

Vorschläge des Ortsbeirates

Bei jeder Entwicklung muss eine Prüfung des Kanal- und Wassernetzes erfolgen, Fassungsvermögen Kläranlage? Hydraulische Berechnung zur Bestimmung der Kanaldimensionen erforderlich. Raumordnungsplan ( RP ) - erste Ausarbeitung sieht 6 ha Bauland für gesamt Hohenstein vor. Nicht berücksichtigt ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer (Plangebiet)

Sitzung vom 26.06.2018: Der Ortsbeirat Breithardt sieht aufgrund der Planung für das Baugebiet Geisgarten zurzeit keinen weiteren Bedarf Baulandfläche zu benennen.

Ortsteil	Breithardt															
Gewannenbezeichnung	Geisgarten															
Fläche Gesamt	Länge	Breite	Ausrichtung	Gefälle	Davon Gemeindeeigentum	Zukauf	Grundstücke	Eigentümer insgesamt	Eigentümergeinschaft	Preis	Kosten Ankauf	Erschließung zum Baugebiet			Anzahl mögliche	Besondere Umstände
												Straße	Wasser	Kanal	Bauplätze	
52.588 m <sup>2</sup>	260 m	180 m	Süd/West - Nord/Ost	333 m - 313 m	6.816 m <sup>2</sup>	42.022 m <sup>2</sup>	9	11	3	20 €	840.440 €	0 m	0 m	130 m	Variabel	Änderung FNP und Raumordnungsplan Bauleitplanverfahren Trennsystem Schmutzwasser/Regenwasser 130 m Schmutzwasserkanal außerhalb des Plangebietes Regenwasser soll über Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Kirschbach eingeleitet werden



Verkehrsanbindung Geisgarten: Schwalbacher Straße / Ecke Tannenstraße: Eigentümer Rheingau-Taunus-Kreis (Ankauf und Planfeststellungsverfahren über Hessen Mobil). Kostenintensive Erschließung bedingt durch den topographischen Höhenunterschied. Verlust an Baulandfläche durch das Ablängen der Böschung, hohe Entsorgungskosten des Erdaushubes.

Alternativ: Zufahrt über Flurstück 63, direkte Anbindung an die Kreisstraße K694 (topographisch höhengleich), kein Planfeststellungsverfahren (kein Grunderwerb von Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich), kostengünstigere Erschließung

Eigentümer Verkaufsbereit

**Sonstige Auswirkungen: Schaffung Baurecht Dritter**  
Die Eigentümer des Flurstückes 64/1 sind nicht verkaufsbereit. Im Bauleitplanverfahren sollte der Baubestand dokumentiert und die restliche Freifläche als privates Grün ausgewiesen werden.

Die südlich gelegene Landwirtschaftsfläche "Auf der Au" Flurstück 7, in Verlängerung des Jägerhofes sollte als Ausgleichsfläche ausgewiesen werden, keine Innenbereichszuordnung (siehe Gelbbtrennung). Eine komplette Baulandausweisung des Flurstückes 7 würde dem Jägerhof automatisch Baurecht verschaffen (Innenbereichszuordnung). Eine Überplanung des Jägerhofes könnte kostenpflichtig in Aussicht gestellt werden.

**Anmerkung:**  
Im Westen und Nordosten des Geltungsbereiches befinden sich Bauwerke in denen Gewerbe betrieben wird (Brennholz: Sägearbeiten und Holzlagerhaltung zum Verkauf).

Im Osten ( Jägerhof) wurde zeitweise das Gewerbe "Reparaturwerkstatt" angemeldet.

Von diesen Firmen sind weiterhin Emissionen (Lärm) zu erwarten, die teilweise Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren haben (Ausweisung Mischgebiet / Lärmschutzauflagen).

Die Ausweisung Mischgebiet beinhaltet, dass bei min. 50% der Verkaufsfläche Gewerbe angesiedelt werden muss.

**Alternativ Vorschlag Erweiterung Lanzenstein**

Gewannenbezeichnung	Lanzenstein II															
Fläche Gesamt	Länge	Breite	Ausrichtung	Gefälle	Davon Gemeindeeigentum	Zukauf	Grundstücke	Eigentümer insgesamt	Eigentümergeinschaft	Preis	Kosten Ankauf	Erschließung zum Baugebiet			Anzahl mögliche	Besondere Umstände
												Straße	Wasser	Kanal	Bauplätze	
59.774 m <sup>2</sup>	310 m	240 m	Süd - Nord tlw. Süd/Ost - Nord/West	345 m - 325 m 335 m - 313 m	5.570 m <sup>2</sup>	54.204 m <sup>2</sup>	6	4	1	20 €	1.084.080 €	0 m	0 m	0 m	Variabel	Änderung FNP und Raumordnungsplan Bauleitplanverfahren: Reines Wohngebiet Trennsystem Schmutzwasser/Regenwasser Regenwasser könnte über Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Baltsenauer Graben eingeleitet werden Wenige Eigentümer, alle verkaufsbereit Einfache Erschließung, realisierbar in mehreren Bauabschnitten



**Sonstige Auswirkungen: Schaffung Baurecht Dritter**  
Flurstück 69/4 Verkaufsbereitschaft nicht geprüft