung wurde seitens des gemeindlichen Wasserwerkes auch der Verlauf der Wasserleitung geortet.

Anhand von Bestandsrohdaten konnte die ungefähre Lage der Wasserleitung ermittelt werden. Die Wasserleitung wurde von der damals selbstständigen Gemeinde Dickschied-Geroldstein verlegt und verläuft nicht vollständig im Bereich der gemeindeeigenen Wegeparzelle, Gemarkung Dickschied, Flur 2, Flst. 153.

Auf dem beiliegenden Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte und dem Ausschnitt aus dem Katasterluftbild ist zu erkennen, dass auf dem Grundstück Gemarkung Dickschied, Flur 3, Flst. 32, ein Kontrollschacht vorhanden ist, der von der Wasserleitung gekreuzt wird. Der Kontrollschacht wurde vermaßt. Auf dem Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte und dem Luftbild sind die entsprechenden Maße eingetragen. Der Verlauf der Wasserleitung ist rot eingezeichnet.

Hinsichtlich eines möglichen Anschlusses der bewirtschafteten Wanderhütte wäre es möglich, im Bereich der Erschließungsstraße „Am Atzmann“, einen entsprechenden Hausanschluss mit Zählerschacht für die Wasserversorgung der Hütte herzustellen.

Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke Gemarkung Dickschied, Flur 2, Flst. 3/1 und 5/1 stehen im Eigentum der Gemeinde. Hier könnte ein entsprechender Zählerschacht eingerichtet werden.

Heidenrod, den 03. Mai 2021  
Zi/St. 09.1 Dick-Gewann-Wasserversorgungsleitung

(Zindel)  
Bürgermeister

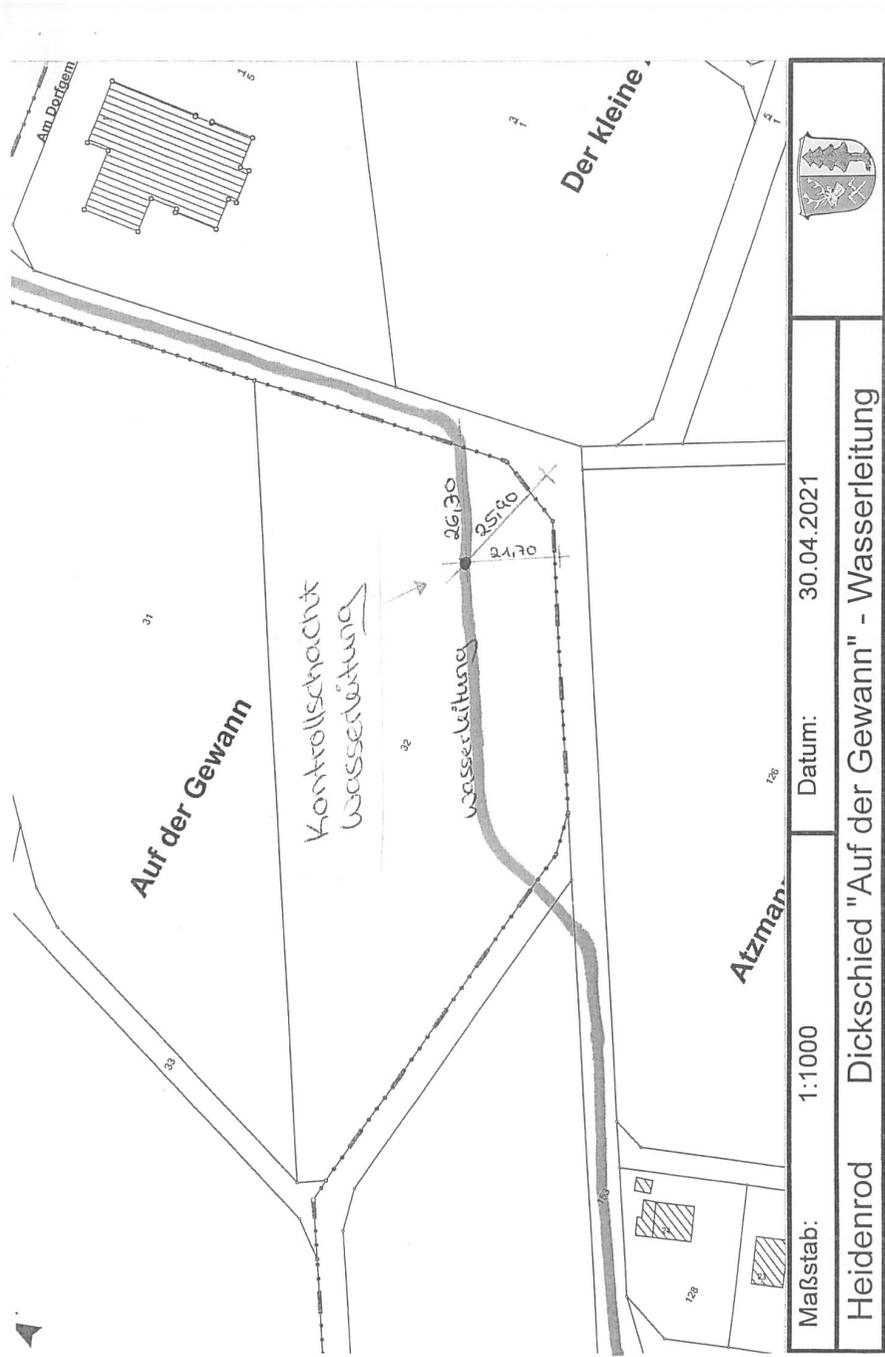
Anlagen  
Liegenschaftskarte und Luftbild

**zur Kenntnis an:**

2.) Bürgermeister Diefenbach

3.) Büro Hendel per Mail

Der Verlauf der Wasserleitung und die Anmerkungen zum Anschluss der Wanderhütte werden zur Kenntnis genommen.



NR. 65 GEMEINDE HEIDENROD

**Hendel + Partner**

---

**Von:** Sabrina Lausmann <brini.simon@gmx.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 3. Juni 2021 20:13  
**An:** Hendel + Partner  
**Betreff:** Bedenken zum Bebauungsplan Auf der Gewann II in Heidenrod-Dickschied

**Priorität:** Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne möchten wir Stellung nehmen zu der geplanten Wanderhütte "Almhütte Atzmann" in Heidenrod-Dickschied.

Wir wohnen in Dickschied im Drosselweg 1a, angrenzend an das geplant Bauvorhaben.

Ich habe gestern die Ortsbeiratssitzung in Dickschied besucht, um mich zu diesem Bauvorhaben zu informieren, mein Mann war leider aus beruflichen Gründen verhindert.

Ich bin mit einer positiven und befürworteten Einstellung zu dieser Sitzung gegangen, wurde aber leider mit einer ganz bestimmten Aussage von Herrn Bürgermeister Diefenbach in meinem bzw. unserem Denken negativ beeinflusst.

Wir sind grundsätzlich nicht gegen dieses Bauvorhaben und werden die Gastronomie vermutlich auch gerne besuchen!

Allerdings haben wir auch berechtigte Bedenken.

Für uns persönlich bedeutet eine Hütte mit Gastronomie zur Versorgung/Bewirtschaftung von Wanderern (oder auch anderen Besuchern), dass sich diese dort tagsüber vor oder nach einer Wanderung stärken, ausruhen und die Ruhe genießen.

Vermutlich hat diese Einstellung nicht jeder.

Ich komme darauf, da Herr Diefenbach gefragt wurde, ob diese Hütte auch für private Zwecke gemietet werden kann.

Er machte die Aussage: "Ja, dies ist ausdrücklich erwünscht".

Bei diesem Gedanke hat sich bei mir alles zusammengezogen und ich hatte ad hoc negative Gedanken zu dieser "Wanderhütte".

Uns macht der Gedanke regelrecht Angst, da wir um unsere geliebte "Ruhe" fürchten!

Dies würde sich zudem widersprechen, da vom Baugebiet von "Sondergebieten, die der Erholung dienen" geschrieben wird oder nicht?

Laut Begründung zum Bebauungsplan soll eine Hütte mit Gastronomiebetrieb zur Versorgung von Wanderern geplant sein.  
"Errichtung einer bewirtschafteten Wanderhütte".

Warum dann eine Vermietung für private Zwecke?

Wir haben einen wunderschönen Grillplatz sowie ein Dorfgemeinschaftshaus, die man beide für private Zwecke mieten kann.

Wir fragen uns, ob eine Aussenbeschallung geplant ist?

Schließlich liegt das Bauvorhaben unserer Meinung nach mit am höchsten Punkt vom Ort und dadurch ist die Beschallung in der unmittelbaren Nähe von Einfamilienhäusern und dem restlichen Ort erheblich.

Von morgens bis abends oder sogar nachts Après-Ski-Hits, Hüttengaudi-Musik, etc. dass wäre für uns ein Albtraum!

## NR. 66 FAMILIE LAUSMANN, HEIDENROD-DICKSCHIED

Eine etwaige Vermietung des Gebäudes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Das ausgewiesene Sondergebiet dient der Erholung und erhält die Zweckbestimmung „Wandertourismus“. Die geplante Nutzung muss diese Zweckbestimmung erfüllen.

Der bestehende Ortsrand von Dickschied ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen. Nach § 4 BauNVO sind in einem WA Schank- und Speisegaststätten zulässig. Aufgrund der bestehenden umliegenden Nutzungen sind keine Konfliktpotenziale zu erkennen. Die städtebauliche Ausgestaltung der näheren Umgebung mit Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehrgerätehaus, Versammlungsraum der Feuerwehr, Kindertagesstätte, ev. Kirche, Kinderspielplatz, Sport und Bolzplatzgelände, öffentliche Grill- und Vereinshütte sowie Wohnhäusern stellt somit die Grundlage der Beurteilung dar, dass sich dieses Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Bauvorhaben, das dem Wandertourismus dienen soll, befindet sich in ortsabgewandter Lage in ca. 115 m Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnhäusern. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Wohnbebauung im Sinne des Immissionsschutzes nicht beeinträchtigt wird. Die Gemeinde Heidenrod sieht folglich auch keine Veranlassung, ein Schallgutachten in Auftrag zu geben.

Wir fragen uns, was private Feierlichkeiten mit einer Wanderhütte zur Erholung zu tun haben?

Wir haben regelrecht Angst davor!

Sollten dort private Feiern stattfinden, vermutlich lässt es nicht lange auf sich warten, dass laute Musik läuft, man auf den Sportplatz geht und beginnt Fußball zu spielen, ist doch so, wenn man feiert und Spaß haben möchte egal ob tagsüber, abends oder nachts.

Wir fragen uns, wie die Lärmbelästigung sein wird vor allem bei einer privaten Feier?

Es wird gefeiert, grundsätzlich draussen geraucht, gelacht, getrunken, ganz normal.

Aber das jeden Tag oder vermutlich hauptsächlich am Wochenende?

Das stellen wir uns so nicht vor, da wir genau aus diesem Grund hier wohnen: Ruhe und Erholung!

Welche Öffnungszeiten sind vorgesehen?

Wanderhütten haben unserer persönlichen Meinung nach spät abends oder nachts nicht geöffnet.

Nochmals möchten wir betonen, das wir nichts gegen diese Hütte haben, aber devitiv etwas gegen die Nutzung für private Zwecke!

Gegen Veranstaltungen in der Hütte, die "mal" stattfinden, z.B. an der Kerb, ein Sommerfest, ein Glühweinabend haben auch wir nichts, aber gegen regelmäßige "Partyveranstaltungen", die bis in die Nacht gehen!

Diese Besorgnis löste ganz alleine die Aussage von Herrn Diefenbach in uns aus.

Wanderer/Besucher, die tagsüber bis hin in die frühen Abendstunden einen Kaffee oder ein Bier trinken, ein Stück Kuchen oder ein Speckbrot essen stören uns gewiß nicht, Partygänger vermutlich schon!

Daher wären wir sehr dankbar über Rahmenbedingungen, die niemanden stören und eine entsprechende Stellungnahme durch den Betreiber.

Besten Dank vorab und beste Grüße  
Oliver und Sabrina Lausmann

Drosselweg 1a, 65321 Heidenrod-Dickschied

## **NR. 66 FAMILIE LAUSMANN, HEIDENROD-DICKSCHIED**

Eine Außenbeschallung ist nicht vorgesehen.  
Die Regelung der Öffnungs- und Schließungszeiten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Vermietung des Gebäudes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Dieser sorgt lediglich für das Baurecht. Vereinbarungen über die Nutzung, Öffnungszeiten und Vermietung sind außerhalb des Bebauungsplanes zwischen der Gemeinde Heidenrod und dem/der Betreiber/in zu treffen.

Das ausgewiesene Sondergebiet dient der Erholung und erhält die Zweckbestimmung „Wandertourismus“. Die geplante Nutzung muss diese Zweckbestimmung erfüllen.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 15.06.2021

  
Merkel (MM)  
WA-3321-Scoping