

**Planerische Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Wohngebiet Hochfeld I“ der Gemeinde Kiedrich**

<p><b>Abwägung:</b></p> <p>Bei dem Abwägungsgebot handelt es sich um das zentrale Gebot, welches für Bauleitpläne bei rechtsstaatlicher und sozialgestaltender Planung zu beachten ist. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p>
--

<p>Es werden bei den Stellungnahmen unterschieden:</p>		
<p><b>Hinweise:</b></p> <p>Eine Stellungnahme enthält Hinweise in dem Sinne, dass in der Regel nur kleinere redaktionelle Korrekturen / „Fehlerbeseitigung“ an der Planfassung oder / und der Begründung vorgeschlagen werden, die auf der genaueren Kenntnis von Örtlichkeiten oder / und Sachverhalten des Vortragenden beruht. Ergänzungen von Hinweisen berühren nicht die Grundzüge der Bauleitplanung.</p>	<p><b>Anregungen:</b></p> <p>Eine Stellungnahme enthält Anregungen in dem Sinne, dass in der Regel Planungsalternativen vorgeschlagen werden, die zu einen anderen gleichwertigen oder einem anderen besseren Planungsergebnis führen sollen. Hier obliegt es der Abwägung, ob der Stellungnahme gefolgt wird. Planänderungen aufgrund von Anregungen können die Grundzüge der Bauleitplanung berühren.</p>	<p><b>Bedenken:</b></p> <p>Eine Stellungnahme enthält Bedenken in dem Sinne, dass in der Regel Verstöße gegen rechtliche Bestimmungen vorgetragen werden, die sich aus dem Gesetz selbst, dessen Auslegungen oder / Kommentierungen oder der Rechtsprechung ergeben. Änderungen der Planung zum Ausräumen der Bedenken berühren in der Regel die Grundzüge der Bauleitplanung.</p>

-Von Seiten der Öffentlichkeit sind 3 Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit jeweils abwägungsrelevantem Inhalt eingegangen.

-Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Es sind 9 Stellungnahmen eingegangen, wobei 3 abwägungsrelevante Stellungnahmen nach planerischer Würdigung zu Planänderungen oder Korrekturen führen.

**Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB**

<b>1. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Rheingau-Taunus-Kreis</b>		
		<b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b>
		<b>Es ist keine Stellungnahme zum Flächennutzungsplanvorentwurf eingegangen</b>
<b>2. Abwasserverband Oberer Rheingau</b>		
		<b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b>
		<b>Es ist keine Stellungnahme zum Flächennutzungsplanvorentwurf eingegangen</b>
<b>3. Bundesagentur für Arbeit – Agentur für Arbeit Wiesbaden</b>		
		<b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b>
		<b>Es ist keine Stellungnahme zum Flächennutzungsplanvorentwurf eingegangen</b>
<b>4. Bundeswehr</b>		
		<b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b>
		<b>Es ist keine Stellungnahme zum Flächennutzungsplanvorentwurf eingegangen</b>
<b>5. Deutscher Wetterdienst</b>		
		<b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b>
		<b>Es ist keine Stellungnahme zum Flächennutzungsplanvorentwurf eingegangen</b>
<b>6. Deutsche Flugsicherung</b>		
		<b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b>
		<b>Es ist keine Stellungnahme zum Flächennutzungsplanvorentwurf eingegangen</b>
<b>7. Hessen Forst – Forstamt Rüdeshcim</b>		
		<b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b>
<b>Stellungnahme vom 01.10.2025</b>		
		<b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b>

<p>aus Sicht der Unteren Forstbehörde, vertreten durch das Forstamt Rüdesheim, bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren, sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans. Hier wird gem. § 2 des Hessischen Waldgesetzes kein Wald nach dieser Definition berührt. Die Untere Forstbehörde empfiehlt dem Umweltbericht und integriertem Fachbeitrag Natur- und Artenschutz für das „Wohngebiet im Hochfeld I“ allumfassend folge zu leisten.</p>	<p><b>Kommentierung</b>                  Planänderungen sind nicht veranlasst.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>8. Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement</b></p>	
<p><b>Stellungnahme vom 31.10.2025</b></p>	<p><b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b></p>
<p>in Bezugnahme auf Ihre oben genannte Anfrage nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung.</p> <p>I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:                  Die Gemeinde Kiedrich im Rheingau beabsichtigt auf Grund einer erhöhten Wohnraumnachfrage, die mit den vorhandenen Bestands- und Flächenkapazitäten im Gemeindegebiet nicht mehr realisiert werden kann, die Ausweisung eines Neubaugebietes mit 133 Wohneinheiten zu Wohnzwecken, südlich der vorhandenen Ortslage.                  Die verkehrliche Erschließung des Quartiers soll über den nordwestlich vorhandenen Gemeindestraßenanschluss „Hochfeldstraße“ sowie einen</p>	<p><b>Kommentierung</b>                  Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Inhalt des Bebauungsplans sowie seiner planbedingten Auswirkungen. Die planerischen Konsequenzen, die für Inhalte des Bebauungsplan gezogen werden gelten auch für den Flächennutzungsplan. Demnach sind Ausführungen, welche die Inhalte des Flächennutzungsplans betreffen in dessen Begründung entsprechend zu ergänzen.</p> <p><b>Abwägung</b>                  Kenntnisnahme.</p>

<p>neuen Straßenanschluss zur südöstlich verlaufenden K 638 realisiert werden.</p> <p>Zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme von Hessen Mobil im Verfahren, werden zusätzliche Unterlagen und weitere Angaben benötigt. Aus den zur Verfügung gestellten Verfahrensunterlagen geht nicht eindeutig hervor, in welchem Umfang zusätzliche Verkehrsmengen durch das Entwicklungsgebiet erzeugt werden. Im Begründungstext wird unter <i>Punkt 7.2 Belange der Erschließung des Verkehrs</i> sehr allgemein darauf verwiesen, dass „Aufgrund des Neubaus von 133 Wohneinheiten von einer merklichen Zunahme des Individualverkehrs auszugehen ist“.</p> <p>Eine prüffähige Aussage über die zu erwartenden Verkehrsmengen oder eine aussagekräftige Verkehrsuntersuchung, welche die verkehrliche Erschließung des Verfahrensgebietes sowie die Abwicklung des Verkehrs über vorhandene oder neue Straßenanschlüsse zum vorhandenen Gemeindestraßennetz und zum übergeordneten Verkehrsnetz betrachtet, ist in den Verfahrensunterlagen nicht enthalten.</p> <p>Gemäß <i>Punkt 6.9 Verkehrsflächen des Begründungstextes</i> ist die verkehrliche Anbindung des geplanten Wohnbaugebietes über den bestehenden Gemeindestraßenanschluss „Hochfeldstraße“ im Nordwesten und einen neuen Straßenanschluss im Süd-Osten, über den eine Anbindung zur K638 erfolgen soll, nur rudimentär beschrieben. Auch hier gehen aus den vorliegenden Verfahrensunterlagen keine prüffähigen Angaben zu dem neu geplanten Anschluss zur K 638 hervor.</p> <p>Es muss weiterhin geprüft werden ob sich bei dem zusätzlichen Straßenanschluss es um eine Änderung der Straße im Sinne des § 33 des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) handelt, für den zur Baurechtsschaffung ggf. ein gesondertes Baurechtsverfahren bzw. ein Entfallen von Planfeststellung und Plangenehmigung erforderlich ist oder ob gemäß § 19 HStrG,</p>	<p>Zur Überprüfung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sowie Darstellung der verkehrlichen Erschließung wurde ein Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan erstellt, um die Belastbarkeit der geplanten Verkehrsflächen mit Angabe des Ziel- und Quellverkehrs zu untersuchen. Bei den festgesetzten Straßenverkehrsflächen handelt es sich um Gemeindestraßen, welche über die Straße „Im Kiesling“ an die bestehende Kreisstraße K 638 angebunden werden. Der bauplanungsrechtlich vorbereitete Bau der Gemeindestraße stellt keine Änderung einer klassifizierten Straße (Landes- oder Kreisstraßen) im Sinne des § 33 des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) dar. Die vorgesehene Dimensionierung der neuen Erschließungsstraße gemäß der zeichnerischen Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ im Entwurf des Bebauungsplans ist auch im Einmündungsbereich in die Straße „Im Kiesling“ ausreichend. Die bestehende Zufahrt von der Straße „Im Kiesling“ zur K 638 ist mit Verweis auf die Tragfähigkeit gemäß Verkehrsgutachten ausreichend und bedarf keinem Ausbau. Aufgrund der Zunahme des Verkehrs ist mit der zuständigen Straßenbaubehörde die Einholung einer Erlaubnis gemäß § 19 HStrG, in Verbindung mit § 16 eine Zufahrtsänderung zu erörtern. In Abstimmung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde sind darüber hinaus weitere Maßnahmen zur Gewährleistung der Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Verkehrssicherheit abzustimmen.</p>
---	---

<p>in Verbindung mit § 16 eine Zufahrtsänderung vorliegt. Gemäß den Regelungen des HStrG dürfen Zufahrten bei Landesstraßen und bei Kreisstraßen außerhalb der Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt nur mit Erlaubnis der Straßenbaubehörde errichtet oder geändert werden. Eine Änderung liegt auch vor, wenn die Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand einem wesentlich größeren oder andersartigen Verkehr dienen soll. Die §§ 16 Abs.2 bis 6 und 18 HStrG gelten entsprechend.</p> <p>Es fehlt weiterhin die Darstellung eines Gesamtkonzeptes zur geplanten verkehrlichen Erschließung, dass auch die Belange der Nahmobilität (Rad- und Fußverkehr) sowie des ÖPNV betrachtet.</p> <p>Ich weise an dieser Stelle vorsorglich darauf hin, dass seitens Hessen Mobil zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf und der geplanten Flächennutzungsplanänderung nur eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann, wenn zu den vorgenannten Punkten prüffähige Unterlagen und Angaben vorliegen und die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes mit Hessen Mobil verbindlich abgestimmt wurde.</p> <p>II. Hinweise: Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbulasträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).</p>	<p>Ferner wurde bei der Darstellung und Erläuterung der verkehrlichen Erschließung auch die Belange der Nahmobilität (Rad- und Fußverkehr) sowie der ÖPNV betrachtet. Ergänzende Maßnahmen wurden aufgrund der ausreichenden Qualitätsstufen in den Knotenpunkten nicht erforderlich. Die bestehende ÖPNV Infrastruktur ist aufgrund der fußläufigen Entfernung ausreichend.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--

	<p><b>Beschlussvorschlag</b>                  Die im Verkehrsgutachten erfolgte Erläuterung des Erschließungskonzeptes sowie die Prüfung der verkehrlichen Planauswirkungen sind ausreichend. Die aufgrund der geänderten Zufahrt erforderliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Straßenbaubehörde einzuholen. Weitere Verkehrssicherungsmaßnahmen sind mit dem zuständigen Straßenverkehrsamt abzustimmen. Das Verkehrsgutachten ist dem Bebauungsplanentwurf sowie dem Flächennutzungsplanentwurf beizulegen und ist für beide Bauleitplanverfahren zu beachten.</p>
<p><b>9. IHK Wiesbaden</b></p>	
<p><b>Stellungnahme vom 31.10.2025</b></p>	<p><b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b></p>
<p>zu der Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich „Wohngebiet im Hochfeld I“ in Kiedrich haben wir keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p><b>Kommentierung</b>                  Planänderungen sind nicht veranlasst.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>10. Der Kreisausschuss</b></p>	
<p><b>Stellungnahme vom 30.10.2025</b></p>	<p><b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b></p>
	<p><b>Kommentierung</b>                  Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Inhalt des Bebauungsplans sowie seiner planbedingten Auswirkungen. Die planerischen Konsequenzen, die für Inhalte des Bebauungsplan gezogen werden gelten auch für den Flächennutzungsplan. Demnach sind Ausführungen, welche die Inhalte des Flächennutzungsplans betreffen in dessen Begründung entsprechend zu ergänzen.</p> <p>(die Abwägungs- und Beschlussvorschläge erfolgen gemäß Gliederung)</p>

<p><b>Stellungnahme II-GF – Gleichstellung, Familien, Prävention:</b> Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p><b>Stellungnahme des Fachdienstes IV.3 - Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen:</b> Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p><b>Stellungnahme des Fachdienstes II.9 – Schulen, Sport, Ehrenamt:</b> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><b>Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheit:</b> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><b>Stellungnahme des Fachdienstes IV.2 – Umwelt ( ):</b></p> <p><b>Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme:</b> Zu o. a. Bauleitplanung nehmen wir aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:</p>	<p><b>Kommentierung und Beschlussvorschlag</b> Kenntnisnahme.</p> <p><b>Kommentierung</b> Kenntnisnahme.</p> <p><b>Kommentierung</b> Kenntnisnahme.</p> <p><b>Kommentierung</b> Kenntnisnahme.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag zum Immissionsschutz</b> Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde befunden, dass von den Sportanlagen keine erheblichen Lärmemissionen ausgehen mit Blick auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet</p>
--	---

bzgl. der umliegenden Sportanlagen:

Das geplante Wohnbaugebiet liegt im Einwirkungsbereich der folgenden umliegenden Sportanlagen: Die beiden nordwestlich gelegenen Tennisfelder neben der Turnhalle Flur 20, Flurstück 490/6. Die südlich gelegenen Tennisplätze und das Fußballfeld der Sportanlage Hochfeld/Kiesling. Für eine Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz vorliegen und ob Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung getroffen werden müssen, empfehlen wir die Bewertung der Lichtimmissionen der Beleuchtungs-/Flutlichtanlagen (Lichtleitlinie) und die Lärmimmissionen (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) durch einen Fachgutachter.

bzgl. Lichtimmissionen durch Grundstücksbeleuchtung:

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

ausgehen.

Die Flutlichtanlagen der Sportstätten verfügen über eine moderne LED-Beleuchtung und befinden in etwa 200 m Abstand zum nächstmöglichen Wohngebäude der Allgemeinen Wohngebiete. Im Rahmen der technischen Ausführung der Beleuchtungsanlagen wurden damit bereits Möglichkeiten zur Reduzierung der Lichtverschmutzung ausgeschöpft.

Die Sportanlagen werden auch in den Wintermonaten genutzt, weswegen zu den Nutzungszeiten eine Beleuchtung erforderlich wird. Derzeit ist keine Einschränkung des Sportbetriebes vorgesehen, sodass von Seiten der zukünftigen Anwohnern eine Beeinträchtigung durch den Sportstättenbetrieb zu den Nutzungszeiten hinzunehmen ist. Auf diese Einschränkungen ist in den Kaufverträgen ausdrücklich hinzuweisen.

Gemäß Maßnahmenvorschläge im Schallgutachten sind Nutzungseinschränkungen der Tennisfelder im Westen des Plangebietes sowie dem Blockhaus mit Blick auf die Reduzierung von Lärmemissionen erforderlich. Die Betriebseinschränkungen sind über ordnungsrechtliche Maßnahmen zu sichern.

Die Maßnahmenvorschläge gegen die Lichtverschmutzung bzw. insbesondere zum Insektenschutz sind in dem Umweltbericht aufzunehmen und nach erfolgter Abwägung als Festsetzung zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen.

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.

bzgl. Luftwärmepumpen:

Um Lärmbeschwerden durch eine ordnungsgemäße Aufstellung von Luftwärmepumpen vorzubeugen, empfehlen wir als Info die Berechnungshilfe zur Aufstellung von Luftwärmepumpen aus dem *LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen - Kurzfassung für Luftwärmepumpen*, dem B-Plan beizufügen.

Die Ausführungen zur Berechnungshilfe sind als rechtsunverbindliche Empfehlung zu bewerten und haben keinen Hinweischarakter. Eine Anpassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1.4 und 3.4 ist nicht veranlasst. Die Empfehlungen zum Aufstellen von Luftwärmepumpen sind informativ als Begleitdokument den Planunterlagen beizufügen.

**Beschlussvorschlag zum Immissionsschutz**

Gemäß Kommentierung und Abwägungsvorschlag ist ein Fachgutachten zum Immissionsschutz zu erarbeiten. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Beleuchtung sowie ggf. auf Basis des Fachgutachten zu entwickelnde immissionsschutzfachlichen Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Berechnungshilfe zur Aufstellung von Luftwärmepumpen**

**Variante A**  
Wahl des Aufstellungsorts bei gewählter Luftwärmepumpe

Schalleistungspegel der Luftwärmepumpe:

Maß für Sichtverbindung:

Reflexionsmaß am Aufstellungsort:


Lärtschlagzuschlag für Tonhaltigkeit:

Geräuschschonungspegel in der linken Spalte suchen. Aus der entsprechenden rechten Spalte Baugebiet den Wert derselben Zeile hier eintragen:

Empfehlung für Mindestabstand zum Immissionsort:

**Erforderliche Vorinformationen**

Alle Berechnungen können Sie auch unter [LWPaap.wvby.de](http://LWPaap.wvby.de) durchführen.



Das Baugebiet erfahren Sie bei Ihrer Bauplanungsbehörde:

WR = im Wohngebiet  
 WA = im Wohngebiet als Wohngebiet  
 MD = Dörflerort  
 MI = Mischgebiet  
 NK = Kleingarten  
 MU = Unbesiedeltes Gebiet

Geräuschschonungspegel	Abstand zum Immissionsort Baugebiet		
	WR	WA	MD, MI, NK, MU
48 dB	3,0 m	1,4 m	1,0 m
49 dB	3,4 m	1,7 m	1,0 m
50 dB	3,9 m	1,9 m	1,0 m
51 dB	4,5 m	2,2 m	1,1 m
52 dB	5,2 m	2,6 m	1,2 m
53 dB	5,9 m	3,0 m	1,4 m
54 dB	6,7 m	3,4 m	1,7 m
55 dB	7,6 m	3,9 m	1,9 m
56 dB	8,6 m	4,5 m	2,2 m
57 dB	9,7 m	5,2 m	2,6 m
58 dB	10,9 m	5,9 m	3,0 m
59 dB	12,3 m	6,7 m	3,4 m
60 dB	13,9 m	7,6 m	3,9 m
61 dB	15,6 m	8,6 m	4,5 m
62 dB	17,6 m	9,7 m	5,2 m
63 dB	19,7 m	10,9 m	5,9 m
64 dB	22,2 m	12,3 m	6,7 m
65 dB	23,7 m	13,9 m	7,6 m
66 dB	25,4 m	15,6 m	8,6 m
67 dB	27,3 m	17,6 m	9,7 m
68 dB	29,4 m	19,7 m	10,9 m
69 dB	31,8 m	22,2 m	12,3 m
70 dB	34,4 m	23,7 m	13,9 m

Variante A =  
 Abstand finden

Variante B =  
 Pegel =  
 Abstand finden

Empfehlung für höchsten Schalleistungspegel der Luftwärmepumpe:

**Variante B**  
Wahl der Luftwärmepumpe bei gewähltem Aufstellungsort

Abstand in der entsprechenden Spalte Baugebiet suchen. Aus der linken Spalte den Wert derselben Zeile hier eintragen:

Geräuschschonungspegel wenn Abstand >= 10 m oder geringe >= 10 dB

Maß für Sichtverbindung:

Reflexionsmaß am Aufstellungsort:

Lärtschlagzuschlag für Tonhaltigkeit:

Empfehlung für höchsten Schalleistungspegel der Luftwärmepumpe:

0 Einzelne oder wiederkehrende Klänge sind im Gartengeräusch nicht wahrzunehmen.	3 Einzelne oder wiederkehrende Klänge sind im Gartengeräusch wahrzunehmen.	6 Einzelne oder wiederkehrende Klänge sind im Gartengeräusch deutlich zu hören.
0 Keine reflektierende Fläche ist näher als 3 m. (z.B. im Garten)	3 Eine reflektierende Fläche ist näher als 3 m. (vor einer Hauswand)	6 Zwei reflektierende Flächen sind jeweils näher als 3 m zur Quelle oder haben höchstens 5 m Abstand zueinander. (in einer Ecke / zwischen 2 Wänden / unter einem Vordach)
0 Direkte Sichtverbindung zum Immissionsort (B)	5 Indirekte Sichtverbindung zum Immissionsort (B)	15 Keine Sichtverbindung zum Immissionsort (B)

**Naturschutzrechtliche Stellungnahme:**  
 Es bestehen folgende Anregungen und Bedenken:  
**Zunächst wird festgehalten, dass der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Natur- und Artenschutz, der für die naturschutzrechtliche**

**Abwägungsvorschlag zum Naturschutz**  
 Kenntnisnahme, die Planunterlagen sind mit Verweis auf die Website der Gemeinde für jeden einsehbar.

<p><b>Beurteilung erforderlich ist, nicht mit dem Anschreiben vorgelegt wurde.</b> <b>Der genannte Umweltbericht wurde auf der Gemeindeseite eingesehen – der Bericht ist noch unvollständig – somit ist auch unsere Stellungnahme als vorläufig anzusehen.</b></p> <p>4.3 Umweltbericht Feststellung des Vorkommens planungsrelevanter Arten Die Erfassung der Arten ist noch nicht abgeschlossen, die entsprechenden Unterlagen sind noch vorzulegen. Entgegen der Kartierung gibt es im Gebiet Nachweise des Gartenschläfers im westlichen Untersuchungsgebiet, dies ist der UNB nachgewiesen worden.</p> <p>7.1 Umweltbericht Vermeidungsmaßnahmen (Artenschutz) -Erhalt von lichtarmen Dunkelräumen: es wird angeregt das Thema Beleuchtung nicht nur auf den öffentlichen Straßenraum zu beziehen, sondern auch auf die Privatflächen als Empfehlung anzuwenden. -Vermeidung Vogelschlag: wir verweisen auf § 37 Hessisches Naturschutzgesetz zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen, danach sind zusammenhängende Glasflächen von mehr als 20 m<sup>2</sup> in der Regel unzulässig. Die Fassaden sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.</p> <p>7.2 Umweltbericht Minderungsmaßnahmen Reduzierung von Rodungen: neben der Reduzierung der Rodungen ist die DIN 18920 und die R SBB zum Schutz vorhandener Bäume zwingend anzuwenden.</p> <p>8.1 Umweltbericht Bestimmung des Kompensationsbedarfs: Der in der Tabelle mit Code 11.221 aufgeführte Biototyp ist u.E. mit 14 BW zu tief bewertet – bei den Gärten im nordöstlichen Bereich handelt es</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind um entsprechende Vergrämuungsmaßnahmen zum Gartenschläfer zu ergänzen.</p> <p>Mit Verweis auf den Abwägungsvorschlag zum Immissionsschutz sind im Umweltbericht entsprechende Maßnahmen zur Ausführung von Außenlampen zur Vermeidung von Streuung und Blendung sowie Außenbeleuchtungsanlagen auf privaten Grundstücken mit Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltung und Bewegungsmelder aufzunehmen. Die Maßnahmen gegen Vogelschlag sind ebenfalls als Maßnahmen zu ergänzen.</p> <p>Die technischen Richtlinien zum Baumschutz im Bereich von Bauarbeiten sind entsprechend als Vermeidungsmaßnahmen im Umweltbericht sowie als Festsetzung in den Bebauungsplan zu ergänzen.</p> <p>Der gegenläufigen Einschätzung der UNB wird gefolgt. Die Eingriffsausgleichbilanzierung wurde entsprechend überarbeitet. Der erhöhte Ausgleichsbedarf ist entsprechend bei der Ausgleichskonzeption</p>
---	--

<p>sich eher um extensiv genutzte Gärten, wir empfehlen hier eine Bewertung mit 17 BW. Der Biotoptyp 03.131 ist mit 3.873 m<sup>2</sup> beschrieben und auch in der Bestandskarte so vermerkt; im Text des Umweltberichtes wird auf Seite 21 jedoch eine Fläche von 3.909 m<sup>2</sup> angegeben (ist aber eventuell nicht relevant, da hier nicht eingegriffen wird).</p> <p>B.12. Textliche Festsetzungen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:</p> <p>12.2 Insektenfreundliche Beleuchtung: wir empfehlen, die Angaben zur Beleuchtung nicht nur auf die öffentlichen Flächen anzuwenden, sondern auch auf die Privatflächen.</p> <p>12.3 Erhalt Gehölze: eine Erhaltung von Gehölzen ist unbedingt notwendig – insbesondere alte und gesunde Bäume sind zu erhalten – diese sollten auch im Bebauungsplan als zu erhaltend gekennzeichnet werden. Aus dem Plan ist nicht dezidiert zu entnehmen, welche Bäume erhalten werden sollen. Wir empfehlen, insbesondere die Infrastrukturplanungen hieran anzupassen (gilt auch für 12.4). Bzgl. der südlichen Abgrenzung des Baugebietes empfehlen wir, die Wegeführung dahingehend zu verändern, dass die Straße etwas weiter nördlich gelegt wird – so könnte der Gehölzbestand erhalten bleiben. Weiterhin sind bei Maßnahmen in der Nähe von Bäumen die DIN 18920 und die R SBB verbindlich anzuwenden (gilt auch für 12.4).</p>	<p>(Ausgleichsumfang) zu beachten.</p> <p>Die oben aufgeführte Anpassung und Erweiterung der Maßnahmen zur insektenfreundlichen Beleuchtung ist zur Würdigung artenschutzrechtlicher Belange als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Die zeichnerische Festsetzung von Baumstandorten wird nicht mehr verfolgt. Eine räumliche Einschränkung von erhaltenswerten und zugleich nicht durch Baumaßnahmen berührten Baumstandorte ist nur schwer möglich. Daher wurde in den Planzeichnung aufgrund der nicht abschließend zu beurteilenden Umfang der notwendigerweise zu rodenden Bäume auf eine zeichnerische Festsetzung verzichtet. Der Gehölzschutz wird hingegen über eine textliche Festsetzung gemäß Ziffer 12.4 aufrechterhalten. Die Textfestsetzungen sind in diesem Punkt redaktionell zu überarbeiten. Die Infrastrukturplanung, hier ist wohl insbesondere die Straßenführung gemeint, wurde aus dem städtebaulichen Entwurf entwickelt, welcher auch dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Im Rahmen des Entwurfes wurden die Raumbedarfe für die geplante Wohnbebauung abschließend bewertet, eine weitgehendere Sicherung von Bestandsgehölz wurde mit Verweis auf die Belange des Wohnens nicht verfolgt. Eine Verlegung</p>
---	---

12.5 Reduzierung der Neuversiegelung: im Umweltbericht unter 6.1.3 steht hierzu eine max. Versiegelung von 40% auf Privatflächen – dies ist zu übernehmen.

B.13. Externe Ausgleichsflächen: Die Bilanzierung wurde hierzu noch nicht vorgelegt und ist noch nachzureichen. In dem Zusammenhang regen wir an, an der südwestlichen Außenseite des Baugebietes eine Ortsrandeingrünung vorzunehmen, um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden.

der Straßenführung wird aus den selben Gründen ebenfalls nicht gefolgt.

Die Ausführung im Umweltbericht bezieht sich auf einen älteren Stand, bei welchem bei einer überschlägigen Beurteilung des zu erwartenden Versiegelungsgrades der Orientierungswert von Allgemeinen Wohngebieten WA mit entsprechender GRZ von 0,4 (bzw. 40 %) angenommen wurde. Aufgrund der aktuellen Planung ist jedoch unter Verweis auf die nach § 19 Abs. 4 BauNVO getroffene GRZ-Festsetzung von einem variierenden Bebauungs- und Versiegelungsgrad von 50 bis 70 % auszugehen. Klarstellend sei hier erwähnt, dass hierbei sämtliche versiegelte Flächen auch Garagen und Nebenanlagen wie Zufahrten und dergleichen erfasst sind. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung dient der Ermöglichung des geplanten Ausnutzungsgrades der Baugrundstücke gemäß städtebaulichem Konzept. Der Stellungnahme kann insoweit nicht gefolgt werden. Die Ausführungen im Umweltbericht sind entsprechend anzupassen.

Die Bilanzierung zu den Ausgleichsflächen ist entsprechend der vorgeschlagenen und geeigneten Maßnahmen auf den entsprechenden Flächen vorzunehmen. Neben der südlich des Plangebietes angeordneten externen Ausgleichsflächen werden weitere Ausgleichsflächen erforderlich werden. Die Bilanzierung ist auch mit Blick darauf entsprechend für die Entwurfsfassung der Planunterlagen zu ergänzen. Eine Ortseingrünung zur Integration des Wohngebietes in die Landschaft wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmenkonzeption über das Anlegen von Feldgehölzen erreicht. Insofern dient die Maßnahme nicht nur dem allgemeinen Ausgleich von Eingriffen in Natur

C.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen: wir verweisen auf § 37 Hessisches Naturschutzgesetz zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen, danach sind zusammenhängende Glasflächen von mehr als 20 m<sup>2</sup> in der Regel unzulässig. Die Fassaden sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Wir empfehlen zudem, dass Dächer von Nebengebäuden mit einer Dachbegrünung versehen werden, um das Kleinklima zu verbessern.

#### D. Anlagen Artenliste

Wir weisen darauf hin, dass die Arten Spitzahorn und Bergahorn aufgrund der Rußrindenkrankheit möglicherweise nicht die erwünschte Größe und damit Begrünung erreichen können. Gleiches gilt für die Esche aufgrund des Eschentriebsterbens.

Wir empfehlen auf den Wilden Wein *Parthenocissus quinquefolia* zu verzichten, da dieser als potentiell invasiv geführt wird.

und Landschaft, sondern dezidiert auch dem Umweltbelang Landschaft und der Sicherung und Entwicklung des Landschaftsbildes.

Die bereits oben beschriebene Maßnahme zum Vogelschutz ist mit Verweis auf die fachgesetzliche Regelung im Landesnaturschutzgesetz als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. Eine Festsetzung zur baulichen Gestaltung baulicher Anlagen ist mit Verweis auf die fachgesetzliche Regelung entbehrlich. Zur Würdigung des Belang der Klimaanpassung wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung von Nebengebäuden aufgenommen. Demnach sind flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden einschließlich Garagen von mehr als 10 m<sup>2</sup> mindestens extensiv mit einer Substratdicke von 12 cm zu begrünen.

Im Rahmen der Grünordnerischen Festsetzungen werden ergänzende Pflanzarten gemäß der GALK Liste aufgenommen, welche sich insbesondere für den anspruchsvollen Straßenraum eignen und in der Regel widerstandsfähiger gegenüber verkehrsbedingten Umwelteinwirkungen sind. Die in Rede stehende Art *Parthenocissus quinquefolia* wurde gemäß Stellungnahme gestrichen.

#### **Beschlussvorschlag zum Naturschutz**

Erneute Überprüfungen und Ergänzungen der bestehenden Maßnahmen werden gemäß vorstehender Kommentierung in den Umweltbericht eingearbeitet. Die Ausführungen im Umweltbericht gelten auch für den Flächennutzungsplan.

**Wasserrechtliche Stellungnahme:**

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bitten wir nachfolgende Anmerkungen in die Gesamtstellungnahme des Hauses mit aufzunehmen:

Zum Thema Niederschlagswasserableitung:

(vgl. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 10.1 / Begründung Ziffer 6.10 / Begründung Ziffer 7.3)

Gemäß den textlichen Festsetzungen soll das anfallende Niederschlagswasser sowohl von den privaten Flächen wie auch von den öffentlichen Verkehrsflächen gesammelt abgeleitet und über Retentionszisternen und Rigolen gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Verwendung des Begriffs „Rigole“ ist leider nicht eindeutig. Es bleibt unklar, ob hiermit eine „Rigole zur Versickerung von Niederschlagswasser“ oder eine „folienummantelte Rigole zur Rückhaltung von Niederschlagswasser“ gemeint ist. Sollte mit der Bezeichnung eine „Rigole zur Versickerung von Niederschlagswasser“ gemeint sein, handelt es sich nach Wasserhaushaltsgesetz um eine erlaubnispflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser. In diesem Fall ist darauf zu achten, dass nur unbelastetes Niederschlagswasser in die Rigole eingeleitet wird. Anfallendes Niederschlagswasser auf öffentlichen Verkehrsflächen ist – ohne entsprechende Vorbehandlung - kein unbelastetes Niederschlagswasser. Die Untere Wasserbehörde bittet um Klarstellung der Begrifflichkeiten in der Bauungsplansatzung.

**Kommentierung und Abwägungsvorschlag zur wasserrechtlichen Stellungnahme**

Gemäß aktuellem Stand der Entwässerungsplanung erfolgt für den Nordteil des Plangebietes nach Abstimmung mit dem Abwasserverband Oberer Rheingau eine zentrale Rückhaltung mit anschließender gedrosselter Einleitung in die Kanalisation mit einem Drosselabfluss von 10l/s/ha. Für den Südteil sind die Entwässerungsmöglichkeiten mit Verweis auf die noch ausstehenden Versickerungsuntersuchungen zu eruieren. Die Festsetzung zur Entwässerung ist dahingehend anzupassen, als mehrere Entwässerungslösungen innerhalb des Plangebietes zulässig sind.

Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet kann demnach sowohl dezentral als auch zentral zurückgehalten und versickert werden. Die gemäß Entwässerungsplanung vorgesehene Zisterne wurden entsprechendem der abflusswirksamen Fläche dimensioniert, die Verortung der hierfür vorgesehenen Flächen ist dem Entwässerungskonzept zu entnehmen. Bei den Rigolen handelt es sich um eine reine Rückhaltungsanlage, da eine Versickerung in den Boden im Nordteil des Plangebietes aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit gemäß Bodengutachten kaum möglich ist. Zudem sei ergänzend darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Nachhaltigkeit sowie insbesondere vor dem Hintergrund des anthropogenbedingten Klimawandels Maßnahmen zum Wassereinsparen getroffen werden. Um das Wassereinsparpotential gemäß Wasserkonzept nutzen zu können, wird die verbindliche Nutzung von Regenwasserzisternen mit einem Volumen von 50 l je m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche auf den Baugrundstücken, mindestens jedoch mit 5 m<sup>3</sup> festgesetzt, um auch über längere Trockenperioden eine Nutzung von Regenwasser zur

Zum Umfang der Planunterlagen:

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass den Unterlagen zur Beteiligung die Anlagen Bodengutachten, Entwässerungskonzept und Umweltbericht nicht beigefügt waren.

**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.

ermöglichen. Das Entwässerungskonzept ist dahingehend noch anzupassen.

Kenntnisnahme, die Planunterlagen samt der erarbeiteten Gutachten und Fachbeiträge sind mit Verweis auf die Website der Gemeinde für jeden einsehbar.

**Beschlussvorschlag zur wasserrechtlichen Stellungnahme**

Die Planunterlagen sind gemäß vorstehender Kommentierung und Abwägungsvorschlag entsprechend zu ergänzen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist die Art der Entwässerungslösung zu präzisieren. Für den Nordteil des Plangebietes wird nach Abstimmung mit dem Abwasserverband Oberer Rheingau eine zentrale Rückhaltung mit anschließender gedrosselter Einleitung in die Kanalisation geplant. Für den Südteil sind die Entwässerungsmöglichkeiten mit Verweis auf die noch ausstehenden Versickerungsuntersuchungen eruiert. Die Festsetzung zur Entwässerung ist dahingehend anzupassen, als mehrere Entwässerungslösungen innerhalb des Plangebietes zulässig sind. Gemäß Wasserkonzept ist eine Festsetzung zur Regelung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken zu ergänzen sowie das Entwässerungskonzept daraufhin anzupassen.

**Kommentierung zum Brandschutz**

Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der über die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der bestehenden Erschließungs-

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 Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
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.

situation sowie den überbaubaren Grundstücksflächen nicht gegeben. Die Erschließung sowie ergänzend die erforderliche Zugänglichkeit gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO ist gesichert.

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 Zugangflächen 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) über drei Geschosse oder  $GFZ > 0,7$  und  $\leq 1,2$  muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.

#### 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.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind die erforderlichen Standorte sowie baulichen Anforderungen für Hydranten mit der Brandschutzbehörde abzustimmen.

#### **Beschlussvorschlag zum Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist mit der Brandschutzbehörde abzustimmen.

- 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:**

##### Planzeichnung

Die Abmessungen und Lage der Baugrenzen / Baufenster sind nicht eindeutig. Es fehlt die Vermassung dieser im Plan. Ebenso ist der Abstand zum Straßenrand, zu den Verkehrs- und Grünflächen nicht erkennbar, die Vermassung fehlt. Die Grünflächen sind in Ausdehnung und Lage nicht vermassst. Mit aktueller Darstellung der Baufenster für die Gebiete mit festgesetzter Doppelhaus-Bebauung (D) können im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Situation eintreten, dass aufgrund einer Anbaupflicht Grundstücke nicht mehr wie festgesetzt in D bebaut werden können. Dies ist dringend zu beachten. Wir empfehlen die Trennung durch Baulinien. Die Schnittskizzen sind nicht verständlich. Die Skizzen sind nicht durchgängig betitelt. Die eingetragenen Maße bezeichnen nicht eindeutig die maximale Traufhöhe TH max und nicht die maximale Firsthöhe FH max. Siehe auch Teil Textliche Festsetzungen. Es ist nicht für jedes Grundstück eindeutig erkennbar, ob die verkehrstechnische Erschließung gesichert werden kann, aufgrund der dargestellten festgesetzten Baumpflanzungen und Parkflächen. Es wird empfohlen dies für jedes einzelne Grundstück zu überprüfen und die Planung entsprechen anzupassen. Es wird empfohlen, eine eindeutig sichtbare Kennzeichnung festzulegen. In der Legende wird eine durchgezogene graue Umgrenzung von Flächen für Umgrenzung von

#### **Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Bauaufsicht**

Die Vermaßung des Plangebietes ist im erforderlichen Umfang, zur Bestimmung der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere ihres Abstandes zur Straße sowie der Straßenraum und die öffentlichen Grünflächen zum Entwurfsstand des Bebauungsplans zu ergänzen. Zur Bestimmung des Bereiches in welchem an die seitliche Grundstücksgrenze anzubauen ist, werden die Baufenster entsprechend der durch den städtebaulichen Entwurf vorgegebenen Kubatur mit der ergänzenden Festsetzung einer durchgehenden Baugrenzen angepasst. Die im Entwurf festgesetzten Baufenster in Verbindung mit der festgesetzten GRZ schränken die Bebauungsmöglichkeiten faktisch derart ein, dass Gebäude sinnigerweise nur an der jeweils vorgeschlagenen Grundstücksgrenze innerhalb der Baufenster errichtet werden können. Der einzuhaltende Grenzabstand auf der anderen Seite des Baugrundstücks ist ebenfalls durch die Baugrenze vorgegeben. Die Systemschnitte beziehen sich auf die Straßendecke im Endausbau und dienen der Klarstellung, ergänzend zu den textlichen Festsetzungen. Die Systemschnitte wurden entsprechend den aktuellen textlichen Festsetzungen angepasst. Die Zugänglichkeit bzw. Erschließung für jedes Grundstück wurde auf einer Breite von 3 m

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen aufgeführt. Im Plan ist keine in der Weise gekennzeichnete Fläche erkennbar.

### Textliche Festsetzungen

#### **B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

3.6 Die Definition „Oberer Bezugspunkt“ ist nicht eindeutig. Ist die Außenkante der Außenwand gemeint?

3.6 + 3.7 Die Bezeichnung Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe ist nicht eindeutig.

Ist die Betonoberkante der Bodenplatte bzw. Kellerdecke gemeint?

3.7 Die Definition „Unterer Bezugspunkt“ ist nicht eindeutig. Siehe Punkt 3.6.

Wie ist zu verfahren, wenn im Bebauungsplan im Bereich des betrachteten Grundstücks mehrere Höhen „Straßendeckenhöhe im Endausbau“ eingetragen sind?

erneut geprüft. Die Zugänglichkeit ist gemäß Entwurfsstand der Planzeichnung für jedes Grundstück gegeben. Die festgesetzten Baumstandorte wurden entsprechend angepasst. Die Aufnahme einer zeichnerische Festsetzung von Einfahrtsbereichen oder einer grundstückbezogenen Zufahrt ist bei ausreichender Zugänglichkeit nicht erforderlich und aus Gründen der flexiblen Grundstücksgestaltung auch nicht geboten. Zudem wird eine Abweichung zur Lage der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte aufgenommen, sodass von den lagegetreuen Standorten um bis zu 2,5 m abgewichen werden kann. Die Abweichung dient nicht nur der flexibleren Gestaltung und Herstellung der Erschließungsanlagen, sondern vorsorglich auch der Einhaltung anderer notwendiger Abstände, z.B. zu Grundstücksgrenzen, aber auch ggf. zu Leitungstrassen. Die zeichnerisch festgesetzten Parkplätze im öffentlichen Raum werden zur Klarstellung als öffentliche Verkehrsflächen entsprechend abgegrenzt und mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

Der obere Bezugspunkt befindet sich im Schnittpunkt der traufseitigen Wand und der Dachhaut. Dabei ist gemäß der Bezeichnung Oberkante die äußere Schnittfläche gemeint. Als unterer Bezugspunkt wird klarstellend die Fußbodenoberkante gestrichen und stattdessen die Straßendeckenhöhe angenommen. Die Festsetzung wird zur Klarstellung wie folgt angepasst:

„Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der straßenzugeneigten Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist die Fahrbahnfertigdecke der dem Baugrundstück nächstgelegenen, zum Anbau bestimmten Erschließungs-

3.8. Die Formulierung im Absatz sind sehr allgemein. Welche Bauteile dürfen den Begriff Gebäudehöhe um 1,5m überschreiten? Gilt dies z.B. auch für Wärmepumpen? Eine endliche Auflistung ist ggf. hilfreich. Wie wird „die rechnerisch zulässige Gebäudehöhe“ berechnet? Ist mit der Formulierung die maximale Firsthöhe gemeint?

4. Die Abkürzungen DH und EH weichen von der Legende der Planzeichnung D und E ab.  
Der Begriff Reihenhäuser Rh ist in Planzeichenverordnung (PlanZV) nicht enthalten. Ist hier der Begriff Hausgruppen H nach PlanZV gemeint?

straße, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Als Fahrbahnfertigkeit der Erschließungsstraße wird der obere Abschluss der Fahrbahndecke in der Straßenmitte bestimmt.“

Die Überschreitung gilt für untergeordnete konstruktionsbedingte Dachaufbauten wie Schornsteine oder auch technische Anlagen wie Antennen oder Solaranlagen. Die rechnerisch zulässige Gebäudehöhe ergibt sich über die zulässige Dachneigung und ist daher variabel. Aus Gründen der Ortsbildgestaltung wird ergänzend eine maximale Firsthöhe als Festsetzung ergänzt. Demnach ergibt sich die Gebäudehöhe einerseits über die festgesetzte Dachneigung sowie andererseits über die absoluten Trauf- und Firsthöhe. Aufgrund der Dachform ist als oberer Abschluss des Daches hier stets der Hauptfirst des jeweiligen Gebäudes. Die Gebäudehöhe klarstellend wird die Festsetzung in Ziffer 3.8 wie folgt geändert:

„Schornsteine und technische Anlagen wie Antennen dürfen den Hauptdachfirst als oberer Abschluss des jeweiligen Gebäudes nicht überragen.“

Mit Verweis auf die Festsetzung in Ziffer 1.4 zu den örtlichen Bauvorschriften ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Wärmepumpen ohnehin ausgeschlossen. Die Regelungstiefe ist ausreichend.

Die Legende wird redaktionell überarbeitet.

Die Bezeichnung Rh für Reihenhäuser wird klarstellend in H für Hausgruppe geändert.

<p>5.1 Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung nicht eindeutig. Die Lage Ausdehnung durch Baugrenzen festgelegten Baufenster sind nicht vermasst. Siehe Abschnitt Planzeichnung.</p> <p>8. <i>In Ausnahmen können in allen Baugebieten Einliegerwohnungen bis maximal 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zugelassen werden.</i></p> <p>Hier ist klar zu definieren, ob eine Ausnahme nach § 31 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gemeint ist, ansonsten kann die Festsetzung interpretiert werden und ist unzulässig, da ein Ermessen nach § 31 (1) BauGB für qualifizierte Bebauungspläne weder der Gemeinde noch der Bauaufsichtsbehörde zusteht.</p> <p>12.2 <i>Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen zu verwenden. Zusätzlich sind innerhalb des Straßenraums helle Pflastermaterialien zu verwenden.</i></p> <p>Die Formulierung ist nicht eindeutig.</p>	<p>Die Vermaßung der überbaubaren Grundstücksflächen angegeben mit Baugrenzen wird mit Verweis auf die Kommentierung zur Planzeichnung entsprechend ergänzt.</p> <p>Zur Ermöglichung von zusätzlichem Wohnraum wird folgende Festsetzung nach § 31 Abs. 1 BauGB getroffen: „In allen Baugebieten ist in Ausnahmen je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte eine weitere Wohnung in Form einer Einliegerwohnung bis maximal 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche zulässig. Weitere Ausnahmen zum Wohnraum bzw. zur Anzahl der nach § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzten Wohnungen sind ausgeschlossen.“</p> <p>Die Festsetzung zu Beleuchtung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege sowie der Entwicklung von Natur und Landschaft wird zur Entwicklung von Dunkelräumen klarstellend wie folgt geändert:</p> <p>„Im öffentlichen Straßenraum sowie innerhalb privater Baugrundstücke sind die Beleuchtungsanlagen insektenfreundlich zu gestalten. Die Beleuchtungsanlagen müssen folgende baulichen Eigenschaften aufweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), z.B. warmweiße LED (2000-2700 K).</li><li>• Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.</li></ul>
---	---

### C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Abschnitt „1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen“ sind die Unterabschnittsnummern 1.1 bis 1.4 doppelt vergeben.

1.4 *Es ist ein Dachüberstand von mindestens 0,5 Meter entlang aller Gebäudekanten zu errichten.* Hinsichtlich der Änderung § 6(5) der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 14.10.2025 mit Änderung des Mindestabstands auf 2,50m wird eine Überprüfung zum Brandschutz empfohlen.

- Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen.“

Die Formatierung der Ziffern wird redaktionell angepasst.

Der Dachüberstand dient dem Witterungsschutz und ist angemessen dimensioniert. Da bei der Bemessung der Abstandsflächen Dachüberstände nicht bei der Ermittlung berücksichtigt werden, kann eine Situation eintreten, in welcher der brandschutzrechtlich geforderte Mindestabstand von 5 m zwischen Gebäuden nicht mehr eingehalten wird. Zur Gewährleistung des Brandschutzes sowie zur Wahrung von Sozialabständen sowie zur Wahrung des Ortsbildes wird daher eine abweichende Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt. Gemäß Entwurf sind bei einzuhaltenden Grenzabständen gemäß festgesetzter offener Bauweise mindestens 3 m statt 2,5 m einzuhalten. Dem Brandschutz wird damit ausreichend Rechnung getragen. Im Übrigen ist auf § 35 Abs. 5 S. 1 HBO zu verweisen, wonach „Dachüberstände, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfester, Lichtkuppeln, Oberlichte und Solaranlagen [so anzuordnen und herzustellen sind], dass Feuer nicht auf andere Brandabschnitte und Nachbargrundstücke übertragen werden kann“. Die brandschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. baulichen Anforderungen sind einzuhalten. Die Zugänglichkeit der Baugrundstücke ist mit Verweis auf die Stellungnahme zum Brandschutz gewährleistet.

<p>1.7 (Doppelter Abschnitt 1.3) <i>Auf den Dächern und Wänden der Haupt- und Nebengebäude sind Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie zulässig. Sie dürfen nicht freistehend bzw. aufgeständert auf den Dachflächen angebracht werden und müssen der Dachneigung angepasst werden.</i> Ist damit gemeint, dass aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf Flachdachgaragen unzulässig sind?</p> <p>1.8 (Doppelter Abschnitt 1.4) <i>Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung wie Wärmepumpen sind auf Dachfassaden unzulässig. Was ist damit gemeint? Ist die Errichtung einer Wärmepumpe an einer Giebelwand oder Gaubenseitenwand unzulässig? Ist die Errichtung einer Wärmepumpe auf der Hauptdachfläche oder der Gaubenbedachung zulässig?</i></p> <p><b>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:</b> Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	<p>Die Festsetzung ist entsprechend für flachgeneigte Dächer dahingehend anzupassen, dass zur effizienten Nutzung von solarer Strahlungsenergie auch aufgeständerte Anlagen errichtet werden dürfen. Einschränkend dürfen diese jedoch die rechnerische zulässige Anlagenhöhe nicht um mehr als 1,5 m überschreiten.</p> <p>Mit der Bezeichnung Dachfassaden sind alle dem dachzugehörigen Fassadenteile mit erfasst bzw. alle Fassadenteile oberhalb des oberen Wandabschlusses. Klarstellend wird die Festsetzung wie folgt angepasst: „Wärmepumpen sind an allen Fassaden und Gebäudeteilen oberhalb der Traufe unzulässig.“</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b> Die Festsetzungen zum Bebauungsplan werden entsprechend vorstehender Kommentierung und Abwägungsvorschlag angepasst. Klarstellend ist auch die Begründung zu den einzelnen Festsetzungen anzupassen.</p> <p><b>Kommentierung und Beschlussvorschlag</b> Kenntnisnahme.</p>
---	---

<p><b>Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,</b>  <b>Wahlen:</b>                  Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><b>Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:</b>                  Nicht zuständig.</p> <p><b>Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung:</b>                  Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p><b>Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:</b>                  Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p><b>Kommentierung und Beschlussvorschlag</b>                  Kenntnisnahme.</p> <p><b>Kommentierung und Beschlussvorschlag</b>                  Kenntnisnahme.</p> <p><b>Kommentierung und Beschlussvorschlag</b>                  Kenntnisnahme.</p> <p><b>Kommentierung und Beschlussvorschlag</b>                  Kenntnisnahme.</p>
<p><b>11. Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) – Niederlassung Rhein-Main</b></p>	
<p><b>Stellungnahme vom 21.10.2025</b></p>	<p><b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b></p>
<p>gegen das o.g. Verfahren gibt es aus Sicht des LBIH keine Einwände. Bauvorhaben des LBIH sind mir in diesem Bereich derzeit nicht bekannt. Be-</p>	<p><b>Kommentierung</b>                  Planänderungen sind nicht veranlasst. Eine Beteiligung der Bundesanstalt für Immobiliengelegenheiten (BIMA) ist in Ermangelung einer</p>

<p>züglich der Interessen des Bundes wollen Sie bitte, sofern nicht bereits geschehen, die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) am Verfahren beteiligen.</p>	<p>Betroffenheit nicht veranlasst.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>12. Magistrat der Stadt Bad Schwalbach</b></p>	
<p><b>Stellungnahme vom 06.10.2025</b></p>	<p><b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b></p>
<p>vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Bad Schwalbach im Rahmen des § 4 (1) BauGB zur Bauleitplanung der Gemeinde Kiedrich für den Bebauungsplan „Wohngebiet im Hochfeld I“. Seitens der Stadt Bad Schwalbach werden keine Einwände gegen die vorgelegte Bauleitplanung und den dadurch geplanten Änderungen des Gebietes vorgebracht.</p>	<p><b>Kommentierung</b>                  Planänderungen sind nicht veranlasst.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>13. PLEdoc GmbH - Netzauskunft</b></p>	
	<p><b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b></p>
	<p><b>Es ist keine Stellungnahme zum Flächennutzungsplanvorentwurf eingegangen</b></p>
<p><b>14. Telekom</b></p>	
	<p><b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b></p>
	<p><b>Es ist keine Stellungnahme zum Flächennutzungsplanvorentwurf eingegangen</b></p>
<p><b>15. Vodafone</b></p>	
<p><b>Stellungnahme vom 30.10.2025</b></p>	<p><b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b></p>
<p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:  <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/in-">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/in-</a></p>	<p><b>Kommentierung</b>                  Die Aufnahme von Hinweisen ist nicht erforderlich, da eine Leitungsauskunft ohnehin vor Baubeginn eingeholt werden muss. Weitere Planänderungen sind nicht veranlasst.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><a href="#">dex.html</a> Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie:                  Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>		
<p><b>16. Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus</b></p>		
<p><b>Stellungnahme vom 02.10.2025</b></p>		<p><b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b></p>
<p>wir nehmen Bezug auf Ihre o. g. Baumaßnahme und teilen Ihnen mit, dass der Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus hiervon nicht betroffen ist.</p>		<p><b>Kommentierung</b>                  Planänderungen sind nicht veranlasst.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>17. Syna GmbH</b></p>		
<p><b>Stellungnahme vom 13.11.2025</b></p>		<p><b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b></p>
		<p><b>Es ist keine Stellungnahme zum Flächennutzungsplanvorentwurf eingegangen</b></p>
<p><b>18. Regierungspräsidium Darmstadt</b></p>		
<p><b>Stellungnahme vom 12.12.2025</b></p>		<p><b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b></p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p>		<p><b>Kommentierung</b>                  Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Inhalt des Bebauungsplans sowie seiner planbedingten Auswirkungen. Die planerischen Konsequenzen, die für Inhalte des Bebauungsplan gezogen werden gelten auch für den Flächennutzungsplan. Demnach sind Ausführungen, welche die Inhalte des Flächennutzungsplans betreffen in dessen Begründung entsprechend zu ergänzen.</p>

<p>nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.</p> <p><b>A. Beabsichtigte Planung</b> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Kiedrich Planungsrecht für ein größeres zusammenhängendes neues Wohngebiet zu schaffen, wie auch für eine schon lange als private Gärten genutzte Fläche. Damit wird eine vor Jahren schon einmal vorangetriebene Planung wieder aufgenommen, nachdem nun die damaligen Hindernisse aus dem Weg geräumt werden konnten.</p> <p><b>B. Stellungnahme</b> <b>I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</b> <b>1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</b> Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der <b>Raumordnung</b> wie folgt Stellung: Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,2 ha und ist zu ca. 1 ha als „Vorranggebiet Siedlung“, zu ca. 1,4 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und zu ca. 2,8 ha als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesen. Zudem überlagert zu ca. 1,4 ha sowohl ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ als auch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ den Geltungsbereich. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.</p>	<p>(die Abwägungs- und Beschlussvorschläge erfolgen gemäß Gliederung)</p> <p><b>Kommentierung</b> Kenntnisnahme.</p> <p><b>Kommentierung zu Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</b> Kenntnisnahme.</p> <p><b>Beschlussvorschlag zu Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

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

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

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das Vorhaben erzeugt keine Konflikte in Bezug auf das Grundwasser. Einwirkungen auf den Grundwasserfluss und die Grundwasser-neubildungsrate sind nicht erkennbar.

Es bestehen daher keine Bedenken.

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

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

Im Flächennutzungsplan werden Flächen mit einem hohen bzw. sehr hohen Erfüllungsgrad der Bodenfunktion oder hohem Ertragspotential überplant. Auf diesen Flächen muss mit strengeren Anforderungen, den vorsorgenden Bodenschutz betreffend, gerechnet werden. Grundsätzlich sollten diese Flächen nachrangig als potentielle Bauflächen herangezogen werden. Die Ausführungen im Umweltbericht sind nicht ausreichend.

#### **a. Nachsorgender Bodenschutz**

### **Kommentierung zu Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser**

Kenntnisnahme. Planänderungen sind nicht veranlasst.

### **Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser**

Kenntnisnahme. Planänderungen sind nicht veranlasst.

### **Abwägungsvorschlag zu Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz**

Die Prüfung des Schutzgutes Boden ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan nach fachlichen Maßstäben zu ergänzen. Die Inanspruchnahme von den in Rede stehenden Flächen mit hochwertigen Böden ist aufgrund bereits erschöpfter Innenentwicklungspotenziale bei gleichbleibend hoher Wohnnachfrage erforderlich. Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wurde das Plangebiet trotz der Bedeutung des Bodens, auch unter Berücksichtigung weiterer Umweltbelange, als geeignet für die Ausweisung eines Wohnbaugebietes befunden. Die Ausführungen sind im Umweltbericht zu ergänzen.

<p>Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbe- reich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin (01.12.2025) verfügbaren Kenntnisstandes (Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen, vorliegende Aktenlage) nicht bekannt.</p> <p>Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zu- sammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hes- sen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 Abs. 4 HAlt- BodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessi- schen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzu- teilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Ge- werberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <a href="http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html">http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html</a> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.</p> <p><b>b. Vorsorgender Bodenschutz</b></p> <p>Bei der Bearbeitung sollte die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bo- denschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ verwendet werden. Diese enthält detaillierten Informationen und Prüfkataloge.</p> <p><a href="https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Bodenschutz_in_der_Bauleitplanung_Langfassung.pdf">https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Boden- schutz_in_der_Bauleitplanung_Langfassung.pdf</a></p> <p>Teilflächen im Plangebiet weisen gemäß BodenViewer (<a href="https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/re-">https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/re-</a></p>	<p>Kenntnisnahme. Der Gemeinde liegen ebenfalls keine weiteren Er- kenntnisse oder Hinweise auf Altlasten oder sonstigen Bodenverun- reinigungen vor. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p> <p>Zur Minderung der Auswirkungen auf den Bodens wurden bereits Maßnahmen zum Bodenschutz, wie die Begrünung nicht bean- spruchter Flächenanteile auf den Grundstücken getroffen. Im Um- weltbericht wurde eine erneute Prüfung des Schutzgutes Boden vor- genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz</b></p>
--	--

<p><a href="sources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de">sources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de</a>)</p> <p>Bereiche mit hohen bzw. sehr hohen Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen auf. Es ist daher von besonders erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugehen. Diese sind zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur bodenfunktionsbezogenen Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich abzuleiten. Grundsätzlich sollten solche Flächen nachrangig bebaut oder versiegelt werden.</p> <p>Als Datengrundlagen sind aus dem BodenViewer die Bodenflächendaten Hessen 1:5.000, landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L, Rubrik „großmaßstäbig“) sowie die zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen (Rubrik „Bodenschutz in der Planung“) zugrunde zu legen.</p> <p><b>3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer</b></p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats gibt es keine Bedenken. Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einen geschützten Gewässerrandstreifen noch in einem gemeldeten Retentionsraum.</p> <p><b>4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</b></p> <p>Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in eine Mischkanalisation muss trotz der geplanten Drosselung bemängelt werden.</p>	<p>Der Umweltbericht wird um eine Neubewertung des Schutzgutes Bodens ergänzt. Die bereits vorgeschlagenen Maßnahmen und ggf. noch zu ergänzenden Maßnahmen werden in den Bebauungsplanentwurf festgesetzt.</p> <p><b>Kommentierung zu Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer</b> Kenntnisnahme. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p> <p><b>Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag zu Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</b> Kenntnisnahme.</p>
---	--

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 01.03.2010 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetzes (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.

Nach dem Hydrologischen Bericht des Instituts für Geotechnik vom 15.11.2024 ist „[...] aufgrund der festgestellten Randbedingungen [...] eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlags-/Dränagewasser im Wohngebiet über die Kiese grundsätzlich möglich.“ Diese Einschätzung bleibt in dem Entwässerungsgutachten der iSA Ingenieure für Städtebau und Architektur vom August 2025, sowie in dem Bebauungsplan unberücksichtigt.

Anfallendes Niederschlagswasser ist demnach zuerst schadlos zu versickern. Hierfür könnte das Niederschlagswasser beispielsweise nach Vorbehandlung über Rigolen versickert werden.

Anschließend ist zu prüfen, ob es möglich ist, das Niederschlagswasser, welches nicht versickert werden kann, schadlos in ein nahegelegenes Gewässer einzuleiten. Maßgebliche Abflussreduktionen könnten zudem erreicht werden, wenn auch für die Hauptgebäude Flachdächer mit Begrünung festgesetzt würden.

Nach Abstimmung mit dem Gutachterbüro Instituts für Geotechnik sollen erneute Bohrungen zu einer Neubewertung der Versickerungsfähigkeit durchgeführt werden.

Bezugnehmend zum aktuellen Gutachten ist die Aussage zur generellen Versickerungsfähigkeit innerhalb des kompletten Plangebietes zu hinterfragen. Vielmehr hat sich bei mehreren Prüfstellen herausgestellt, dass eine Versickerungsfähigkeit kaum oder nur sehr eingeschränkt gegeben ist. Daher wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung eine zentrale Rückhaltung und gedrosselte Einleitung vorgesehen.

Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren wird im Entwurfsstand des Bebauungsplans eine Regelung zur dezentralen grundstücksbezogenen Rückhaltung aufgenommen. Demnach wird eine Festsetzung zur zwingend verpflichtenden Zisternennutzung vorgenommen, wonach innerhalb der Baugrundstücke ist ein Rückhaltevolumen von 50 l je m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche, mindestens aber 5 m<sup>3</sup> je Baugrundstück

<p>Erst falls dies nicht möglich sein sollte, darf das Niederschlagswasser gedrosselt in die Mischkanalisation eingeleitet werden. Der Aspekt der umweltverträglichen Entsorgung (Versickerung, Oberflächengewässer) bedarf der Abstimmung mit meiner Behörde hinsichtlich der derzeit nicht möglichen Beurteilung über eine gesicherte Abwasserentsorgung.</p> <p>Um ein weiteres Abschlagen aus dem Mischwassersystem zu vermindern, damit keine Verschlechterung des oder der betroffenen Gewässer zu besorgen ist, reicht eine Drosselung für eine Drosselabflussspende von 10 l/s und ha in der Regel nicht aus. Auch dieser Punkt bedarf der Abstimmung. Anfallendes Niederschlagswasser sollte zusätzlich als Brauchwasser auf den Grundstücken verwendet werden, wo es anfällt.</p> <p>Nach dem Planungs-Zustand 2028 der Schmutzfrachtsimulation (2024) ist das Wohngebiet in der Simulation integriert und von dem Regenüberlauf Tränkweg (R1K) und dem Regenrückhaltebecken Kiedrich (B2K) wird der aktuelle Stand der Technik eingehalten.</p> <p>Ob eine aktuelle SMUSI vorliegt, bedarf der Prüfung. Die Immissionsbetrachtung von 2016 scheint überholt zu sein. Es bedarf der Abstimmung (am besten unter Einbeziehung des Abwasserverbandes), um diesen Punkt zu besprechen.</p> <p>Allgemein ist zu ergänzen, dass für die Einleitung des Niederschlagswassers in Grundwasser oder ein Oberflächengewässer die Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist. Handelt es sich hierbei um eine Direkteinleitung von privaten bzw. Einzelgrundstücken ins Gewässer</p>	<p>vorzuhalten ist.</p> <p>Im Zuge der Aktualisierung des Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit werden die Ergebnisse sowie die Entwässerungslösung mit der zuständigen Behörde abgestimmt.</p> <p>Die Drosselabflussspende mit dem Abwasserverband oberer Rheingau abgestimmt und ausreichend. Das finale Entwässerungskonzept ist dem Bebauungsplanentwurf beizulegen.</p> <p>Im Rahmen der Zisternenfestsetzung wird auch die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung verbindlich geregelt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Überprüfung der Abwasserentsorgungslösung ist mit der Einbeziehung des Abwasserverbandes abzustimmen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zu den erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und Gestattungen sind in den Bebauungsplanentwurf zu ergänzen.</p>
---	---

(Grundwasser oder Oberflächengewässer), so ist die Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis einzuholen. Sollte es sich um eine Einleitung aus einem gemeindlichen Trennsystem handeln, so ist die Erlaubnis bei der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.3 per E-Mail an [abwasser-wi@rpda.hessen.de](mailto:abwasser-wi@rpda.hessen.de) zu beantragen.

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

Es bestehen keine Bedenken.

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

Das Kleinklima innerhalb des Plangebietes kann geringfügig verändert werden. Aus lufthygienischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Bezüglich des Immissionsschutzes bestehen Bedenken. Das geplante Wohngebiet rückt an die bestehende Sportanlage und die bestehenden Tennisplätze heran. Erhebliche Belästigungen wegen Lärm können nicht

#### **Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Die erforderlichen Anpassungen und Ergänzungen der Fachgutachten werden gemäß vorstehender Kommentierung dem Bebauungsplanentwurf sowie dem Flächennutzungsplanentwurf beigelegt. Die planbedingten Auswirkungen werden in den Begründungen zum Bebauungsplan und des Flächennutzungsplans ergänzt. Noch erforderliche Abstimmungen sind noch zu treffen.

#### **Kommentierung zu Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft**

Kenntnisnahme.

#### **Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Abwägungsvorschlag zu Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz**

Ein Schallgutachten mit entsprechender Beurteilung der immissionsbedingten Auswirkungen auf die schutzwürdige Nutzung Wohnen wurde bereits erarbeitet. Im Ergebnis sind bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine schädlichen Auswirkungen auf das Wohnen zu erwarten. Die Ausführungen des Fachgutachtens werden

sicher ausgeschlossen werden. Daher empfehle ich, eine Schallprognose erstellen zu lassen. Diese soll bei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen angeben.

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

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 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.

in den Begründungen des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans ergänzt.

#### **Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Kommentierung zu Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Kenntnisnahme. Planänderungen sind nicht veranlasst.

#### **Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p>Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.</p> <p><b>III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</b></p> <p><b>1. Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz</b></p> <p><b>2. Dezernat V 52 – Forsten</b></p>	<p><b>Kommentierung zu Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz</b> Kenntnisnahme. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p> <p><b>Beschlussvorschlag zu Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Kommentierung zu Dezernat V 52 – Forsten</b> Kenntnisnahme. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p> <p><b>Beschlussvorschlag zu Dezernat V 52 – Forsten</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

### 3. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans tlw. Bedenken. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiedrich werden die Flächen überwiegend als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Im Anschluss an diese Darstellung wird im Bereich der südwestlichen Grenze die Anpflanzung von Gehölzen zur Eingrünung und Ortsrandgestaltung vorgesehen.

In der nun vorliegenden Änderung werden die ursprünglichen Flächen für den Gemeinbedarf – erweitert um eine Ackerfläche – nunmehr als Wohnbauflächen ‚geplant‘ dargestellt. Vor dem Hintergrund des vorgetragenen Wohnraumbedarfes und der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans, bestehen dagegen keine grundsätzlichen Bedenken.

Von der geplanten Flächenumwidmung werden allerdings insgesamt umfangreiche Gehölzbestände und Ruderalflächen in Anspruch genommen. Aus dieser Inanspruchnahme entsteht entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ein erheblicher Kompensationsbedarf in Höhe von mehr als 700.000 Wertpunkten (KV-Hessen, 2018). Ferner besteht aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen offensichtlich ein Bedarf an artenschutzrechtlichen Maßnahmen, insbesondere für europäische Vogelarten und Fledermäuse. Diese Artenschutzmaßnahmen müssen gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geeignet sein, die verlorengehenden ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu

### Abwägung zu Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Kenntnisnahme.

Im Entwurf des Umweltberichts ist die Bewertung der Schutzgüter sowie die Bewertung artenschutzrechtlicher Belange zu vervollständigen und geeignete Maßnahmen abschließend vorzuschlagen. Der finalisierte Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Arten- und Naturschutz ist dem Entwurf des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans beizulegen.

gewährleisten. Grundlage dafür ist zunächst die Vervollständigung der vorliegenden Planunterlagen (Fachbeitrag Arten- und Naturschutz). Des Weiteren müssen die erforderlichen Maßnahmen (u.a. Abio2 (Neuanlage von Feldgehölzen)) präzisiert und ggf. ergänzt werden.

Aus naturschutzfachlicher Hinsicht werden zudem die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild im Umweltbericht Kap. 6.1.6 falsch bewertet. Aktuell besitzt der südwestliche Ortstrand von Kiedrich u.a. durch die zuvor genannten Gehölzstrukturen eine hohe Qualität. In den aktuellen Bauleitplanentwürfen wird aber eine entsprechende Ortsrandeingrünung, entgegen der bisherigen Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, gar nicht oder nur unzureichend berücksichtigt. Aus naturschutzfachlichen Gründen sollte daher entlang der Grenze des Geltungsbereiches (insb. Flst. 22/1) ein ausreichend breiter Streifen für die Anpflanzung von Gehölzen gemäß § 9 (1) 20 bzw. § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgesehen und verbindlich festgesetzt werden.

Es ist davon auszugehen, dass, trotz dieser benannten Maßnahmen, ein erhebliches Kompensationsdefizit verbleiben wird. Dafür sollten im weiteren Planverfahren konkrete Kompensationsmöglichkeiten (einschl. Ökotoptomaßnahmen) in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ermittelt und zum Bestandteil der Planung gemacht werden.

Im Rahmen der Finalisierung des Umweltberichtes wird die Bewertung des Schutzgut Landschaftsbild erneut geprüft. Zum Entwurfsstand des Bebauungsplans ist eine entsprechende Eingrünungsmaßnahme im Randbereich des Wohngebietes in Richtung Süden festzusetzen.

Kenntnisnahme. Aufgrund des verbleibenden Kompensationsbedarfes steht die Gemeinde mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde bereits in Abstimmung. Die ausgearbeiteten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Kiedrich als auch der Maßnahmen außerhalb, welche über das Ökotoptoma abgegolten werden, sind im Umweltbericht auszuarbeiten und zum Entwurfsstand des Bebauungsplans festzusetzen.

**Beschlussvorschlag zu Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

### 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://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: [kmr@rpda.hessen.de](mailto:kmr@rpda.hessen.de).

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Die noch verbleibenden Bewertungen und Maßnahmen werden gemäß vorstehender Kommentierung im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Arten- und Naturschutz ausgearbeitet. Erforderliche Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

### Kommentierung zu Hinweise

Kenntnisnahme.

Es liegen seitens der Gemeinde keine Hinweise zu einer Kampfmittelbelastung vor. Vor Bauarbeiten ist im Rahmen der Erschließungsplanung ohnehin eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen. Ein entsprechender Hinweis ist den Bebauungsplan aufzunehmen.

### Beschlussvorschlag zu Hinweise

Ein entsprechender Hinweis zur Baugrunduntersuchung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.



## Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB

1. Öffentlichkeit 1	
Stellungnahme vom 31.10.2025	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Steinmacher, vielen Dank, dass Sie den Anwohnern des neuen Baugebietes Hochfeld 1 mit der amtlichen Bekanntmachung Nr.25/2025 Mitsprache einräumen, wo von ich hiermit gebrauchen machen möchte. Da mein Grundstück direkt an das Baugebiet Hochfeld angrenzt, ist es für mich wichtig die derzeit herrschende Ruhe zu erhalten. Deshalb gehe ich davon aus, dass der geplante Parkplatz, der direkt an mein Grundstück grenzt, mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen versehen wird, da zu befürchten ist, dass nächtlich an- und abfahrende Fahrzeuge, auch durch Türeenschlagen, die Ruhe beträchtlich stören.</p> <p>Weiterhin bitte ich darum bei der Planung der Beleuchtungsanlage zu berücksichtigen, dass unser Grundstück nicht erhellt wird. Gerne würde ich die konkrete Planung mit einsehen, bzw. mit dem Planer im Gespräch bleiben.</p>	<p><b>Kommentierung</b> Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Inhalt des Bebauungsplans sowie seiner planbedingten Auswirkungen. Die planerischen Konsequenzen, die für Inhalte des Bebauungsplan gezogen werden gelten auch für den Flächennutzungsplan. Demnach sind Ausführungen, welche die Inhalte des Flächennutzungsplans betreffen in dessen Begründung entsprechend zu ergänzen.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag</b> Kenntnisnahme.</p> <p>Auf Basis der bestehenden Erkenntnissen ist im Bereich des Parkplatzes, welcher sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet nur mit geringfügigen Lärmemissionen durch das An- und Abfahren von Fahrzeugen sowie durch das Aussteigen von Personen zu rechnen. Aufgrund des Gebietscharakters und der Nutzungsstruktur ist keine wesentlichen Lärmentwicklungen, insbesondere nicht in den Nachtzeiten zu rechnen. Es lässt sich daher weder ein Erfordernis noch ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ableiten.</p> <p>Die Beleuchtungsanlagen sind entsprechend der getroffenen Festsetzungen sowohl für den öffentlichen als auch den privaten Raum so auszugestalten, dass keine übermäßige Beleuchtung erfolgt. Dies soll mit Bewegungsmeldern gesteuert werden. Zugleich sind die Beleuchtungsanlagen so auszurichten, dass der Lichtkegel nach unten gerichtet wird. Dies dient auch dem Insektenschutz.</p>

Wie Herr Paff festgestellt hat, sind meine Grundstücke Flur 499 und 500 nicht vollständig im Bebauungsplan Warmloch integriert. Bitte korrigieren Sie dies alsbald möglich, jedoch spätestens im Zuge der Grundstücksumlegungen des Baugebiets Hochfeld 1. Da es sich um einen amtlichen Fehler handelt gehe ich davon aus, dass die Korrektur kostenlos erfolgt.

Da das Gelände abschüssig in meine Richtung ist, gehe ich davon aus, dass die Entwässerung des Parkplatzes so ausgeführt wird, dass bei Starkregen kein Regenwasser auf mein Grundstück gelangt und eine Überflutung auslösen könnte. Da ich als direkter Anwohner von den Bauvorbereitungsarbeiten direkt betroffen bin wäre es sinnvoll mich vorab über bevorstehende Maßnahmen wie z. Bsp. Vermessungsarbeiten oder Entbuschungen zu informieren.

Zum Schluss möchte ich nochmals darauf hinweisen, dass durch das Baugebiet ein Stück Kiedricher Natur zerstört wird. Zurzeit leben hier viele Tierarten, z. Bsp. seltene Vögel wie Bunt- und Schwarzspecht, Igel, Baummarter und viele mehr, denen ihr Lebensraum genommen wird.

Kenntnisnahme. Die Integration der Grundstücke in den Bebauungsplan wird geprüft.

Die Entwässerungsplanung ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern lediglich die für das Plangebiet vorgesehene Entwässerungslösung wird im Rahmen von textlichen Festsetzungen bestimmt. Der Parkplatz wird wie andere Teilbereiche des Plangebietes gemäß den Entwässerungskonzept über eine zentralen Rückhaltung zwischengespeichert und anschließend über einen Überlauf gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Im Zuge der Ausführungsplanung ist nach Stand der Technik zu gewährleisten, dass es für umliegende Anlieger zu keiner Beeinträchtigung kommt.

Der Standort für die Baugebietsausweisung wurde bereits vor Jahren eruiert und unterliegt einer Standortalternativenprüfung. Im Zuge des städtebaulichen Entwurfes wurden nach Maßgabe der bestehenden Wohnraumbedarfe Möglichkeiten zur Bebauung elaboriert. Aufgrund der Erschließungs- und Baukonzeption kommt es zum Verlust von Gehölzstrukturen, welche im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß ihrem ökologischen Wert jedoch ausgeglichen bzw. auf anderen Flächen kompensiert werden. Dies umfasst auch die Herstellung von neuen Habitatstrukturen für Arten. In der

	<p>Abwägung wurde mit Blick auf die Wohnnachfrage als wichtiger Belang befunden, dass dieser die Belange des Natur- und Artenschutzes unter Einhaltung der Kompensationsregelungen überwiegt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b>                  Die Grundstücksverhältnisse werden gemäß vorstehender Kommentierung geprüft. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
<p><b>2. Öffentlichkeit 2</b></p>	
<p><b>Stellungnahme vom 28.10.2025</b></p>	<p><b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b></p>
<p>nach meiner online-Akteneinsicht erhebe ich als Bürger der Gemeinde Kiedrich und Anlieger der Straße Hochfeld gegen den offengelegten B-Plan Hochfeld folgende</p> <p>Einwendungen:                  1. Wasserversorgung Kiedrichs durch zusätzliche Wohneinheiten und Bewohner gefährdet?                  Durch das Neubaugebiet soll Baurecht für 133 Wohneinheiten geschaffen werden. Wenn man die künftige Bewohnerzahl vorsichtig mit der Zahl 3 multipliziert, kommt man auf rd. 400 Neubürger.</p>	<p><b>Kommentierung</b>                  Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Inhalt des Bebauungsplans sowie seiner planbedingten Auswirkungen. Die planerischen Konsequenzen, die für Inhalte des Bebauungsplan gezogen werden gelten auch für den Flächennutzungsplan. Demnach sind Ausführungen, welche die Inhalte des Flächennutzungsplans betreffen in dessen Begründung entsprechend zu ergänzen.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag</b>                  Kenntnisnahme.</p> <p>Das Wasserkonzept der Gemeinde Kiedrich, in welchem auf Basis anerkannter Berechnungsmethoden auch Prognoseszenarien mit einem Einwohnerzuwachs im Zuge von Siedlungserweiterungen ange stellt wurden, ist dem Entwurf des Bebauungsplan beizulegen. In dem Szenario 2 des Konzeptes wird bei einer positiven Bevölkerungsent-</p>

<p>Zusätzlich können in allen Baugebieten (WA 1 bis WA 4) Einliegerwohnungen bis max. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Gebäude und Doppelhaushälfte geschaffen werden. Das wären bei Anzahl der Haustypen/Wohnungen weitere 93. Man kann also mit rd. 500 Neubürgern im Neubaugebiet rechnen, die mit Trinkwasser versorgt werden müssen. Zusätzlich geht auch das Hotel Wald. Weit auf dem Hahnwald demnächst mit dem 2. Bauabschnitt und einem größeren Spa-/Schwimmbadebereich in Betrieb.</p> <p>Dies löst alles einen größeren Bedarf an Trinkwasser und Frischwasser aus. Da Kiedrich zu Recht stolz auf seine Selbstversorgung mit eigenem Trinkwasser aus den Schürfungen ist, mache ich mir im Blick auf den Klimawandel Sorgen, daß bei zu befürchtenden längeren Trockenperioden der Trinkwasserbedarf für den Dorfbereich nicht mehr ausreicht. Der Umweltbericht zum B-Plan geht auf diese Problematik leider nicht ein, was ich als relevantes Versäumnis betrachte. Zusätzlich muss aus den Trinkwasserleitungen auch der Löschwasserbedarf in Trockenperioden gedeckt werden. Zwar sind im Neubaugebiet zwei Rückhaltezysternen von 260 m<sup>3</sup> und 490 m<sup>3</sup> zusammen 750 ml, vorgesehen, die ggfs. zur Löschwassernutzung herangezogen werden könnten.</p> <p>Auch besitzt das Hotel Wald. Weit auf dem Hahnwald einen Löschwasserreich. Doch ist fraglich, ob diese Wassermengen in Trockenperioden wirklich zur Verfügung stehen.</p> <p>Jedenfalls vermisste ich im Umweltbericht bzw. der Begründung des B-Plans auch zur Löschwasserversorgung eine überzeugende Prognose.</p>	<p>wicklung von einer Einwohneranzahl von 4.500 im Jahr 2050 ausgegangen. Zudem wurde in dem Konzept eine Wasserbilanz mit Darstellung des Wasserdargebotes und anteilig des Wasserverbrauchs erarbeitet. Zur Erörterung der Trinkwassersicherheit einschließlich Löschwasserversorgung wurde eine Darstellung des für die Gemeinde Kiedrich nutzbaren Wasserdargebotes und des Wasserverbrauchs, auch unter Berücksichtigung von externen Faktoren wie dem Klimawandel erarbeitet. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass auch bei steigendem Bedarf an Trinkwasser durch Zuzug keine Verknappungssituation erwächst. Zudem wird eine entsprechende Festsetzung zur zwingend verpflichtenden Zisternennutzung mit einem Mindestvolumen von 5 m<sup>3</sup> getroffen, um das anfallende Niederschlagswasser auch als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange sind keine Stellungnahmen von Fachbehörden eingegangen, welche Hinweise auf eine Gefährdung der Trinkwasserversorgung hingewiesen hätten.</p> <p>Das Vorhaben ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Eine Prognose zur Löschwasserversorgung kann zuverlässiger Weise durch den lokalen Kommunalen Service erfolgen und ist kein originärer Prüfungspunkt des Umweltberichtes. Im Umweltbericht erfolgt die Schutzgutbewertung Wasser anhand der verfügbaren Daten zum Grundwassereinzugsgebiet und lässt nur überschlägige Bewertungen zu. Die Ausführungen des kommunalen Wasserkonzeptes</p>
---	--

## 2. Erschließung über Straße Hochfeld und Fußweg?

Im Vorfeld der Entwicklung des Neubaugebiets Hochfeld ist den Einwohnern immer der Eindruck vermittelt und beteuert worden, daß auch die verkehrsmäßige Erschließung des Neubaugebiets Hochfeld immer nur über die Straße nach Erbach und die Einfahrt zum Winfried-Steinmacher-Sportgelände erfolgen würde.

Nun ist aber aus dem städtebaulichen Konzept zum B-Plan Wohngebiet Hochfeld I und dem B-Plan Wohnbaugelände Hochfeld I zu entnehmen, daß eine Straße, mit der das gesamte Neubaugebiet erschlossen werden kann, in Höhe des Schulgeländes in die Straße Hochfeld mündet. Damit besteht die Gefahr, daß angefangen von der Bauzeit bis zur Fertigstellung der gesamte Bau- und Erschließungsverkehr des Neubaugebiets über die Straße Hochfeld erfolgt. Dies ist für die Anlieger der Straßen Aulgasse und Hochfeld nicht hinnehmbar, zumal gerade erst die Straße Hochfeld von der Einmündung Aulgasse bis Einmündung Unterer Schoß mit Anliegerbeiträgen neu nach dem KAG ausgebaut wurde.

Es ist unrealistisch anzunehmen, daß der Baustellenverkehr und später der Erschließungsverkehr nicht über die Straße Hochfeld erfolgen werden, wenn diese Einmündung bleibt. Schon jetzt zeigt sich, daß selbst Poller auf dem Fußweg vom Hochfeld zum Grünschnittplatz kein Hindernis sind, sondern umfahren werden, wie Spuren im Feld erkennen lassen.

können hier auszugsweise für die Trinkwasserprognose und damit mittelbar auch zur Löschwasserversorgung herangezogen werden und sind in den Umweltbericht zu übernehmen.

Die auch im Rahmen von Informationsveranstaltungen öffentlich dargestellte Erschließung des Plangebietes erfolgt nach wie vor über die neue Planstraße. Eine Durchquerung der Bestandsstraße „Hochfeld“ wird über ordnungsrechtliche Maßnahmen sowie im Zuge der Erschließungsplanung durch die Anlegung von Poller unterbunden. Die Darstellung ist im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Zuge der Verkehrsgutachterstellung unter Verweis auf die Regelungsmöglichkeiten der Straßenverkehrsordnung zu ergänzen. Eine Festsetzung zur Regelung des Verkehrs im Rahmen des Bebauungsplans ist in Ermangelung des bodenrechtlichen Bezugs nicht möglich. Notwendige ordnungsrechtliche Maßnahmen sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Eine Regelung des Verkehrs kann jedoch über ordnungsrechtliche Maßnahmen im Benehmen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde getroffen werden. Im Zuge der Erschließungsplanung sind entsprechende Maßnahmen soweit erforderlich mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Bei der baulichen Ausgestaltung der Poller ist darauf zu achten, dass im Seitenraum der Straße ebenfalls keine Durchquerung verbleibt.

<p>Die Einmündung der Straße aus dem Neubaugebiet in die Straße Hochfeld ist daher durch einen weiteren eingezeichneten Bauplatz zu verhindern. Wenn schon an der Straße Hochfeld 6 oder 7 neue Bauplätze ausgewiesen werden, die über die Straße Hochfeld erschlossen werden, dann sollte aber auch der Teil der Straße Hochfeld von Einmündung Unterer Schoß bis Beginn Fußweg wie der Fußweg selbst in das Baugebiet einbezogen werden, damit dieser Teil der bisher nicht ausgebauten Straße Hochfeld über die Erschließungskosten des Neubaugebiets erstmals mit Bürgersteigen etc. erschlossen werden kann. Die weitere Diskussion in den Gremien der Gemeinde werde ich daher mit Interesse verfolgen.</p> <p>ergänzend zu meinen Einwendungen im Brief vom 15.10.2025 nehme ich zum offen liegenden Bebauungsplanentwurf Hochfeld noch wie folgt schriftlich Stellung:</p> <p>Wie ich erst jetzt festgestellt habe, sieht der Entwurf auch im Bereich oberhalb des Grundstücks Grebert in Höhe Straße Unterer Schoß eine zweite Einmündung in die Straße Hochfeld vor. Dies hatte ich übersehen, weil der Verkehrsbereich durch das Legende-Zeichen "Fußgängerbereich" überdeckt war. Erst in der Vergrößerung wurde erkennbar, dass neben dem Fußgängerweg auch eine normale Straßeneinmündung geplant ist. Es sollen also zwei normal breite Straßeneinmündungen aus dem Neubaugebiet in die Straße Hochfeld erfolgen. Dem muss ich als Anlieger der Straße Hochfeld aus den im Schreiben vom 15.10.2025 genannten Gründen widersprechen. Gegen die Einmündung von Fußgänger- oder Radwegen aus dem Neubaugebiet in die Straße Hochfeld habe ich keine Einwendungen. Gegen breite Straßeneinmündungen für Pkw- und Lkw-Verkehr von Bauzeit bis Fertigstellung des Baugebiets bestehen jedoch erhebliche Bedenken.</p> <p>Ich vermisse in dem B-Plan neben der Festlegung von Verkehrsflächen</p>	<p>Eine Änderung der Erschließungskonzeption ist nicht geplant.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine zweite Straßeneinmündung in die bestehende Straße „Hochfeld“ abseits der in Rede stehenden Planstraße ist nicht geplant. Im Norden des Plangebietes ist lediglich der Anschluss eines Fuß- und Radweges geplant.</p>
--	--

<p>auch die Festlegung von Gemeinbedarfsflächen, die ich bei einem Neubaugebiet dieser Größenordnung für Spielplätze, evtl. Kitastandort, Nahwärmeversorgung etc. für erforderlich halte.</p>	<p>Eine soziale Infrastruktureinrichtung wie eine Kita ist auf Basis der vorliegenden Bedarfe an Kitaplätzen nicht erforderlich. Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend. Im Übrigen wäre eine Kita auch als Anlage für soziale Zwecke im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplan in Ausnahmen auch innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässig.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zum Wasserkonzept werden in den Begründungen zum Bebauungsplan sowie zum Flächennutzungsplan ergänzt.</p>
<p><b>3. Öffentlichkeit 3</b></p>	
<p><b>Stellungnahme vom 28.10.2025</b></p>	<p><b>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</b></p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,                  die SPD-Fraktion hat sich mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes und den offengelegten Unterlagen beschäftigt und bringt mit diesem Schreiben Vorschläge für die weitere Beratung und Abwägung im Bauausschuss ein. Damit sich der Gemeindevorstand und das Planungsbüro mit den Anregungen und Hinweisen auseinandersetzen und diese auch im Kontext Stel-</p>	<p><b>Kommentierung</b>                  Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Inhalt des Bebauungsplans sowie seiner planbedingten Auswirkungen. Die planerischen Konsequenzen, die für Inhalte des Bebauungsplan gezogen werden gelten auch für den Flächennutzungsplan. Demnach sind Ausführungen, welche die Inhalte des Flächennutzungsplans betreffen in dessen Begründung entsprechend zu ergänzen.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag</b>                  Kenntnisnahme.</p>

<p>lungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nach § 4 Absatz 1 BauGB) bewerten kann, haben wir uns schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hiermit beschäftigt.</p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hochfeld I" werden seitens der SPD-Fraktion folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht: A) Bebauungsplan 'Wohnbaugebiet Hochfeld I' (Planteil, Stand 02.09.2025) Seitens der Fraktion werden die unterschiedlichen Gebäudetypen und die bodenschonende verdichtete Bebauung begrüßt. Zur Weiterentwicklung des Plakotentwurfes bzw. des Städtebaulichen Konzepts werden folgende Punkte vorgebracht:</p> <p>1. Im Bereich der Doppelhausbebauung ist seitens der Bauleitplanung klarzustellen, an welcher Grundstücksgrenze angebaut werden soll.</p> <p>2. Es ist zu prüfen, ob der Anteil an Einfamilienwohnhäusern erhöht werden sollte, um dem Bedarf gerecht zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit Verweis auf die erfolgte Stellungnahme wird für das Teilgebiet in welchem Doppelhäuser zugelassen werden die Überbaubarkeit zwecks geänderter Baugrenzen präzisiert. Im WA 1, WA 2 und WA 4 wird jeweils ein Gebäudepaar bzw. Doppelhausbebauung über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bezweckt. Die Festsetzung einer Baulinie zur zwingenden Bebauung ist allein aufgrund des verbleibenden Flächenzuschnitts sowie Lage der Baufenster zur Erzielung einer realistischen Doppelhausbebauung nicht erforderlich.</p> <p>Gemäß dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept wurden die Wohnraumbedarfe elaboriert. Im Entwurf wurden mit dem neuen Teilgebiet WA 4 (früher Teil des WA 2) im mittleren Bereich nun auch Einzelhäuser zur Realisierung von freistehenden Einfamilienhäusern neben Doppelhäusern zugelassen.</p> <p>Gemäß erfolgter Prüfung ist die Zugänglichkeit der Baugrundstücke</p>
---	---

<p>3. Die Positionierung von Bäumen und Parkplätzen ist im Einzelnen zu prüfen. Die Zufahrt zum Grundstück muss problemlos möglich sein. Hierbei ist die Lage von Haupt- und Nebenanlagen sowie die Einsehbarkeit des Straßenraums zu berücksichtigen. Der Zugang zum Haus sollte bei jedem Bauplatz direkt von der gemischten Verkehrsfläche oder über die Zufahrt möglich sein (Allgemeine Anforderungen und Gewährleistung der Barrierefreiheit).</p> <p>4. Da das Städtebauliche Konzept als Bestandteil des Bebauungsplanes eine wesentliche Informationsgrundlage für die Bauplatzinteressenten darstellt, sollte hier eine Bebauung dargestellt werden, die ohne die Inanspruchnahme von Abweichungen/Ausnahmen/Befreiungen umsetzbar ist und der auch keine sonstigen Regeln entgegenstehen. Es wird gebeten dies zu prüfen und anzupassen. Beispielhaft: Terrassen als Teil der Hauptanlage außerhalb der Baufenster (Befreiung) bzw. im Bereich der Grundstücksgrenze, gemäß § 11 Absatz 1 Hessisches Nachbarrecht Abstand von 2,5 m (Zustimmung bzw. Abwehranspruch). Die bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Zulässigkeit setzt die zivilrechtliche Zulässigkeit nicht voraus.</p> <p>5. Es wird vorgeschlagen das einzelne Baufenster (im Gebiet WA 4) für das letzte Grundstück an der Straße "Hochfeld" Richtung Südosten zu erweitern, um bei der Bebauung durch Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück die möglichen Störungen durch den beliebten Treffpunkt Blockhaus minimieren zu können.</p> <p>Redaktionelle Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Stellenweise sind Flurstücksgrenzen nicht eingeblendet</li><li>• Die wesentlichen Abstände sind im Plan zu vermaßen.</li></ul>	<p>gemäß vorgeschlagener Grundstückszuschnitte auf einer Breite von jeweils 3 m gesichert. Mit Verweis auf die geänderte Baumfestsetzung ist im Übrigen auch das Abweichen von den festgesetzten Baumstandorten um bis zu 2,5 m zulässig. Im Zuge der Erschließungsplanung können sich die konkreten Baumstandorte damit flexibler im öffentlichen Straßenraum bewegen.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf liegt dem Bebauungsplanentwurf zugrunde. Die Festsetzungen wurden entsprechend darauf hin entwickelt. Im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans sind die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen anzupassen, um Terrassen als Teil der Hauptanlage bauplanungsrechtlich zu sichern. Der städtebauliche Entwurf wurde gemäß der getroffenen Festsetzungen angepasst.</p> <p>Das Baufenster wurde auch zur Ermöglichung einer größeren baulichen Ausnutzung entsprechend vergrößert.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Planzeichnung ist entsprechend redaktionell zu überarbeiten.</p>
--	---

<p>• Der grafische Maßstab ist zu ergänzen.</p> <p>8) Textliche Festsetzungen (Stand 02.09.2025) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO und § 2 HBO) Ziff. 3.6 und 3.7: Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe hinsichtlich Fertig- oder Rohfußboden zu präzisieren.</p> <p>5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) Da Terrassen zur bestimmungsgemäßen Nutzung eines Wohnhauses gehören, empfiehlt es sich eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen: "Terrassen, soweit nicht andere Regelungen im Wege stehen, dürfen die Baugrenze um . . . überschreiten", um zügige Genehmigungsverfahren zu ermöglichen. Hierzu ist ein Formulierungsvorschlag seitens des Büros gewünscht (v.gl. Ziff. 1.4 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen). Terrassen im Zusammenhang mit dem Wohnhaus sind ein Teil der Hauptanlage und können gemäß § 23 Absatz 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Baugrenze überschreiten (so auch im Städtebaulichen Konzept dargestellt).</p> <p>7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO) Die erforderlichen Stellplätze sollen auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden, es wird unter Berücksichtigung der nachträglichen Erleichterungen zur Schaffung von Wohnraum ausdrücklich begrüßt, dass beim Neubau die erforderlichen Stellplätze ungehindert anfahrbar sein müssen.</p>	<p>Die Festsetzung zur Bezugshöhe wurde mit Verweis auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde überarbeitet. Der untere Bezugspunkt bildet die Straßenachse im Endausbau.</p> <p>Über die Vergrößerung der Baufenster sind Terrassen bauplanungsrechtlich abgesichert. Zusätzlich wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die es ermöglicht, dass an das Wohngebäude angebaute Terrassen die Baugrenzen überschreiten dürfen.</p> <p>Da im WA 1 drei eigenständige Wohneinheiten sowie im WA 5 (früher WA 4) zwei eigenständige Wohneinheiten allgemein ermöglicht werden, ist diesen ohne Rücksprache mit den jeweils anderen Bewohnern des Wohngebäudes die Anfahrmöglichkeit des Stellplatzes zu gewährleisten. Dies betrifft auch die ausnahmsweise zugelassene</p>
--	--

<p>Begründung: Bei maximaler Ausnutzung der Wohneinheiten plus Einliegerwohnung ergibt sich folgende Situation</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Einfamilienhaus WA 4 - 5 STP</li><li>• Doppelhaus WA 2 - 3 STP</li><li>• Reihenhaus WA 3 - 3 STP</li><li>• Mehrfamilienhaus WA 1 - 7 STP</li></ul> <p>In anderen Baugebieten Kiedrichs (überwiegend Überplanung von Bestandsbebauung) wurde die folgende Erleichterung in die Textlichen Festsetzungen übernommen: "Notwendige Stellplätze können ausnahmsweise als Stellplatz zugelassen werden."</p> <p>Unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen und der städtebaulichen Ziele, die sich in den Festsetzungen ablesen lassen, ist es jedoch sinnvoll den Stauraum vor Garagen und Carports für eine spätere Verdichtung oder Besucher vorzusehen, siehe Erleichterungen gemäß § 52 (1) Satz 2 HBO.</p>	<p>Einliegerwohnung, die hier als zusätzliche Wohneinheit mit zu betrachten ist. Aufgrund des dargestellten hohen Stellplatzbedarfes je Baugrundstück wird andererseits eine notwendige Flexibilisierung gewünscht. Mit der Ausnahmeregelung zur Anzahl der Wohneinheiten in Verbindung mit der abweichenden Stellplatzanzahl für die zusätzliche Wohnung wird ermöglicht, dass bei Vorliegen nachvollziehbarer Gründe der Stellplatz auch innerhalb von Zufahrten liegen kann. Aufgrund der Festsetzungen zur Begrenzung der Wohnungen ist im Regelfall jedoch sichergestellt, dass bzgl. der Anfahbarkeit nur Abstimmungen innerhalb einer Mietpartei bzw. der Bewohnerschaft dergleichen Wohnung erforderlich werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Einzelfallentscheidung zur Zulassung von Einliegerwohnungen auch von städtebaulichen Gründen, darunter auch der Anfahrmöglichkeit des hierfür vorgesehenen Stellplatzes abhängig gemacht wird.</p> <p>Eine spätere Verdichtung bzw. Aufstockung oder Wohnraumerweiterung der vorhandenen Wohnung im Sinne des § 52 Abs. 1 Satz 2 HBO führt noch nicht zwangsläufig zu einer Erhöhung der PKWs je Baugrundstück. Mit der festgesetzten Begrenzung der Wohnungen wird eine Teilung von Wohnungen auf dem gleichen Baugrundstück unterbunden. Mit der ausnahmsweisen Zulassung von Einliegerwohnungen, welche durchaus auch über den Ausbau von Kellergeschos- sen oder durch den Anbau im Erdgeschoss realisiert werden können, wird genau ein solcher Fall, wie hier dargelegt, vorweggenommen. Für diese Fallgestaltung ist explizit der Nachweis eines weiteren Stellplatzes vorgesehen. Für den Fall von Besucherverkehr bzw. einem höheren Besetzgrad je Wohneinheit (3 PKWs oder mehr) sind aus-</p>
---	--

<p>11. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB); 12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); 15. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Für den Offenlageentwurf sind hier weitere Maßnahmen auf der Grundlage des Klimaanpassungskonzepts und der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden gewünscht und zu erwarten.</p> <p>Die Themen Fassadenbegrünung, Dachbegrünung (Nebenanlagen und Flachdächer) werden seit über 15 Jahren in der Bauleitplanung der Gemeinde Kiedrich berücksichtigt und gewinnen immer mehr an Bedeutung.</p> <p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO) Ziff. 1.4: Die Forderung von mind. 50 cm Dachüberstand ist nicht nachvollziehbar und entsprechend zu begründen oder zu streichen. Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Durch den geforderten Dachüberstand von mind. 0,5m rund umlaufend wird zusätzliche Dachfläche generiert, welche als versiegelte Fläche mit einem Abflussbeiwert von 0,8 zu bewerten ist (siehe Entwässerungskonzept).</li><li>• Algen- und Schimmelbefall an Fassaden, welche keinen solchen Dachüberstand aufweisen, haben bisher das Ortsbild nicht negativ beeinflusst bzw. sind nicht in Erscheinung getreten.</li></ul>	<p>drücklich Parkplätze im öffentlichen Raum vorgesehen. Weitere Einschränkungen für die Grundstückseigentümer, z.B. Regelungen zur Garagenausnutzung und dergleichen sind nicht veranlasst.</p> <p>Kenntnisnahme. Entsprechende Ausführungen zum Klimaschutzkonzept sind in der Begründung zu ergänzen; die Aufnahme von Festsetzungen ist für den Bebauungsplanentwurf zu prüfen.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf wird eine Festsetzung zu Dachbegrünung von Nebenanlagen aufgenommen. Demnach sind flachgeneigten Dächer mindestens extensiv zu begrünen.</p> <p>Nach Auffassung der Gemeinde Kiedrich dient der Dachüberstand als Witterungsschutz durchaus der wirksamen Vorbeugung von Algen und Schimmelbefall und ist daher erforderlich. Dem Entwässerungskonzept wird die festgesetzte GRZ als zulässiger Bebauungs- und Versiegelungsgrad zugrunde gelegt. Da der Dachüberstand als Teil der GRZ zu ermitteln ist, wird dieser bereits bei der ermittelten abflusswirksamen Fläche im Entwässerungskonzept berücksichtigt.</p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"><li>• Unsere Gemeinde wird aktuell nicht geprägt durch Häuser mit Dachüberstand in dieser Tiefe. Vielmehr lässt sich im Ortsbild eine heterogene Gestaltung feststellen.</li><li>• Viele Fertighaus-Typen weisen einen geringeren Dachüberstand aus, hier kämen entsprechende Mehrkosten auf die Bauherren zu, auch wenn sie von dem geforderten Maß geringfügig abweichen.</li></ul> <p>Ziff. 1.4: Bei den Festsetzungen fehlen Aussagen zu Zwerchgiebeln, hier sind hinsichtlich der Breite, Berücksichtigung bei der Bemessung der Traufhöhe und Dachgestaltung Aussagen zu treffen.</p> <p>4. Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 52 HBO) Verweis auf Ziff. 7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>Redaktionelle Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Unter Ziff. 1.4 wurden verschiedene Punkte zusammengefasst (Gliederung).</li><li>• Die Nummerierung ist zu korrigieren.</li></ul>	<p>Die Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde ergänzt. Klarstellend wird die Festsetzung wie folgt angepasst: „Wärmepumpen sind an allen Fassaden und Gebäudeteilen oberhalb der Traufe nicht zulässig.“</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b> Die Festsetzungen des Bebauungsplans wird gemäß vorstehender Kommentierung überarbeitet. Die Begründungen zu den Festsetzungen sind entsprechend zu ergänzen. Eine Anpassung der Begründung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst.</p>
--	--