

# GEMEINDE KIEDRICH

## BEBAUUNGSPLAN **Bauhof**

Umweltbezogene Stellungnahmen der  
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (2) BauGB

Regierungspräsidium Darmstadt



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt  
Per Email: [post@hendelundpartner.de](mailto:post@hendelundpartner.de)

Gemeindevorstand der Gemeinde  
Kiedrich  
Marktstraße 27  
65399 Kiedrich

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/23-2024/2**  
Dokument-Nr.: **2025/56598**  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihr Kontakt: Karin Schwab  
Zimmernummer: 3.018  
Telefon: +49 6151 126321  
E-Mail: Karin.Schwab@rpda.hessen.de  
Datum: 24. Januar 2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Kiedrich im Rheingau-Taunus-Kreis  
Bebauungsplanentwurf (BBP) „Bauhof“ sowie Änderung des Flächennutzungs-  
planes (FNP) in diesem Bereich  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
Schreiben des Planungsbüros Hendel + Partner vom 19. Dezember 2024  
Meine Stellungnahme vom 23. August 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von §4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

#### A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des BBP beabsichtigt die Gemeinde Kiedrich den Bauhof an den südwestlichen Ortsrand zu verlegen, da sowohl die Zufahrtsverhältnisse als auch das vorhandene Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und eine Sanierung nicht wirtschaftlich wäre. In einem Parallelverfahren wird der wirksame FNP geändert. Es soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ ausgewiesen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,25 ha und wird aktuell ackerbaulich genutzt.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

#### B. Stellungnahme

##### I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

###### Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

##### II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

###### 1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

###### 2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Auf der übergeordneten Planungsebene des FNP ist eine detaillierte Prüfung im Hinblick auf den nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz nicht erforderlich. Dies erfolgt hier auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung.

###### a. Nachsorgender Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen.

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. Januar 2025) verfügbaren Kenntnisstandes (Abfrage der Altflächendatei FIS AG, vorliegende Aktenlage) nicht bekannt.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

- 3 -

- 3 -

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.

Hinweis Adressänderung:

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a/b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

#### **b. Vorsorgender Bodenschutz:**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen. Es ergeben sich keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

#### **3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer**

Das betroffene Flurstück liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und außerhalb eines Gewässerrandstreifens.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen zu dem mir vorliegenden Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

#### **4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Die festgesetzten Maßnahmen zur ortsnahen Versickerung (wasserdurchlässige Bauweise) werden im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG begrüßt. Die in der Begründung des Entwurfes beschriebene geplante Errichtung von zwei Zisternen zur Brauchwassernutzung und gedrosselten Ableitung in die Trennwasserkanalisation der Sportplatzanlage wird grundsätzlich positiv gesehen. Zu beachten ist jedoch, dass ausschließlich unbelastetes Niederschlagswasser in die Trennkanalisation einzuleiten ist und die nachfolgenden Abwasseranlagen ausreichend dimensioniert sind. Bezüglich der Einleitung in das Kanalnetz der Sportplatzanlage und einer Einleitebeschränkung ist sich mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser der Sportplatzanlage existiert bereits eine Erlaubnis vom 23. Februar 2012. Durch den Anschluss weiterer Flächen bedarf diese Erlaubnis ggf. einer Anpassung, sofern die Einleitebedingungen nicht mehr eingehalten werden. Ein entsprechender Antrag wäre vom Bescheidsinhaber beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.3 zu stellen.

- 4 -

- 4 -

Zur Reduzierung/Verzögerung der Niederschlagswasserabflusses, insbesondere zur Einhaltung einer Einleitebeschränkung in das Kanalnetz des Sportplatzes, wäre die Festsetzung von Dachbegrünung weiterhin wünschenswert.

Die in der Begründung des BBP aufgeführten Sachverhalte hinsichtlich der Entwässerung sollten im Sinne der Verbindlichkeit auch in die textlichen Festsetzungen übernommen werden.

#### **5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft**

Es bestehen keine Bedenken.

#### **6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz**

Das in der Stellungnahme zum BBP empfohlene Schall-Gutachten wurde durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies - BERICHT – NR.: 1 / 21676 / 1024 / 1 erstellt. Dieses hat ergeben, dass selbst unter den schlechtmöglichsten Bedingungen alle Schall-Immissionsrichtwerte unterschritten werden.

Es bestehen daher keine Bedenken.

#### **7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde erneut keine Sachverhalte entgegen.

### **III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**

#### **Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).

- 5 -

- 5 -

## NR. 1 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

### C. Hinweise

Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach [bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de](mailto:bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de). Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](http://Hoehere-Verwaltungsbehoerde-|rp-darmstadt.hessen.de).

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

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

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

#### **Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](http://Datenschutz-|rp-darmstadt.hessen.de)



RTK FD III.4 Heimbacher Str. 7 - 65307 Bad Schwalbach

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

**DER KREISAUSSCHUSS**

Fachdienst: **Bauaufsicht und Denkmalschutz**  
Sachbearbeiter/in: **Frau Umhauer/Frau Diehl**  
Raum: 1.321 (Eingang 1)  
Telefon: 06124 510-506  
Telefax: 06124 510-18506  
E-Mail: [lvonne.umhauer@rheingau-taunus.de](mailto:lvonne.umhauer@rheingau-taunus.de)  
E-Mail: [Sabine.diehl@rheingau-taunus.de](mailto:Sabine.diehl@rheingau-taunus.de)  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Bei Schriftwechsel angeben  
Unser Zeichen: FD III.4-80-BP-02346/24

Datum: **31. Januar 2025**

Grundstück	Kiedrich
Gemarkung	Kiedrich
Vorhaben	08 KJ 24.0 - B-Plan "Bauhof" mit FNP 08.07 - FNP-Änderung

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

**Kreisausschuss:** II-GF- Gleichstellung, Familien, Prävention

**Fachbereich IV**

IV.3 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen

**Fachdienst II.9** Schulen, Sport, Ehrenamt

**Fachdienst II.7** Gesundheit

**Fachdienst IV.2** Umwelt

**Fachdienst III.3** Brandschutz

**Fachdienst III.4** Bauaufsicht/Denkmalschutz

**Fachdienst III.5** Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,  
Wahlen

**Fachdienst III.6** Verkehr

**Fachdienst II.5 JHP** Jugendhilfeplanung

**Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

**Servicezeiten:** Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung

**Postanschrift:** Heimbacher Str. 7 - 65307 Bad Schwalbach **Telefon:** 06124 510-0

**Internet:** [www.rheingau-taunus.de](http://www.rheingau-taunus.de) **Datenschutzinformation:** [www.rheingau-taunus.de/datenschutz](http://www.rheingau-taunus.de/datenschutz)

**Konto der Kreiskasse:** Naspa Bad Schwalbach, IBAN DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55XXX



Datum: 31. Januar 2025  
Unser Zeichen: BP-02346/24

**Stellungnahme II-GF – Gleichstellung, Familien, Prävention:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes IV.3 – Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen:**

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.9 – Schulen, Sport, Ehrenamt:**

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheit:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes IV.2 – Umwelt ( ):**

**Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme:**

**Bzgl. Lärm:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen solange die Rahmenbedingungen des schalltechnischen Gutachtens 1/21676/1024/1 des Ingenieurbüro Pies GbR vom 23.10.2024 eingehalten werden.

**Bzgl. Licht:**

Eine Betrachtung von Lichtimmissionen zur Verringerung der Umweltbelastung für das Schutzgut Mensch, aber auch in Hinsicht auf die Tier- und Pflanzenwelt wird empfohlen. Die Lichtleitlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) gibt hierzu ausreichende Informationen. Unter Punkt 6 sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Störwirkungen aufgezeigt. Vorgaben zur Verwendung von Außenbeleuchtung können als textliche Festsetzung u. a. wie folgt formuliert werden:

- Die Außenlampen sind zur Vermeidung von Streuung und Blendung so auszurichten, dass ihr Licht nur nach unten fällt und nicht über die Nutzfläche hinaus abstrahlt.
- Außenbeleuchtungen sollen nur mit Steuerungsgeräten wie Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder betrieben werden um eine unnötige Beleuchtung auszuschließen. Bei Bewegungsmeldern muss auf die Ansprechempfindlichkeit geachtet werden, um häufige Ein- und Ausschaltvorgänge zu vermeiden.

**Wasserschutzrechtliche Stellungnahme:**

Von dem Planvorhaben sind weder Wasserschutzgebiete, geschützte Gewässerläufe, Gewässerrandstreifen noch Überschwemmungsgebiete betroffen.

Datum: 31. Januar 2025  
Unser Zeichen: BP-02346/24

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung wird auf die grundsätzliche Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen. Das anfallende Abwasser soll in zwei getrennten Kanälen für Schmutz- und Niederschlagswasser abgeleitet werden. Die Untere Wasserbehörde empfiehlt eine kritische Prüfung hinsichtlich der Frage, ob alle Flächen unter Berücksichtigung der stofflichen Belastung an den Trennkanal angeschlossen werden können. Laut Begründungstext (Ziffer 1.9.2) erfolgt keine Differenzierung von angeschlossenen Flächen. Sofern auch mit belastetem Niederschlagswasser zu rechnen wäre, müsste der Schmutzwasser-führende Kanal entsprechend größer dimensioniert werden.

#### **Naturschutzrechtliche Stellungnahme:**

Es bestehen folgende Anregungen und Bedenken:

##### 2.8 Umweltbericht „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“:

Die Biotoptypen des Bestandes und der Planung sind graphisch darzustellen. Die Zuordnung der Biotopwertpunkte zu den Typ-Nr., wie sie jetzt in der Tabelle dargestellt werden, sind nicht nachvollziehbar.

Derzeit wird das Ersatzgeld mit 0,57€ je BWP berechnet.

##### 2.9 Umweltbericht „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung,...“:

Die externe Ausgleichsfläche (Eigenbeteiligung der Gemeinde bei der Renaturierung des Kiedricher Baches) ist zu verorten.

##### 2.9.1 Umweltbericht „Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen“:

Wir würden begrüßen, wenn der nordwestliche Heckenstreifen in einer stärkeren Breite erhalten werden könnte oder aber durch kleinere Abweichungen vorhandene gesunde Bäume erhalten würden.

##### 3.A.4. textlichen Festsetzung „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern + sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB:

Es ist in der freien Landschaft zu gewährleisten, dass nur heimische und standortgerechte Gehölze für die Neuanlage von Gehölzpflanzungen verwendet werden. Zuchtformen sind nicht zulässig. Obstbäume sind kein sinnvoller Bestandteil einer frei wachsenden Hecke.

Die Vorschläge unter Ziffer C 12. sind entsprechend zu ändern.

##### B1.1.1. bauordnungsrechtlichen Vorschriften „Dächer..“:

Freie Dachflächen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Regelung soll dazu dienen, die Aufheizung der Fläche zu reduzieren. Die Formulierung ist so gewählt, um neben einer PV eine Dachbegrünung zu gewährleisten.

##### B1.1.2. bauordnungsrechtlichen Vorschriften „Fassaden..“:

Die Fassaden sind natürlich zu begrünen.

##### B.2. bauordnungsrechtlichen Vorschriften „Freiflächen..“:

Der letzte Spiegelstrich ist zu streichen. Es sind nur einheimische Arten zu verwenden.

##### B.3. bauordnungsrechtlichen Vorschriften „Einfriedungen..“:

Eine Durchschlupfmöglichkeit für Igel und andere heimische Kleintiere ist immer zu gewährleisten.

##### C.10. Hinweise/Empfehlungen „Einfriedungen/Anpflanzungen“:

Bei dem letzten Spiegelstrich ist zu streichen: Empfohlen wird, dass . Ein Luftraum unter Zäunen ist frei zu halten, um Kleintieren das Wandern zu ermöglichen.

##### C.11. Hinweise/Empfehlungen „Artenschutz..“:

Zum Thema Beleuchtung ist folgendes zu ergänzen:

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u.a. Schutz

Datum: 31. Januar 2025  
Unser Zeichen: BP-02346/24

nachaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes sowie weiterer Belange, ist die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.

Zulässig sollten daher u. a. nur sein:

- o voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil);
- o Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
- o niedrige Lichtpunkthöhen
- o Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).

Wir empfehlen hierzu u. a. die auf der Homepage des Biosphärenreservat Rhöns erarbeiteten Arbeitsmittel z. B. zur „Vermeidung von Lichtimmissionen“ oder „rücksichtsvoller Beleuchtung“ zu prüfen und die dort erarbeiteten Ergebnisse einzubinden.

Der Satzungsgeber ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) berechtigt, im Bauleitplanverfahren Vorgaben zur Beleuchtung durch Festsetzungen zu bestimmen. Darüber hinaus verweisen wir auf den § 35 (7) HeNatG, wonach Gemeinden schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht mittels Satzungen regeln können.

##### C.12. Hinweise/Empfehlungen „Empfehlung von Gehölzarten“:

Streichen: Acer pseudoplatanus (eher nicht geeignet an dem Standort), Acer campestre „elsrijk“, Acer platanoides „columnare“, Acer platanoides „Emerald Queen“, Carpinus betulus „fastigiata“, Crataegus „Paul’s scarlet“, Pyrus communis „Beech Hill“, Quercus robur „fastigiata“, Prunus mahaleb, Prunus spinosa (Wurzelausläufer), Ribes alpinum „Schmidt“, Rosa majalis, Viburnum opulus (fraglich, ob Standort nicht zu trocken) Parthenocissus tricuspedata. Obstbäume nur im Einzelstand! Mitaufgenommen werden könnte noch Quercus petraea.

Datum: 31. Januar 2025  
Unser Zeichen: BP-02346/24

**Grünschnittsammelplatz (P05\_00\_3462\_BPlan\_Entwurf\_Offenlage):**

- Der Platz ist von der Umzäunung auszuschließen.
- Die Pflandarstellung bezüglich der vorhandenen Ausgleichspflanzung rund um den Grünschnittsammelplatz ist nicht korrekt (s. Maßnahmenplan vom 10.04.2019). Der Pflanzstreifen rund um den Platz ist zu erhalten und im Bebauungsplan entsprechend zu verankern.

**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.

Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt werden.

- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdienstseinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
5. Patienten 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 -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

**Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

Datum: 31. Januar 2025  
Unser Zeichen: BP-02346/24

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE) bis drei Geschosse oder GFZ  $\leq 0,7$  muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m<sup>3</sup> betragen.
- *Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass bei baulichen Anlagen, die gemäß Muster-Industriebau-Richtlinie - MIndBauRL errichtet werden für die Löschwasserversorgung eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden (192 m<sup>3</sup>) zur Verfügung stehen und die Brandreserve im Hochbehälter mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen muss. Unter Berücksichtigung der Flächen der Brandabschnitte oder Brandbekämpfungsabschnitte sowie der Brandlasten kann der Löschwasserbedarf auf 192 m<sup>3</sup>/h gesichert auf 2 Stunden ansteigen.*

**Hydranten**

- 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.

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

Die Punkte Nr. 1 - 5 und Nr. 7 unserer Stellungnahme vom 02.08.2024 zum Vorentwurf Bebauungsplan „Bauhof“ vom 05.07.2024 bleiben unverändert bestehen.

Weitere Anmerkungen zum Bebauungsplan-Entwurf:

**Nordöstliche Baugrenze**

Wir weisen darauf hin, dass die nordöstliche Baugrenze unvollständig eingetragen ist, lediglich mit einer blauen Linie. Die Eintragung der Baugrenze gem. Planzeichenverordnung (Strich- Strich- Punkt- Linie) und Legende im Bebauungsplan fehlt. Wir empfehlen dies zu ergänzen, auch wenn die Baugrenze ggf. deckungsgleich mit der Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche ist.

Wir empfehlen, den Abstand von 1 m zu den angrenzenden Flächen an den anderen Baugrenzen auch hier festzuschreiben.

Das Maß von 46 m wurde gegenüber dem Entwurf vom 05.07.2024 ergänzt. Allerdings fehlt der Bezug. Das v. g. Maß bezieht sich nicht auf die Eckpunkte des Baufensters, bzw. die Länge der nordöstlichen Baugrenze.

**Bauverbotszone**

Im vorliegenden Entwurf vom 18.12.2024 ist (neu) eine Bauverbotszone gem. § 23 (1) Hessisches Straßengesetz (HStrG) eingetragen, dargestellt mit einer rot-gestrichelten Linie, gem. Legende.

Datum: 31. Januar 2025  
Unser Zeichen: BP-02346/24

Die Bauverbotszone verläuft parallel zur Kreisstraße (nicht vermasst), im westlichen Bereich des Baufensters gem. Bebauungsplan. Da in diesem Bereich Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen, handelt es sich hierbei nicht um eine überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO. Die Baugrenzen müssten entsprechend angepasst werden.

Wir empfehlen das neue, reduzierte Baufenster vollständig zu vermaßen und die Lage zu fixieren. Ggf. sind die Ausnutzungsziffern anzupassen.

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

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

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

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag

(Pohl)

Amt für Bodenmanagement  
Limburg a.d. Lahn



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Berner Straße 11, 65552 Limburg a. d. Lahn

Planungsbüro Hendel+Partner  
Friedrich-Bergius-Straße 9

65203 Wiesbaden

per E-Mail an  
[post@hendelundpartner.de](mailto:post@hendelundpartner.de)

TÖB – Rheingau Taunus Kreis

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

**22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#191**

Dienststelle Nr. 0620  
Bearbeiter/in Orelly Dominik (HVBG)  
Telefon (0611) 535 – 6415  
E-Mail [AfBLimburg-ToeB@hvbq.hessen.de](mailto:AfBLimburg-ToeB@hvbq.hessen.de)

Datum 30.01.2025

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(Dominik Orelly)

Bebauungsplan: **"Bauhof"**

Gemeinde: Kiedrich

Gemarkung: Kiedrich

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom: **19.12.2024**  
Ihre Aktenzeichen: **34.62**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

#### **Bereich: Ländliche Bodenordnung**

Wir möchten darauf hinweisen, dass sich die Flurstücke im Flurbereinigungsverfahren Kiedrich (Az.: F 830) befinden. Gegen die vorgelegte Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Gemäß den Vorgaben im Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischen Begleitplan werden die vorhandenen Wege eine geplante Flurstücksbreite von 5 m erhalten. Laut Hessischem Nachbarrechtsgesetz kommt dazu mindestens eine Breite von 0,5 m zu den Rebankern im Eigentum der Winzer. Somit muss die Maßnahme einen Mindestabstand von 5,50 m zu den vorhandenen Rebankern auf der gegenüberliegenden Wegeseite einhalten. Dies bitte ich bei der Umsetzung der Maßnahme zu beachten.

Das geplante Vorhaben ist beteiligungspflichtig nach § 34 FlurbG. Unter der Voraussetzung der Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise wird die Zustimmung nach § 34 FlurbG erteilt.

#### **Bereich: Städtische Bodenordnung**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.

#### **Bereich: Liegenschaftskataster**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.



**Landkreis Limburg-Weilburg**  
Der Kreisausschuss



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

4020

Planungsbüro Hendel+Partner  
Friedrich-Bergius--Straße 9

65203 Wiesbaden



**Amt** Amt für den Ländlichen Raum,  
Umwelt, Veterinärwesen und  
Verbraucherschutz  
**Fachdienst** Landwirtschaft  
Auskunft erteilt Frau Gros  
Zimmer 18  
Durchwahl 06431 296-5809 (Zentrale: -0)  
Telefax 06431 296-5968  
E-Mail s.gros@Limburg-Weilburg.de  
**Besuchsadresse** Nebengebäude Hadamar,  
Gymnasiumstraße 4 (Schloss),  
65589 Hadamar  
Postanschrift und  
Fristenbriefkasten Schiede 43, 65549 Limburg.  
Unser Aktenzeichen 3.1- TgNr. 30/24  
Kiedrich

13. Januar 2025

**Gemeinde Kiedrich**  
**Flächennutzungsplanänderung BAUHOF**  
**Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Guten Tag,

die Stellungnahme des Fachdienstes Landwirtschaft vom 19. August 2024 bleibt unverändert bestehen.

Mit den o.g. Änderungen des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Kiedrich ist der Verlust von ackerbaulich intensiv genutzten Flächen auf den Flurstücken 182 und 183 in der Flur 20 der Gemarkung Kiedrich verbunden. Ein Verlust dieser Flächen für die landwirtschaftliche Primärproduktion im Rahmen der geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet berührt die die von uns zu vertretenden Belange der Landwirtschaft. Der Agrarfachplan Südhessen definiert die beiden betroffenen Flurstücke mit der Gesamtbewertung 1a was für Flächen mit der höchsten Stufe in der Ernährungs- und Versorgungsfunktion steht.

Laut Regionalplan Südhessen 2010 liegen die betroffenen Flächen in Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. In diesen Vorbehaltsgebieten ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen.

**Unsere Servicezeiten**  
Montag – Mittwoch 8:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr  
Donnerstag 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr  
Freitag 8:30 - 12:00 Uhr

**Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg**  
Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18 BIC: HELADEF1LIM  
Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 80 BIC: HELADEF1WEI  
Nassauische Sparkasse IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33 BIC: NASSDE55XXX

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Internet [www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de](http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de)  
Facebook [www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/](https://www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/)  
Instagram [www.instagram.com/landkreisl limburg weilburg/](https://www.instagram.com/landkreisl limburg weilburg/)

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

Die durchgeführte Prüfung der Standortalternativen, sowie die geringe Inanspruchnahme von lediglich ca. 1.400 m<sup>2</sup> landwirtschaftlicher Produktionsfläche bewegt uns im vorliegenden Fall allerdings dazu, die Belange der Landwirtschaft dem kommunalen Interesse an der Errichtung eines Bauhofs im Sinne der Allgemeinheit unterzuordnen.

Grundsätzlich bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht Bedenken im Hinblick auf den unwiederbringlichen Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich. Diese stellen wir unter Beachtung des kommunalen Interesses an der Errichtung eines Bauhofs am genannten Standort zurück.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

Freundliche Grüße  
im Auftrag

  
Saskia Gros