



## Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-166/2024

Fachbereich	Bauamt / Bauverwaltung
Federführendes Amt	Bauamt
Sachbearbeiter	Tatjana Sohlbach
Datum	25.11.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Kiedrich	25.11.2024	beschließend
Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss	10.12.2024	beschließend
Gemeindevertretung der Gemeinde Kiedrich	13.12.2024	beschließend

### Betreff:

**Bebauungsplan für den „Bauhof“ im Hochfeld  
hier:**

- 1. Beschluss zum Entwurf des Bebauungsplans**
- 2. Beschluss zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung**
- 3. Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB**
- 4. Offenlegung der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB**
- 5. Auswertung zur Offenlage im Anschluss**

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes „Bauhof“ im Hochfeld nebst Planzeichnung, Begründung und textlicher Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.
2. Der vorliegende Entwurf der Flächennutzungsplanänderung für den Bebauungsplan „Bauhof“ im Hochfeld nebst Planzeichnung, Begründung wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, auf Grundlage dieses Bebauungsplanentwurfes die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, auf Grundlage dieses Entwurfs für die Änderung des Flächennutzungsplans die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
5. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, aus den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Flächennutzungsplanänderung einen Wertungsvorschlag

zu erarbeiten. Der Wertungsvorschlag ist über den Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss für die weiteren Beratungen der Gemeindevertretung zuzuleiten.

### **Begründung:**

Zu 1) und 2)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kiedrich beschloss in ihrer Sitzung am 22.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauhof“.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 1 BauGB im Rahmen der „Frühzeitigen Beteiligung“ der betroffenen Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 17.07.2024 bis einschließlich 19.08.2024 stattgefunden. Weiterhin wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 17.07.2024 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Auswertung der Anregungen erbrachte geringfügige inhaltliche Planänderungen.

Aufgrund der Abwägung der vorgebrachten Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf soweit möglich überarbeitet. Die Kurzfassung der Anregungen und die Abwägung sind als Anlage beigelegt.

Die gegenüber dem Vorentwurf wesentlichen Ergänzungen bzw. Korrekturen sind nachfolgend stichwortartig aufgeführt.

Die wesentlichen Punkte der Überarbeitung des Planentwurfes für die Offenlage sind:

- Gemäß der Stellungnahme des RP-Darmstadt, Dezernat IV/WI 41.3 wurde eine geologische Untersuchung des Baufeldes für den neuen Standort des Bauhofs durchgeführt und das Entwässerungskonzept konkretisiert. Eine Versickerung ist laut dem Bodengutachten des IFG Zirfas nicht möglich, weswegen das Regenwasser in einer Retentionszisterne zurückgehalten und gedrosselt in das Trennsystem der Sportanlage abgeleitet werden muss.
- Die Möglichkeit zur Errichtung einer Stahlbauhalle mit extensiver Dachbegrünung wurden mittels Einholung eines konkreten Angebots mit den entsprechenden Hallenabmessungen geprüft. Aufgrund der hohen Mehrkosten von über 100.000,- € wird von einer verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen.
- Eine Schallimmissionsprognose wurde gemäß der Eingabe des Fachdezernats des Regierungspräsidiums für Immissionsschutz eingeholt. Die Ergebnisse dieser Prognose zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit unterschritten werden. Aus schalltechnischer Sicht bestehen gegen das Planvorhaben keine Bedenken.
- Für den Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizits von ca. 20.000 Wertpunkten werden Möglichkeiten im Gemeindegebiet noch geprüft. Falls ein Ausgleich über eine Maßnahme vor Ort nicht möglich ist, können Ökopunkte von einer Gemeinde im Taunus angekauft werden.
- Die Landesstraßenbehörde „Hessen Mobil“ hat in Ihrer Stellungnahme auf die Einhaltung der Bauverbotszone und die Darstellung im Bebauungsplan hingewiesen. Die 20 m breite Zone wurde im Bebauungsplanentwurf für die bevorstehende Offenlage ergänzt. Die geplante Stahlbauhalle als „Hauptanlage“ wird außerhalb der Bauverbotszone errichtet. Da der Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf vorsieht und die Gemeinde diese für die Erfüllung ihrer hoheitlichen Aufgaben benötigt, liegt eine Abweichung für die Errichtung von Einfriedungen oder Nebenanlagen im Sinne des Wohls der Allgemeinheit vor.

Weitere geringfügige Änderungen sind redaktioneller Art bzw. unterstützen die unveränderten Plannabsichten.

Der entsprechend den Abwägungen erarbeitete Bebauungsplanentwurf mit den textlichen Festsetzungen einschl. Begründung und Umweltbericht soll nun öffentlich ausgelegt werden.

Das Schalltechnische Gutachten 1/21676/1024/1 des Ingenieurbüro Pies GbR in Boppard und der geotechnische Bericht 10 24 29 des IfG Zirfas in Limburg werden Bestandteil des Bebauungsplanes. Ihre zusammenfassenden Ergebnisse sind Bestandteil der Begründung und der textlichen Festsetzungen.

Der Gemeindevorstand empfiehlt aufgrund vorgenannter Kriterien daher der Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB zuzustimmen und die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die gleichzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB.

Zu 3) und 4)

Nach den gesetzlichen Vorgaben des § 3 Absatz 2 BauGB ist nunmehr der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf für die Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Während der Auslegungsfrist kann die Öffentlichkeit erneut Stellung beziehen. Die nach § 4 Absatz 2 BauGB zu beteiligenden Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden von der Auslegung benachrichtigt und aufgefordert, zu den beiden Planentwürfen, der Begründung und dem Umweltbericht ebenfalls Stellung zu beziehen. Im Rahmen der Beschlussfassung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB sind dann die während des Bauleitplanverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### Anlage(n):

1. 1. Bericht - 10 24 29 GESAMT
2. 3462\_B\_LPH1\_Entwurf - FNP
3. 3462\_B\_LPH1\_Entwurf
4. BEG\_FNP-3462\_Entwurf
5. BEG-3462\_Entwurf
6. KM\_C450i24112511580