



**Begründung zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freizeit- und Golfanlage Hofgut Georgenthal“, Gemeinde Hohenstein“ sowie**

**zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenstein im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freizeit- und Golfanlage Hofgut Georgenthal“, Gemeinde Hohenstein**

Stand Satzungsbeschluss

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....	1
2	VERFAHRENSVERMERK .....	1
3	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES .....	2
4	AUSGANGSSITUATION .....	2
4.1	Eigentumsverhältnisse .....	2
4.2	Bestehende Nutzungen .....	3
5	PLANUNGSBINDUNGEN .....	3
5.1	Regionalplan Südhessen .....	3
5.2	Flächennutzungsplan .....	3
5.3	Bebauungsplan .....	4
5.4	Nachrichtliche Übernahmen: Leitungsrechte; Denkmalschutz .....	5
5.5	Schutzgebiete und Hessische Biotopkartierung .....	6
5.5.1	Biotopkartierung Hessen .....	6
5.5.2	Wasserschutzgebiete .....	6
6	GESAMTVORHABEN FREIZEIT- UND GOLFANLAGE HOFGUT GEORGENTHAL .....	7
6.1	Nutzungskonzept .....	7
6.2	Bewässerung .....	7
6.3	Ökologisches Konzept .....	8
6.4	Verkehr .....	8
6.4.1	Erschließungskonzeption .....	8
6.4.2	Anzahl und Lage der Stellplätze .....	9
6.4.3	Golfbetrieb und Landesstraßen .....	9
6.4.4	ÖPNV .....	9
6.4.5	Fuß-, Rad- und Wanderwege .....	10
6.5	Ver- und Entsorgung .....	10
6.6	Sicherheitsaspekte des Golfbetriebes .....	10
6.7	Realisierung des Vorhabens .....	11
7	FACHGUTACHTEN UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT .....	11
7.1	Hydrologie und Bewässerung .....	11
7.2	Gutachterliche Untersuchungen zum Bodendenkmal Limes .....	12
7.3	Verkehr und Lärm .....	12
7.4	Flora, Fauna und Biotopkartierung .....	13
7.5	Umweltbericht .....	13
8	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND BEGRÜNDUNG .....	14
8.1	Nutzung der Baugrundstücke .....	14
8.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
8.1.3	Bauweise .....	15
8.2	Stellplätze und Nebenanlagen .....	15
8.3	Verkehrsflächen .....	15
8.4	Geh- Fahr- und Leitungsrechte .....	15

8.5	Wasserflächen .....	16
8.6	Flächen für Wald .....	16
8.7	Erhaltung und Anlage von Bepflanzungen.....	16
8.8	Ausgleichsmaßnahmen.....	16
8.9	Gestaltungsregelungen nach Bauordnungsrecht .....	17
8.10	Nachrichtliche Übernahmen.....	17
8.11	Hinweise.....	17
9	FLÄCHENSTATISTIK .....	18
10	KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	18

## **ANLAGEN**

- Anlage I - Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung, Stand: Mai 2013
- Anlage II - Planskizze „Sicherheitsabstände bei Schlagabweichungen“ zum Nachweis über Sicherheitsabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen, Stand: Mai 2013
- Anlage III - Protokoll zum Abstimmungsgespräch bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises vom 08.04.2013
- Anlage IV Protokoll zum Abstimmungsgespräch bei hessen ARCHÄOLOGIE, Wiesbaden, vom 18.04.2013

## **GUTACHTEN**

Folgende Gutachten wurden zum Planungsvorhaben erstellt:

- Variantenuntersuchung zur Querung der L 3032, Golfanlage Hofgut Georgenthal, Vorplanung. Bearbeitet durch: Senger Consult GmbH Ingenieurbüro, Treis-Karden. Stand: 31. Oktober 2012.
- Faunistische und floristische Erfassungen zur Golfanlage Hofgut Georgenthal, Hohenstein-Steckenroth. Bearbeitet durch: Fachbüro für Faunistik und Ökologie, Dipl.-Biol. Andreas Malten, Dreieich. Stand: November 2012.
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion im Areal des Hofgutes Georgenthal, Gemeinde Hohenstein, Rheingau-Taunus-Kreis, Magnetometerprospektion am 19.09. und 20.09.2012, Abschlussbericht. Bearbeitet durch: PZP Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, Marburg. Stand: 26.09.2012.
- Hydrologischer Bericht zur Bewässerung der geplanten Golfanlage Hotel Hofgut Georgenthal. Stand 16.06.2012 einschließlich aktualisierte Wasserbedarfsberechnung vom 11.03.2013 sowie Protokoll des Ortstermins zur Schürfung „Unterer Grund“, Hohenstein-Holzhausen vom 30.04.2013. Bearbeitet durch: Ingenieurbüro Andreas Klapproth, Kelkheim.

## **PLÄNE**

Masterplan Golfanlage Hofgut Georgenthal als Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Stand: Mai 2013 (Originalmaßstab 1:1.500)

## 1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Es ist beabsichtigt auf den landwirtschaftlichen Flächen rund um das Hotel Hofgut Georgenthal sowie im Bereich des Hotels selbst eine 18-Loch Golfanlage zu errichten. Bereits vorhandene Nutzungen (Tagungs- und Wellnesshotel; Limesmuseum und Erlebnisrundweg Limes) werden in das Konzept integriert und durch das zusätzliche Angebot in Wert gesetzt und dauerhaft gesichert. Für das Projekt soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden. Als Vorhabenträger fungiert die Hanvest Immobilien GmbH, Heinrich-Hertz-Straße 4, 65233 Taunusstein, vertreten durch Frau Brita Hankammer als natürliche Person.

## 2 Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenstein hat in ihrer Sitzung am 14.11.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freizeit- und Golfanlage Hofgut Georgenthal“ gemäß § 12 Abs. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Außerdem wurde der Beschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenstein im Parallelverfahren gefasst.

Die Gemeindevertretung stimmt der Aufstellung eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Hohenstein und dem Vorhabenträger vom Grundsatz her zu.

Der derzeit rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hofgut Georgenthal“ Gemarkung Steckenroth (in Kraft seit 01.05.2002) wird durch das neuerliche Verfahren vollständig überplant und ersetzt.

Der Bebauungsplan „Freizeit- und Golfanlage Hofgut Georgenthal“ mit Umweltbericht und Masterplan wurde der Öffentlichkeit auf einer Informationsveranstaltung am 05.09.2012 vorgestellt. Die Anregungen und Bedenken der Bürger wurden in einem Protokoll dokumentiert. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte innerhalb eines Monats ab dem 07.08.2012. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 22.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.04.2013 aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden für die Dauer eines Monats im Rathaus der Gemeinde Hohenstein öffentlich ausgelegt vom 25.03.2013 bis einschließlich 26.04.2013. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht am 16.03.2013 im Aarboten.

Während der Offenlage des Bebauungsplans ergaben sich Planänderungen, die im Wesentlichen aus der veränderten Planung zur Brauchwasserversorgung des Golfplatzes resultierten (zusätzliche Speicherteichflächen, dadurch veränderte Führung von Spielbahnen). Die Änderungen wurden während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes mit den wesentlichen von den Änderungen betroffenen Behörden besprochen:

- Im Rahmen von mehreren Gesprächen zwischen Gemeinde Hohenstein, Herrn Bgm. Finkler, und dem Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus, Wiesbaden, wurde die ursprünglich angedachte Lösung zur Brauchwasserversorgung (Zuleitung vom Hochbehälter Orlen) verworfen.
- 26.03.2013 Untere Bauaufsichtsbehörde, Rheingau-Taunus-Kreis, Information über die geplanten Änderungen aufgrund des geänderten Wasserkonzepts
- 08.04.2013 Untere Bauaufsichtsbehörde Rheingau-Taunus-Kreis mit Fachdienstleiter Herr Schuy, Herr Wiche (Untere Naturschutzbehörde), Herr Sperfeld (Untere Wasserbehörde), Frau Mertens (Untere Denkmalschutzbehörde), Herr Oswald (Vorbeugender Brandschutz), Abstimmung der geplanten Änderungen (Protokoll siehe Anlage III)

- 18.04.2013 Hessenarchäologie, Herr Becker, Frau Mertens (Untere Denkmalschutzbehörde Rheingau-Taunus-Kreis), Protokoll siehe Anlage IV.

Da übereinstimmend festgestellt wurde, dass durch die vorgetragenen und besprochenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wurde auf ein Verfahren gemäß § 4a (3) Satz 1 BauGB einvernehmlich verzichtet. Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung am 27.05.2013 gemäß § 5 HGO und § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Gleichzeitig erfolgte der Beschluss über die Annahme der 11. Flächennutzungsplanänderung.

### 3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst die Offenlandflächen der Rodungsinsel des Hofgutes Georgenthal. Er schließt einen Teilabschnitt der Landesstraße L 3032 [Scheidertalstraße] mit ein. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Entwurf des Bebauungsplans ersichtlich. Der Geltungsbereich umfasst rund 64 ha (640.885 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Steckenroth der Gemeinde Hohenstein.

Die Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freizeit- und Golfanlage Hofgut Georgenthal“ sowie der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden wie folgt festgesetzt:

Ausgangspunkt ist die nordwestliche Ecke der Wegeparzelle 26/1, beginnend mit ihrem Eckpunkt am Flurstück 3/10 (Landstraße). Die Wegeparzelle führt nach Osten bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 27. Flurstück 27 bildet die (süd-)östliche Grenze des Geltungsbereiches. Von der südöstlichen Ecke desselben Flurstücks geht es west-südwestlich entlang der südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 27, 25/1, 24/3 (Landstraße) bis zur südwestlichen Ecke des Flurstücks 18/2. Entlang der westlichen Grenze von 18/2 führt der Geltungsbereich nach Norden; schneidet die Wegeparzelle 18/4 und umgrenzt das Flurstück 18/3 bis zum zuvor beschriebenen Ausgangspunkt.

**Tabelle 1: Grundstücke im Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Flur	Flurstück	Eigentümer	Eingetragene Rechte
5	18/1	Hanvest Immobilien GmbH	tlw.: Wegerecht, verschiedene Leitungs-; Betriebs- und Unterhaltungsrechte für Elektroleitungen, Gasfernleitungen und Energieversorgung
5	18/2	Hanvest Immobilien GmbH	
5	18/3	Hanvest Immobilien GmbH	
5	18/4	Hanvest Immobilien GmbH	
5	25/1	Hanvest Immobilien GmbH	Leitungsrecht
5	26/1	Hanvest Immobilien GmbH	Wegerecht
5	27	Hanvest Immobilien GmbH	-
5	24/3	Land Hessen, Straßenbauverwaltung	-
5	3/10 teilw.	Land Hessen, Straßenbauverwaltung	-

## 4 Ausgangssituation

### 4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet gehören mit Ausnahme der beiden Flurstücke 24/3 sowie 3/10 der Hanvest Immobilien GmbH. Die beiden zuvor genannten Grundstücke sind im Besitz des Landes Hessen, verwaltet durch die Straßenbauverwaltung.

## **4.2 Bestehende Nutzungen**

Das Hofgut Georgenthal liegt am Rand der Hohensteiner Gemarkung Steckenroth zwischen den Landstraßen L 3373 und L 3032 [Scheidertalstraße].

Es wurde im Jahr 1692 ursprünglich als Zehnthof der Fürsten von Nassau-Idstein errichtet. Architektonisch zählt das Hofgut zu den Vierseithöfen. Noch heute zeichnet sich die historisch entstandene, landwirtschaftlich genutzte Rodungsinsel in der waldreichen Landschaft des Taunus ab.

Ab 1995 wurde das Hofgut saniert und ausgebaut und wird seit 2000 als Tagungs- und Freizeithotel im Familienbesitz geführt. Ein angebauter Gebäudeteil dient der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung als Wirtschaftsgebäude.

Um das Hofgut gruppiert sich eine parkartige Anlage in die Stellplatzanlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Hotels integriert sind. Diese Nutzungen sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hofgut Georgenthal“ planungsrechtlich gesichert.

Zum Hofgut Georgenthal gehören rund 64 Hektar Acker, Wiesen und Wald. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind an einen ortsansässigen Landwirt verpachtet und werden ackerbaulich sowie als Grünland genutzt. Das Pachtverhältnis wird zum Ende des Jahres 2012 beendet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird vom Römersbach von Süden nach Norden durchflossen. Zusätzlich fließen noch zwei Gewässer aus südwestlicher Richtung in Richtung Römersbach.

Die Verkehrserschließung des Hotels ist durch eine private Zufahrt von der Landesstraße L 3032 gesichert. Das Hotel Hofgut Georgenthal ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Zusätzlich wird Brauchwasser aus einer Grundwasserschürfung südwestlich des Hofgutes gewonnen. Das Abwasser wird mittels Pumpendruckleitung in den öffentlichen Kanal und somit zur Kläranlage Breithardt-Steckenroth abgeleitet.

Das Hofgut Georgenthal liegt unmittelbar am UNESCO-Weltkulturerbe Limes. In Kooperation mit Fachbehörden der Denkmalpflege wurde im Hotel Hofgut Georgenthal des Regionalmuseum „Limes im Hofgut“ (Limesinformationszentrum des Rheingau-Taunus –Kreises) eingerichtet und steht der interessierten Öffentlichkeit seitdem unmittelbar an der historischen Stätte kostenfrei zur Verfügung.

Zu Landschaft, Natur und Umwelt im Planungsgebiet siehe Umweltbericht in der Anlage.

## **5 Planungsbindungen**

### **5.1 Regionalplan Südhessen**

Der Regionalplan Südhessen weist derzeit die Flächen rund um das Hofgut Georgenthal als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie in Nähe des Bachlaufes als Vorbehaltsgebiet für einen vorbeugenden Hochwasserschutz aus.

Am 19.10.2011 wurde das Vorhaben im Regierungspräsidium Darmstadt vorgestellt und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung vorgeprüft. Es wurde festgehalten, dass „...das Vorhaben keinen landesplanerischen Zielen entgegen stehe und somit kein Abweichungsverfahren notwendig sei. Es genüge deshalb eine Flächennutzungsplanänderung durch die Gemeinde Hohenstein, die vom RP zu genehmigen ist.“<sup>1</sup>

### **5.2 Flächennutzungsplan**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist die Flächen rund um das Hofgut sowie die dazugehörigen Zufahrten/ Zuwegungen als

---

<sup>1</sup> Vermerk zur Besprechung vom 19.10.2011; Ort RP Darmstadt; Teilnehmer: Frau Schwab (Dez. Raumordnung), Frau Stork (Protokollführerin), Herr Adamec (Dez. Landwirtschaft), Bürgermeister Finkler und Herr Krämer (Gemeinde Hohenstein).

- Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung: Tagungs- und Fremdenverkehrshotel mit der Nutzung dienenden Nebeneinrichtungen, Gastronomie und nicht störender landwirtschaftlicher Nutzung aus einschließlich
- Flächen für Ver- und Entsorgung sowie
- Hauptversorgungsstrassen (Gas und Strom).

Daran angrenzend sind folgende Nutzungen dargestellt:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Flächen für die Forstwirtschaft,
- Straßenverkehrs- und Wegeflächen,
- Gewässer; Gräben,
- Trassen von Hauptversorgungsleitungen (Gas und Strom).

Da die geplanten Nutzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wird in einem Parallelverfahren die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freizeit- und Golfanlage Hofgut Georgenthal“, Gemeinde Hohenstein durchgeführt. Die derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesenen Flächen sollen zukünftig festgesetzt werden als:

- Sonstiges Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Hotel und Golfclub“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und 11 BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Freizeit- und Golfanlage“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und 11 BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Golfanlage und Betriebshof“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und 11 BauNVO
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB.

### **5.3 Bebauungsplan**

Der derzeit gültige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hofgut Georgenthal“, Gemarkung Steckenroth, rechtskräftig seit dem 01.05.2002, setzt das Hofgut mit seinen Nebenanlagen als

- sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO fest mit der Zweckbestimmung „Tagungs- und Fremdenverkehrshotel mit der Nutzung dienenden Nebeneinrichtungen, Gastronomie und landwirtschaftliche Nutzung außer Schweinehaltung“.

Er setzt außerdem die innere Erschließung als

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest und sichert Wegerechte zugunsten der Öffentlichkeit.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie
- Gewässerrandstreifen und Gehölzpflanzungen fest.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hofgut Georgenthal“ wird durch den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freizeit- und Golfanlage Hofgut Georgenthal“, Gemeinde Hohenstein vollständig überplant und ersetzt.

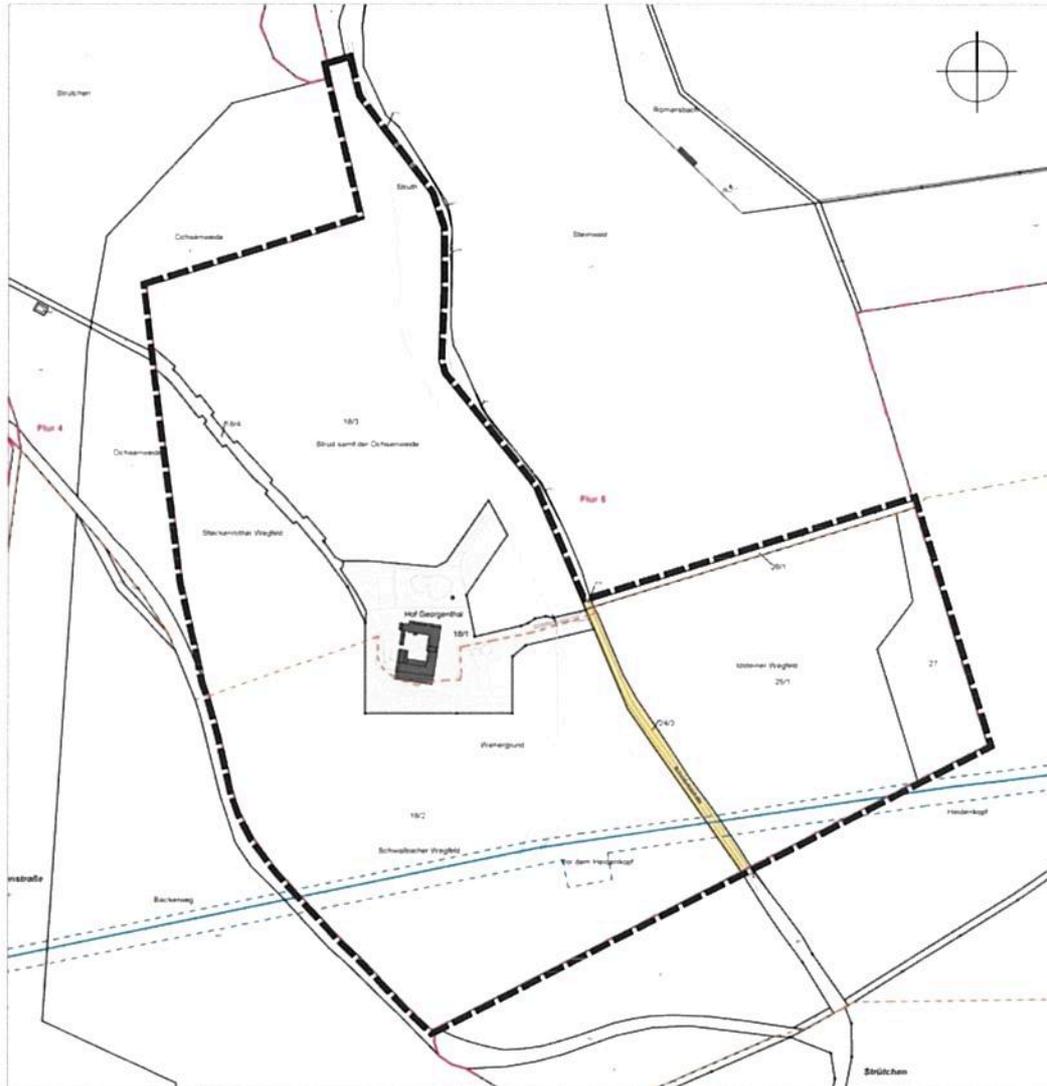


Abbildung 1: Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (flächig grau), der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Geltungsbereich gestrichelt) ersetzt wird.

#### 5.4 Nachrichtliche Übernahmen: Leitungsrechte; Denkmalschutz

Von Südost nach Nordwest queren 3 Gasleitungen den Planungsraum mit dinglich gesicherten Leitungsrechten für einen Gesamtschutzstreifen von 18 m:

- Ferngasleitungen Nr. 22 mit Betriebskabel und Zubehör, DN 900 und Nr. 422 DN 900 der Mittelrheinischen Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH,
- Äthylen-Ferngasleitung Nr. 853 mit Betriebskabel und Zubehör, DN 250 der InfraServ GmbH & Co. Höchst KG
- Kathodische Korrosionsschutzanlage LA 223, Schutzstreifenbreite für die Kabelstrecke 1 m und für das Anodenfeld 4 m.

Von Süden führt eine 20 kV Stromfreileitung bis zum Hofgut Georgenthal. Sie endet am Trafogebäude unmittelbar südöstlich des Hofguts.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes verläuft in Ost-westlicher Richtung der Obergermanisch-Raetische Limes. Die Pufferzone des UNESCO - Weltkulturerbes Limes erstreckt sich über den gesamten südlichen Teil des Planungsgebietes. Eine Kernzone beidseits des Limesverlaufs ist als Bodendenkmal gesetzlich geschützt.

## **5.5 Schutzgebiete und Hessische Biotopkartierung**

Der Planungsraum ist Bestandteil des Naturparks Rhein-Taunus. Weitere Schutzgebiete (NSG, LSG, Natura-2000-Gebiete) werden nicht tangiert und befinden sich auch nicht unmittelbar angrenzend.

### **5.5.1 Biotopkartierung Hessen**

Gemäß der Hessischen Biotopkartierung sind für den Planungsraum folgende Biotope erfasst:

- Feuchtgrünland bei Hof Georgenthal, 2 Teilflächen in der Bachaue  
Biotop-Nr. 1142, Biototyp-Nr. 06.210 – Grünland feuchter-nasser Standorte
- Apfelbaumreihe südöstlich Hof Georgenthal Biotop-Nr. 1137,  
Biototyp-Nr. 02.500 - Baumreihen und Alleen
- Quelle des Seitenbaches des Römersbachs südöstlich von Hof Georgenthal (außerhalb des Geltungsbereiches im Wald)  
Biotop-Nr. 1138, Biototyp-Nr. 04.113 - Helokrenen und Quellfluren
- Seitenbach des Römersbaches südöstlich von Hof Georgenthal  
Biotop-Nr. 1252, Biototyp-Nr. 04.211 - Kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche
- Bach bei Hof Georgenthal  
Biotop-Nr. 1143, Biototyp-Nr. 04.211 - Kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche
- gefasste Quelle bei Hof Georgenthal  
Biotop-Nr. 1141, Biototyp-Nr. 04.120 – Gefasste Quellen

Östlich angrenzend:

- Trockener Eichenwald auf felsigem Untergrund östlich Steckenroth  
Biotop-Nr. 756, Biototyp-Nr. 01.150 – Eichenwald

### **5.5.2 Wasserschutzgebiete**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Wasserschutzgebiete durch Rechtsverordnung festgesetzt. In unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsraums befinden sich mehrere Wasserschutzgebiete (vergleiche hierzu Umweltbericht).

## **6 Gesamtvorhaben Freizeit- und Golfanlage Hofgut Georgenthal**

Der Masterplan für die Freizeit- und Golfanlage am Hotel Hofgut Georgenthal ist als Anlage beigefügt.

### **6.1 Nutzungskonzept**

Die geplante Golfanlage soll das Angebot des bestehenden Tagungs- und Wellnesshotels ergänzen und die Position auf dem Hotelmarkt erweitern und stärken. Das Hotel wird unabhängig von der Golfanlage als Freizeit- und Tagungshotel weitergeführt. Für das Projekt „Golfanlage Hofgut Georgenthal“ wurde im Vorfeld eine Standortanalyse durchgeführt. Die Auslastung der Golfanlagen in der Region liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Viele der konkurrierenden Anlagen sind bereits ausgelastet und nehmen keine Mitglieder mehr auf. Insbesondere im Zusammenwirken mit den Angeboten des Hotels Hofgut Georgenthal ergibt sich eine positive Prognose für die Auslastung der Anlage.

Die Golfanlage wird als 18-Loch Golfplatz mit einer Gesamtlänge von ca. 5.700 m ausgebildet mit zugehöriger Driving Range und Übungsgrüns. Die Abschlagplätze der Driving Range werden teilweise überdacht, auch um Möglichkeiten für Einrichtungen zur Videoanalyse zu bieten. Zusätzlich ermöglichen 3 kürzere Übungsbahnen Tagungsgästen und interessierten Neugolfern einen Einblick ins Golfspiel ohne erforderliche „Platzreife“.

Für die Pflege und Unterhaltung des Golfplatzes ist ein Gebäude für Pflegemaschinen, für technische Anlagen, Arbeits- und Aufenthaltsräume erforderlich. Hierzu wird die vorhandene Maschinenhalle am Hofgut umgenutzt. Sollte die durch den Bebauungsplan mögliche Hotelerweiterung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann ein neues Gebäude [„Betriebshof“] am nordwestlichen Rand der Golfanlage errichtet werden, sodass die Zufahrt über vorhandene Straßen bzw. Wege möglich ist und die Erschließung gesichert ist.

Die bewegte Geländeform mit Kuppen und Bachtälern soll grundsätzlich beibehalten und nur geringfügig an spieltechnische Erfordernisse angepasst werden. Landschaftliche Besonderheiten und historische Nutzungen im Georgenthal, wie bspw. der Limes, werden thematisch aufgenommen und gestalterisch in die Golfanlage integriert. Mit landschaftsangepassten Mitteln soll der Limes sichtbar und erfahrbar werden (z. B. spezielle Einsaaten, Pflanzungen). Die Golfbahnen werden im Bereich des Bodendenkmals Limes unterbrochen, um die denkmalgeschützte Anlage nicht durch Abgrabungen zu beeinträchtigen. Mehrere Teiche werden um das Hofgut neu hergestellt. Speicherteiche für die Bewässerung der Golfanlage sollen neben dem vorhandenen Fischteich und dem Römersbach das Landschaftsbild prägen. Die Streuobstwiese als historische Landnutzungsform am Hofgut wird als Thema aufgegriffen und durch begleitende Pflanzung von Obstbäumen verschiedener Arten und Sorten umgesetzt.

#### **Wellness- und Tagungshotel, Regionalmuseum Limes, Gastronomie, Clubräume Golfclub**

Die derzeitigen Nutzungen des Gebäudebestands bleiben mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Nutzung, in ihrer Funktion erhalten. Zusätzlich sollen im Hofgut die Clubräume des Golfclubs mit Empfang und Umkleiden eingerichtet werden. Bei Bedarf ist auch eine Erweiterung des Hotels angedacht. Hierzu sind ein Umbau und eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestands um etwa 20 Zimmer geplant.

### **6.2 Bewässerung**

Das Wasser zur Beregnung der Spielbahnen soll aus dem Überlaufwasser vorhandener Quellschürfe, aus Drainagewasser und aus anfallendem Niederschlagswasser gewonnen werden. In mehreren Beregnungsspeicherteichen wird das Wasser gesammelt und bevorratet.

Bei einem ermittelten durchschnittlichen Beregnungswasserbedarf von ca. 47.000 m<sup>3</sup> werden abzüglich der natürlichen Zulaufquellen von ca. 23.150 m<sup>3</sup> noch ca. 24.000 m<sup>3</sup> Beregnungswasser benötigt. Planungen, dieses Wasser zur Sicherstellung der Bewässerung der Grünflächen des

Golfplatzes über eine Tiefbohrung zum Zweck eines Brunnenbaus auf dem Gelände des Golfplatzes zu gewinnen, wurden vom Vorhabenträger fallen gelassen. Die benötigte Differenzwassermenge für die Golfplatzbewässerung wird stattdessen über die von der Gemeinde Hohenstein von der wieder in Betrieb zu nehmenden, derzeit stillgelegte Schürfung „Unterer Grund“ in Holzhausen über Aar zugeliefert. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wurde von der Gemeinde Hohenstein am 15.03.2013 beantragt. Übergabestelle des Wassers ist der Tiefsammelbehälter Holzhausen. Von dort wird das Wasser über eine ca. 6 km lange Leitungstrasse über Wegeparzellen der Gemeinde Hohenstein zum nordwestlichen Rand des Golfplatzes geführt und dort in einen Speicherteich auf dem Golfplatzgelände eingeleitet. Die Brauchwasserleitung und Pumpwerk sind vom Vorhabenträger zu planen und zu bauen. Hierzu wird ein Wasserlieferungsvertrag zwischen der Gemeinde Hohenstein und dem Vorhabenträger Hanvest Immobilien GmbH für eine Laufzeit von 15 Jahren geschlossen. Eine Verlängerung richtet sich nach den Regelungen des Vertrages.

In Hinblick auf die vor Ort begrenzt verfügbaren Wasserressourcen werden die aktiv genutzten und intensiv gepflegten Spielflächen geteilt und mit extensiv genutzten, nicht bewässerten Wiesenbereichen durchzogen. Dadurch wird der Bewässerungsaufwand optimiert und der Wasserbedarf reduziert. Eine Beregnung erfolgt nur bedarfsgerecht. Verdunstungsverluste werden durch Bewässerung in der Nacht oder am frühen Morgen reduziert.

### **6.3 Ökologisches Konzept**

Die Planung und Gestaltung der Golfanlage erfolgt unter Berücksichtigung ökologischer Belange. Es wurden die besonders schützenswerten Bereiche und die geschützten Biotope von Golfbahnen freigehalten und diese im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Darunter fallen auch die schützenswerten Feuchtgebiete und Quellbereiche entlang des Römersbaches. Der Bebauungsplan legt außerdem Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Es wurden die Pflanzen- und Tierarten im Planungsgebiet erfasst und die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Arten dargestellt. Auf dieser Grundlage formuliert der Umweltbericht artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, sodass die gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz eingehalten werden. Für eine Vielzahl von Tierarten ergeben sich keine Beeinträchtigungen bzw. werden die Lebensraumbedingungen durch das Vorhaben sogar aufgewertet. Die künftige Bewirtschaftung und Pflege des Platzes erfolgt nach den gültigen gesetzlichen Bestimmungen und der guten fachlichen Praxis der Golfplatzpflege.

Innerhalb der Golfanlage sind Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gestaltung der Spielbahnen vorgesehen, die aus golferischer Sicht erforderlich sind, um anspruchsvolle Bahngestaltungen vornehmen zu können. Daneben dienen niedrige Aufschüttungen auch dem Schutz vor fehlgeschlagenen Golfbällen. Abgrabungen dienen der Anlage der Gewässerflächen oder auch der Sandbunker. Prinzipiell wurde das Konzept für den Golfplatz so ausgearbeitet, dass sich Bahnen und Spielrichtungen weitgehend am natürlichen Relief orientieren. Dem Bauantrag zur Golfanlage wird zum Nachweis einer landschaftsgerechten Gestaltung ein detaillierter Modellierungsplan beigelegt. Damit können die Eingriffe in den Boden minimiert werden. Bei der Realisierung der Planung müssen bodenschutzrechtliche Vorgaben eingehalten werden, worauf im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen wird.

### **6.4 Verkehr**

#### **6.4.1 Erschließungskonzeption**

Die Zu- und Abfahrt zur geplanten Golfanlage und zum Hotel erfolgt ausschließlich über die bisherige bereits ausgebaute Zufahrt von der Scheidertalstraße (L 3032). Weitere Anbindungen/Knotenpunkte zur L 3032 sind nicht vorgesehen.

Die Stellplätze sind derzeit süd- bis nordöstlich des Hofgutes vorgesehen. Hier wird die bereits vorhandene Stellplatzanlage erweitert. Die interne verkehrliche Erschließung und die Anbindung des geplanten Pflegehofes erfolgt über vorhandene Wege im Gelände.

#### **6.4.2 Anzahl und Lage der Stellplätze**

Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der vorhandenen Hotelnutzung, der geplanten Hotel-erweiterung sowie der geplanten Golfanlage. Die erforderliche Anzahl wird anhand einer Faustformel des Deutschen Golfverbandes (siehe Anlage Pkt. 10- aus dem Regelwerk des DGV) [überschlägig] ermittelt:

Frequenz der Stellplätze: 15 % der Mitgliederzahl

Bei der geplanten 18-Loch Anlage geht der Betreiber von ca. 650 Mitgliedern aus. Dem entsprechend werden für die Golfanlage einschließlich Mitarbeiter etwa 120 Stellplätze gebraucht. Für die maximale Auslegung der zukünftigen Hotelplanung werden 60 Stellplätze benötigt. Somit beläuft sich der zukünftige Gesamtbedarf von Hotellerie und Golfanlage auf 180 Stellplätze. Davon sind 100 Stellplätze bereits vorhanden.

Alle Stellplätze werden im Sondergebiet 1 rund um das Hotel Hofgut Georgenthal angeordnet.

#### **6.4.3 Golfbetrieb und Landesstraßen**

Um die im östlichen Gebietsteil gelegenen Golfbahnen zu erreichen, ist eine Querung der Landesstraße L 3032 erforderlich. Auf der Strecke von rund 410 m Landesstraße im Planungsgebiet ist nur eine Querung möglich. Aufgrund der Lage an der freien Strecke ist die Anlage eines Zebrastreifens nicht möglich. Auch eine Ampel kommt aufgrund des geringen Fußgänger- bzw. Golfcart-Aufkommens nicht in Frage.

Für die Querung der Landesstraße L 3032 durch Golfcarts und Fußgänger wurde durch SENER CONSULT 2012 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die Studie beinhaltet eine Variantenprüfung für eine Unterführung sowie für eine Fahrbahnaufweitung mit Querungshilfe. Die ausgearbeiteten Varianten wurden mit der Verkehrsbehörde Hessen Mobil und der Verkehrsbehörde des Rheingau-Taunus Kreises abgestimmt. Die Vorplanung für die Querung der L 3032 liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

Unter den gegebenen Bedingungen wird eine Fahrbahnaufweitung mit einer Mittelinsel südlich der Hotelzufahrt als Vorzugsvariante gewählt. Um im Bereich der Mittelinsel das Warten von Golfcarts zu ermöglichen, erhält diese eine Breite von 4,00 m. Die Furt erhält eine Länge von 5,00 m. Hierdurch wird ein Begegnen von Golfcarts und begleitenden Fußgängern sichergestellt. Die Sicherheitsaspekte wie z. B. erforderliche Sichtfelder wurden geprüft.

Für eine befahrbare Unterführung der L 3032 ist der bauliche Aufwand angesichts der geringen Verkehrszahlen auf der L 3032 und des geringen Tagesaufkommens querender Golfcarts und Fußgänger unangemessen und gefährdet die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist bei einer Unterführung größer.

Die Bushaltestellen, die an der Zufahrt zum Hofgut in beiden Fahrtrichtungen vorhanden sind, werden im Verkehrskonzept für die Fahrbahnquerung berücksichtigt. Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird die bauliche Lösung mit den Verkehrsbehörden, der Polizei und dem ÖPNV-Träger abgestimmt.

Im Bebauungsplan sind die Bushaltestellen sowie die geplante Fahrbahnaufweitung und Querung Bestandteil der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht im Bebauungsplan geregelt. Dies erfolgt über die Fachplanung.

Die Vorgaben des Hessischen Straßengesetzes zu Bauverbotszonen an Landes- und Kreisstraßen werden berücksichtigt.

Zu den Aspekten der Verkehrssicherheit in Bezug auf den Golfbetrieb siehe Kapitel 6.6

#### **6.4.4 ÖPNV**

Zum Hofgut Georgenthal verkehren die Buslinien 246 und 247 der Rheingau-Taunus-Verkehrsgesellschaft mbH von und nach Taunusstein und Aarbergen. Die Bushaltestelle „Hohenstein-Steckenroth Hofgut Georgenthal“ liegt in Fahrtrichtung Taunusstein südlich der Hotelzufahrt, die

Haltestelle in Fahrtrichtung Strinz-Margarethä nördlich davon. Die Busverbindung und die Haltestellen am Hofgut Georgenthal bleiben erhalten und werden in das Konzept integriert (siehe Kapitel 6.4.3).

#### **6.4.5 Fuß-, Rad- und Wanderwege**

Im Planungsgebiet verlaufen Wege, die mit einem Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit versehen sind. Außerdem bestehen grundbuchlich gesicherte Wegerechte für die Eigentümer angrenzender Waldgrundstücke (derzeit das Land Hessen). Die bestehenden Wegerechte werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Der am Rand des Planungsgebietes verlaufende Limeswanderweg bleibt erhalten und wird in das Nutzungskonzept integriert. Damit bleibt das Gelände wie bisher für Wanderer und Spaziergänger öffentlich zugänglich. Zu den Aspekten der Verkehrssicherung siehe Kapitel 6.6.

#### **6.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Hotels einschließlich einer künftigen Erweiterung wird weiterhin über die bereits vorhandenen Einrichtungen gewährleistet. Die Anlagen werden ggf. dem erhöhten Bedarf durch Golfanlage und Hotelerweiterung angepasst. Zusätzliche interne Erschließungen (Strom, Wasser) bspw. für den Pflegehof werden erforderlich und hergestellt. Erschließungen für die Bewässerung der Golfanlage siehe unter Kapitel 6.2.

Die Löschwasserversorgung des Hotels erfolgt über eine Saugstelle/Hydranten. Nördlich des Hotels liegt ein Löschwasserteich, der als Brandreserve erhalten bleibt. Bestehende Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr bleiben ebenso erhalten. Derzeit wird für das Hotel Hofgut Georgenthal ein Brandschutzkonzept als Bauantrag erarbeitet. Der abschließende Nachweis zur Erschließung, zu Rettungswegen und der Löschwasserversorgung wird mit dem Brandschutzkonzept und im Rahmen des Bauantrages für die Golfanlage bzw. des Bauantrags für die Hotelerweiterung erbracht.

#### **6.6 Sicherheitsaspekte des Golfbetriebes**

Die Betreiber der Golfanlage müssen sowohl auf den sportlich genutzten Flächen als auch auf allen Nebenanlagen wie Parkplätzen, Unterständen, Wegen die Verkehrssicherungspflichten beachten. Die geplante Golfanlage wird zudem von 2 Landesstraßen und von öffentlich genutzten Wegen durchschnitten bzw. randlich berührt. Hier sind potenzielle Gefährdungen bereits bei der Planung der Anlage durch die Einhaltung gängiger Sicherheitsabstände auszuschließen. Generell gilt, dass Ausrichtung und Abstände von Spielbahnen so zu planen sind, dass benachbarte Grundstücke und Nutzungen nicht gefährdet werden sowie Schutzzäune nicht erforderlich werden.

Es gibt keine gesetzlichen Regelungen für den Abstand und die Ausrichtung von Golfbahnen zu benachbarten Nutzungen. Die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) und der Deutsche Golfverband e.V. (DGV) haben den Fachbericht „Golfanlagen als Teil der Kulturlandschaft: Planung und Genehmigung“ (Juli 2007) erarbeitet, der Sicherheitsabstände anführt und Empfehlungen für eine sicherheitsorientierte Golfanlagenplanung gibt. Mangels einschlägiger gesetzlicher Grundlagen werden diese Empfehlungen auch von Behörden und Gerichten herangezogen, um die Sicherheitsaspekte auf Golfanlagen zu überprüfen. Zur Information werden nachfolgend einige wichtige Angaben zu den Sicherheitsabständen gemäß FLL-Richtlinie<sup>2</sup> aufgeführt. Ein konkreter Nachweis zur Einhaltung von Sicherheitsabständen zu öffentlichen Verkehrsflächen liegt in **Anlage II** zur Begründung vor. Im Rahmen der Baugenehmigung wird abschließend dargelegt, dass für die Nachbargrundstücke und die den Golfplatz durchquerenden Verkehrsflächen keine Gefahr durch abirrende Golfbälle ausgeht.

---

<sup>2</sup> FLL-DGV-Fachbericht. Golfanlagen als Teil der Kulturlandschaft: Planung und Genehmigung. Herausgeber: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. und Deutscher Golfverband e.V. Bonn im Juli 2007.

### **Sicherheitsabstände zur Bebauung, zu Straßen und öffentlich genutzten Wegen**

„... Eine Gefährdung ist in erster Linie nur bei paralleler Ausrichtung der Spielbahnen zu Straßen, Wegen und ähnlichem gegeben. In einem solchen Fall hat es sich bisher als zweckmäßig erwiesen, vom Rand der betreffenden Spielbahn aus einen Sicherheitsabstand von mindestens **45 m** einzuhalten, es sei denn ein dichter Gehölzbestand, Erdwälle, Fangnetze oder ähnliches lassen einen geringeren Abstand zu.“

Für parallel zur Außengrenze verlaufende Spielbahnen sollen die Abstände nach Möglichkeit im Abschlagbereich mindestens **30 m**, im Bereich der Spiellinie der Drive-Landezone mindestens **60 m** und vom Grünrand bis zur Grenze mindestens **30 m** betragen. Neben den topographischen Verhältnissen und der Erkennbarkeit der Grenzlinie sind u.a. vorherrschende Windverhältnisse zu berücksichtigen. Zu Straßen und stark frequentierten Wegen sind die oberen Werte als Mindestabstände zu sehen. [...]

Eine von der Grenze im mindestens 45°-Winkel wegführende Spielrichtung ist unproblematisch. [...]

Bei Schlägen in Richtung einer Grenze ist „eine Distanz von mindestens 30 m vom Grünrand zur Grenze ausreichend, wenn das Grün ausreichend tief und gut einsehbar ist. Außerdem sollten in diesen Fall keine Bunker und anderen Hindernisse vor dem Grün liegen, [...]“<sup>2</sup>

### **Sicherheitsabstände innerhalb der Golfanlage**

„Zwischen benachbarten Spielbahnen ist normalerweise ein Sicherheitsabstand von bis zu 40 m zwischen den Spielbahnrändern zu berücksichtigen um Gefährdungen [...] zu vermeiden. Allerdings ist diese Distanz nur in Reichweite der Treibschläge, d.h. in einer Entfernung von ca. 150 – 240 m vom Herrenabschlag erforderlich. An den Abschlägen ist dagegen nur ein wenige Meter breiter Pufferbereich erforderlich und vom Grünrand sind generell 30 m Abstand als ausreichend anzusehen.“<sup>2</sup>

## **6.7 Realisierung des Vorhabens**

Das Bauleitplanverfahren soll im Frühjahr 2013 abgeschlossen sein. Nach Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2), § 4 (2) und § 4a (2 – 5) BauGB wurde für Teile, die keine Veränderung gegenüber dem ausgelegten Planentwurf erfahren, eine Teilbaugenehmigung nach § 33 (1) BauGB am 29.04.2013 beantragt. Eine Gesamtbaugenehmigung für den Golfplatz kann dann auf Grundlage des als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans erwirkt werden. Mit der Realisierung des Projektes soll voraussichtlich im Sommer 2013 begonnen werden.

## **7 Fachgutachten und Umweltverträglichkeit**

Um alle abwägungsrelevanten Planungsgrundlagen zu ermitteln, wurden verschiedene Fachgutachten beauftragt:

- hydrologisches Gutachten zur Bewässerung der Golfanlage, einschließlich Ergänzungen,
- floristische und faunistische Erfassungen,
- archäologisch-geophysikalische Prospektion des Limes

Die Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigelegt.

### **7.1 Hydrologie und Bewässerung**

Für die Bewässerung der geplanten Golfanlage wurde ein hydrologischer Bericht erarbeitet, der das örtliche Wasserdargebot aufzeigt und den Wasserbedarf der Golfanlage ermittelt. Auf dieser Grundlage werden Lösungsmöglichkeiten für die Versorgung mit Beregnungswasser erarbeitet. Die erforderliche Beregnungswassermenge wird anhand der regionalen Klimaverhältnisse und des

Wasserbedarfs der verschiedenen Golfflächen ermittelt. Für die „Freizeit- und Golfanlage Hofgut Georgenthal“ ergibt sich ein mittlerer jährlicher Beregnungswasserbedarf von ca. 47.000 m<sup>3</sup>/a. Für Trockenjahre ist unter Berücksichtigung einer technisch optimierten (zweireihigen) Beregnungsanlage von einem Mehrbedarf von ca. 20 %, somit von ca. 56.500 m<sup>3</sup> /a auszugehen. Die natürlichen Wasserressourcen inklusive bevorratetem Regenwasser aus dem Winterhalbjahr decken rund die Hälfte des Wasserbedarfs. Um den Gesamtwasserbedarf zu decken wurden zusätzliche Möglichkeiten der Wasserversorgung geprüft. Über einen Wasserlieferungsvertrag zwischen der Gemeinde Hohenstein und der Hanvest Immobilien GmbH wird die Zulieferung von Brauchwasser zur Schließung der Differenz zur erforderlichen Beregnungswassermenge aus der derzeit noch stillgelegten Schürfung „Unterer Grund“ in Hohenstein-Holzhausen sichergestellt (siehe Kapitel 6.2).

Im Bebauungsplan werden die für das Bewässerungskonzept erforderlichen Speicherteiche als Wasserflächen festgesetzt. Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen der Golfplatzberegnung und der Wasserversorgung für die Golfplatzbewässerung dargestellt. Weitere Aspekte der Golfplatzbewässerung werden durch wasserrechtliche Genehmigungen und/oder die o.g. vertraglichen Vereinbarungen geregelt.

## **7.2 Gutachterliche Untersuchungen zum Bodendenkmal Limes**

Um die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Bodendenkmal Limes zu beurteilen, waren vorbereitende Untersuchungen erforderlich. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie wurde ein archäologische Gutachten zur Erkundung des Limes (Archäologisch-geophysikalische Prospektion) beauftragt. Ziel der Untersuchung war eine Detektion archäologischer Strukturen im Bereich des vermuteten Limesverlaufs. Der Limesgraben und der Palisadengraben konnten im gesamten Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Der tatsächliche Verlauf weicht jedoch vom angenommenen Verlauf, der der Kernzone des UNESCO-Welterbes zugrunde liegt, um einige Meter ab. Im Bereich der Landesstraße und der unterirdischen Leitungen sind Störungen vorhanden. Der Standort des Wachpostens 3/9 konnte anhand der Fundamente zweier Türme genau lokalisiert werden. Weiterhin wurden einige Anomalien identifiziert, die aufgrund ihrer Messwerthöhe, Ausdehnung und Form als archäologische Befunde gedeutet werden können.

Die Ergebnisse der archäologisch-geophysikalische Prospektion und der ermittelte tatsächliche Limesverlauf mit Turmstelle werden im Bebauungsplan, im Umweltbericht und im Masterplan Golf berücksichtigt. Die Golfspielbahnen wurden so angepasst, dass sie außerhalb der Schutzzone liegen. Einzelne Bodeneingriffe z.B. zur Führung von Beregnungswasserleitungen wurden mit HessenArchäologie soweit abgestimmt, dass lediglich eine Querung des Limes für Bewässerungsleitungen in einem bereits stark gestörten Bereich unter Beteiligung einer archäologischen Fachbegleitung erfolgt. Im Bebauungsplan wird die neu definierte Kernzone des Bodendenkmals nachrichtlich dargestellt. Auf die Restriktionen im Bereich der Denkmalzone wird hingewiesen.

## **7.3 Verkehr und Lärm**

Durch die geplante Golfanlage werden zusätzliche Verkehre ausgelöst. Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen pro Tag und an Spitzentagen wird über die jährlichen Besucherzahlen, die Zahl der Beschäftigten auf dem Golfanlagengelände und die Maximalauslastung an einem Tag mit optimalen Bedingungen im spielstärksten Monat ermittelt. Dabei werden Besucherzahlen prognostiziert, die vorrangig auf einer Schätzung der maximal möglichen Kapazitäten basieren. Im realen täglichen Geschehen sind diese Werte als deutlich zu hoch einzustufen, zumal davon auszugehen ist, dass nicht alle Nutzer und Besucher einzeln im PKW anreisen.

Für die neue Golfanlage geht der Betreiber von etwa 650 Mitgliedern aus. Die 18-Loch Golfanlage wird im Durchschnitt von 40 Besuchern pro Tag genutzt. Zu Spitzenzeiten an den Wochenenden oder bei Turnieren (3x jährlich) werden 160 Besucher pro Tag prognostiziert.

Die Golfanlage verursacht auf der Scheidertalstraße ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch An- und Abreise von durchschnittlich 80 Kfz-Bewegungen/24 h und maximal 320 Kfz-Bewegungen/24h bei einer vorhandenen Belastung von 1041 Kfz/24 h. Dabei liegen die nutzungsintensiven Stunden der Golfanlage außerhalb der Spitzenstunden des allgemeinen Verkehrs und außerhalb der besonders schutzbedürftigen Nachtzeiten. Der Anteil von Schwerverkehr wird durch die Golfanlage kaum erhöht. Die gastronomische Versorgung (Anlieferverkehr) erfolgt über die bereits bestehende Hotelgastronomie.

Eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrsemissionen erfolgt nicht, da das Verkehrsaufkommen auf der Scheidertalstraße insgesamt sehr gering ist und sich der Zusatzverkehr durch die Golfanlage auf die Tageszeit konzentriert.

#### **7.4 Flora, Fauna und Biotopkartierung**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung und die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind anzuwenden. Dazu waren floristische und faunistische Erfassungen sowie eine Kartierung der Biotoptypen nach der Kompensationsverordnung des Landes Hessen im Planungsgebiet erforderlich. Um auch die Auswirkungen auf angrenzende Waldflächen zu beurteilen, wurde der Untersuchungsraum um jeweils 40 m tiefe Waldrandbereiche erweitert. Die Ergebnisse der Kartierungen sind in den Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung eingeflossen.

#### **7.5 Umweltbericht**

Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. Er bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes, der im Verfahren laufend fortgeschrieben wird (**Anlage I**).

In einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird am Verfahrensende dargelegt, in wieweit die Ergebnisse der Umweltprüfung Eingang in die Planung gefunden haben. Im Rahmen der Umweltüberwachung trägt die Kommune bzw. der Auftraggeber nach Realisierung der Planung dafür Sorge, dass unvorhersehbare, nachteilige Umweltauswirkungen erkannt und beseitigt werden (Monitoring gemäß § 4c BauGB).

## **8 Inhalte des Bebauungsplanes und Begründung**

### **8.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **8.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Freizeit- und Tagungshotel und die geplante Golfanlage bilden eine konzeptionelle und funktionale Einheit. Dennoch werden im Bebauungsplan drei Sondergebiete als SO 1 „Hotel und Golfclub“, SO 2 „Freizeit- und Golfanlage“ sowie SO 3 „Golfanlage und Betriebshof“ festgesetzt, um die unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte und den Grad der Bebauung differenziert zu regeln. Um das bestehende Hotel konzentrieren sich im SO 1 die Stellplatzanlagen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Gastronomie, Limesmuseum und die künftige Infrastruktur des Golfclubs (Büro, Umkleiden, Empfang, Golfcarts) sowie eine mögliche Hotelenerweiterung. Im Sondergebiet 2 „Freizeit- und Golfanlage“ sind nur bauliche Anlagen und Nebenanlagen zulässig, die unmittelbar dem Golfbetrieb dienen, um eine unangemessene Bebauung des freien Landschaftsraumes zu vermeiden. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um die Abschlagshütten an der Driving-Range, die in ihrer Lage durch ein Baufenster in einer unmittelbar südlich an das Hotel angrenzenden Fläche festgelegt werden. Nutzungsschwerpunkt ist hier die 18-Loch-Golfanlage mit Driving Range und Übungsbahnen. Lage und Ausrichtung der Golfbahnen werden im Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich festgesetzt, um bei Anpassungen des Routings im Bauantrag flexibel zu sein und keine Abweichungen zu verursachen. Der geplante Verlauf der Golfbahnen mit Stand vom Mai 2013 ist aus dem Masterplan Golf ersichtlich und wird in den Bebauungsplan als informative Darstellung übernommen. Das Sondergebiet 3 dient insbesondere der möglichen Errichtung eines Betriebshofes (landwirtschaftliche Maschinenhalle mit Hof-/ Lagerflächen) sowie einer Zufahrt vom vorhandenen Wirtschaftsweg im nordwestlichen Bebauungsplanbereich. Der Betriebshof wird voraussichtlich erst mit Errichtung der Hotelenerweiterung erforderlich, solange wird der Betriebshof im Bestandsgebäude der vorhandenen landwirtschaftlichen Halle am Hotel eingerichtet. Weiterhin sind im SO 3 Teile der Golfanlage zulässig (Abschläge, Spielbahnen), Lage und Ausrichtung dieser Golfbahnen werden im Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich festgesetzt (s.o) um auf die Entwicklungsmöglichkeiten flexibel reagieren zu können.

#### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den drei Sondergebieten durch eine maximal überbaubare Grundfläche und durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe abschließend festgelegt.

Im Sondergebiet 1 „Hotel und Golfclub“ wird eine maximal zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen (Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen) von 29.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für das bestehende Hotelgebäude und eine mögliche Erweiterung wird ein Baufenster definiert. Die maximal zulässige Grundfläche entspricht bei einer Gesamtgröße des SO 1 von 40.600 m<sup>2</sup> etwa einer GRZ von 0,71 und bewegt sich damit unterhalb der Obergrenzen, die in § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete mit GRZ 0,8 festgelegt sind. Die zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet 1 orientiert sich mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 12 m an der Höhe des bestehenden Hofguts. Die Bezugshöhe liegt an der Toreinfahrt des Hofguts.

Im Sondergebiet 2 „Freizeit- und Golfanlage“ wird für die Abschlagshütten der Driving Range ein Baufenster festgelegt. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 500 m<sup>2</sup> im SO 2 ist für die Errichtung der Abschlagshütten sowie ihrer Erschließung ausreichend. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 6,50 m beschränkt, so dass eine landschaftsgerechte Einbindung in das vorhandene Gelände ermöglicht wird.

Das Sondergebiet 3 „Golfanlage und Betriebshof“ wird als Ergebnis der Beteiligung der Behörden mit einer Fläche von 8.400 m<sup>2</sup> in zwei Teilflächen südlich und nördlich des vorhandenen querenden Wirtschaftsweges neu abgegrenzt, um den Standort für ein zukünftig gegebenenfalls erforderliches Betriebsgebäude (Betriebshof) festzulegen bzw. einzugrenzen. Es wird dabei kein Baufenster definiert

um im Bauantragsverfahren den genauen Standort unter Berücksichtigung der geplanten Erschließung, der Golfplatznutzung und der angrenzenden Waldrandsituation innerhalb des SO 3 flexibel festlegen zu können. Die Erschließung erfolgt vom vorhandenen Wirtschaftsweg, hier liegen auch die vorhandenen Trassen für die Strom- und Wasserversorgung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten somit eine geregelte und auf das notwendige Maß beschränkte Bebauung in der freien Landschaft. Dies wird durch die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von 1.500 m<sup>2</sup> gewährleistet. Dies entspricht einer GRZ von 0,18. Außerdem wird festgesetzt, dass nur ein Gebäude als Pflegehof im SO 3 zulässig ist. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 10 m resultiert aus den Nutzungserfordernissen an eine Maschinen- und Technikhalle.

### **8.1.3 Bauweise**

Für das Sondergebiet 1 „Hotel und Golfclub“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da der Gesamtkomplex des Hotels eine Gebäudelänge von mehr als 50 m erreicht und mit einer optionalen Hotelerweiterung direkt an das Bestandsgebäude angebaut werden soll. In den Sondergebieten 2 + 3 ist eine offene Bauweise für die Abschlagshütten und das Einzelgebäude des Betriebshofs vorgesehen.

## **8.2 Stellplätze und Nebenanlagen**

In dem festgesetzten Sondergebiet 1 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den durch Planeintrag gekennzeichneten Flächen zulässig.

In den festgesetzten Sondergebieten 1 und 2 sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig als eingehauste oder begrünte Müllstellplätze, Fahrradstellplätze, sowie Anlagen zur Gartengestaltung und –bewirtschaftung, Schutzhütten, Toilettenhäuschen, Stege und Brücken, Anlagen zur Visualisierung des Limes und Anlagen zur Sicherheit des Golfbetriebes. Im festgesetzten Sondergebiet 3 sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig als eingehauste oder begrünte Müllstellplätze, Fahrradstellplätze, sowie Anlagen zur Gartengestaltung und –bewirtschaftung, Schutzhütten, Toilettenhäuschen sowie Anlagen zur Sicherheit des Golfbetriebes. Der Bebauungsplan regelt damit die Zulässigkeit der unmittelbar für die Golfanlage erforderlichen Nebenanlagen.

## **8.3 Verkehrsflächen**

Der Abschnitt der Scheidertalstraße (L 3032), der durch den Geltungsbereich verläuft, wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsflächen der L 3032 und der L 3373 bleiben bis auf die Querungshilfe in Höhe der Zufahrt zum Hofgut unverändert. Im Bebauungsplan sind die Bushaltestellen sowie die geplante Fahrbahnaufweitung und Querung Bestandteil der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Die Neuordnung bzw. künftige Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand im Bauantragsverfahren. Hierzu liegt eine gesonderte Fachplanung vor. Die geplante Querung wird nur mit einer informativen Darstellung im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Alle gebietsinternen Zufahrten und Fahrwege werden als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Interne Erschließung / Zufahrt“ festgesetzt.

## **8.4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Das öffentliche Wegerecht auf den privaten Wegen bleibt als solches erhalten. Das Wegerecht ergeht zu Gunsten der Allgemeinheit und zu Gunsten durch Grundbucheintrag begünstigter Eigentümer angrenzender Waldgrundstücke (derzeit das Land Hessen). Das Fahrrecht für den asphaltierten Wirtschaftsweg wird begrenzt auf land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge sowie auf Fahrzeuge öffentlicher Einrichtungen und Versorgungsträger. Aufgrund der beabsichtigten Erweiterung des Hotelgebäudes kommt es voraussichtlich zu einer Verschiebung der öffentlichen Wegeverbindung. In der Planzeichnung ist deshalb das öffentliche Wegerecht im Bereich des Hofguts zunächst als

schematischer Eintrag um den möglichen Baukörper zu verstehen, da die exakte Wegeführung von der Hotelenerweiterung abhängt.

Für die vorhandene 20-kV-Freileitung ist ein Schutzstreifen von 9 m beidseits der Leitungsachse zu Gunsten der Syna GmbH grundbuchlich gesichert. Durch das Plangebiet verlaufen zwei Ferngasleitungen Nr. 22 und Nr. 422, DN 900, für die ein Leitungsrecht zu Gunsten der Mittelrheinischen Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH besteht. In der gleichen Leitungstrasse verläuft parallel eine Äthylen-Ferngasleitung Nr. 853 der Infraseriv GmbH & Co. Höchst KG. Die Gesamtschutzstreifenbreite für alle 3 Leitungen beträgt 18 m. Die Gasleitungen sind durch eine kathodische Korrosionsschutzanlage LA 223 gesichert, die einen Schutzstreifen von 1 m an der Kabelstrecke und 4 m am Anodenfeld aufweist. Die vorhandenen Leitungsrechte werden in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Sie bleiben von den Planungen unberührt.

### **8.5 Wasserflächen**

Als Wasserflächen werden die vorhandenen Fließgewässer und Teiche im Geltungsbereich festgesetzt. Die im Hessischen Wassergesetz definierten Gewässerrandstreifen von 10 m beidseits der natürlichen Fließgewässer werden durch eine zeichnerische Signatur in den Bebauungsplan übernommen. Die geplanten Speicherteiche zur Beregnung der Golfanlage werden ebenfalls als Wasserflächen festgesetzt. Dabei kann die zeichnerisch dargestellte Lage und Ausbildung der Teiche noch variieren. Exakte Aussagen zu Ausgestaltung und zum Speichervolumen der Teiche werden im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren getroffen.

### **8.6 Flächen für Wald**

Die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen werden als Flächen für Wald festgesetzt und damit dauerhaft gesichert. Eine Teilfläche wird durch eine Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert. Auf dieser Fläche soll der vorhandene Fichtenforst zu einem naturnahen gestuften Waldrand entwickelt werden.

### **8.7 Erhaltung und Anlage von Bepflanzungen**

Besonders wertvolle und landschaftsprägende Einzelbäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung zum Erhalt festgesetzt. Die Rodungsinsel weist im Bestand hauptsächlich Offenlandflächen auf, sodass die wenigen Bäume und Gehölze besonders in den ersten Jahren zum Strukturreichtum der neuen Golfanlage beitragen. Als kulturhistorisches und landschaftsgestalterisches Element soll die Lindenallee an der Zufahrt zum Hofgut Georgenthal erhalten werden. Im Nordosten und Osten des Geltungsbereiches bestehen an den Waldrändern landschaftlich reizvolle und naturschutzfachlich wertvolle trockenwarme Krautsäume mit Gebüsch und einzelnen Eichen, die zum Erhalt festgesetzt werden.

Flächen mit Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind den Waldrändern im Süden des Gebietes vorgelagert. In einer Tiefe von 15-20 m sollen hier die fehlenden Waldsäume durch gestufte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ergänzt werden.

Alle übrigen Regelungen zur Erhaltung und Anpflanzungen werden als Ausgleichsmaßnahmen getroffen (siehe unten).

### **8.8 Ausgleichsmaßnahmen**

Das Planungsvorhaben hat Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Um negative Auswirkungen zu vermeiden und zu vermindern, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum vorsorgenden Bodenschutz und zum Schutz und zur Entwicklung besonders wertvoller und schützenswerter Biotopflächen. Nicht vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind durch geeignete Maßnahmen überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Die Flächen zum Ausgleich und die darauf erforderlichen Maßnahmen werden durch

zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich geregelt (z. B. Entwicklung gestufter naturnaher Waldränder im Bereich des Nadelwaldes, Anpflanzung von Streuobst, Renaturierung von Teilabschnitten der Fließgewässer, Entwicklung von artenreichen Frisch- und Feuchtwiesen). Weiterhin werden artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für Amphibien und die lokale Feldlerchenpopulation festgesetzt, um den gesetzlichen Anforderungen an den besonderen Artenschutz Rechnung zu tragen.

## **8.9 Gestaltungsregelungen nach Bauordnungsrecht**

Die gestalterischen Festsetzungen nach Bauordnungsrecht werden auf ein Mindestmaß begrenzt. Sie sollen in erster Linie den besonderen Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen in der freien Landschaft Rechnung tragen.

### **Dächer und Dachformen**

In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sind nur geneigte Dachformen mit einer Neigung von mindestens 20 Grad zulässig, die in ortsüblichen Farben und Materialien einzudecken sind. Mit der Festsetzung wird gesichert, dass sich eine mögliche Hotelenerweiterung gestalterisch an den Gebäudebestand des Vierseitenhofes anpasst und neue Gebäude landschafts- und ortsbildtypisch erbaut werden.

### **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Flächen im Sondergebiet 1 und 3 sind zu begrünen oder zu bepflanzen soweit sie nicht für andere zulässige Verwendung benötigt werden. Befestigungen der Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies aufgrund Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. PKW-Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Feuerwehrezufahrten und – aufstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Die Regelungen entsprechen den Vorgaben der Hessischen Bauordnung zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.

### **Gestaltung von Nebenanlagen und Einfriedungen**

Zum Schutz des Landschaftsbildes sind die Abstellflächen für Müll- und Wertstofftonnen durch Sichtschutzelemente baulich abzuschirmen oder mit Rankgerüsten und Rankpflanzen, Hecken oder ähnlichen geeigneten Bepflanzungen zu begrünen. Randliche Einfriedungen der Freizeit- und Golfanlage sind unzulässig, damit das Gebiet für Tierarten weiterhin durchgängig ist und die Erholungseignung der Landschaft nicht eingeschränkt wird.

## **8.10 Nachrichtliche Übernahmen**

Durch das Planungsgebiet verläuft der oberrätisch-germanische Limes der als Gesamtanlage ins UNESCO-Welterbe aufgenommen wurde und dessen Kernzone nach Hessischem Denkmalgesetz als Bodendenkmal gesetzlich geschützt ist. Die bestehende rechtliche Sicherung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe auch Kapitel 7.2).

## **8.11 Hinweise**

Die Hinweise im Bebauungsplan sind nicht rechtsverbindlich und dienen lediglich dazu Bauherren oder Flächennutzer auf wesentliche Aspekte im Planungsgebiet aufmerksam zu machen bzw. zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen anzuregen. In den Hinweisen wird auch auf andere gesetzliche Regelungen und Normen sowie auf gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen verwiesen.

## 9 Flächenstatistik

Sondergebiet 1 „Hotel und Golfclub“	40.600 m <sup>2</sup>
Sondergebiet 2 „Freizeit- und Golfanlage“	499.550 m <sup>2</sup>
Sondergebiet 3 ; „Golfanlage und Betriebshof“	8.400 m <sup>2</sup>
Flächen für Wald	19.380 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen (öffentlich, Landesstraße)	6.090 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen	7.510 m <sup>2</sup>
<u>Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	<u>59.350 m<sup>2</sup></u>
	<b>640.880 m<sup>2</sup></b>

Der eigentliche Golfplatz nimmt dabei voraussichtlich folgende Flächen in Anspruch:

Abschläge	ca. 3.200 m <sup>2</sup>
Grüns + Vorgrüns,	ca 10.630 m <sup>2</sup>
Sand-Bunker	ca. 3.000 m <sup>2</sup>
Spielbahn Fairway	ca. 89.000 m <sup>2</sup>
Spielbahn Semirough	ca. 102.500 m <sup>2</sup>
Speicherteiche	ca.17.250 m <sup>2</sup>
<u>Driving Range + Übungsgrüns</u>	<u>ca. 25.650 m<sup>2</sup></u>
<b><u>Golfplatzflächen</u></b>	<b><u>ca. 251.230 m<sup>2</sup></u></b>

## 10 Kosten und Finanzierung

Der städtebauliche Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger regelt, dass die Planungskosten sowie die im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes „Freizeit- und Golfanlage Hofgut Georgenthal“ entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger übernommen werden. Konkrete Inhalte regelt das Vertragswerk. Diese sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

**Aufgestellt**

# RIES + RIES

ARCHITEKTEN · INGENIEURE

RHEINSTRASSE 2 · D-55257 BUDENHEIM BEI MAINZ  
TELEFON +49(0)6139)9229-0 · EMAIL INFO@RIES-RIES.DE  
TELEFAX +49(0)6139)9229-49 · WWW.RIES-RIES.DE

**BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten**

Untere Zahlbacher Straße 21

D – 55131 Mainz

T. +49 (0)6131. 66925-11

www.bierbaumaichele.de

[info@bierbaumaichele.de](mailto:info@bierbaumaichele.de)

Mainz, den 12. August 2013

  
.....

**Ausgefertigt**

Hohenstein, den 20. AUG. 2013



  
.....  
(Bürgermeister) Daniel Bauer  
Bürgermeister