



Gemeinde Heidenrod

Der Gemeindevorstand

„Land leben“

Gemeinde Heidenrod • Rathausstraße 9 • 65321 Heidenrod

An die Mitglieder

- des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft
- der Gemeindevertretung
- des Gemeindevorstandes

der Gemeinde Heidenrod

Sprechstunden Bürgerdienste

(Melde-, Gewerbe- und Passamt, Standesamt, Kasse):

Montag	08:00 - 12.00 Uhr
Mittwoch	09:00 - 12.00 Uhr, 14:00 - 18:30 Uhr
Freitag	07:00 - 12.00 Uhr
Im Übrigen	nur nach Vereinbarungen

Telefon	06120 / 79-16
Telefax:	06120 / 79-55
Homepage:	www.heidenrod.de
Ust-IDNr.:	DE 113823309
Gläubiger ID (SEPA):	DE79ZZZ00000094577

Sachbearbeiterin:	Tanja Kaiser
Abteilung:	Vorzimmer Bürgermeister
Aktenzeichen:	01.1.1.9. Nachsendung Unterlagen
E-Mail:	tanja.kaiser@heidenrod.de

02. November 2021

Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft am 10. November 2021 sowie

Sitzung der Gemeindevertretung am 26. November 2021;

hier: Nachsendung von Beratungsunterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie angekündigt, übersenden wir Ihnen im Nachgang zur Einladung für die Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft am 10. November 2021 die Beratungsunterlagen zu den Tagesordnungspunkten

- I.2. - Bebauungsplan „Auf der Gewinn II“, Dickschied;
- Wertungsbeschluss -
(GD 01.11.2021 - TOP I.9.)
- I.3. - Bebauungsplan „Auf der Gewinn II“, Dickschied;
- Satzungsbeschluss -
(GD 01.11.2021 - TOP I.10.)
- I.4. - Bebauungsplan „Wiesenstraße-West“, Langschieb;
- Wertungsbeschluss -
(GD 01.11.2021 - TOP I.11.)
- I.5. - Bebauungsplan „Wiesenstraße-West“, Langschieb;
- Satzungsbeschluss -
(GD 01.11.2021 - TOP I.12.)

Wir bitten Sie, die Beratungsunterlagen auch gleichzeitig für die Sitzung der Gemeindevertretung am 26. November 2021 zu verwenden.

Konten der Gemeinde

Nassaulische Sparkasse
BIC NASSDE55XXX
IBAN-Nr. DE09 5105 0015 0393 0879 51
Rheingauer Volksbank
BIC GENODE51RGG
IBAN-Nr. DE40 5109 1500 0000 1064 10

Ortsteile der Gemeinde

Algenroth Hilgenroth
Dickschied Huppert
Egenroth Kemel
Geroldstein Langschieb
Greibenroth Laufenselden

Mappershain
Martenroth
Nauroth
Niedermeilingen
Obermeilingen

Springen
Watzelhain
Wisper
Zorn



Wir von der Ayr:



Zu

- I.6. - 1) Bebauungsplan-Entwurf „Rechts der Berndrother Straße“, Laufenselden
2) Flächennutzungsplan-Änderung „Rechts der Berndrother Straße“,
Laufenselden

Die erforderlichen Unterlagen zum Bebauungsplan-Entwurf und zur Flächennutzungsplan-Änderung „Rechts der Berndrother Straße“, Laufenselden, liegen der Verwaltung noch nicht gänzlich vor, so dass der Punkt von der Tagesordnung abgesetzt werden muss.

Mit freundlichen Grüßen



(Dierenbach)
Bürgermeister

Anlagen

GV 26.11.2021

Heidenrod, den 28. Oktober 2021
Sachbearbeiter: Herr Zindel/ Ke
Aktenzeichen: 09.1. Auf der Gewinn II Wertungs

Vorlage für die Gemeindevertretung

Betr.: Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod – Bebauungsplan „Auf der Gewinn II“ Heidenrod- Dickschied
hier: Wertungsbeschluss

I. Beschlussvorschlag:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der gleichzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange, der öffentlichen Auslegung (Parallelverfahren) nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 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, wird im Einzelfall zugestimmt (Anlage 1).
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Wertung in die genehmigungsfähige Planfassung des Bebauungsplanes „Auf der Gewinn II“ Heidenrod-Dickschied einzuarbeiten.

II. Begründung/Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29. Januar 2021 den Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes „Auf der Gewinn II“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasste das gemeindeeigene Grundstück in der Gemarkung Dickschied, Flur 2, Flurstück 3/1 mit einer Größe von 7.418 m², dass teilweise für die Errichtung einer bewirtschafteten Wanderhütte genutzt werden soll. Um die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Wanderhütte zu schaffen war es notwendig, ein Bebauungsplan zu erarbeiten und ein notwendiges Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12. Februar 2021 öffentlich bekannt gemacht. Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der wich-

tigsten Träger öffentlicher Belange, wurde die Planung vorgestellt um Hinweise für das Anforderungsprofil für den zu erarbeitenden Bebauungsplan 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 Scopings wurden im Zuge der Beratungen zum Bebauungsplanentwurf der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung zugeleitet.

Aus der frühzeitigen Beteiligung sind keine Feststellungen und Hinweise hervorgegangen, die grundsätzlich diese Planungsabsicht in Frage stellen würden. Auf Basis der Stellungnahmen und Anregungen wurde ein Bebauungsplanentwurf erstellt, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 16. Juli 2021 beraten und festgestellt hat.

Auf Basis der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 16. Juli 2021 wurde im Rahmen des Parallelverfahrens der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 13. September 2021 bis 14. Oktober 2021. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. August 2021 über die Beschlussfassung des Entwurfs des Bebauungsplanes informiert und hatten Gelegenheit bis zum 08. Oktober 2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Bearbeitung und der Erstellung des Wertungsvorschlages war verwaltungsseitig festzustellen, dass kein Träger öffentlicher Belange und auch keine Stellungnahmen aus der Bevölkerung grundsätzliche Einwände gegen die Errichtung einer bewirtschafteten Wanderhütte vortragen haben.

Vielmehr ist aus der Bewertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren der Eindruck zu gewinnen, dass die Einrichtung und Schaffung der notwendigen erforderlichen bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung zum Bau einer Wanderhütte insgesamt positiv gesehen werden.

III. Finanzielle Auswirkungen:

keine



(Diefenbach)
Bürgermeister

Anlage: Wertung der Anregungen, Stand 14. Oktober 2021

HEIDENROD-DICKSCHIED

Bebauungsplan AUF DER GEWANN II

PARALLELVERFAHREN § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

WERTUNG DER ANREGUNGEN

STAND 14.10.2021

WERTUNG DER ANREGUNGEN

Für die Änderung des Bebauungsplanes wurde das Parallelverfahren nach § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.08.2021 aufgefodert, bis einschließlich zum 08.10.2021 eine Stellungnahme abzugeben. Parallel hierzu erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 07.09.2021 bis einschließlich 08.10.2021 im Rathaus der Gemeinde Heidenrod, Rathausstraße 9, Zimmer 203.

- NR. 17 HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V., ECHZELL
- NR. 18 DEUTSCHE GEBIRGS- UND WANDERVEREINE, WEILROD
- NR. 20 HERR MICHAEL BORHAUER, BAD SCHWALBACH
- NR. 21 GEMEINDE HEIDEROD, HEIDENROD-LAUFENSELDEN

KEINE ANREGUNGEN

- NR. 8 RHEIN-MAIN-VERKEHRSVERBUND GmbH, HOFHEIM

KEINE STELLUNGNAHME

- NR. 3 AMT FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM, UMWELT, VERLINÄRWESEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ, HADAMAR
- NR. 7 DEUTSCHE BAHN SERVICE IMMOBILIEN GmbH AG, Niederlassung Frankfurt, HOFHEIM
- NR. 9 SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD, WIESBADEN
- NR. 10 NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND, WETZLAR
- NR. 11 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND, FRANKFURT
- NR. 13 BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ IN HESSEN e.V., WETTENBERG
- NR. 14 LANDESJAGSVERBAND HESSEN e.V., BAD NAUHEIM
- NR. 16 VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER e.V., WIESBADEN

WERTUNG DER ANREGUNGEN

Zu den im Rahmen der gleichzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentlichen Auslegung nach § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen aus der Bürgerschaft sind unter den Nummern 22 bis 26 gewertet.

**NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,
Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung,
DARMSTADT**

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 Überprüfungsstermin (13.09.2021) 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 HAAltBodSchG 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 sieht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/istat/altlasten/datus.html> 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 M/W/4.1.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Zu den Belangen Oberflächengewässer, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz

bestehen keine Bedenken.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Aus Sicht der kommunalen Abwasserentsorgung ist im Beteiligungsverfahren auf Folgendes hinzuweisen:

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

Bergaufsicht

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffabsicherung:

- Regionalplan Suchressourcen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffabsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG
- Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe
- vorliegende und genehmigte Betriebspläne

Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zum Abwasser wurde zur Kenntnis genommen.

**NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,
Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung,
DARMSTADT**

Die Hinweise zur Bergaufsicht werden zur Kenntnis genommen.

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 Aktienplans inventarisierten Beständen von Berechtigungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in diesen Kartenstrichen aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.
- Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
- Rohstoffsicberung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicberungsflächen betroffen.
- Aktuelle Beinebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.
- Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: im Plangebiet ist meiner Untertagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.
- Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde weiterhin keine Sachverhalte entgegen.

Der **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 1 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmu@rpd.hessen.de

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.
Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Karin Schwab

Dieses Dokument habe ich in der Version der Daten mit Wirkung insoweit, bezugsnehmend, abgeschlossen.
Es ist ebenfalls auch ohne meine Kenntnis in andere Unterlagen übergeben.

Hinweis:
Datenverarbeitungsmittel werden zur Verarbeitung personenbezogener Daten (z.B. Regional- und Bauleitplanung) genutzt.
Es besteht die Möglichkeit, dass diese Daten in andere Unterlagen übergeben werden.

Die Hinweise zum Kampfmittelräumdienst werden zur Kenntnis genommen.



1. Vorsitz: **AUGUSTINUS SCHMIDT**
 2. Vorsitz: **Heidrun Henkel**
 3. Vorsitz: **Ulrich Jansen**

4. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 5. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 6. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 7. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 8. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 9. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 10. Vorsitz: **Ulrich Jansen**

1. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 2. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 3. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 4. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 5. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 6. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 7. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 8. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 9. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 10. Vorsitz: **Ulrich Jansen**

1. Vorsitz: **AUGUSTINUS SCHMIDT**
 2. Vorsitz: **Heidrun Henkel**
 3. Vorsitz: **Ulrich Jansen**

1. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 2. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 3. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 4. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 5. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 6. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 7. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 8. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 9. Vorsitz: **Ulrich Jansen**
 10. Vorsitz: **Ulrich Jansen**

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
- Fachdienst III.6**
Verkehr
- Fachdienst II. JHP**
Jugendhilfeplanung
- Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

HEIDENROD - DICKSCHIED B-PLAN Auf der Gewinn II

Seite 7

Schreiben vom: 07.10.2021, Aktenzeichen 01549-21-80

Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

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-wl):

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionsschutz:

Keine Anregungen und Bedenken.

2. Untere Naturschutzbehörde:

Für die Zuordnung und Einbuchung des Ausgleichsziels in Höhe von 11.201 Biotopwertpunkten in das Okonomie der Gemeinde und das Hess. Naturschutzregister, bitten wir noch um eine Flächenzuordnung nach Art., Lage und Größe.

3. Untere Wasserbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken.

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 Bewegungsf lächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsetzes erforderlich sind. Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsetzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-

Zu 2.: Untere Naturschutzbehörde:
Eine Flächenzuordnung der Biotopwertpunkte wird in die Planunterlagen mit aufgenommen.

HEIDENROD - DICKSCHIED B-PLAN Auf der Gewinn II

Seite 8

Schreiben vom 07.10.2021 - Aktenzeichen 01549/21-80

Taunus-Kreis erforderlich

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen
 2. Schlauchleitungen zum Löscheintritt in kurzer Zeit zu verlegen
 3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
 4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdienstseinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
 5. Paketen bei einem Rettungsdienstseinsatz 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 - Vortrupplender Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach abzusprechen.
 - Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anliefer- und Zugangflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Loschwasserversorgung:

Die Loschwasserversorgung 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 Loschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MJ, MD) bis drei Geschosse oder GFZ $\leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min, (48 m³/h) über eine Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen

Hydranten

- Die Loschwassermenge muss aus geräumten 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 Schneeraumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Loschwassermenge 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 beschleichen

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Grundlage der Stellungnahme ist der vorgelegte Entwurf vom 25.08.2021

Zu dem Bebauungsplan bestehen grundsätzlich **keine** Bedenken.

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Fachbereich 3, KREISAUSSCHUSS, BAD SCHWALBACH

Zu Fachdienst II.3

Die Hinweise zur Verkehrsanbindung werden zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt. Die Verortung des Baufensters für die Hütte erlaubt keinen Abstand von mehr als 50 m zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

Die Hinweise zu den Hydranten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

Schreiben vom 07.10.2021, Aktenzeichen 01549-21-80

Im Folgenden wird zu verschiedenen Punkten Stellung genommen:

1. Punkt 1.5. Geplante Bebauung und Festsetzungen (Seite 9)
Es wird empfohlen einen Verweis wie zum Beispiel „vgl. 3. Textliche Festsetzungen, A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB, Punkt 3, erster Spiegelstrich“ vorzunehmen.
2. Hinweis (Seite 9)
Wir weisen darauf hin, dass der auf Seite 9 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 maximal überbaubare Fläche von 100,00 qm einzubeziehen oder ggf. diese Fläche zu erweitern. Die Festsetzungen hinsichtlich Höhe, Dachform etc. wurden auch für eine evtl. „externe WC-Anlage“ gelten.
3. Punkt 1.7.1 Verkehr (Seite 10)
Es wird davon ausgegangen, dass die verkehrliche Erschließung über den Feldweg Flur 2, Flurstück 153 gem. § 30 (1) BauGB gesichert ist.
4. Hinweis (Seite 11)
Unter Punkt 1.9, 3. Abschnitt, 2. Zeile befindet sich bei dem Wort „Erschließung“ ein Tippfehler.
5. 3. Textliche Festsetzungen, A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB (Seite 20)
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, auch in der Nutzungsschablone sind die Dachformen nicht belegt, vgl. Bauordnungsrechtliche Vorschriften, Punkt 1.1 Dächer, erster Spiegelstrich.
6. 3. Textliche Festsetzungen, A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB (Seite 20)
Punkt 2, Höhenlage baulicher Anlagen
Es wird dringend empfohlen, einen fest definierten Höhenbezugspunkt, der örtlich nachvollziehbar ist, festzulegen.
7. Hinweis zu 3. Textliche Festsetzungen, B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Seite 20)
Unter der Überschrift „Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO)“ § 11 BauNVO, erster Spiegelstrich, Satz 2 § 10 (1-2) befindet sich ein Tippfehler, § 11 (1-2) und nicht § 10 (1-2).
8. 3. Textliche Festsetzungen, B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Seite 22)
Punkt 4, Freiflächen
Die Aussage ist irreführend.
„Befestigte Grundstücke (besser z.B.: Bereiche des Areals) sind zu bepflanzen bzw. zu begrünen.“ Eine Klarstellung wird empfohlen.
Ende der Aufstellung

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Gegen die Bauplanung haben wir keine Bedenken.

Hinweis

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. die Scherben, Stingerate, Skeletreste etc. entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Fachbereich 3, KREISAUSSCHUSS, BAD SCHWALBACH

Zu Fachdienst III.4. – Bauaufsicht

- Zu Punkt 1:** Der Verweis „vgl. 3. Textliche Festsetzungen, A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB, Punkt 3, erster Spiegelstrich“ wird in die Begründung aufgenommen.
- Zu Punkt 2:** Der dargestellte Grundriss ist lediglich ein Beispiel, deshalb die Unterschrift „Mögliche Bauweise und Ausgestaltung der projektierten Hütte“. Eine integrierte WC-Anlage ist vorgesehen, weshalb die maximal zulässige Grundfläche von 100m² auf 130m² erweitert wird.
- Zu Punkt 3:** Die Annahme ist richtig.
- Zu Punkt 4:** Der Tippfehler wird korrigiert.
- Zu Punkt 5:** Die Empfehlung, die maximale Höhe auf die Oberkante First Sattel- und Pultdach zu konkretisieren, wird übernommen.
- Zu Punkt 6:** Die Höhenlage wird neu definiert. Der Feldweg entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches (Flurstücknr. 5/1) dient nun als Bezugspunkt.
- Zu Punkt 7:** Sondergebiete, die der Erholung dienen sind in § 10 BauNVO beschrieben, § 11 BauNVO bezieht sich auf Sonstige Sondergebiete. Ein Tippfehler befindet sich hier jedoch in der Überschrift. § 11 BauNVO wird zu § 10 BauNVO korrigiert.
- Zu Punkt 8:** Die Formulierung wird zu „Bereiche des Areals“ geändert.

HEIDENROD - DICKSCHIED B-PLAN Auf der Gewinn II

Seite 10

Schreiben vom 07.10.2021, Aktenzeichen 01549-21-80

Denkmalliege, 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 HDStSchG). Bei sonstiger Meinungsverschiedenheit mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zuzurechnen. 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.

Jagdliche Belange sind durch die vorgesehene Wanderröhre, sowie das Wandersystem „Wispentails“ betroffen. Durch ein erhöhtes Besucheraufkommen kann es zu Störungen der Wildbestände und des Jagdbetriebes kommen.

Durch die Lage des Bebauungsplan-Areals am Ortsrand und den dort ohnehin bereits vorhandenen Wander-, Parkplatz und Bolzplatz gehen wir allerdings von keiner wesentlich erhöhten Belastung aus, so dass sich keine Bedenken ergeben.
Anregungen möchten wir allerdings eine klare Zweckbestimmung der zugewiesenen Nutzung „Hütte für Wanderer, Sonnergebiet für (stille) Erholung“. Hierdurch wurde deutlich, dass sich die Nutzung rücksichtnehmend in Natur- und Landschaft einbringt und auf eine stille Erholung zur Tages- und fröhler Abendzeit beschränkt.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Die hierige Zuständigkeit ist nicht betroffen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.1HP – Jugendhilfenplanung

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Stellungnahme bleibt bestehen.

im Auditag

(Pati)

NR. 2 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, Fachbereich 3, KREISAUSSCHUSS, BAD SCHWALBACH

Zum Fachdienst III.4. – Denkmalschutz:

Die Hinweise zum Denkmalschutz sind bereits unter C Hinweise / Empfehlungen, 1. Denkmalschutz in den Planungsunterlagen aufgeführt.

Zum Fachdienst III.5. – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:

Es befinden sich weitere öffentliche Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus, Bolzplatz, Versammlungsraum der Feuerwehr) in der näheren Umgebung, welche ähnliche Immissionen verursachen können. Von einer Änderung der Zweckbestimmung wird deshalb abgesehen.

HEIDENROD - DICKSCHIED B-PLAN Auf der Gewinn II

Seite 11

Hendel + Partner

Von: Holger.Otto@syna.de
Gesendet: Mittwoch, 1. September 2021 12:44
An: Hendel + Partner
Betreff: Heidenrod - Dickschied, Bebauungsplan "Auf der Gewinn II"
Anlagen: Heidenrod - Dickschied, Bebauungsplan "Auf der Gewinn II"

NR. 4 SYNA GmbH, IDSTEIN

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre eingereichten Unterlagen vom 25. August 2021 und verweisen auf die in unserem Antwortschreiben vom 10. Mai 2021 gegebenen Hinweise und Anregungen.

Die Stellungnahme vom 25.08.2021 wird auf der nachfolgenden Seite gewerfett.

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 Etville / Idstein

Wiesbadener Str. 39-41

65510 Idstein

www.syna.de



Syna GmbH; Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Markus Coenen; Geschäftsführer: Dr. Andreas Berg, Timm Dolezych; Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main; Registergericht: Amtsgericht Frankfurt am Main; HRB 74234; Umsatzsteuer-ID-Nummer: DE 814303069

HEIDENROD - DICKSCHIED B-PLAN Auf der Gewann II

Seite 12

.el + Partner

an: 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 Gesamtleistung 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 Hausanschlussstange — direkt an das am Baugrundstück vorbei verlaufende Ortsnetz-kabel. 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 einzuliefern.

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 Baumaßnahmen 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. 4 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.

HEIDENROD - DICKSCHIED B-PLAN Auf der Gewann II

Seite 13

↙ 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

Projektleiter

T. 06126 / 9302 - 129

M. 0152 / 28 58 363

F. 069 / 3107 49 9522 129

E. holger.otto@syna.de

Syna

Milene Kraft vor Ort

Syna GmbH

Planung Elvelly / Idstein

Wiesbaden Str. 39-41

65510 Idstein

www.syna.de



NR. 4 SYNA GmbH, IDSTEIN

HEIDENROD - DICKSCHIED B-PLAN Auf der Gewinn II

NR. 5 PLEDOC, ESSEN



Neuzuskunft!

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

zuständig: Sarah Christin Beirnot
Durchwahl: 0201/3659-188

unser Zeichen: Datum
20210900078 02.09.2021

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Anfrage an
MM-SR 25.08.2021 PLEdoc

Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod: Bebauungsplan "Auf der Gewinn II" im Ortsteil Dickschied; Hier: Behördenbeteiligung und gleichzeitige Auslegung gem. § 4a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

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
- Kokereigesetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwab 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, Straelen (hier: Soligrassen) 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 Versorgungsanlagen 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/GeoBase-DE / BKG 2020 / geoCLIS OHG (g) by Inermap)

Geochiefswalter: Marc André Wegener
PLEdoc GmbH • Obenbecker Straße 404 • 45128 Essen
Telefon: 0201 / 36 59 0 • Internet: www.pledoc.de
Anspruch: Essen • Handyspeicher: 9 9 9 9 9 • US: +49 201 36 59 0

Es sind keine externen Ausgleichsflächen geplant. Die Kompensation erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs sowie mittels Inanspruchnahme des Ökokontos der Gemeinde Heidenrod.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



**HEIDENROD - DICKSCHIED
B-PLAN Auf der Gewinn II**



NR. 5 PLEDOC, ESSEN



Legende

	Kfz
	Kfzparkplatz
	Kfzstellplatz
	Kfzstellplatz mit Kfz
	Kfzstellplatz ohne Kfz
	Kfzstellplatz mit Kfz und Kfz
	Kfzstellplatz ohne Kfz und Kfz
	Kfzstellplatz mit Kfz und Kfz
	Kfzstellplatz ohne Kfz und Kfz

PLE

Umsatz	20190000%
Erhalt	04.09.2021
Objekt	1 Am Drogenmühlhaus 6221 Heide

Alle Flächen sind als Flächen für die Nutzung vorgesehen

HEIDENROD - DICKSCHIED B-PLAN Auf der Gewinn II

NR. 6 DEUTSCHE TELEKOM NETZPRODUKTION GmbH, MAINZ

Hendel + Partner

Von: Dieter.Mayer@telekom.de im Auftrag von Pti12
Bauleitplanung@telekom.de
Gesendet: Donnerstag, 26. August 2021 12:49
An: Hendel + Partner
Betreff: WG: 33-21 Heidenrod-Dickschied, B-Plan AUF DER GEWANN II,
Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB
Anlagen: USB_Scan_000.pdf; BT-3321-Entwurf.pdf; P05_02_3321_Entwurf.pdf;
Dickschied210523.pdf; Stellungnahme Heidenrod-Dickschied - B-Plan AUF
DER GEWANN II.pdf

Priorität: Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,
unsere Stellungnahme vom 20.05.2021 (siehe Anlage) hat weiterhin Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

Dieter Mayer

Deutsche Telekom Technik GmbH
Fiber Factory
Technik Niederlassung Südwest
PT112 SB

0049 30 2201 5000
www.telekom.de

Einmalig: www.virtuoidel
Die gesetzlichen Prioritätsregeln finden Sie unter: www.telekom.de/telekommunikationstechnik

Von: Hendel + Partner <post@hendelundpartner.de>
Gesendet: Donnerstag, 26. August 2021 10:05
An: FMB PT112 Bauleitplanung <Pti12-Bauleitplanung@telekom.de>
Betreff: 33-21 Heidenrod-Dickschied, B-Plan AUF DER GEWANN II, Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
beifügt erhalten Sie die Planunterlagen nebst Anschriften im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und
gleichzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

Freundliche Grüße

Mathias Merkel
Dipl.-Ing. Städtebauarchitekt

.....



ZHLEBEN, WAS VERBÜNDET.

NR. 6 DEUTSCHE TELEKOM NETZPRODUKTION GmbH, MAINZ

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Nollw 88 55122 Mainz

PLANUNGSBURO HENDEL + PARTNER
STADTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Gustav-Freytag-Straße 15

65189 Wiesbaden

REFERENZEN
ANSCHREIBADRESSE Dieler Mayer (dieler.mayer@telekom.de)
TELEFONNUMMER 06131 / 1496494
DATUM 20.05.2021
BETRIEF Gemeinde Herdenrod-Dickschied - B-Plan AUF DER GEWINN 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 Anwendungen 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 Baumplantagen 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 Baumplantagen 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
Hauptanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz, Deutschland; www.telekom.de
Postanschrift: Postfach 91 00 Plankfurt, Wallstraße 88, 55122 Mainz
Telefon: 06131 149 6000 Telefax: 06131 149 6001 E-Mail: telekom@telekom.de
Kontokonto: Postbank Saarbrücken (BLZ 2509 00 66, Kto.-Nr. 248 566 50) IBAN: DE17 901 1006 0024 8566 661 SWIFT: BC25090333
Ablaufkredit: Dr. Dirk Wosner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Walter Golzheim (Vorsitzender), Maria Stamer, Dagmar Vöckler (Stv.)
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14184, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr. DE 814645297



ERLEBEN, WAS VERBÜNDET.

NR. 6 DEUTSCHE TELEKOM NETZPRODUKTION GmbH, MAINZ

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 Ausnützung 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 Fläche(n) 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

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

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

HEIDENROD - DICKSCHIED B-PLAN Auf der Gewinn II



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

per E-Mail an:
post@bundplanungspartner.de

BUND-Heidenrod
Vorstand

Info@bund-
heidenrod.de

Heidenrod
07.10.2021

07 DICKSCHIED – Hebauungsplan AUF DER GEWINN II "Wanderhütte"

Sehr geehrter Herr Herzog,

vieler Dank für ihr Schreiben vom 25.August 2021. Das Plangebiet wurde im September von einer Gruppe BUND-Mitglieder besucht. Im Auftrag und im Namen des BUND-Hessen e.V. nehmen wir freigelegte Stellung zum veröffentlichten B-Plan-Entwurf Heidenrod-Dickschied, Auf der Gewinn II – Wanderhütte – Stand 06.07.2021:

1. Notwendigkeit

Anlass des Hebauungsplans ist die Errichtung einer Hütte zur Bewirtschaftung der Wanderer auf der „Wisper Trails“.

Wir weisen darauf hin, dass sich eine attraktive Holzbrücke mit teils überdachten Sitzbänken, Stromzugang, Abfallbehälter etc. nur wenige hundert Meter entfernt direkt am DGH befindet. Hier steht auch der neue Dortaumat mit Sitzisolationen. Selbst ein separater Toilettenzugang ist vorhanden. Wie die Möglichkeiten genutzt werden können, zeigen die Bilder des Ortsbeirats eindrücklich.
<https://www.dickschied.de/galerie/>

Demnach soll zusätzlich ein Blockhaus von 10 x 13 m (130 qm) sowie eine Terrasse in derselben Größe gebaut werden.

2. ÖPNV

Da eine "Hütte" solcher Größe gewünscht ist, wird offensichtlich mit einer höheren Anzahl Wanderer gerechnet. Wir gehen davon aus, dass eine Gaststätte verstärkte Individualreisende mit PKW anziehen wird.

Anzahl: 1. von -

NR. 12 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ OV HEIDENROD, HEIDENROD

Zu Punkt 1: Die bestehende Hütte bietet eher Möglichkeiten für ortsspezifische Veranstaltungen, während die neu geplante Hütte wesentlich größer sein wird, um Platz für die Wanderer zu bieten, welche aus der Region kommen. Darüber hinaus ist eine Bewirtschaftung vorgesehen, wofür in der vorhandenen Hütte keine Ausstattung besteht.

NR. 12 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ OV
HEIDENROD, HEIDENROD



Unter 1.7.1. Verkehr schreiben Sie: "Die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet." Allerdings führt die Linie 202 nur im Schulverkehr und auch nur an Schultagen, also gerade nicht in den Ferien. Samstags wie Sonntags gibt es alle zwei Stunden einen KeiBus. Das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln müsste ggf. angepasst und gut kommuniziert werden.

3. Nebenanlagen Abwasser

Wir begrüßen, dass laut 1.7.2 das Niederschlagswasser vor Ort versickert soll. Nicht genannt wurden jedoch die Toilettenanlagen. Im weitere Baulichkeiten oder mobile Anlagen (Chemietoiletten) zu vermeiden regen wir an, dass die Toiletten verpflichtend in das Gebäude integriert werden.

4. Solarenergie

Wir begrüßen, dass unter 1.7.2 die Solarenergienutzung gestattet wird. Wir regen an, dass diese Nutzung auf dem Dach vorgeschrieben, auf Freiflächen jedoch nicht zugelassen wird. Ergänzend könnte eine Dachbegrenzung gestattet oder vorgeschrieben werden.

5. Salweide

Im Bereich Schutzgut Pflanzen und Tiere schreiben Sie zutreffend, dass die vorhandene große Salweide als mehrstammiger Solitärbaum hier "landschaftsprägend" ist.

Gerade Salweiden (*Salix caprea*) sind von hoher ökologischer Bedeutung. Durch die besonders frühe Blüte sind sie unverzichtliche Bienennährpflanzen und Lebensraum für viele andere Insekten. Raupen von 37 Falterarten finden hier Nahrung, dazu auch einige Vogelarten wie der Weidenlaubwanger, die den Nektar trinken. Auch als alte Baume sind Salweiden Nahrungsbiotope u.a. für den Kleinspecht. (Quelle: LW aktuell 106/2015)

Diese Qualität ist durch Neupflanzungen nicht ersetzbar, sondern braucht Jahre um sich zu entwickeln.

Wir regen daher an, das Hausfenster so zu verschieben oder zu verändern, dass die Salweide auf der keinen Anhöhe erhalten bleibt. Es müsste dann auch deutlich weniger Erde bewegt werden, um einen ebenen Hauptplatz herzustellen.

Mit warmen Grüßen
Sabine Kohlstadt
BUND OV Heidenrod

Zu Punkt 2: Die Hinweise zum ÖPNV werden zur Kenntnis genommen; die Gemeinde wird sich um den Ausbau dessen bemühen.

Zu Punkt 3: Die Sanitäranlagen werden in die Hütte integriert und an das Kanalsystem angeschlossen. Eine Ausführungsplanung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt durch den Vorhabenträger auf Ebene des Bauantrags.

Zu Punkt 4: Die Anregung zur Solarenergie wird teilweise angenommen. In den textlichen Festsetzungen unter B Bauordnungsrechtliche Vorschriften wird unter 1. Bebauung 1.1. Dächer zum einen ergänzt, dass die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Solar Kollektoren zulässig sind und unter 4. Freiflächen wird ergänzt, dass auf den Freiflächen Photovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren unzulässig sind.

Zu Punkt 5: Die ökologische Bedeutung der Weide ist bekannt, jedoch hat die Weide laut fachlicher Einschätzung ihre Lebenserwartung erreicht. Neupflanzungen sollen dem Eingriff entgegenwirken, darüber hinaus wird dieser ebenfalls im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kompensiert.

HEIDENROD - DICKSCHIED B-PLAN Auf der Gewinn II

NR. 15 JAGDGENOSSENSCHAFT DICKSCHIED, HEIDENROD



Jagdgenossenschaft Dickschied-Gleienbach
Hofhausstraße 9, 65521 Heidenrod-Laubhaiden

Geschäftsstelle
Bürgermeister Dierenbach
051207945
051207955
volker.diersbach@jagdgenossenschaft.de

Planungsbüro
Hendel + Partner
Gustav-Freytag-Straße 15
65189 Wiesbaden

Telefon:
E-Mail:
Ankündigungen:
06. September 2021

OT Dickschied - Bebauungsplan „Auf der Gewinn II“ Ihr Schreiben vom 25. August 2021; Behördenbeteiligung und Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung des Bebauungsplanentwurfs, sowie die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Jagdliche Belange sind durch die vorgesehene Wanderröhle, sowie das Wandersystem „Wispertails“ betroffen. Durch ein erhöhtes Besucheraufkommen kann es zu Störungen der Wildbestände und des Jagdbetriebes kommen

Durch die Lage des Bebauungsplan-Areals am Ortsrand und den dort ohnehin bereits vorhandenen Wander-Parkplatz und Bolzplatz gehen wir allerdings von keiner wesentlich erhöhten Belastung aus, so dass sich keine Bedenken ergeben.

Angesichts der Lage des Bebauungsplan-Areals am Ortsrand und den dort ohnehin bereits vorhandenen Wander-Parkplatz und Bolzplatz gehen wir allerdings von keiner wesentlich erhöhten Belastung aus, so dass sich keine Bedenken ergeben.

Für weitere Rückfragen stehen wir jederzeit zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen


(Volker Diersbach)
Vorsandmitglied
Bürgermeister

Aufgrund der Orientierung der Hütte zum Tal hin sowie der deutlichen Entfernung zu den nächsten Wohngebäuden (115 m) ist eine unzumutbare Lärmbelastung nicht zu erwarten. Ebenfalls befinden sich weitere öffentliche Einrichtungen (Dorfgemeinschaftsraum, Bolzplatz, Versammlungsraum der Feuerwehr) in der näheren Umgebung, welche ähnliche Immissionen verursachen können. Von einer Änderung der Zweckbestimmung wird deshalb abgesehen.

Vorsitzender: Brigitte Dabu
Stellv. Vorsitzender: Gernold Webers

Bürgermeisterei
BIC: WASSDE33XXX
IBAN: DE 20 5105 0015 0393 3165 75

HEIDENROD - DICKSCHIED B-PLAN Auf der Gewann II

Ortsbeirat Dickschied



Planungsbüro Herndol+Partners
Gustav-Freytag-Straße 15

65189 Wiesbaden

Heidenrod, den 5.10.2021

im Schreiben v. 25.08.2021
GEMEINDE HEIDENROD OT DICKSCHIED - Bebauungsplan AUF DER GEWANN II

Sehr geehrte Damen und Herren

dem Entwurf des Bebauungsplanes Auf der Gewann II stehen wir, der Ortsbeirat

- 1. Dickschied, nach wie vor positiv gegenüber. Unklar sind uns zwei Punkte – wie folgt:
 - Uns fehlt der Standort der Toilette und die klare Mitteilung, wo die Rohre für die Abwasser verlegt werden sollen?
 - 2. In dem ersten Bebauungsplan war von einer Hütte 10x10m die Rede, wieso soll diese jetzt größer werden? Ebenso die Außenterrasse?

Über eine Beantwortung unserer Fragen freuen wir uns und hoffen auf ein gutes Gelingen!

Mit freundlichen Grüßen

Beate Gschweng im Namen vom Ortsbeirat Dickschied

Beate Gschweng Zum Eisenberg 2
Ortsvorsteherin 65337 Heidenrod-Dickschied
Tel. 0170-3040316
E-Mail: b.gschweng@dickschied.de
www.dickschied.de

Zu 1.

Die Lage der Leitungsführung ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes und wird später im Zuge des Bauantrags festgelegt.

Zu 2.

Die Vergrößerung des Baufensters erfolgte deshalb, weil in die Hütte die Sanitäranlagen integriert werden sollen. Die Außenterrasse wurde analog dazu vergrößert (130 m²). Das lässt sich mit einem größeren Nutzungs- und Gestaltungsspielraum begründen.

HEIDENROD - DICKSCHIED B-PLAN Auf der Gewinn II

Seite 23

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 22. Februar 2021 05:53
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Hütte

NR. 22 [REDACTED] Heidenrod

Hallo, ich habe mir das Grundstück angesehen, wo die Hütte hin soll. Ich kann nur feststellen, dass Platz ist hinter den Glascontainern an den Kleinen Berg. Da ist dann auch unterhalb der Grünschnittplatz. Das ist eine Stelle wo es klinkt, wenn es warm ist und die Sonne drauf scheint. Die Container stinken auch. Glaubt ihr allen ernstes, das dort eine Hütte hin gebaut wird? Warum steht denn im Tip, voraussichtlich? Das ist nichts Genaues. Da bleiben alle Optionen offen. Warum wurde denn nicht eingezeichnet im Tip, wohin die Hütte kommt? Ich glaube das ist mal wieder eine Linke Tour. Ich bin gespannt was ihr dazu sagt. Ich bin nicht so naiv, zu glauben, das die Hütte an eine stinkende Stelle gebaut wird, mit Blick auch noch auf die Container und die Grünschnittstelle. Alternativ bleibt nur der Bolzplatz übrig als akzeptable Stelle für die Hütte. Damit bin ich nicht einverstanden. Der Bolzplatz muss bleiben.

Es bleiben nur die schriftliche Eingaben übrig, um sich dagegen zu wehren. Habt ihr schriftlich, das der Bolzplatz bleibt? Nur das zählt. Das muss von der Gemeindevertretung beschlossen sein. Habt ihr das schriftlich? Nur das zählt.

Der Bolzplatz befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und bleibt unverändert bestehen.

HEIDENROD - DICKSCHIED B-PLAN Auf der Gewinn II

Seite 24

n:

gesendet: Donnerstag, 25. Februar 2021, 09:49

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

Betreff: AW: Hütte

NR. 23

Heidenrod

Sehr geehrter Herr Zindel!

Nach der gestrigen Veranstaltung ergänze ich meine Eingabe um folgendes: Der Schallpegel von dem Kleinen Atzmann ist enorm. Das muss berücksichtigt werden. In der unmittelbaren Nähe ist die kinderreichste Straße im Dickschied.

Um die Betondecke des Grünschnittes muss eine Tränage mit Abflussmöglichkeit gelegt werden, damit das Wasser dort ablaufen kann. Bei Regen staut sich vom Berg dahinter Wasser und es kommt zu Geruchsbelästigungen. Diese werden nicht nur vor mir wahrgenommen. In die Wassertröpfchen „um die Betondecke fallen Kompostsachen hinein und die stinken. Es kann auch zur Zeckenplage führen. Denn die legen bekanntlich ihre Eier in solche Pfützen. Vor den Glascontainern werden oft Reste ausgeschüttet und oder fließen beim Reinwerfen heraus, aus Flaschen, Bier-Sekt-Weinflaschen und andere Alkoholika die stinken auch. Und es werden einfach leere Marmeladengläser u.a. nicht gespülte Gläser hingestellt, die stinken und es gibt Wespen. Ggf. sollte eine Videokamera, wenn erlaubt aufgestellt, montiert werden.

Die Koppel für Pferde, wurde eigens gekauft, um sie zu nutzen. Also die Miste bleibt. Gespräche Seitens der Initiative hat es hier mit uns nicht gegeben. Die Anlegenden, in unmittelbarer Nähe wurden nie kontaktiert. Wir wissen nicht, wer ist die Initiative: Namen? Wer initiierte das alles? Ein Aufstellungsbeschluss wird ja nicht nur mal so aus Zeitvertreib gemacht. Der wird doch wegen der Hütte gemacht. Also hat das auch jemand an die Gemeinde herangetragen. Wer war das? Diese Geheimnisträgerei führt nur zu Verdross. Das ist in einem Gemeinwesen nicht förderlich.

„Die machen was sie wollen. Wir erfahren nichts. 0 Transparenz“. So ist die Stimmung. Seitens der Gemeindevertretung hat uns auch hier niemand kontaktiert und uns mal befragt. Kennen die überhaupt das Gelände durch Sichtkontakt?. Wissen die von dem Schallproblem und allen anderen Sorgen? Politik ist kein Selbstzweck, sie soll für und mit den Menschen erfolgen. Das ist nicht zu erkennen. Wo ist der Kontakt? Der Ortsbeirat, der sonst wegen Unkrautzupfen alle anzettelt, hat im Vorfeld auch keine Umfrage gemacht, die so wichtig gewesen wäre.

Einige hier hoffen auf einen Kneipiensatz, „Einer trinken“. Bis 18 Uhr geöffnet, nur am Wochenende, da werden die enttäuscht sein. Und an den Wochenenden, was ist da? Bitte sorgen Sie bei den Initiatoren für Transparenz. Der Bürgermeister soll, so brodelt die Gerücheküche, ja der Oberinitiator sein. Und er wolle nicht, dass aus meinem Wald Holz geholt wird. Ich würde zu bedrückt.


Mit freundlichem Gruß,


Aufgrund der Hinwendung der Hütte zum Tal sowie der deutlichen Entfernung zu den nächsten Wohngebäuden (115m) ist eine unzumutbare Lärmbelästigung nicht zu erwarten. Ebenfalls befinden sich weitere öffentliche Einrichtungen (Dorfgemeinschaftsraum, Bolzplatz, Versammlungsraum der Feuerwehr) in der näheren Umgebung, welche ähnliche Immissionen verursachen können.

HEIDENROD - DICKSCHIED B-PLAN Auf der Gewinn II

Seite 25

NR. 24  Heidenrod



Cc: Zindel, Udo <udo.zindel@heidenrod.de>
Betreff: WG: Eingabe zur Hütte

Von: 
Gesendet: Sonntag, 28. Februar 2021 15:11
An: 'udo.zindel@heidenrod.de' <udo.zindel@heidenrod.de>
Betreff: Eingabe zur Hütte

Sehr geehrter Herr Zindel!

Es stößt auf Unverständnis, wieso die ganze Fläche mit Bolzplatz in den Aufstellungsbeschluss eingeschlossen ist. Der Bolzplatz soll angeblich bleiben, wozu, wenn das teures Bauland werden soll. Das glaubt niemand, das das erforderlich ist und nicht zu teilen geht. Wo steht das? Rechtsgrundlage möchte ich vermitteln. Ich kenne sie nicht. Ist nicht mein Wissensgebiet. Die Flur sei doch auch schon mal früher geteilt worden und ein weiterer Teil für den Spielplatz an der Tagesstätte abgetzackt worden, oder wie war das zu verstehen? Es wird bezweifelt, ob das nicht doch geht, den Bolzplatz aus dem Aufstellungsbeschluss herauszunehmen. Das teile ich Ihnen vorsorglich mit. Könnte die Gemeindevertretung einen Beschluss fassen, der rechtsgültig ist, dass der Bolzplatz bleibt? Nur das wäre glaubhaft und verbindlich. Das könnte ja der BGM selber anregen mit seiner SPD. Dann wäre Ruhe hier.

Mit freundlichem Gruß,


Der Bolzplatz befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bauungsplanes und bleibt unverändert bestehen.

NR. 25 Heidenrod

An: 'Zindel, Udo'
Cc: 'volker.diefenbach@heidenrod.de'
Betreff: Eingaben , Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 BauGB

An den Gemeindevorstand der Gemeinde Heidenrod | Heidenrod - Dickschied, den 06.07.2021
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Volker Diefenbach! Sehr geehrter Herr Zindel! Sehr geehrter Gemeindevorstand!

Zu der Hütte in Dickschied habe ich mehrere Eingaben: -- 22.02.2021, -- 25.02.2021--28.02.2021,-- 01.01.2021, -- per Mail an Herrn Zindel gesandt, aber noch keine Antwort, Einschätzung erhalten, wie das Gesetz es vorsieht. Deshalb bitte ich um Mitteilung, wann die Weitergabe meiner Eingaben an die gesetzlich vorgeschriebenen Gremien geschieht und ich dazu eine im Gesetz vorgeschriebene Einschätzung erhalten?
Ich höre immer neue Information zu der Hütte, die von dem abweichen was anlässlich der Pflichtveranstaltung, gemäß § 3 BauGB, in der Borchhalle am 24. 02. 2021 uns vorgetragen wurde. Es sollte eine Hütte sein, jetzt höre ich, es wird größer gebaut als unser Haus das eine, Grundfläche von 113 qm hat. Dann höre ich, zuerst in der Borchhalle; Die Hütte sei ab 18 Uhr geschlossen, danach kämen keine Wandernde mehr. Dann höre ich, der Bürgermeister habe in der Ortsbeiratssitzung in Dickschied gesagt, 22 Uhr müsste laut Gesetz Ruhe sein. Jetzt höre ich, wenn die Hüttenbetreiber eine Ausschankgenehmigung erhalten, kann sie geöffnet bleiben solange wie die Betreibernden wollen. Die ganze Nacht Hajli Galli. Dann höre ich, Dickschieder-Dickschiederinnen, wollten die Hütte zum „Saufen“ ihr Bierchen trinken, dort feiern, kommen aber erst ca. nach 18 Uhr nach Hause von der Arbeit. Dann höre ich, ich auch schriftlich mitgeteilt habe, auch von Anliegendenden selbst innerhalb der Ortsbeiratssitzung vorgetragen wurde als der Bürgermeister anwesend war. Eltern haben Angst, dass ihre Kinder nicht schlafen können und auf der Terrasse der Hütte Halli, Gälli herrschen könnte.

Dann weiß immer noch niemand hier und anderswo: Wer bezahlt das Bauleitverfahren? Wer hat das Bauleitverfahren beantragt? Wer stellt den Bauantrag? Wer ist diese Initiative? Namen bitte!! Was soll das Versteckspiel?? Wer bestellt die Hütte? Wer bezahlt die Hütte? Wer zahlt Pacht für das Grundstück an die Gemeinde in welcher Höhe? Wer schließt die Verträge mit Betreibern ab? Namen bitte!! Wer zeichnet verantwortlich? Wer hat die Geschäftsführung, Prokura oder ähnliches? Gibt es überhaupt zur Zeit Holz für die Hütte? Wer bestellt diese Hütte wo und zahlt diese? Geht alles Erforderliche, bis die Hütte steht zu Lasten der Gemeinde? Wann wurde das alles, was ich frage, offengelegt und von der Gemeindevertretung abgesegnet? Die Öffentlichkeit hat Fragen, immer wieder neue, weil es immer wieder neue Informationen, die durchsickern, gibt. Wussten die Gemeindevertretenden eigentlich, das auf dem Grundstück, für das ein Bauleitverfahren beschlossen wurde, sich der Bolzplatz befindet? War die Beschlussvorlage dazu vollständig und korrekt?
Wann wird es einen Beschluss der Gemeindevertretung geben, dass der Bolzplatz, der im Bauleitverfahren nicht abgetrennt wurde, nicht bebaut wird? An Worte glaube ich nicht!!! Fluren kann man trennen, ist auch vorher schon geschehen. In der Borchhalle hier es von Herrn Zindel, Fluren könne man nicht kennen, ich fragte schriftlich nach der Rechtsgrundlage, dass Fluren nicht getrennt werden können, die Antwort auf meine Frage habe ich bis heute nicht erhalten.

Ich bitte um Informationen n zu meinen Fragen und Veröffentlichung im Tip

Mit freundlichem Gruß,

Die maximale zulässige überbaubare Grundfläche beträgt 130m². Aufgrund der geplanten gastronomischen Nutzung ist eine gewisse Größe erforderlich, um die Gaststätte funktionell und wirtschaftlich betreiben zu können. Die Geschossigkeit ist auf ein Geschoss begrenzt, damit sich die Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Aufgrund der Hinwendung der Hütte zum Tal sowie der deutlichen Entfernung zu den nächsten Wohngebäuden (115m) ist eine unzumutbare Lärmbelästigung nicht zu erwarten. Ebenfalls befinden sich weitere öffentliche Einrichtungen (Dorfgemeinschaftsraum, Bolzplatz, Versammlungsraum der Feuerwehr) in der näheren Umgebung, welche ähnliche Immissionen verursachen können.

Der Bolzplatz befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und bleibt unverändert bestehen.

HEIDENROD - DICKSCHIED
B-PLAN Auf der Gewann II

NR. 26 [REDACTED] Heidenrod

[REDACTED]
Zindel, Udo
Eingabe vom 25.02.2021
HMM Zindel
Posteingang
14. Juli 2021
Sehr geehrter Herr Zindel Heidenrod Dickschied, den 14.07.2021

Heute gingen einige meiner Eingaben zur Hütte in Dickschied bei mir ein. 01.01. 2021 ist ein Tippfehler richtig ist der 01.03.2021. Es fehlt die Eingabe vom 25.02. 2021. Deren Eingang bestätigten Sie mit der Mail vom 25.02.2021 und sandten diese Mail auch an [REDACTED]

Da meine Mails nicht raus gehen und auch keine hereinkommen, wegen Serverproblemen, sende ich Ihnen diese per Fax.

Ich möchte noch anmerken: Wenn eine Initiative hier bauen und eine Hütte betreiben will, dann sollte diese sich uns auch zu erkennen geben und vorstellen.
Die Geheimräumer kommt hier nicht gut an, sie regt nur die Phantase an: Was gibt's zu verbergen, warum?
Wer ist diese Initiative?


Zu der rechtlichen Frage zur Teilung, die nicht möglich sei, um den Bolzplatz abzutrennen, fehlt noch die Auskunft, wo das steht.

Mit freundlichem Gruß,
[REDACTED]

Die Stellungnahme enthält keine planungsrelevanten Aspekte. Insofern erübrigt sich eine Wertung.

Der Bolzplatz ist nicht Teil des Geltungsbereichs.

Wiesbaden, den 14.10.2021


Merkel



BA 10. 11. 2021 TOP I. 3 -

GV 26. 11. 2021

Heidenrod, den 28. Oktober 2021
Sachbearbeiter: Herr Zindel/ Ke
Aktenzeichen: 09.1. Auf der Gewann II Satzungs-

Vorlage für die Gemeindevertretung

**Betr.: Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod – Bebauungsplan „Auf der Gewann II“ Heidenrod- Dickschied
hier: Satzungsbeschluss**

I. Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung beschließt den Satzungsentwurf des Bebauungsplanes „Auf der Gewann II“ gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Berücksichtigung der Einarbeitung des Wertungsvorschlages als Satzung.
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt den Beschluss der Wertung zu den einzelnen Stellungnahmen in der Satzung des Bebauungsplanes einzuarbeiten um die Satzung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches öffentlich bekannt zu machen.

II. Begründung/Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in der Vorlage über die Wertung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Parallelverfahren und der gleichzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange 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 Baugesetzbuches als genehmigungsfähige Planfassung ausgefertigt und öffentlich bekannt gemacht.

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

III. Finanzielle Auswirkungen:

keine



(Diefenbach)
Bürgermeister

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

HEIDENROD - DICKSCHIED

Bebauungsplan AUF DER GEWANN II

SO		
GR	130 m ²	-
I		0
GH = max.		7,5 m



LEGENDE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

SO		
GR	130 m ²	-
I		0
GH = max.		7,5 m

- SO SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§10 BauNVO)
 - 130m² MAX. ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE (§ 16 BauNVO)
 - GR GRUNDFLÄCHE (§ 16 BauNVO)
 - I MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
 - 0 OFFENE BAUWEISE (§ 22 (1+2) BauNVO)
 - GH ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE (IN METERN) (§ 16 BauNVO)
- EINTRAGEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ÜBERSICHTSPLAN



HINWEIS

DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND ZUR ENSPARUNG VON KOPFKOSTEN UND ZUR VEREINFACHUNG DER ENARBEITUNG DER ANREGUNGEN NICHT AN DEN PLANTEIL ANGEFÜGT, SONDERN DER BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT. SPÄTESTENS BEI DER BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG WERDEN DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN FEST MIT DER PLANURKUNDE VERBUNDEN UND UM DIE VERFAHRENSMERKE ERGÄNZT.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§10 BauNVO)
ZWECKBESTIMMUNG: WANDERTOURISMUS

BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

VERMAßUNG IN METERN (MAßANGABE NUR BEISPIELHAFT)

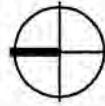
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

VORHANDENE GEBÄUDE

FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)

DATUM	ANLAGE	BEARBEITER



HEIDENROD - DICKSCHIED

BEBAUUNGSPLAN AUF DER GEWANN II

PROJEKTNR.	3321
PLANKNR.	9
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	27.10.2021
GROSSE	DIN A3
BEARBEITER	SU

SATZUNGSBESCHLUSS

PLANUNGSBEREICH: HEIDENROD - DICKSCHIED

VERFAHRENSMERKE: 1000

TAFEL NR. 011.38 01.21

FK 011.38 41.05



HEIDENROD – DICKSCHIED

Bebauungsplan AUF DER GEWANN II

- 1. BEGRÜNDUNG**
- 2. UMWELTBERICHT**
- 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Stand: 27.10.2021/SB

(TB/MM) BT-3321_27.10.2021

**PLANUNGSBÜRO
HENDEL+PARTNER**

STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN



FRIEDRICH-BERGIUS-STRASSE 9
65203 WIESBADEN
TELEFON 0611.300 123
TELEFAX 0611.304 105
EMAIL post@hendelundpartner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	5
1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE	5
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010	6
1.2.2 Flächennutzungsplan.....	7
1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG	8
1.5 GEPLANTE BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN.....	9
1.6 FLÄCHEN-/ EINWOHNERBILANZ.....	10
1.7 ERSCHLIEÖUNG	10
1.7.1 Verkehr.....	10
1.7.2 Versorgung	10
1.7.3 Entsorgung	10
1.8 IMMISSIONSSCHUTZ.....	11
1.9 BODENORDNUNG	11
2. UMWELTBERICHT	11
2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN	11
2.2 BESTANDSAUFNAHMEN, BEWERTUNG, PROGNOSE, MAÖNAHMEN.....	12
2.3 WEHSELWIRKUNG ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN	16
2.3.1 Vermeidung von Emissionen sowie der Sachgerechte Umgang mit Abfälllen und Abwässern	17
2.3.2 Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	17
2.3.3 Auswirkungen bei schwerem Unfall und Katastrophen.....	17
2.3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	17
2.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	18
2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	18

2.4.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	18
3.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	20
1.1.	ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 (2) NR. 1 + § 19 BAUNVO	20
1.2.	HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 (2) NR. 3 & 4 + § 18 (1) BAUNVO	20
1.1.	DÄCHER (§ 91 (1) NR. 1 HBO).....	22
1.2.	FASSADEN (§ 91 (1) NR. 1 HBO).....	22
4.	PLANGRUNDLAGEN	
4.1	BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPPLAN	M. 1 : 1.000
4.2	BESTANDSPPLAN	M. 1 : 1.000
5.	ANLAGEN	
5.1	Holger Hellwig: Gemeinde Heidenrod, BEITRAG ARTENSCHUTZ, Bingen am Rhein, 19.06.2021	

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt, das touristische Angebot im Ortsteil Dickschied weiterzuentwickeln. Hierzu soll am südlichen Ortsrand, nahe des Dorfgemeinschaftshauses und nahe dem Fußballplatz eine Hütte mit Gastronomiebetrieb zur Versorgung der Wanderer der Premiumwanderwege „Wisper Trails“ errichtet werden.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flächen:

Gemarkung Dickschied, Flur 2

Flurstück Nr.: 3/1 tw.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1.735 m². Es liegt oberhalb eines Hanges auf einer Kuppe und das Gelände fällt in Richtung Süden und Westen sowie in Richtung Norden ab.

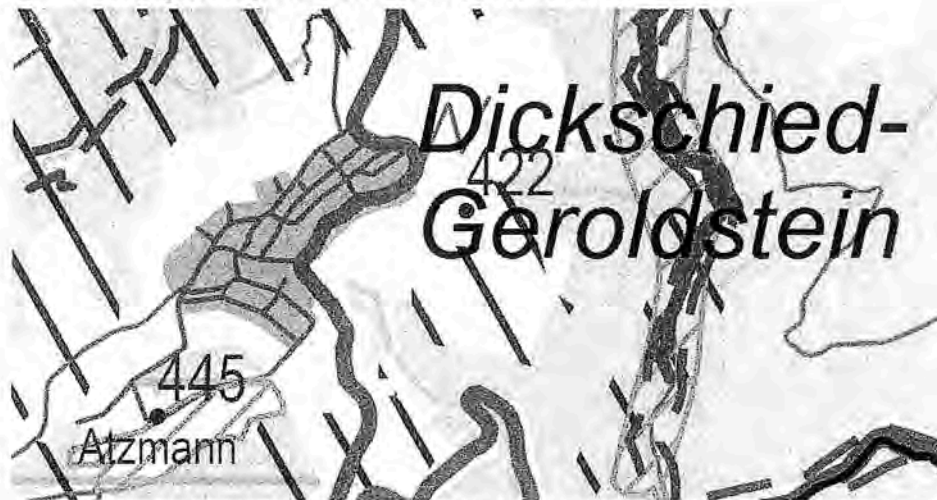
Der räumliche Geltungsbereich schließt sich im Osten unmittelbar an den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplan AUF DER GEWANN an. Auf westlicher Seite befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes DICKSCHIED GEROLDSTEIN AM ATZMANN in unmittelbarer Nähe.



Geltungsbereich (schwarz) mit Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans (grau), ohne Maßstab

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010



Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2010, Ausschnitt Dickschied (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 DICKSCHIED keine besondere Funktion zugewiesen.

Vom OT DICKSCHIED gelangt man über die Landesstraße L 3035 nach Norden in Richtung Nastätten und Bäderstraße (Bundesstraße B 260) nach Süden in Richtung Bad Schwalbach, Taunusstein und Eltville.

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.

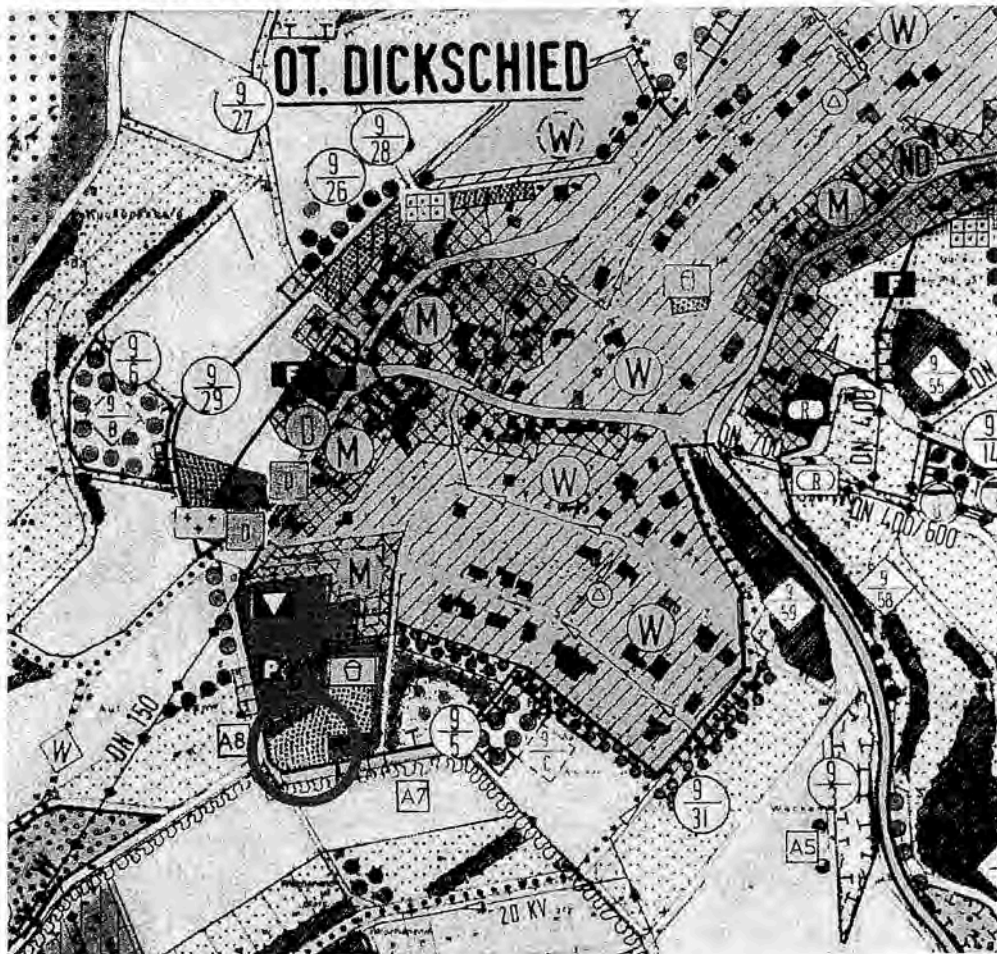
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im RPS 2010 als "Vorbereich für Landwirtschaft", dargestellt.

Der Grundsatz G10.1-11 besagt:

„In den "Vorbereitsgebieten 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 unter den Punkt der Freizeitnutzung fällt 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



Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT Dickschied (ohne Maßstab).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereichs eine „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ dar. Im Osten schließt sich eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit einer „Hecke / Feldgehölz – Bestand“ an, im Süden „Acker“ sowie ein „Landschaftsschutzgebiet“ und eine „Wasserschutzzone“. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich „Dauergrünland“.

Auf Grund der flächenmäßig nur sehr geringen Nutzungsänderung 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 am südlichen Ortsrand von Dickschied. Es grenzen folgende Nutzungen an:

- im Norden: Dorfgemeinschaftshaus und Einfamilienhausbebauung sowie die Alte Wehrkirche
- im Osten: Direkt im Anschluss der Bolzplatz, dahinter ein Wirtschaftsweg & Weideflächen

- im Süden: Unmittelbar angrenzend ein Wirtschaftsweg, dahinter landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen: Wirtschaftsweg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Parkplatz genutzt. Bis auf wenige Gehölzstrukturen weist die Fläche keine weiteren Bepflanzungen oder Bebauungen auf.



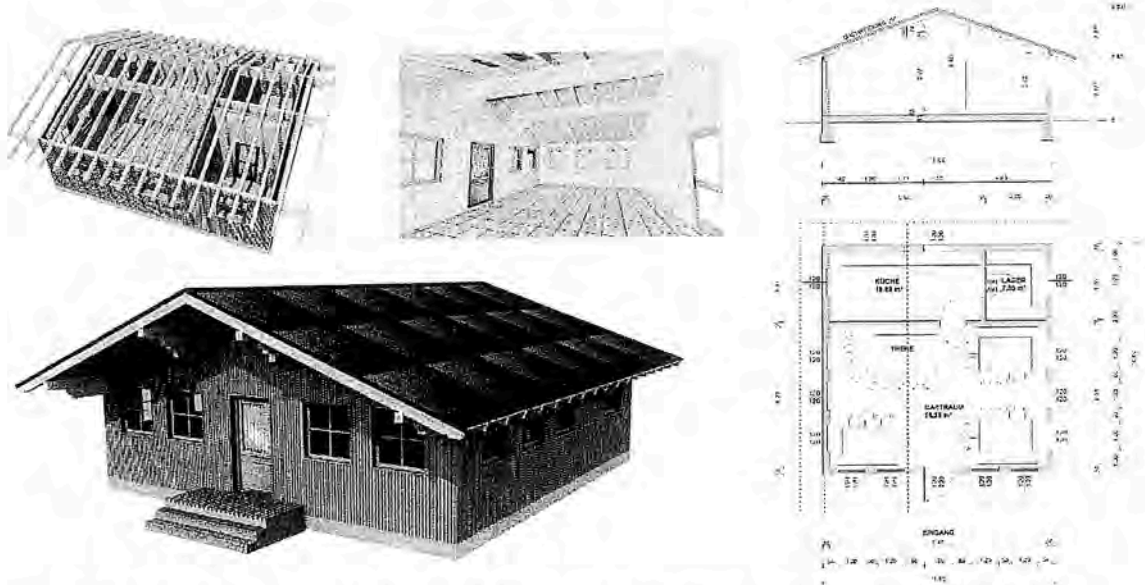
Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab).

1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die Errichtung einer Hütte mit Terrasse zur Bewirtschaftung der Wanderer auf den „Wisper Trails“. Bis auf die Ergänzung von Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Sicherung der bereits bestehenden Parkplatznutzung sind keine weiteren Maßnahmen mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehen. Die angrenzenden Nutzungen (Fußball-Spielfeld, Baumbestand, Glas-Container / Grünschnitt-Platz etc.) sind nicht von der Planung betroffen. Eine bauliche Umnutzung der umliegenden Flächen wie bspw. das Spielfeld ist durch Aufstellung des Bebauungsplans somit nicht möglich und auch nicht vorgesehen.

1.5 GEPLANTE BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN

Geplant ist die Errichtung eines ca. 10 x 13 m messenden Blockhauses sowie eine angeschlossene Terrasse mit etwa derselben Größe. Das Gebäude bietet Platz für einen Gästeraum mit mehreren Tischen, für eine Küche sowie für einen Lagerraum.



Mögliche Bauweise und Ausgestaltung der projektierten Hütte (ohne Maßstab)

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosshöhen, die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes und der Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Für die geplante Hütte wird ein entsprechendes Baufenster im östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt, da hier – gerade in Bezug auf die Aussicht ins Wispertal – der optimale Standort für die Hütte ausgemacht wurde.

Die maximale Dimensionierung der Hütte sowie der Außenbereichsfläche wird in den textlichen Festsetzungen geregelt (vgl. 3. Textliche Festsetzungen, A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB, Punkt 3, erster Spiegelstrich). Die Festsetzungen zur zulässigen Dachform orientieren sich an der ortstypischen Bauweise. Zur Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Nutzungen sowie zur Begrünung des Gebiets wird an der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine 3 Meter breite Grünfläche mit Vorgaben zur Bepflanzung festgesetzt.

Die bestehende Parkplatznutzung wird mit einer entsprechenden Fläche für Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gesichert.

1.6 FLÄCHEN-/ EINWOHNERBILANZ

Aus der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Sondergebiete, die der Erholung dienen	1.480 m ²	85,4 %
Öffentliche Grünfläche	254 m ²	14,6 %
GESAMTSUMME	1.734 m²	100,0 %

1.7 ERSCHLIEßUNG

1.7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straße „Am Atzmann“, welche über den „Espenschieder Weg“ und der Straße „Zum Wispertal“ von der Landstraße L 3035 erreichbar ist. Südlich des räumlichen Geltungsbereichs verläuft zudem ein Wirtschaftsweg. Die bestehenden Parkplätze innerhalb des Geltungsbereichs bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert. Weitere Stellplätze befinden sich am nahen Dorfgemeinschaftshaus.

Die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet. Auf der Linie 202 verkehren täglich Busse, die von Bad Schwalbach über Kemel bis zum DGH Dickschied und zurück fahren.

1.7.2 Versorgung

Die Versorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen, u.a. mittels Anschluss an das Dorfgemeinschaftshaus im Espenschieder Weg. Die hierzu notwendigen Leitungen werden als Erdkabel verlegt.

Die Verlegung der Versorgungsleitungen wird rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt. Bei Baumpflanzungen werden die notwendigen Sicherheitsabstände zu den Leitungstrassen eingehalten bzw. in Abstimmung mit den Versorgungsträgern entsprechende Schutzmaßnahmen durchgeführt.

1.7.3 Entsorgung

Die Entsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen und Einrichtungen.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt, die zu erwartende Mehrbelastung durch den Betrieb der Hütte ist unwesentlich. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Anfallende Abfälle können über die öffentliche Müllabfuhr entsorgt werden, die die angrenzende Straße schon jetzt zwecks der Müllentsorgung innerhalb des reinen Wohngebiets „Am Atzmann“ (WR) durchfährt.

1.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (die geplante Hütte ist dem Tal zugewandt) und der deutlichen Entfernung der nächsten Wohngebäude (115 m) ist eine weitergehende Untersuchung der Immissionssituation nicht erforderlich. Die geplante Wanderhütte ist immissionsrechtlich als Schank- und Speisewirtschaft anzusehen, die auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre.

Auch bei Betrachtung 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 die Grundlage der Beurteilung dar, dass sich dieses Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

1.9 ARTENSCHUTZ

Zum Artenschutz wurde eine entsprechende Untersuchung von der plan b GbR, Herrn Holger Hellwig, Bingen durchgeführt und eine Ausarbeitung am 18.06.2021 vorgelegt. Daraus ergaben sich folgende Planungsempfehlungen:

Für die betroffenen Vogelarten (z.B. Dorngrasmücke) ist sicherzustellen, dass es baubedingt zu keiner erheblichen Störung nach § 44 BNatSchG kommt. Dazu sind für den Zeitraum der Flächenerschließung/Bebauung Bauzeitenfenster außerhalb der Brutzeit festzulegen (September bis Februar) oder eine eigene Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.

Für den Fall, dass im Gebiet geschützte Reptilien vorkommen, sollten die Erschließung und der Erstzugriff auf die Bauflächen während deren Aktivität erfolgen. Dies ist meist von April bis September der Fall.

Die mageren Flächen und die Kiefern auf der nördlichen Böschung sollten vor Schäden durch Bautätigkeit durch geeignete Absperrmaßnahmen, z.B. mit Bauzaun gesichert werden.

1.10 BODENORDNUNG

Da alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Gemeindebesitz sind, sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

2. UMWELTBERICHT

2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN

Im Planungsraum existieren keine rechtlich festgesetzten Naturschutzgebiete.

Das Gebiet liegt innerhalb des Naturparks „Rhein-Taunus“.

Südlich grenzt ein Trinkwasserschutzgebiet Zone III an. WSG TB I + II Hermesseyen u. Im Hölzchen, Heidenrod. WSG-ID 439-057.

Die hier vorliegende Bebauungsplanabsicht wird nach derzeitigem Wissensstand keine nachhaltig negative Auswirkung auf die Schutzgebiete haben.

Detaillierte pflanzensoziologische oder faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt. Bei erforderlichen Rodungen sind begleitende Maßnahmen (Untersuchung auf Baumhöhlen, Nester) empfohlen. Bei der hier durchgeführten Nutzungskartierung wurden, aber keine Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten gesichtet.

2.2 BESTANDSAUFNAHMEN, BEWERTUNG, PROGNOSE, MAßNAHMEN

Das Plangebiet liegt am südwestlichsten Rand der Ortsbebauung der Gemeinde Heidenrod-Dickschied. Nördlich grenzt ein großer Parkplatz und Wertstoffsammelplatz an, westlich eine asphaltierte Erschließungsstraße, südlich ein Wirtschaftsweg mit angrenzender landwirtschaftlicher Fläche und östlich grenzt ein Bolzplatz an. Dieser wird über den hier vorliegenden Geltungsbereich erschlossen mit einem unbefestigten Wiesen-/Schotterweg. Dieser wird auch in Zukunft erhalten. Die Fläche wird derzeit als unbefestigter, Wiesenparkplatz für den Bolzplatz genutzt, allerdings scheint dies nur sehr gelegentlich zu sein, da die Wiese, intensiver gepflegt und gut entwickelt ist.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			BWP	Fläche
			je qm	vorh
Typ-Nr.	Bezeichnung			
1	2		3	4
Bitte gliedern in: Eigene Blätter für:			Übertrag	
1. Bestand	Zusatzbewertung			
2. Planung			von	
			Blatt:	
02.200	Gebüsche frischer Standort Bestand		39	216
02.500	Gebüsche Neuanlage 3m		20	0
10.530	Befest. Fl. mit seitl. Versickerung		6	0
10.540	Schotterrasen		7	104
10.710	Gebäude nicht begrünt		3	0
11.221	gärtn. Gepfl. Anlage Rasen		14	0
06.350	Grünlandanlage Wiese int.		21	1.415
04.110	Einzelbaum. heim. Bestand 12St. 356m ²		34	356
04.110	Einzelbaum. heim. 3m ² x 7. *		34	0
*: wird nicht auf die Gesamtfläche angerechnet				
Summe/Übertrag nach Blatt Nr.			1	1.735

Bestandsbilanz, siehe auch Bestandsplan

Schutzgut Mensch

Bestandsbewertung:

Die gesamte Fläche ist anthropogen bereits verändert und genutzt. Die Fläche dient bereits heute im weiteren Sinne Erholungszwecken durch die Zuwegung zum Bolzplatz. An diesem, wie auch am Parkplatzbereich sind bereits Bänke zum Aufenthalt integriert und Hinweisschilder auf die Wanderwege / Wispertrail aufgestellt.

Prognose Bewertung:

Da die Stellplatzsituation und Zuwegung Bolzplatz mit der Bebauung der Grillhütte mit Außenterrasse erhalten bleiben soll, ändert sich an der bestehenden Situation nichts. Durch die

geplante bewirtschaftete, saisonale Wanderhütte wird sich die Erholungseignung für den Mensch sogar noch verbessern.

Fazit: Unvermeidbare Belastungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht, es werden stattdessen Verbesserungen auf das Schutzgut Mensch und Erholung erwartet.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die gesamte Fläche ist ein flacher westlich exponierter Hang, mit steileren Böschungen zum Bolzplatz, Parkplatz und Wirtschaftsweg. Raumprägend ist eine vorhandene alte Weide, die als Solitär entwickelt ist. Des Weiteren sind zahlreiche Einzelbäume (Kiefer, Pappeln, Birken) auf der Böschung zum Parkplatz hin. Kleinere Gehölzbereiche sind vereinzelt im Bereich der Weide und niedrig wüchsig im Bereich der Kiefer vorhanden.

Detaillierte Pflanzensoziologische oder faunistische Kartierungen liegen nicht vor.

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung gelten keine Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG.

Die anthropogene Nutzung ist als Vorbelastung anzusehen. Die Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen ist daher ebenfalls eingeschränkt.

Bestandsbewertung:

Die gesamte Fläche ist anthropogen verändert und genutzt. Die intensiv gepflegte Wiese ist gut entwickelt. Die vorhandenen Bäume sind standorttypisch und vorwiegend gut entwickelt.

Prognose Bewertung:

Da die Stellplatzsituation und Zuwegung Bolzplatz mit der Bebauung der Grillhütte mit Außenterrasse erhalten bleiben soll, muss aus Platzgründen die alte Weide gerodet werden. Hier wird durch zusätzliche Grünfestsetzung der Eingriff minimiert durch ca. 258m² Grünstreifenfestsetzung, Baumerhaltungen sowie 6 Laubhochstammneupflanzungen.

Die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe führen aufgrund der bisherigen anthropogenen Nutzung nicht zu einer nachhaltig negativen Beeinträchtigung der Pflanzenwelt oder der Lebensräume von Tieren.

Weitergehende Maßnahmen während der Bauphase wurden in den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

Bei Umsetzung der beabsichtigten Planung muss die alte Weide aus Platzgründen gerodet werden, weitere unvermeidbare Belastungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen,

Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang genutzt werden. Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt.

Da der hier vorliegende Bebauungsplan vorwiegend eine Bestandssicherung mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Anlage einer bewirtschafteten Wanderhütte mit Außenterrasse trifft, ist eine Innenentwicklung und sparsamer Umgang mit Grund und Boden gegeben.

Das gesamte Gebiet ist anthropogen genutzt und somit sind die Böden alle entsprechend verändert und umgelagert. Hinweise auf Altstandorte, Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder Grundwasserschäden lagen nicht vor.

Der Bodenviewer Hessen macht für das Gebiet selbst keine Aussage, der angrenzende Boden wird wie folgt bewertet:
Gesamtbewertung gering.



Auszug aus Bodenviewer Hessen, Bodenfunktionsbewertung

Bestandsbewertung:

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die intensive Nutzung (vorhandene Zufahrts- und Stellplatznutzung, topographische Veränderung...) liegt innerhalb des Bebauungsgebietes eine vorwiegend geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Prognose Bewertung:

Die Versiegelung von Flächen durch Überbauung und anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Ortes unvermeidbar, bei Umsetzung der beabsichtigten Planung. Allerdings wird eine maximale Bebauung von 130m² festgesetzt sowie eine wasserdurchlässige Außenterrasse von maximal 100m².

Da diese Flächen aufgrund der Ortsrandlage sowie der vorhandenen Erschließungsanlagen auch im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einem neu zu entwickelnden Standort in Ortsrandlage vorzuziehen ist, wird hier keine nachhaltig negative Auswirkung erwartet.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2021: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

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.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:
Es sind im Gebiet keine vorhanden.

Grundwasser:
Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Gegebenheiten und der Vorbelastungen (siehe Schutzgut Boden) als gering einzustufen.

Bestandsbewertung:

Im Bebauungsplangebiet sind keine natürlichen Gewässer vorhanden. Der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation ist als nicht erheblich einzustufen.

Da es sich hier vorwiegend um die Bestandssicherung handelt und nur eine geringe Fläche bebaut wird, werden keine gravierenden, negativ nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartet.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung soweit möglich durch Versickerungsflächen, Gehölze, Begrünung und wasserdurchlässige Beläge entgegengewirkt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben für das Schutzgut Wasser von geringer Erheblichkeit ist.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 420m üNN. Das Gelände im Planbereich ist ein großräumig südwestlich exponierter Hang.

Der Niederschlag beträgt im Jahresmittel ca. 750 – 800 mm. Kaltluftentstehungsgebiete sind der nördlich gelegene Bolzplatz und die südlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet befindet sich in etwa auf exponierter Höhenlage wie der Bolzplatz, ca. 1 m tiefer gelegen.

Bestandsbewertung:

Es wird vorwiegend die Bestandssituation gesichert und keine gravierenden Veränderungen im Gebiet ermöglicht. Die klimatischen Auswirkungen der zusätzlich bebauten Flächen werden durch zahlreiche Grünfestsetzungen gemindert.

Prognose Bewertung:

Es werden keine gravierenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima erwartet. Des Weiteren wirken sich die Festsetzungen zu Gehölz- und Baumpflanzungen klimatisch ebenso positiv aus, wie die teilversiegelten begrünten Flächen. Es ist daher insgesamt von keiner Erheblichkeit für das Schutzgut Klima / Luft auszugehen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Bearbeitungsgebiet ist großräumig geprägt durch die räumliche Begrenzung des Taunusgebirges und der Rheinachse.

Charakterisiert ist der Großraum durch die sich nördlich erstreckenden und bewaldeten Hanglagen der Taunushöhen mit ihren vielfältigen Bachwiesentälern. Aus dem Planungsraum heraus ist die Struktur des Großraumes von mehreren Stellen aus gut ablesbar. Das Gebiet ist landschaftstypisch, idyllisch entwickelt.

Bestandsbewertung:

Zusammenfassend bewertet kann ausgesagt werden, dass der Ortsteil Dickschied in der Gemeinde Heidenrod ein landschaftstypisches und idyllisches, abwechslungsreiches Landschaftsbild aufweist.

Prognose Bewertung:

Das Gebiet wird topographisch nicht gravierend verändert, die geplante Bebauung ist sehr kleinräumig und wird sich mit den getroffenen Festsetzungen in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die landschaftsprägende Weide kann mit der beabsichtigten Nutzung nicht erhalten werden. Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen kann dieser Eingriff langfristig wieder ausgeglichen werden. Eine nachhaltig negative Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild wird nicht erwartet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen.

2.3 WECHSELWIRKUNG ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN

Da sich die einzelnen Schutzgüter gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen, sollen auch diese Einflüsse untersucht werden. Die im Plangebiet vorgesehenen Bodenbefeuchtungen können auch den Verlust von Bodenfunktionen und die

Verringerung der Grundwasserneubildung, wie auch eine Verschlechterung des Kleinklimas durch Aufheizungseffekte bewirken. 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 Vermeidung von Emissionen sowie der Sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfallentsorgung unterliegt der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Gemeinde Heidenrod. Die Wanderhütte ist anschlusspflichtig an die öffentliche Abwasserentsorgung.

Hinsichtlich der Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wurde festgestellt, dass sich die Böden des Plangebiets voraussichtlich nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers eignen. Kleinteilige Rückhaltung in Kombination mit Rigolen oder Wasserspeichernutzung wird ebenso empfohlen wie eine Brauchwassernutzung.

2.3.2 Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bei Neu- und Erweiterungsbauten sind die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen und die Nutzung anderer regenerativen Energien ausdrücklich zulässig und wünschenswert.

2.3.3 Auswirkungen bei schwerem Unfall und Katastrophen

Im Bestand als auch im Planungsfall sind keine vom Plangebiet ausgehenden Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vorhanden bzw. zu befürchten. Auswirkungen auf den Geltungsbereich sind nicht zu erwarten.

2.3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine punktuelle Errichtung einer saisonalen, bewirtschafteten Wanderhütte in unmittelbarer Ortsrandnähe.

Die Umweltauswirkungen liegen hauptsächlich in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Überbauung und Flächenbefestigungen und damit verbunden einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und gesteigertem Oberflächenwasserabfluss. Kleinklimatisch wird eine Aufheizung der Fläche erwartet. Diese wird durch Eingrünungen und Festsetzungen zur Oberflächengestaltung soweit als möglich minimiert.

Aus artenschutzrechtlichen Betrachtungen gibt es keinen Nachweis, dass Lebensräume besonders geschützter Arten betroffen sind.

Aufgrund der Vorbelastungen (Bolzplatz, Parkplatz) ist mit keinen erhöhten Lärmbelastungen zu rechnen. Bezüglich des Landschaftsbildes sind keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten, da Ortsrandeingrünungen festgesetzt werden.

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. Bei einzelnen Schutzgütern wie Pflanzen und Tieren, Landschaft, Auswirkungen auf den Menschen, Erholungsfunktionen und Wechselwirkungen zwischen Ortslage und Landschaft können langfristig betrachtet auch Verbesserungen gegenüber dem Ausgangszustand erreicht werden. Dies betrifft den Bereich Ortsrandeingrünung.

2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung ist so einzuschätzen, dass der Status Quo erhalten bleibt.

2.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bestands- und Planungssituation wird den Biotopstrukturen der Kompensationsverordnung zugeordnet und bilanziert, entsprechend Stand Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 (Kompensationsverordnung vom 1. September 2005 (GVBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. September 2015 (GVBl. S. 339) inkl. der Landschaftsbild Zusatzbewertung (RP Darmstadt).

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
Typ-Nr.	Bezeichnung		je qm	vorher		nachher		vorher		nachher		Sp.8 - Sp.10	
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in: Eigene Blätter für 1. Bestand Zusatzbewertung 2. Planung getrennte Ersatzmaßnahmen			übertrag von Blatt:										
02.200	Gebüsche frischer Standort Bestand		39	216		27		8.424		1.053			7.371
02.500	Gebüsche Neuanlage 3m		20	0		258		0		5.160			-5.160
10.530	Befest. Fl. mit seitl. Versickerung		6	0		100		0		600			-600
10.540	Schotterrasen		7	104		104		728		728			0
10.710	Gebäude nicht begrünt		3	0		100		0		300			-300
11.221	gärtn. Gepfl. Anlage Rasen		14	0		591		0		8.274			-8.274
06.350	Grünlandanlage Wiesn int.		21	1.415		555		29.715		11.655			18.060
04.110	Einzelbaum, heim Bestand 12St. 356m2		34	356		329		12.104		11.186			918
04.110	Einzelbaum, heim. 3m2 x 7 *		34	0		21		0		714			-714
* wird nicht auf die Gesamtfläche angerechnet								50.971		39.670			
Summe/Übertrag nach Blatt Nr. 1			1	1.735		1.735							
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.2)													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. B)													
Summe													11.301,0 Defizit

Durch die im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich kann nur ein Teil des Eingriffs ausgeglichen werden. Um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen, werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Nach der Kompensationsverordnung wird ein auszugleichendes Defizit von 11.301 Biotopwertpunkten errechnet. Im Ergebnis sollen die durch das Vorhaben verursachten

Eingriffe über die vorgesehenen Maßnahmen naturschutzrechtlich vollständig ausgeglichen werden.

Für die Kompensation des Ausgleichsdefizits in Höhe von 11.301 Biotopwertpunkten (WP) wird das Ökokonto der Gemeinde Heidenrod in Anspruch genommen, das derzeit über ein Guthaben von 149.531 WP verfügt.

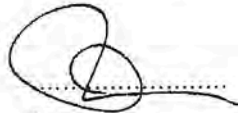
Hier bestehen noch 19.958 WP aus der Maßnahme „Umwandlung Fichten – in naturnahen Auwald“, welche in Langenseifen, Flur 1, auf den Flurstücken Nr. 4/2 sowie 4/5 auf einer Fläche von 3.680 m² vorgenommen wurde.



Ausschnitt Google Maps Ausgleichsfläche Ökokontomaßnahme

Nach Abzug des aus diesem Bebauungsplan resultierenden Kompensationsbedarfs verbleibt ein Guthaben von 8.657 WP dieser Maßnahme sowie ein Guthaben von 138.230 WP auf dem gesamten Ökokonto der Gemeinde Heidenrod.

Wiesbaden, den 27.10.2021


Merkel

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO

SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (SO) § 10 BauNVO

- Das Sondergebiet (SO) wird mit der Zweckbestimmung „Wandertourismus“ ausgewiesen. Im SO sind gemäß § 10 (1-2) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
Eine dem Wandertourismus dienende Versorgungshütte mit gastronomischen Angeboten, sowie einem Bereich für Außengastronomie und Parkplätze für Wanderer und Gäste.

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Zulässige Grundfläche § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 + § 19 BauNVO

- Innerhalb des Sondergebiets ist innerhalb des festgesetzten Baufensters die Errichtung eines Gebäudes zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche „GR“ gemäß § 19 (2) BauNVO wird auf **130 m²** begrenzt.

1.2. Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 & 4 + § 18 (1) BauNVO

- Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO auf **1 Vollgeschoss** begrenzt.
- Die Höhe der baulichen Anlagen „GH“ wird gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf **7,50 m** (OK First Sattel- und Pultdach) begrenzt.

2. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (3) BauGB + § 18 (1) BauNVO

- Bezugspunkt für die Höhenlage ist das Wegeniveau der Wegparzelle 5/1, welche am südlichen Rand des Geltungsbereichs des Baugrundstücks anschließt, gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) darf bis maximal 1 m über dem Bezugspunkt liegen.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 16, 19 + 23 BauNVO

- Zulässig ist die Errichtung einer der Außengastronomie dienenden Terrasse mit einer maximalen Grundfläche „GR“ von **130 m²** innerhalb des festgesetzten Baufensters. Diese ist als nicht vollversiegelt, also wasserdurchlässig, anzulegen. Dies gilt ebenso für Zuwegungen. Außerdem zulässig sind der Versorgungshütte sowie dem Wandertourismus dienende Stellplätze, die unversiegelt anzulegen sind.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Stellplätzen i. S. des § 14 BauNVO zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebäudes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

4. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN-/LEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Die festgesetzten ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN dienen der Eingrünung des Areals. Sie sind gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Im Osten ist im Bereich der bereits bestehenden Zufahrt eine Unterbrechung von 5 Metern Breite zum Erhalt der Zufahrt auf den Sportplatz zulässig.

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

- Eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche ist im Bereich der Gehölzfestsetzungen unzulässig. Zwingend notwendige Abgrabungen und Aufschüttungen sollten maximal 1 m von heutiger Geländeoberkante abweichen. Geländeanbindungen sollten möglichst mittels begrünter Böschungen erfolgen. Fundamente sollten mind. 10 cm unter GOK liegen und mit anstehendem Erdreich überdeckt werden.

7. 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
 - 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.
- 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. Bebauung (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)

1.1. DÄCHER (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)

- Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, versetztes Pultdach.
- Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren auf dem Dach ist zulässig.

1.2. FASSADEN (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)

- Für die Gestaltung der Fassaden des Gebäudes sind nur Holzverkleidungen sowie untergeordnet glatter oder feinstrukturierter Verputz zulässig.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden. Reinweiß (RAL 9010), Signalweiß (RAL 9003) und Verkehrsweiß (RAL 9016) sowie Volltonfarben sind nicht zulässig.

2. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMAßNAHMEN (§ 91 (1) NR. 3 HBO)

- Einfriedungen in Form von Zaunanlagen sind nicht zulässig
- Bauliche Geländestützmaßnahmen sind maximal bis 1 m Höhe zulässig.

3. WERBEANLAGEN (§ 91 (1) NR. 1 HBO)

- Werbeschilder bzw. -transparente und Leuchtreklame sind nicht zulässig.

4. FREIFLÄCHEN (§ 91 (1) Nr. 4 + 5 HBO)

- Die nicht überbauten oder befestigten Bereiche des Areals sind zu bepflanzen bzw. zu begrünen.
- Auf den Freiflächen sind Photovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren unzulässig.

C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. 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 Holzzersetzungen, 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.

2. SCHUTZ DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

- Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt. Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

3. WASSERVERSORGUNG / BRANDSCHUTZ

- Die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:
 - Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;
 - Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen – TRWW – Teil 1: Planung) des DVWG-Regelwerks;
 - Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVWG-Regelwerks.
- Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

4. ABWASSERENTSORGUNG

- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Die Versickerungsanlage ist gem. dem technischen Regelwerk „Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen.
- Die Sicherstellung des Anschlusses an die örtliche Abwasserentsorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. ATLASTEN

- 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.

9. EINFRIEDUNGEN UND PFLANZUNGEN ENTLANG LANDWIRTSCHAFTLICHER GRUNDSTÜCKE

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 16 HessNRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- Bei Anpflanzungen sind die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 38-40 HessNRG zu beachten.

10. ARTENSCHUTZ gemäß BNatSchG

- Für die betroffenen Vogelarten (z.B. Dorngrasmücke) ist sicherzustellen, dass es baubedingt zu keiner erheblichen Störung nach § 44 BNatSchG kommt. Dazu sind für den Zeitraum der Flächenerschließung/Bebauung Bauzeitenfenster außerhalb der Brutzeit festzulegen (September bis Februar) oder eine eigene Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.
- Für den Fall, dass im Gebiet geschützte Reptilien vorkommen, sollten die Erschließung und der Erstzugriff auf die Bauflächen während deren Aktivität erfolgen. Dies ist meist von April bis September der Fall.

- Die mageren Flächen und die Kiefern auf der nördlichen Böschung sollten vor Schäden durch Bautätigkeit durch geeignete Absperrmaßnahmen, z.B. mit Bauzaun gesichert werden.

11. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

GROßKRONIGE BÄUME

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 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

KIRSCHSORTEN

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders Späte Knorpelkirsche

STRÄUCHER

Cornus mas

BIRNENSORTEN

Bosc's Flaschenbirne
Gute Graue
Pastorenbirne

ZWETSCHGENSORTEN

Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschge

- 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
Rosa majalis	- Zimtrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Taxus baccata	- Eibe
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

KLETTERPFLANZEN

Clematis-Arten	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	- Irländischer Efeu
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspedata	- Jungfernrebe
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich
Rubus henryi	- Kletterbrombeere
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 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- 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).
- 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 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408).
- 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 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794).
- 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 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. I S. 573).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).
- 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 4 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198).

- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNachbG) vom 24.09.1962, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

Heidenrod, den 28. Oktober 2021
Sachbearbeiter: Herr Zindel/ Ke
Aktenzeichen: 09.1. Wiesenstr West Wertungsb

Vorlage für die Gemeindevertretung

**Betr.: Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod – Erarbeitung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Wiesenstraße West“
hier: Wertungsbeschluss**

I. Beschlussvorschlag:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der gleichzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange, der öffentlichen Auslegung (Parallelverfahren) nach § 4 Abs 2 iVm § 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 (Anlage 1).
2. Dem erarbeiteten Wertungsvorschlag (Zusammenstellung der Anregungen mit Beschlussempfehlung) zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung, dem Parallelverfahren, sowie der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung, wird im Einzelfall zugestimmt (Anlage 2).
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt die Wertung in die genehmigungsfähige Planfassung einzuarbeiten und den Bebauungsplan der oberen Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt anzuzeigen.

II. Begründung/Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2020 den Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Wiesenstraße West, Heidenrod-Langschied gefasst. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke die im Bebauungsplan als zukünftige Wohnbaufläche planerich dargestellt sind. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend den Planungen des Bebauungsplanes angepasst und nachrichtlich als Flächennutzungsplanänderung dem Bauleitplanverfahren beigelegt.

Der Aufstellungsbeschluss den die Gemeindevertretung in Ihrer Sitzung am 26. Juni 2020 gefasst hat, wurde am 09. September 2020 öffentlich bekannt gemacht, eine frühzeitige Bürgerbeteiligung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) in Form einer Informationsveranstaltung wurde am 30. September 2020 durchgeführt. Die frühzeitige

öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14. September 2020 bis 16. Oktober 2020. Die schriftliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs 1 BauGB mit Übersendung der notwendigen Unterlagen am 22. April 2021. Die Abgabe der Stellungnahmen wurde bis zum 01. Juni 2021 befristet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens haben sich folgende wesentlichen Abwegungsrelevante ergeben, auf die hier besonders hingewiesen wird.

Stellungnahme Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises

1. Abwasserentsorgung SMUSI
2. Brandschutz

Stellungnahme Amt für den ländlichen Raum

Flächeninanspruchnahme bezüglich der Landwirtschaft

Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt

Sicherstellung der Wasserversorgung und Löschwassermenge

Bodenschutz

Abwasserentsorgung

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes für den Bereich Wiesenstraße West auch in kleineren Ortsteilen Bauflächen zur Verfügung gestellt werden, die eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung widerspiegeln und das im Rahmen des Verfahrens von keinem der Träger öffentlicher Belange grundsätzliche Bedenken gegen eine bedarfsgerechte und nachhaltige Ausweisung von Bauflächen vorgetragen werden. Die Erarbeitung eines Bebauungsplanes für den Bereich Wiesenstraße West ist im Ergebnis eine schlüssige städtebauliche Entwicklung, da die bestehenden Erschließungsanlagen der Wiesenstraße mit ihren Infrastruktureinrichtungen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung nun effizient genutzt werden können. Von besonderer Bedeutung gilt es hervorzuheben, dass für die Erschließungsmaßnahmen keine Flächen in Anspruch genommen werden müssen, da die neu entwickelten Baugrundstücke direkt an bestehende Erschließungsanlagen angrenzen und die bestehenden Einrichtungen genutzt werden können.

III. Finanzielle Auswirkungen:

keine



(Diefenbach)
Bürgermeister

Anlage

Anlage I

Bebauungsplan für den Bereich „Wiesenstraße West“ Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Langschied

Eingang der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vom 07. September 2021 bis einschließlich 08. Oktober 2021

insgesamt eingegangene Anregungen: 7
davon mit Anregungen oder Bedenken: 5
davon ohne Anregungen oder Bedenken: 2
nicht geantwortet: 22
verspätet geantwortet 0

Stand: 19.10.2021

TÖB-(Bürger)Liste der Eingänge		Anregungen				
Nr.	Verteiler	Ja	Nein	Datum Schreiben vom	Datum Eingegangen	Nicht geantwortet
1.	Regierungspräsidium Darmstadt /6-fach Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung AZ III 31.2 Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	x		04.10.21	04.10.21	
2.	Kreisausschuss des Rheingau- (14 fach) Taunus-Kreises Fachdienst III.4 Bauleitplanung Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach	x		07.10.21	07.10.21	
		Ja	Nein			
	1. Büro für Gleichstellungsfragen		x			
	2. Kreisentwicklung		x			
	3. Fachdienst I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur		x			
	4. Fachdienst II.7 – Gesundheitsverwaltung		x			
	5. Fachdienst III.2 – Umwelt	x				
	6. Fachdienst III.3 – Brandschutz	x				
	7. Fachdienst III.4 – Bauaufsicht	x				
	8. Fachdienst III.4 – Denkmalschutz	x				
	9. Fachdienst III.5 – Ordnungs- u. Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen		x			
	10. Fachdienst III.6 – Verkehr		x			
	11. Fachdienst II.JHP - Jugendhilfeplanung		x			
	12. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft		x			
3.	Hessen Wasser GmbH & Co. KG Taunusstraße 100 64521 Gross-Gerau					x

TÖB-(Bürger)Liste der Eingänge		Anregungen				
Nr.	Verteiler	Ja	Nein	Datum Schreiben vom	Datum Eingangen	Nicht geantwortet
4.	Landkreises Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss Amt für den Ländlichen Raum Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz Landwirtschaft Gymnasiumstraße 4 65589 Hadamar	x		22.09.21	29.09.21	
5.	Hessen ARCHÄOLOGIE Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege Schloß Biebrich/Ostflügel 65203 Wiesbaden		x	13.09.21	13.09.21	
6.	Syna GmbH Wiesbadener Straße 39-41 65510 Idstein	x		13.09.21	13.09.21	
7.	EnergieRegion Taunus Goldener Grund GmbH&Co. KG Obertorstraße 10 65520 Bad Camberg					x
8.	Deutsche Telekom TI NL Mitte PTI 12 Münsterplatz 2 55116 Mainz	x		04.10.21	04.10.21	
9.	Zweckverband „Naturpark Rhein-Taunus“ Veitenmühlweg 5 65510 Idstein					x
10.	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e. V. Friedensstr. 26 35578 Wetzlar					x
11.	BUND Landesverband Hessen e. V. Geleitsstraße 14 60599 Frankfurt					x
12.	BUND OV Heidenrod Frau Wiegand. Mühlstraße 26 65321 Heidenrod-Nauroth					x
13.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V. Dr. Jörg Weise Schiffenberger Weg 14 35435 Wettenberg					x
14.	Landesjagdverband Hessen e.V. Am Römerkastell 9 61231 Bad Nauheim					x
15.	Jagdgenossenschaft Langschied Herrn Jagdvorsteher Werner Ernst Hunsrückstraße 15 65321 Heidenrod-Langschied					x
16.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON) Lindenstraße 5 61209 Echzell					x
17.	Magistrat der Stadt Taunusstein Postfach 15 52 65223 Taunusstein					x

TÖB-(Bürger)Liste der Eingänge		Anregungen				
Nr.	Verteiler	Ja	Nein	Datum Schreiben vom	Datum Eingegangen	Nicht geantwortet
18.	Magistrat der Kreisstadt Bad Schwalbach Adolfstraße 38 65307 Bad Schwalbach					X
19.	Stadtverwaltung Eltville Rathaus 65343 Eltville/Rhein					X
20.	Stadtverwaltung Lorch Am Markt 5 65391 Lorch					X
21.	Stadtverwaltung Oestrich-Winkel Postfach 12 05 65368 Oestrich-Winkel					X
22.	Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen Rathaus 65326 Aarbergen					X
23.	Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenstein Schwalbacher Str. 1 65329 Hohenstein					X
24.	Verbandsgemeinde Aar-Einrich Burgstraße 1 65368 Katzenelnbogen					X
25.	Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten Bahnhofstraße 1 56355 Nastätten					X
26.	Gemeindevorstand der Gemeinde Schlangenbad Rheingauer Straße 23 65388 Schlangenbad					X
27.	Gemeindevorstand der Gemeinde Heidenrod Frauenbeauftragte Frau Becker Rathausstraße 9 65321 Heidenrod-Laufenselden					X
28.	Gemeindevorstand der Gemeinde Heidenrod Fachbereich IV -Forstbetrieb- Rathausstraße 9 65321 Heidenrod-Laufenselden		X	03.09.21	08.09.21	
29.	Ortsbeirat Langschied Claudia Schatzek Äppelallee 4a 65321 Heidenrod-Langschied					X



Anlage II

Zusammenstellung der Anregungen mit Beschlussempfehlung

aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07. September 2021 bis einschließlich 08. Oktober 2021
zum Bebauungsplan
für den Bereich

„Wiesenstraße West“
der Gemeinde Heidenrod, OT Langschieß

Stand: 19. Oktober 2021

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Anregungen	Beschlussempfehlung
1.	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung AZ III 31.2 Luisenplatz 2 64283 Darmstadt Schreiben vom 04.10.2021	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, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt ist. (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-).	Regionalplanung Es werden keine Bedenken vorgebracht. Obere Naturschutzbehörde Es werden keine Bedenken vorgebracht.
		Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:	Abteilung Umwelt Wiesbaden

1 Lfd. Nr.	2 Anschrift Schreiben vom	3 Anregungen	4 Beschlussempfehlung
		<p>Grundwasser Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken. <u>Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise</u> Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.</p> <p>Bodenschutz Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen. Darüber hinaus reichende Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin (13.09.2021) verfügbaren Kenntnisstand (Informationsstand nach vorliegender Aktenlage, Abfrage der Altflächendatei FIS AG) 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,</p>	<p>Grundwasser Es bestehen keine Bedenken. Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kommune wird wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen, indem dauerhaft sichergestellt wird, dass die öffentliche Wasserversorgung für die neu entwickelten Baugrundstücke gewährleistet ist. Es ist außerdem dafür Sorge zu tragen, dass die erforderliche Löschwassermenge gem. den gesetzlichen Vorgaben bereit gestellt werden kann. Der Wasserdruck der öffentlichen Leitung im Gebiet trägt den gesetzlichen Vorgaben Rechnung. Der Hochbehälter Langschieb hat 200 m³ Fassungsvermögen. Großabnehmer sind nicht ansässig.</p> <p>Bodenschutz Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes hinreichend dargestellt sind. Darüber hinausgehende Erkenntnisse haben sich nach Recherche der Fachbehörde nicht ergeben (Informationsstand nach vorliegender Aktenlage, Abfrage der Altflächendatei FIS AG 13.09.2021).</p>

1 Lfd. Nr.	2 Anschrift Schreiben vom	3 Anregungen	4 Beschlussempfehlung
		<p>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.</p> <p><u>Hinweis:</u> 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.</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt.</p> <p>Oberflächengewässer Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Aus Sicht der kommunalen Abwasserentsorgung ist im Beteiligungsverfahren auf Folgendes hinzuweisen: Alle Ortsteile der Gemeinde Heidenrod sind an kleinere</p>	<p>Die Anmerkungen zur Meldepflicht der Kommunen von bekannten Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorten an die Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Hinweis</u> Der nebenstehende Hinweis ist als solcher bereits auf der Planzeichnung unter Lit. E, Ziff. 9. aufgeführt.</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht Es wird zur Kenntnis genommen, dass die zu betrachtenden Belange in ausreichendem Maß berücksichtigt wurden.</p> <p>Oberflächengewässer Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Der Hinweis ist bereits berücksichtigt. Die Untere Wasserbehörde ist am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor.</p>

1 Lfd. Nr.	2 Anschrift Schreiben vom	3 Anregungen	4 Beschlussempfehlung
		<p>Kläranlagen angeschlossen. Für diese Kläranlagen und deren Einzugsbereich liegt die Zuständigkeit jeweils bei der Unteren Wasserbehörde. Deren Stellungnahme ist zu beachten.</p> <p>Abfallwirtschaft Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Immissionsschutz Die vorgelegten Unterlagen zum oben genannten Verfahren wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Luft-hygiene und des Kleinklimas geprüft. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bergaufsicht Die in meiner letzten Stellungnahme vom 02. Juni 2021 (Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/7-2021/1) gegebene Informationen wurden in die Begründung (Kap. 14.0 Bergbau) aufgenommen. Neue Erkenntnisse bezüglich der von mir zu vertretenden Belange haben sich seitdem nicht ergeben; dem Vorhaben stehen aus Sicht der Berg-behörde weiterhin keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahms-weise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rah-men 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 be-teiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräum-dienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt;</p>	<p>Abfallwirtschaft Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorge-bracht.</p> <p>Immissionsschutz Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorge-bracht.</p> <p>Bergaufsicht Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorge-bracht.</p> <p>Kampfmittelräumdienst Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits unter Ziff. 12.0 entspre-chende Aussagen. Des Weiteren ist unter Lit. E Ziff. 10 auf der Planzeich-nung ein entsprechender Hinweis formuliert.</p>

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Anregungen	Beschlussempfehlung
		<p>Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.</p> <p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p>	<p>Planungsrecht Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.</p>
2.	<p>Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach</p> <p>Schreiben vom 07.10.2021</p>	<p>Hinweis: es sind nur die abwägungsrelevanten Fachdienststellungnahmen aufgeführt. Die Gesamtstellungnahme liegt der Gemeinde vor.</p> <p>Zur Begründung, Ziffer 6.4.2 Abwasserableitung: Als Nachweis für eine gesicherte Abwasserentsorgung ist eine überarbeitete SMUSI-Berechnung vorzulegen. Die Vorlage steht immer noch aus. Die SMUSI-Berechnung aus dem Jahr 1996 ist zwischenzeitlich überholt. Der Entwurf einer neuen SMUSI-Berechnung aus dem Jahr 2019 wurde geprüft und mit einigen Anmerkungen an die Gemeinde Heidenrod zur Überarbeitung zurückgewiesen. Dazu wird auf das Schreiben der Unteren Wasserbehörde an die Gemeinde Heidenrod vom 06.01.2020, Az. FD III.23-100005-2020-kr, verwiesen. Eine Rückmeldung hierzu steht noch aus. Bei der Überarbeitung der SMUSI-Berechnung ist – unter Berücksichtigung des neuen Wohngebiets „Wiesenstraße West“ - noch Folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der SMUSI-Berechnung von 1996 wurde das Plangebiet bereits berücksichtigt; allerdings nur als unbebaute Fläche. Infolge der Bebauung der Ackerflächen 	<p>3. Untere Wasserbehörde: Zur Begründung, Ziffer 6.4.2 Abwasserableitung: SMUSI-Berechnung Der Hinweis wird berücksichtigt. Bezugnehmend auf das nebenstehend zitierte Schreiben bearbeitet die Gemeinde derzeit den Sachverhalt.</p>
2.5	<p>Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt</p>		

1 Lfd. Nr.	2 Anschrift Schreiben vom	3 Anregungen	4 Beschlussempfehlung
		<p>wird sich erwartungsgemäß der gemittelte Versiegelungsgrad der Ortslage erhöhen.</p> <ul style="list-style-type: none"> In den SMUSI-Berechnungen von 1996 wie auch 2019 wird der Versiegelungsgrad der Ortslage Langschieß einheitlich mit 38% angesetzt. Dieser Ansatz ist kritisch zu hinterfragen. <p>Die Anschlussmöglichkeiten für Hausanschlüsse an den Mischwasserkanal sollen für das gesamte Plangebiet durch die Gemeinde sichergestellt werden. Daher bestehen diesbezüglich keine Bedenken mehr.</p> <p>Bezugnehmend auf § 39 HWG bittet die Untere Wasserbehörde jedoch zu gegebener Zeit um Vorlage von Bestandsplänen der neuen Abwassersammler oder vorzugsweise um die Kanaldaten in digitaler Form für das geographische Informationssystem.</p>	<p>Anschlussmöglichkeit an den Mischwasserkanal Es werden keine Bedenken vorgebracht. Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Bezugnehmend auf § 39 HWG wird die Gemeinde zu gegebener Zeit der Unteren Wasserbehörde entsprechende Planunterlagen übermitteln.</p>
2.6	Stellungnahme des Fachdienstes III.3 – Brandschutz	<p>Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz: Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.</p> <p>Verkehrsanbindung:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>Fachdienst III.3 – Brandschutz: Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.</p> <p>Die Hinweise zu den, in der Stellungnahme formulierten, Anforderungen zu Verkehrsanbindung, Löschwasser-versorgung und Hydranten werden zur Kenntnis genommen.</p>

1 Lfd. Nr.	2 Anschrift Schreiben vom	3 Anregungen	4 Beschlussempfehlung
		<p>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.</p> <p>Dies ist insbesondere notwendig um:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Rettungsdienstseinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu transportieren. 5. Patienten bei einem Rettungsdienstseinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren. <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><u>Löschwasserversorgung:</u> 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</p>	

1 Lfd. Nr.	2 Anschrift Schreiben vom	3 Anregungen	4 Beschlussempfehlung
		<p>als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ $\leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über eine Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen. <p>Hydranten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. • Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. • Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten. • Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen. • Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen. • Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern. 	
2.7	Stellungnahme des Fachdienstes III.4 – Bauaufsicht	<p>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht: Zu v.g. B-Plan gibt es folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu 17.0 A. 2. (Seite 17 der „Begründung“ und in den <i>textlichen Festsetzungen</i>): Es wird empfohlen zum „<i>Unterer Höhenbezugspunkt</i>“ eine Systemskizze auch für GH beizufügen. 	<p>Fachdienst III.4 – Bauaufsicht: Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen bzw. tlw. berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu 17.0 A.2 und B 1.1 e (Seiten 17, 19 und 20 der Begründung): Es werden entsprechende Systemskizzen in die Begründung unter Ziff. 7.2 (Maß der baulichen Nutzung) eingearbeitet.

1 Lfd. Nr.	2 Anschrift Schreiben vom	3 Anregungen	4 Beschlussempfehlung
		<p>- Zu B. 1.1 e) Dächer (Seite 19 + 20 der „Begründung“ und in den textlichen Festsetzungen): Es wird empfohlen bei „e.“ eine Systemskizze beizufügen.</p> <p>- V.g. B-Plan, letztes Blatt (Plan Nr. 2), zur Legende „Nachrichtliche Übernahme“:</p> <p>Die orange gestrichelte Linie „TK unterirdische Leitung TK-Leerrohr PE-HD 50x4,6“ und die orange gestrichelte Linie „S unterirdische Leitung Strom“ sind farblich nicht auseinanderzuhalten. Es wird empfohlen, die Strichelungslänge bei einem der beiden zu verändern.</p>	<p>Zu V.g. B-Plan: Die Strichlinien werden überarbeitet.</p> <p>- Hinweis: Es handelt sich hierbei um redaktionelle Ergänzungen, die nicht auf einer Planungsänderung beruhen und damit keine zweite Offenlage erfordern.</p>
2.8	Stellungnahme des Fachdienstes III.4 – Denkmalschutz	<p>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz: Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>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 zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von unserer Behörde gefordert werden.</p>	<p>Fachdienst III.4 – Denkmalschutz: Es werden keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Der Hinweis ist bereits auf der Plankarte unter Lit. E Ziff. 1 formuliert.</p>

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Anregungen	Beschlussempfehlung
4.	<p>Landkreises Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss Amt für den ländlichen Raum Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz Landwirtschaft Gymnasiumstraße 4 65589 Hadamar</p> <p>Schreiben vom 22.09.2021 und 06.05.2021</p>	<p>Schreiben vom 22.09.2021 Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 6. Mai 2021 mit dem Aktenzeichen 3.3.1 Tgb.-Nr. 9/2021, 3.3.2 Tgb.-Nr. 19/2021, Heidenrod. Unsere Bedenken aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht hinsichtlich des unwiederbringlichen Verlusts weiterer landwirtschaftlicher Fläche durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wiesenstraße West“ und die darauf folgende Wohnbebauung bleiben bestehen. Wir begrüßen jedoch die in der aktualisierten Planung erstellte Eingriff- und Ausgleichsplanung in Form der Inanspruchnahme einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme (Ökokonto-Maßnahme). Durch diese Maßnahme (Nutzungsaufgabe von Wald) wird keine weitere Fläche der landwirtschaftlichen Produktion entzogen.</p> <p>Schreiben vom <u>06.05.2021</u> Durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans und die parallele Flächennutzungsplananpassung sind ca. 0,5 ha landwirtschaftliche Fläche betroffen. Durch die zukünftige Wohnbebauung wird ein großer Ackerschlag verkleinert und in seiner Geometrie verändert. Aktuell wird die Fläche durch einen landwirtschaftlichen Betrieb intensiv, hauptsächlich ackerbaulich genutzt. Sie weist ein mittleres bis hohes Ertragspotential auf und ist mäßig geneigt.</p> <p>Die betroffene Fläche befindet sich laut Regionalplan Südhessen 2010 im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Vorbehaltsgebieten ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. Nur in einem geringen Umfang (bis zu 5 ha) sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für u.a. Siedlungszwecke möglich.</p> <p>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Inanspruchnahme von Ackerfläche entlang einer bestehenden Erschließungsstraße in linearer Form behindert nicht die künftige landwirtschaftliche Bewirtschaftung der verbleibenden Restfläche. Die Planung ist mit den Vorgaben des Regionalplans vereinbar und ist der Planungswille der Kommune bereits durch Darstellung einer Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan dokumentiert. Die Planung gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Inanspruchnahme einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme begrüßt wird.</p>

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Anregungen	Beschlussempfehlung
		<p>Flächen im Plangebiet als „Wohnbaufläche geplant“ dargestellt, sodass dieser angepasst werden muss.</p> <p>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.</p> <p>Zusammenfassend stehen wir dem unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wiesenstraße West“ aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht nicht positiv gegenüber.</p>	
<p>6. a + b</p>	<p>Syna GmbH Wiesbadener Straße 39-41 65510 Idstein</p> <p>Schreiben vom 13.09.2021 und 04.05.2021</p>	<p>Schreiben vom 13.09.2021 wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 31. August 2021 und verweisen auf die in unseren Antwortschreiben zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 4. Mai 2021 gegebenen Hinweise und Anregungen.</p> <p>Schreiben vom 04.05.2021 a) Flächennutzungsplanänderung</p> <p>Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 22. April 2021. Die im Maßnahmenbereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben.</p> <p>Die beiliegenden Bestandspläne unserer Strom- und Fernwerktechnik sind lediglich als ergänzende Information</p>	<p>Abwägung zum Schreiben vom 04.05.2021 a) Flächennutzungsplanänderung</p> <p>Folgendes hat sich im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB ergeben: Eine formelle Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich. Vielmehr ist der Flächennutzungsplan im Zuge einer späteren Fortschreibung lediglich hinsichtlich seiner Darstellung von Siedlungsfläche Planung in</p>

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Anregungen	Beschlussempfehlung
		<p>gedacht und stellen keine offizielle Planauskunft dar. Bestandspläne erhalten Sie über unsere Planauskunft https://planauskunft.syna.de/planauskunft/.</p> <p>Sollten im Zuge Ihres Verfahrens sich Maßnahmen ergeben welche Umliegungen, Sicherungen oder Versetzungen unserer bestehenden Versorgungseinrichtungen erforderlich machen bitten wir Sie uns frühzeitig zu informieren, damit wir entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchführen können.</p> <p>Gegen die Umwidmung von „Wohnbaufläche Planung“ in „Wohnbaufläche“ haben wir keine Einwände.</p> <p>Für die Klärung leitungrechtlicher Belange bitten wir Sie sich mit unserer Abteilung <i>Leistungsrechte</i> in Verbindung zu setzen:</p> <p>Herr Thomas Erben Leiter Leistungsrechte Büro: +49 6126 9302 125 Mobil: +49 162 2858403 E-Mail: thomas.erben@syna.de</p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie ein separates Schreiben.</p> <p>b) Bebauungsplan</p> <p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 22 April 2021, mit dem Sie uns über die oben genannte Projektierung informierten und nehmen ergänzend zu unserem Schreiben zur Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung:</p>	<p>Siedlungsfläche Bestand an die Entwicklung anzupassen.</p> <p>b) Bebauungsplan Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt. Die im Plan dargestellten Bestandsleitungen wurden im Vorfeld der Planung über die Planauskunft der Syna angefordert und nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.</p> <p>Die Begründung formuliert unter Ziff. 6.3.3 bereits die in Teil a) dieser Stellungnahme ausgedrückten Forderungen nach Erhalt der bestehenden Trassen und</p>

1 Lfd. Nr.	2 Anschrift Schreiben vom	3 Anregungen	4 Beschlussempfehlung
		<p>Der Heidenroder Ortsteil Langschieß ist nicht an unser Erdgasversorgungsnetz angebunden. Die in der entsprechenden Planauskunft dargestellte Leitung ist ein TK-Leerrohr PE-HD 50x4,6.</p> <p>Daher ist der Satz „Die Gasversorgung wird ebenfalls durch einen Anschluss an das Netz der Syna sichergestellt.“ aus Punkt 6.3.3 Ihrer Begründung zu streichen. Gleiches gilt unter Punkt 6.2 für den Satz „Für Arbeiten im unmittelbaren Bereich von Gasleitungen wird der Einsatz von Warngeräten empfohlen (kombinierte Gasspür-/Gaskonzentrationsmessgeräte)“. Der Satz „Die technische Erschließung durch die verschiedenen Versorgungsträger ist bereits durch die vorhandenen, im Plan dargestellten Trassen von Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation sichergestellt.“ ist ebenfalls entsprechend zu korrigieren.</p> <p>Den anderen unter diesen Punkten getroffenen Aussagen stimmen wir zu.</p> <p>Durch Ihre geplante Baumaßnahme werden Leitungen unseres Versorgungsnetzes betroffen. Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsanlagen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben.</p> <p>Im Zuge Ihrer Baumaßnahme ist eine Erweiterung des Kabelnetzes sowie das Stellen eines Kabelverteilerschanks in der Anbindung des Feldwegs entlang der Grundstücksgrenze zu Hausnummer 18 geplant. Wegen einer möglichen Erweiterung / Umgestaltung der vorhandenen Straßenbeleuchtungsanlage im Ausbaubereich ist unser Herr Axel Kropp unser Ansprechpartner.</p>	<p>frühzeitiger Information und Kontaktaufnahme, sollten sich doch Änderungen ergeben.</p> <p>Folgendes ist in die Begründung unter Ziff. 6.3.3 aufzunehmen: <i>Der Ortsteil Langschieß ist nicht an das Erdgasversorgungsnetz der Syna angebunden.</i> Die Legende der Planzeichnung ist hinsichtlich der gegebenen Angaben zu aktualisieren, hier: Die in der entsprechenden Planauskunft dargestellte Leitung ist ein TK-Leerrohr PE-HD 50x4,6. Die zitierten Sätze unter Ziff. 6.2 sind entsprechend der Angaben des Syna redaktionell anzupassen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass ansonsten den getroffenen Ausführungen zugestimmt wird.</p> <p>Entsprechendes ist in der Begründung unter Ziff. 6.3.3 zu formulieren.</p> <p>Die Begründung ist bezüglich der nebenstehenden Aussage entsprechend zu ergänzen.</p>

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Anregungen	Beschlussempfehlung
		<p>Die Gemeinde erhält von der Syna GmbH ein Angebot über die Straßenbeleuchtung.</p> <p>Weitere Details können Sie unseren beigefügten Unterlagen entnehmen. Sollten noch Fragen offen stehen, stehen wir Ihnen zu einer Rücksprache gerne zur Verfügung.</p>	
8	<p>Deutsche Telekom TI NL Mitte PTI 12 Münsterplatz 2 55116 Mainz</p> <p>Schreiben vom 04.10.2021</p>	<p>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:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trasenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>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.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter Lit E, Ziff. 2 sind bereits entsprechende Vorgaben formuliert.</p> <p>Die Kommune wird den Versorgungsträger zu gegebener Zeit über Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten informieren.</p>

1 Lfd. Nr.	2 Anschrift Schreiben vom	3 Anregungen	4 Beschlussempfehlung
		<p>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 Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	

1 Lfd. Nr.	2 Anschrift Schreiben vom	3 Anregungen	4 Beschlussempfehlung
		<p>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."</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	

Zusammenstellung der Anregungen
aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
der Gemeinde Heidenrod, OT Langschieb
vom 07. September 2021 bis einschließlich 08. Oktober 2021
zum Bebauungsplan
für den Bereich

„Wiesenstraße West“
der Gemeinde Heidenrod, OT Langschieb

Stand: 19. Oktober 2021

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Anregungen	Beschlussempfehlung
		Im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Hinweise oder Anregungen von privater Seite eingegangen.	



Heidenrod, den 28. Oktober 2021
Sachbearbeiter: Herr Zindel/ Ke
Aktenzeichen: 09.1. Wiesenstr West Satzungsab

GV 26. 11. 2021

Vorlage für die Gemeindevertretung

**Betr.: Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod - Erarbeitung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Wiesenstraße West“
hier: Satzungsbeschluss**

I. Beschlussvorschlag:

1. Unter Berücksichtigung des Wertungsbeschlusses wird der Bebauungsplan „Wiesenstraße West“ im Ortsteil Langschied bestehend aus Planteil textlicher Festsetzung und Begründung mit Umweltbericht (als gesondertem Teil der Begründung) gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Umweltbericht ist in der vorgelegten Fassung Bestandteil des Bebauungsplanes und Ergebnis der Umweltprüfung.
2. Die im Bebauungsplan gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Sinne des § 5 HGO als kommunale Satzung beschlossen.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Der Gemeindevorstand wird beauftragt gemäß §10 Abs 4 BauGB für den Bebauungsplan Wiesenstraße West eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen und den Planunterlagen zu jedermanns Einsicht beizufügen.
5. Der Gemeindevorstand wird beauftragt die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Träger, sowie die Bürger die Anregungen erhoben haben von dem Ergebnis der Beschlussfassung des Wertungs- und Satzungsbeschlusses zu unterrichten und schriftlich über den Verfahrensverlauf in Kenntnis zu setzen.
6. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Planungsunterlagen nach Rechtskraft online der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

II. Begründung/Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in der Vorlage über die Wertung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Parallelverfahren der gleichzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange 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 als genehmigungsfähige Planfassung ausfertigt und öffentlich bekannt gemacht.

Nach § 10 BauGB wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und nach den Vorgaben des § 10 ff BauGB entsprechend öffentlich bekannt gemacht. Mit öffentlicher Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

III. Finanzielle Auswirkungen:

keine



(Dierenbach)
Bürgermeister

Hinweis: Die Unterlagen „Bebauungsplan Wiesenstraße West“ Begründung Satzung und „Bebauungsplan Wiesenstraße West“ Umweltbericht Satzung liegen bei der Sitzung öffentlich zur Einsichtnahme aus.