

**KURZBEGRÜNDUNG ZUR  
VORGEZOGENENE BETEILIGUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"WOHNGEBIET TRIFT"  
DER GEMEINDE KIEDRICH IM RHEINGAU**

**GRUND FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES / AUSGANGSSITUATION**

Nach §1 (3) BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das vorgesehene Plangebiet liegt in exponierter Lage in einem bislang nach § 34 BauGB beurteiltem Gebiet auf einem West - Ost geneigten Hang am nördlichen Ortsrand der Gemeinde und zählt zur bebauten Ortslage. Es ist bislang nur durch die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) erfasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiedrich von 1993, letztmalig geändert 2001, weist das Plangebiet als Wohnbaufläche, am westlichen Rand als Hausgärten aus. Die verbindliche Bauleitplanung soll die bestehende Nutzung nicht verändern, sondern nur fassen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wurde auf das unverzichtbare Mindestmaß reduziert. Angrenzende langfristige Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht vorgesehen und sollen auch durch eine künftige Überarbeitung des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet werden. Es wird in Art und Maß der Nutzung vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauung festgeschrieben. Eine Ausweitung ist vor dem Hintergrund der anzutreffenden Situation nicht empfehlenswert und somit auch nicht Ziel der Planung. Vielmehr dient es der Festschreibung einer städtebaulichen Ordnung.

Durch den vorhandenen Anschluss an die Landesstraße L 3035 ist das Gebiet ohne größere störende Einflüsse auf die unmittelbare Umgebung bzw. die Ortslage und verkehrstechnisch ohne erhöhte Belastungen der Ortslage angeschlossen.

Mit Beschluss vom 15.12.2017 hat die Gemeindevertretung daher die Aufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich soll nun im Bereich der Landesstraße an den Verlauf der Gabionenwände bzw. der Abstützung zur Straße angepasst werden, damit hier flexibel auf die verschiedenen Ausbaustufen der Straße „Trift“ reagiert werden kann.

Grundlage hierfür sind die Ausbauvarianten V 1 bis V 2 und deren Untervarianten des Ingenieurbüros Scheuermann und Martin, sowie eine Vorabstimmung mit Hessen – Mobil.

Für die Entwicklung Gebietes soll der Bestand gefasst und die städtebauliche Ordnung in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gesichert werden. Das Planungsgebiet ist als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen und soll in den Bereichen WA 02 und WA 03 max. 2 Wohneinheiten ermöglichen. Lediglich im Bereich des WA 01 sind bis zu 4 Wohneinheiten als Obergrenze möglich.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich im Umfeld Tendenzen abzeichnen, die für die Gemeinde untypisch und schädlich sind, sollten sie sich fortsetzen, da sie das organisch und historisch gewachsene Gemeindegefüge sprengen und insbesondere die Infrastruktur-Verkehr-Erschließung, aber auch das Ortsbild maßgeblich stören würden.

Vor dem Hintergrund, dass das Gebiet im FNP erfasst und vollständig bebaut ist, bietet sich die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 13 BauGB an.

Eine Überprüfung der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I. S. 1328) nicht erforderlich ist.

Eine faunistische Untersuchung des Gebietes fand bereits im Frühjahr/ Sommer 2019 statt und ist ebenfalls Bestandteil des Verfahrens.

### **LAGE DES PLANUNGSGEBIETES / GRÖSSE / GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet befindet sich westlich an der Ausfahrtsstraße L 3035 in nördlicher Richtung, in der Ortslage von Kiedrich, innerhalb der Gemarkung Kiedrich, Flur 1 und Flur 7. Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 1,28 ha. Im Norden, Westen und Süden des Gebietes grenzen bewaldete Flächen an. Im Osten, jenseits der Landesstraße Ackerflächen und Parzellen mit Baum- /Strauchbestand.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 28/15 (teilw.) und 42/5 (Landesstr., teilw.) in der Flur 1, die nicht zum Plangebiet gehören;
- im Osten durch das Flurstück 251/1 (Landesstr., teilw.) in der Flur 7, welches teilw. zum Plangebiet gehört;
- im Süden durch das Flurstück 1/47 (teilw.) in der Flur 7; welches teilw. zum Plangebiet gehört;
- im Westen durch die Flurstücke 1/49, 1/45, 1/25, 1/24, 1/23, 1/22 und 1/21 in der Flur 7, welche nicht zum Plangebiet gehören, sowie den Flurstücken 1/26, 1/4, 1/3, 1/2, 1/8, 1/9 und 1/10 in der Flur 7, die teilweise zum Plangebiet gehören, sowie die Flurstücke 28/45 (teilw.) und 28/12 (teilw.) der Flur 1 welche teilw. zum Plangebiet gehören.

Kiedrich, den 03.02.2021

.....  
gez. Steinmacher (Bürgermeister)