

GEMEINDE KIEDRICH

BEBAUUNGSPLAN **Bauhof**

UMWELTBEOEGENE STELLUNGNAHMEN ZUR
FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (1) BauGB + SCOPING

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per E-Mail: post@hendelundpartner.de

Gemeindevorstand
der Gemeinde Kiedrich
Marktstraße 27
65399 Kiedrich

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/23-2024/1
Dokument-Nr.: 2024/1180807
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Kontakt: Karin Schwab
Zimmernummer: 3.018
Telefon/ Fax: +49 6151 12 6321/ +49 611 327642295
E-Mail: Karin.Schwab@rpda.hessen.de
Datum: 23. August 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Kiedrich im Rheingau-Taunus-Kreis
Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und
Bebauungsplanvorentwurf (BBP) „Bauhof“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Hendel + Partner vom 17. Juli 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des BBP hat die Gemeinde Kiedrich die Absicht, den Bauhof an den südwestlichen Ortsrand zu verlegen, da sowohl die Zufahrtsverhältnisse als auch das vorhandene Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Eine Sanierung wäre nicht wirtschaftlich. Am jetzigen Standort des Bauhofs könnte, abhängig von dem Beschluss der Gemeindevertretung, langfristig eine Seniorenwohnanlage entstehen. Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB wird der wirksame FNP im Parallelverfahren geändert. Es soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ ausgewiesen werden.

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

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
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



A. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. 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:

Von der Fläche ist ein im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegtes „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ berührt. Regionalplanerisch habe ich keine Bedenken.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen 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.

Im Hinblick auf die Aufstellung des BBP gilt Folgendes:

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 Überprüfungstermin (23. Juli 2024) verfügbaren Kenntnisstandes (Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen, vorliegende Aktenlage) nicht bekannt. Die Auskünfte aus der Altflächendatei können 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 HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter

- 3 -

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. Es bestehen keine 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.

Ansonsten kann zur Entwässerung keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da noch kein Entwässerungskonzept vorliegt. Die angekündigten Unterlagen bleiben zunächst abzuwarten.

Grundsätzlich soll anfallendes Niederschlagswasser im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Es ist daher zu überprüfen, ob eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser möglich ist oder ob dieses gewässerträglich in ein Gewässer eingeleitet werden kann.

Die Zuständigkeit liegt im Falle einer gezielten Versickerung in den Untergrund bei der Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises, bei einer Einleitung in ein Fließgewässer beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.3.

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser am Anfallsort verwertet werden. Gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung in Hessen von August 2023 soll der natürliche Wasserhaushalt mengenmäßig und stoffmäßig erhalten bleiben. Dazu soll das Niederschlagswasser u.a. in der Fläche zurückgehalten, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden.

- 4 -

Die in der Begründung des Vorentwurfes beschriebene Vorgehensweise zur Nutzung einer Zisterne wird grundsätzlich zur Trinkwasserreduzierung begrüßt. Sofern das gesammelte Niederschlagswasser jedoch nicht kontinuierlich genutzt wird (z. B. zur Verwertung in Haussystemen), trägt eine Zisterne nicht zu einer Reduzierung der Abwassermenge bei. Die Möglichkeit der Versickerung des Wassers aus dem Zisternenüberlauf ist daher zu prüfen und einem Anschluss an den Mischwasserkanal vorzuziehen, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Reduzierung/ Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses kann außerdem durch Dachbegrünung gewährleistet werden, welche im vorliegenden Vorentwurf nicht vorgegeben wird. Vor dem Hintergrund der Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet ist eine Festsetzung von Dachbegrünung sowie für diese geeignete Dachformen (z. B. Flachdächer) aus wasserwirtschaftlicher Sicht wünschenswert.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Zum BBP sowie zur Änderung des FNP bestehen keine Bedenken.

Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen keine Einwände.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Aufgrund der frühen Abfahrtszeiten des Winterbetriebes bestehen Bedenken gegen den Vorentwurf des BBP sowie die Änderung des FNP. Ich empfehle eine Schallimmissionsprognose mit Vorschlägen für Schallschutzmaßnahmen erstellen zu lassen.

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: RPS/RegFNP 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

- 4 -

- 5 -

- 5 -

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

I. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die FNP-Änderung und den BBP-Entwurf keine Bedenken.

Die geplante Verlagerung des Bauhofes beansprucht die Flurstücke 182 und 183, Flur 20 am südwestlichen Ortsrand von Kiedrich. Eine Bündelung des Bauhofes mit dem Grün-schnittplatz wird an dieser Stelle erzielt. Durch die zum Erhalt festgesetzte Hecke, die den bisherigen Ortsrand wesentlich prägt, werden von der Planung fast ausschließlich Acker-flächen in Anspruch genommen. Durch die Festsetzung einer ergänzenden Heckenpflanzung am östlichen Rand des Geltungsbereiches können die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe teilweise kompensiert werden. Für das ermittelte Kompensationsdefizit von ca. 20.000 Wertpunkte sind in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde weitere Kompensationsmaßnahmen festzusetzen bzw. vorzusehen.

A. Hinweise

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: kmrdr@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Karin Schwab

Dieses Dokument habe ich in der 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](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)



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: lyvonne.umhauer@rheingau-taunus.de
E-Mail: Sabine.diehl@rheingau-taunus.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel angeben
Unser Zeichen: FD III.4-80-BP-02346/24

Datum: **19. August 2024**

Grundstück	Kiedrich
Gemarkung	Kiedrich
Vorhaben	08 Kl 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.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 **Datenschutzinformation:** www.rheingau-taunus.de/datenschutz
Konto der Kreiskasse: Naspä Bad Schwalbach, IBAN DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55XXX



Datum: 19. August 2024
Unser Zeichen: BP-02346/24

Stellungnahme II-GF – Gleichstellung, Familien, Prävention:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes IV.3 - Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheit:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes IV.2 – Umwelt ():

Stellungnahme liegt nicht vor.

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.

Datum: 19. August 2024
Unser Zeichen: BP-02346/24

5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
- 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:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ $\leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ 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 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden (192 m³) zur Verfügung stehen und die Brandreserve im Hochbehälter mindestens 192 m³ betragen muss. Unter Berücksichtigung der Flächen der Brandabschnitte oder Brandbekämpfungsabschnitte sowie der Brandlasten kann der Löschwasserbedarf auf 192 m³/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:

Bauaufsichtliche Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Aus bauaufsichtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes Kiedrich, Teil 2, Süd, der Gemeinde Kiedrich, mit Änderung der Flächen für die Landwirtschaft, Ackerflächen, in Flächen für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Bauhof.

Datum: 19. August 2024
Unser Zeichen: BP-02346/24

Bauaufsichtliche Stellungnahme zur Bauleitplanung der Gemeinde Kiedrich, Bebauungsplan "Bauhof"

Aus bauaufsichtlicher Sicht bestehen auch keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan „Bauhof“ der Gemeinde Kiedrich.

Hinweise:

1. Vor Einreichen eines Bauantrages bzw. Beantragung des Vorhabens nach § 64 HBO sind mindestens die Flurstücke 182 und 183, sowie ggf. Flurstück 266/7 anteilig, im Grundbuch unter einer lfd. Nummer zu vereinigen.
2. Gem. § 30 (1) BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die Entwässerung ist Teil der Erschließung.
3. Wir gehen davon aus, dass, gem. der Kommentierung zur BauNVO von Fickert/Fieseler, 12. Auflage, die Ausnutzungsnachweise lediglich über die bebaubaren Flächen für den Gemeinbedarf, im Plan dargestellt in Magenta, zu führen sind. Andernfalls bitten wir um entsprechende Festsetzungen zur Handhabung.
4. Die v. g. anrechenbare Grundstücksfläche sollte durch eine ausreichende Vermessung im Bebauungsplan eindeutig zu ermitteln sein, sofern sie nicht angegeben wird.
5. Wir empfehlen zu prüfen, ob alternativ für die Halle die Festsetzung von max. zul. Abmessungen und einer max. zul. Grundfläche (GR) sinnvoll ist, anstelle einer festgesetzten Grundflächenzahl, da gem. Beschreibung die geplanten Abmessungen der Halle mit 15 x 30 m bereits konkret gefasst sind.
Der Umfang der befestigten Flächen könnte durch max. zul. Flächenanteile und entsprechende textliche Festsetzungen begrenzt werden.
6. Wir empfehlen, das Maß des Baufensters nord-östlich, entlang des Grünstreifens, zu ergänzen. Zudem empfehlen wir hier durch Planeinschrieb ebenfalls einen Abstand zum v. g. Grünstreifen von mind. 1 m festzusetzen, entsprechend den Abständen zu den Grünstreifen nord-westlich und süd-östlich.
7. Das Bauordnungsrecht befasst sich mit den baulich-technischen Anforderungen an bauliche Anlagen und regelt das Genehmigungsverfahren. Wesentliche Rechtsgrundlage ist die Hessische Bauordnung (HBO), derzeit in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582) geändert.
Die Hessische Bauordnung ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.
Hier wird auf die Hessische Bauordnung von 2011 verwiesen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Datum: 19. August 2024
Unser Zeichen: BP-02346/24

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Stellungnahme liegt nicht vor.

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

TÖB – Rheingau Taunus Kreis

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#172

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

Datum 15.08.2024

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Dominik Orelly)

Bebauungsplan: **"Bauhof"**

Gemeinde: Kiedrich
Gemarkung: Kiedrich

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom: **17.07.2024**
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

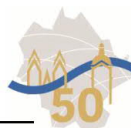
Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.

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
z.H. Herr Thiemo Klöpping
Friedrich-Bergius-Straße 9

65203 Wiesbaden

Amt

Fachdienst

Auskunft erteilt

Zimmer

Durchwahl

Telefax

E-Mail

Besuchsadresse

Postanschrift und

Fristenbriefkasten

Unser Aktenzeichen

Amt für den Ländlichen Raum,
Umwelt, Veterinärwesen und
Verbraucherschutz

Landwirtschaft

Herr Eckert

27

06431 296-5803 (Zentrale: -0)

06431 296-5968

a.eckert@Limburg-Weilburg.de

Nebengebäude Hadamar,
Gymnasiumstraße 4 (Schloss),
65589 Hadamar

Schiede 43, 65549 Limburg

3.2- TgNr. 33/24

Kiedrich

19. August 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Kiedrich
Bebauungsplan BAUHOFF

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB

Guten Tag Herr Klöpping,

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.

Die durchgeführte Prüfung der Standortalternativen, sowie die geringe Inanspruchnahme von lediglich ca. 1.400 m² 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.

Potentielle Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht nicht näher beschrieben. Daher verweisen wir grundsätzlich auf einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden insbesondere mit landwirtschaftlichen Produktionsflächen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass auch auf mögliche Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft) im Zuge der Umsetzung dieses Vorhabens verzichtet werden sollte. Auf die Inanspruchnahme einer externen nicht landwirtschaftlichen Ausgleichsfläche, die Auswahl von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen oder den Ankauf von Ökopunkten sei an dieser Stelle hingewiesen. Eine Konkretisierung der geplanten Kompensationsmaßnahmen ist unabdingbar. Bis zur Vorlage einer endgültigen Eingriffs- und Ausgleichsplanung behalten wir uns eine abschließende Stellungnahme vor.

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 der oben genannten Einschränkungen bezüglich externer Kompensationsmaßnahmen hinter das kommunale Interesse an der Errichtung eines Bauhofs am genannten Standort zurück.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Andreas Eckert

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

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18 BIC: HELADEF1LIM
Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60 BIC: HELADEF1WEI
Nassauische Sparkasse IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33 BIC: NASSDE55XXX

Internet

Facebook

Instagram

www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/

[www.instagram.com/landkreis limburg weilburg/](https://www.instagram.com/landkreis_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). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Botanische Vereinigung für
Naturschutz in Hessen e.V.
Schiffenberger Weg 14
35435 Wettenberg

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Bund zur Förderung der Landespflanze
Landesverband Hessen e.V.
Rathausstraße 56
65203 Wiesbaden

Hessische Gesellschaft für
Ornithologie und Naturschutz e.V.
Lindenstraße 5
61209 Echzell

Naturschutzbund Deutschland
Landesverband Hessen e.V.
Friedenstraße 26
35578 Wetzlar

Deutscher Gebirgs- und Wanderverein
Landesverband Hessen e.V.
Erbismühler Weg 25
61275 Weilrod

Datum: 13.8.2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Kiedrich: Bebauungsplan „Bauhof“ mit Änderung des
Flächennutzungsplanes**

Hier: Stellungnahme der oben genannten Verbände

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben angeführten, nach dem BNatSchG anerkannten Verbände, bedanken sich für die Zusendung der Planunterlagen. Im Auftrag der Verbände gebe ich nach Prüfung der Unterlagen und der Besichtigung der Örtlichkeiten folgende Stellungnahme ab:

Die Naturschutzverbände befürworten grundsätzlich einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gehen davon aus, dass alternative Plätze nicht gefunden werden konnten.

Begrüßt wird außerdem, dass ein Großteil der vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten bleibt. Es bleibt zu hoffen, dass die Gehölzflächen auch fachgerecht in naturschutzfachlicher Hinsicht gepflegt werden und abgehende Gehölze bei Bedarf ersetzt werden, wie es in den Festsetzungen gefordert wird.

Eine Ergänzung: die Nutzung von Photovoltaik auf dem Dach der Halle sollte als verbindlich festgesetzt werden.

Soweit meine Stellungnahme für die oben genannten Naturschutzverbände. Wir hoffen auf eine weitgehende Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Burckard
(NABU Rheingau)
Kiefernweg 1
65385 Rüdesheim am Rhein

34.62 Kiedrich, Bebauungsplan Bauhof, Beteiligung
34.62 Kiedrich, FNP-Änderung Bauhof, Beteiligung



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Einbindung in die Angelegenheit.

Da die Maßnahme mit dem Bewirtschafter abgesprochen ist, haben wir aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorzubringen, sofern keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jonas Bachmann, Geschäftsführer

Kreisbauernverband Rheingau-Taunus e.V.

Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach

Telefon: 06124-1397, Fax: -1332

Bürozeiten: Mo, Mi, Do 8.00 - 12.00 Uhr

Vorsitzender: Thomas Kunz

Geschäftsführer: Jonas Bachmann

AG Wiesbaden VR 4360

www.kbv-rheingau-taunus.de

www.bauern-machen-satt.de



Abwasserverband Oberer Rheingau • Große Hub 9 • 65344 Eltville

Planungsbüro Hendel + Partner
Friedrich-Bergius-Straße 9
65203 Wiesbaden

per E-Mail: post@hendelundpartner.de

Große Hub 9 • 65344 Eltville
Telefon: 06123 70278-0
Telefax: 06123 70278-98
www.abwasserverband-oberer-rheingau.de

Ansprechpartner:
Claudia Schenk

Telefon: 06123 70278-40
claudia.schenk@rheingauwasser.de

Datum: 26. Juli 2024

Gemeinde Kiedrich - Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung BAUHOF
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
Ihre Schreiben vom 17. Juli 2024

Sehr geehrter Herr Klöpping,
sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der uns übersendeten Unterlagen des Bebauungsplans „BAUHOF“ (Vorentwurf) der Gemeinde Kiedrich möchten wir Ihnen hinsichtlich der Belange der Entwässerung die folgende Rückmeldung geben:

- Das auf den Dachflächen und den sonstigen befestigten Flächen soll in einer Zisterne gesammelt und für die Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Die Regenwasserspeicherung und -nutzung in einer Zisterne stellt zwar eine sinnvolle Maßnahme zur Verringerung des abzuleitenden Niederschlagswassers und insbesondere zur Schonung der Trinkwasserressourcen dar, ersetzt jedoch nicht eine ordnungsgemäße Entwässerung. Das vorgehaltene Nutzvolumen in einer Zisterne darf hierbei nicht angerechnet werden.
- Grundsätzlich sind bei der Entwässerungsplanung § 55 WHG Abs. 2 bzw. § 37 Abs. 4 HWG zu beachten. Danach ist Niederschlagswasser, bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen, vorrangig zu versickern, direkt in einen Vorfluter einzuleiten oder auf dem Grundstück zu nutzen. Sollte das (nicht schädlich verunreinigte) Niederschlagswasser versickert werden sollen, sollten die hierfür erforderlichen Flächen bereits im Rahmen der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.
- Sollte der Boden nicht für eine Versickerung geeignet sein, liegt im südlich gelegenen Sportplatz auch ein Regenwasserkanal DN 300. Eine hydraulische Überprüfung des Kanals, ob die zusätzlichen Regenwassermengen aufgenommen werden können, müsste erfolgen. Gegebenenfalls wäre eine Drosselung des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.
- Grundsätzlich ist auf eine möglichst geringe Versiegelung und damit einer Minimierung der abflusswirksamen Flächen Wert zu legen. Bei Planung von schwach ableitenden Flächen z.B. Gründächer bzw. durchlässigen Oberflächenbefestigungen (Zulässigkeit in Abhängigkeit der Nutzung der Flächen) lässt sich die Größe der notwendigen Anlagen signifikant reduzieren.

Wir bitten Sie um Beachtung und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Claudia Schenk
Abwasseringenieurin