

# HEIDENROD-KEMEL

## BEBAUUNGSPLAN KEMEL-SÜD

1. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (2) BauGB

### **WERTUNG DER ANREGUNGEN**

STAND 28.11.2022

## WERTUNG DER ANREGUNGEN

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes KEMEL-SÜD wurde die Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB erneut durchgeführt.

Grund: Während der 1. Behördenbeteiligung sowie bei einem Besprechungstermin am 27.06.2022 mit der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde, der Gemeinde Heidenrod und den Planern war einvernehmlich festgelegt worden, dass in Bezug auf die Regenrückhaltebeckenplanung, den Natur- und Artenschutz sowie die Kompensationsmaßnahmen Planergänzungen auszuarbeiten sind. Ebenso war festgelegt worden, dass die erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange auf die betreffenden Behörden und Träger beschränkt werden kann.

Das Regierungspräsidium Darmstadt und Rheingau-Taunus-Kreis wurden mit Schreiben vom 17.08.2022 aufgefordert, bis einschließlich 09.09.2022 eine erneute Stellungnahme abzugeben.

In einer Videokonferenz am 23.09.2022 hat das Regierungspräsidium DA den nachgereichten Unterlagen zugestimmt und auch die erneute Beteiligung der Naturschutzverbände angeregt. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Dem entsprechend wurden die Naturschutzverbände mit Schreiben vom 04.10.2022 aufgefordert, bis einschließlich 28.10.2022 eine erneute Stellungnahme abzugeben.

## ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4a (3) i.v.m. § 4 (2) BauGB

### KEINE STELLUNGNAHME

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB keine Stellungnahme abgegeben:

- NR. 3      ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, ID-STEIN
- NR. 4      SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD (SDW) HESSEN e.V., WIESBADEN
- NR. 5      NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (NABU) LANDESVERBAND HESSEN e.V., WETZLAR
- NR. 6      BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND LANDESVERBAND HESSEN e.V., FRANKFURT
- NR. 8      BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ IN HESSEN (BNVH) e.V., WETTENBERG
- NR. 10     LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V., BAD NAUHEIM
- NR. 11     VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER e.V. (VHSF), WIESBADEN
- NR. 12     HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V. (HGON), ECHZELL
- NR. 13     DEUTSCHE GEBIRGS- UND WANDERVEREINE (DGW) LANDESVERBAND HESSEN e.V., WEILROD

### **KEINE ANREGUNGEN**

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB mitgeteilt, dass sie keine Anregungen vorzubringen haben:

NR. 1      REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

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

Zu den im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung durch die Gemeindevertretung Heidenrod die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist:

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

Rheingau-Taunus-Kreis • FD III.22 •  
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

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

#### DER KREISAUSSCHUSS

FD III.22 Untere Naturschutzbehörde

Sachbearbeiter/in : Herr Wiche  
Raum : 1.339 (Eingang 1)  
Telefon : 06124-510 - 514  
Telefax : 06124-510 - 18514  
E-Mail : siegfried.wiche@rheingau-taunus.de  
Servicezeiten : Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung und möglichst mit Mund-Nasenschutz.

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Bei Schriftwechsel an-  
geben:  
Unser Zeichen: **FD III.22-101117-2020-wi**  
Datum: 09. September 2022

Antragsteller / Planungsbüro Hendel und Partner  
Verursacher Gustav-Freytag-Straße 15, 65189 Wiesbaden  
Grundstück **Heidenrod, ~**  
Gemarkung Kemel  
Flur -  
Flurstück -

#### Bauleitplanung "Kemel Süd"

**Bebauungsplan Kemel - Süd, einschließlich "Unter der katholischen Kirche - 5. Änderung, und Flächennutzungsplanänderung im parallel Verfahren (04 KM 14.0)**

**Hier: erweiterte Stellungnahme nach der Überarbeitung des Umweltberichts vom 11.08.22**

Sehr geehrter Hr. Merkel,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich der geplanten Ausgleichsmaßnahmen möchten wir unser Bedenken mitteilen.

Insbesondere ist die Bewertung nach der Hess. Kompensationsverordnung in Teilen nicht nachvollziehbar.

Nach Ihrer Gesamtbilanz auf Seite 10, Ziff. 1.2.7:

**Maßnahme A:**  
Einverstanden;

**Maßnahme B1, B2, B3:**

Wir sind der Meinung, dass die Umwandlung von Nebennutzungsflächen wie z. B. Weihnachtsbaumkulturen, in Wirtschaftswald wie beschrieben zu den Grundpflichten des Waldeigentümers gehören. Weiterhin sind die Flächen keine Baumschulflächen wie von Ihnen in der Bilanzierung angegeben.

**Maßnahme C:**

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

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Schreiben vom 12. September 2022; Aktenzeichen 101117-2020

Grundsätzlich Einverstanden soweit keine anderen rechtlichen Verpflichtungen bestehen die Flächen oder Gebäude zurück zu bauen. Die Entwicklung einer Frischwiesen Neuanlage ist bei dieser Ausgangssituation nicht möglich. Der Biotoptyp 6.370 „Naturnahe Grünanlage, Einsatz aus gebietseigener Herkunft...“ ist hier maßgeblich anzuwenden.

**Maßnahme D1 und D2:**

Einverstanden

**Maßnahme E:**

Einverstanden

**Maßnahme F:**

Der Biotoptyp 6.370 „Naturnahe Grünanlage, Einsatz aus gebietseigener Herkunft...“ ist hier maßgeblich anzuwenden.

Die Zielvorstellung einer mageren Flachlandmähwiese ist vermutlich durch eine fachlich betreute Vorbereitung, Anlage und Pflege der Fläche möglich. Für ein Eintreten des Zielbiotops in 3 Jahren könnte man im Rahmen des Monitorings und eines auf Dauer gesicherten Pflegemanagements zu den 25 Punkten des Biotoptyps maximal noch 3 Punkte nach der erfolgreichen Anlage zu Gunsten der Gemeinde berechnen.

**Maßnahme G:**

Einverstanden soweit Pflegeplan, Flächenmanagement und Monitoring sichergestellt ist.

**Maßnahme H:**

Grundsätzlich gute Maßnahme, das Bewertungsschema der Kompensationsverordnung Ziff. 2 Zusatzbewertung ist zu beachten. Eine Begründung für die Zusatzbewertung ist noch zu erbringen. Die Vergabe der Maximalpunktzahl ist nicht nachvollziehbar.

**Maßnahme I:**

Einverstanden soweit Pflegeplan, Flächenmanagement und Monitoring sichergestellt ist.

**Maßnahme J:**

Keine Aufwertung erkennbar, soweit die Maßnahme weiterverfolgt wird bitte nähere Erläuterung bei einem gemeinsamen Ortstermin.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

(Wiche)

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

Die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme wurde entsprechend den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet. Das überarbeitete Dokument wurde am 31.10.2022 zur Prüfung an die Untere Naturschutzbehörde gesandt. Die Stellungnahme der UNB hierzu ist auf der folgenden Seite abgebildet.

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

Rheingau-Taunus-Kreis • FD IV.22 •  
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

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

#### DER KREISAUSSCHUSS

FD IV.22 Untere Naturschutzbehörde  
Sachbearbeiter/in : Herr Wiche  
Raum : 1.339 (Eingang 1)  
Telefon: 06124-510 - 514  
Telefax : 06124-510 - 18514  
E-Mail : siegfried.wiche@rheingau-taunus.de  
Servicezeiten : Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung und möglichst mit Mund-Nasen-Schutz.  
  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Bei Schriftwechsel an:  
geben:  
Unser Zeichen: FD IV.22-101117-2020-wi  
Datum: 28. November 2022

Antragsteller / Planungsbüro Hendel und Partner  
Verursacher Gustav-Freytag-Straße 15, 65189 Wiesbaden  
Grundstück **Heidenrod, ~**  
Gemarkung **Kemel**  
Flur -  
Flurstück -

#### Bauleitplanung "Kemel Süd"

**Bebauungsplan Kemel - Süd, einschließlich "Unter der katholischen Kirche - 5. Änderung, und Flächennutzungsplanänderung im parallel Verfahren (04 KM 14.0)**

**Hier:  
Ausgleichsmaßnahmen Bilanz, Aufstellung von Fr. Kastner vom 31.10.2022;  
Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Überprüfung und Überarbeitung der naturschutzrechtlichen Gesamtbilanz der geplanten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung im § 1a Baugesetzbuch, findet die Fassung vom 31.10.2022 mit einem Biotopwertüberschuss von 57.526 Biotopwertpunkten unsere Zustimmung.

Wir bestätigen Ihnen, dass nach unserer Beurteilung die geplanten Maßnahmen geeignet und ausreichend sind, um die erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wieder hergestellt werden können.

Im Hinblick auf das großflächige Baugebiet und die zahlreichen Ausgleichsmaßnahmen, bitten wir Sie im Rahmen eines gemeindlichen Flächenmanagements die Anlage, Durchführung und Zielsetzung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen zu überwachen und zu dokumentieren.

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

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

Schreiben vom 28. November 2022; Aktenzeichen 101117-2020

Eine Ausnahme von den Vorschriften des gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz wegen der Beeinträchtigung einer mageren Flachlandmähwiese (Lebensraumtyp 6510) im Bebauungsplangebiet stellen wir in Aussicht.

Der Antrag ist formlos mit einer Übersichtskarte der betroffenen Teilflächen, einer Artenaufnahme und einem Herstellungs- und Pflegeplan für die Ersatzbiotopfläche beim Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreis, FD Umwelt, einzureichen. Der Antrag ist rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten einzureichen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

(Wiche)

**Nachrichtlich per email:**

Gemeinde Heidenrod;

Regierungspräsidium Darmstadt,  
Obere Naturschutzbehörde

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

Die Stellungnahme zu den überarbeiteten Kompensationsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag auf Ausnahme von den Vorschriften des gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 Abs. 3 BNatSchG, wird entsprechend der Vorgaben erstellt.





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

BUND-OV Heidenrod

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

Abs.: BUND-Heidenrod  
i.A. Ursula Giebel  
Zum Wiesental 13  
65321 Heidenrod

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

Übermittlung per Mail

Heidenrod, den 17.10.2022

## NR. 7 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ OV HEIDENROD

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Es bleiben unsererseits diese Kritikpunkte (Zitat aus unserer 1. Stellungnahme)

„Das Konzept für die **naturschutzrechtlich gebotene Kompensation** wird in Teilen kritisiert. In den im Folgenden bezeichneten Teilen wird eine entsprechende Kompensationswirkung insbesondere für die Wiederherstellung der Potentiale für die Biodiversität nicht erreicht. Die Funktionswirkungen der räumlichen Dimension und Disposition der Flächen erlaubt keine oder nur eine sehr eingeschränkte Kompensationswirkung. Dabei wird die vorgesehene Nutzungsbestimmung befürwortet, nicht aber die Kompensationszuordnung für den Ausgleich. Dies ist nicht sachgerecht. Maßgeblich ist dies für die Deklaration der Flächen **A 2, A 3, M 2, M 6, M 7, M 8.**

- a) Im **privaten Bereich** sind die Kompensationsziele seitens der Gemeinde dauerhaft zu kontrollieren. Das ist faktisch nicht umsetzbar.

Zu a): Es ist vorgesehen, dass die festgesetzten privaten Grünflächen von der Erschließungsgesellschaft des Baugebietes hergestellt werden und dann an die privaten Eigentümer übergeben werden.





- b) Bei den **Verkehrsanlagen** handelt es sich um Minimierungsmaßnahmen (nicht um Kompensationen), die in dieser Weise sachgerecht sind.
- c) Die **integrierten öffentlichen Grünflächen** (M 2) unterliegen großteils einer intensiven Nutzung, auch als Kinderspielplatz, und entfalten so keine kompensierenden Wirkungen.

Festgeschrieben werden muss die naturnahe **Pflege und Betreuung** der Flächen.

Aufgrund dieser Beanstandungen entsteht ein Kompensationsdefizit. Dies kann durch entsprechend hergeleitete Stilllegungen im Kommunalwald der Gemeinde Heidenrod und entsprechende textliche Festsetzung bewältigt werden. Hierfür stehen hinreichend Flächen zur Verfügung. Ein zeitlicher Verzug ist dadurch nicht anzunehmen.

Wir wünschen uns, dass unsere Anregungen vollumfänglich in den Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanentwurf Kemel Süd eingearbeitet werden und so der geplante Eingriff in Umwelt und Natur minimiert wird“.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads "Ursula Giebel".

i.A. Ursula Giebel

## NR. 7 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ OV HEIDENROD

Zu b): A2 beinhaltet die Entsiegelung eines Teils einer Verkehrsfläche. Da diese Verkehrsfläche bereits besteht, wird dies als Ausgleichsmaßnahme dargestellt. Das übrige Verkehrsgrün ist als Maßnahmenfläche festgesetzt, nicht als Ausgleichsfläche.

Zu c): Die integrierten öffentlichen Grünflächen sind ebenfalls als Maßnahmenflächen festgesetzt, nicht als Ausgleichsfläche.

Weder die Untere noch die Obere Naturschutzbehörde hat die Maßnahmen- und Ausgleichsflächen im Plangebiet beanstandet.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 28.11.2022

Planungsbüro HENDEL+PARTNER