



Gemeinde **Kiedrich** im Rheingau

Begründung

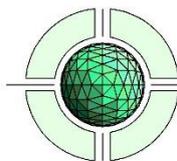
**zum Bebauungsplan gem. § 2 BauGB
mit integriertem Landschaftsplan
„Wohngebiet Trift“**

**Offenlage
gemäß: § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
der Gemeinde Kiedrich im Rheingau**

Stand: Oktober 2022

Stadt – und Objektplan, Rosenkranz Dipl. – Ing. Architekt und Stadtplaner
Daimlerstraße 11, 61352 Bad Homburg v.d.H., Tel: 06172 / 267 74 -20, Fax: -18
sascha.rosenkranz@stadt-objektplan.de

Landschaftsplanung



KASTNER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

OBJEKTPLANUNG - FREIRAUMPLANUNG - BAULEITPLANUNG - LANDSCHAFTSPLANUNG

URSULA LENA KASTNER - Freischaffende Landschaftsarchitektin / AKH -

info@kastner-landschaftsarchitektur.de

www.kastner-landschaftsarchitektur.de

Burggraben 26 D-65347 Eltville T 06723 - 6740426 F 6740427 mobil 0170 - 5157911

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes | 4 |
| 2. Lage des Planungsgebietes / Grösse / Geltungsbereich | 5 |
| 3. Planungsvorgaben | 5 |
| 3.1. Regionalplan Südhessen 2010..... | 5 |
| 3.2. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan / Planungsvorgaben | 6 |
| 3.3. Angrenzende und gebietsbezogene Bebauungspläne..... | 7 |
| 3.4. Sonstige Planungsvorgaben..... | 7 |
| 3.5. Verfahrensstand..... | 7 |
| 3.6. Situationsanalyse | 7 |
| 3.7. Eigentumsverhältnisse | 7 |
| 3.8. GRZ (nur Hauptgebäude) | 7 |
| 3.9. Anzahl der Wohneinheiten / Zahl der Geschosse | 8 |
| 3.10. Gestaltungsstruktur / Gebäude- und Dachformen | 8 |
| 3.11. Erhaltenswerter Grünbestand..... | 8 |
| 3.12. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen | 8 |
| 4. Planerische Gestaltung/ städtebauliches Konzept..... | 9 |
| 4.1. Grundkonzeption | 9 |
| 5. Zum Bebauungsplan | 9 |
| 5.1. Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 5.2. Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 11 |
| 5.4. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen | 11 |
| 5.5. ÖPNV | 11 |
| 5.6. Wasserversorgung / Wasserbedarfsermittlung..... | 11 |
| 5.7. Löschwasserversorgung | 12 |
| 5.8. Grundwassersicherung | 12 |
| 5.9. Trinkwasserschutzgebiete/ Heilquellenschutzgebiete | 12 |
| 5.10. Überschwemmungsgebiete..... | 12 |
| 5.11. Bodenversiegelung..... | 12 |
| 5.12. Abwasser..... | 12 |
| 5.13. Altlasten..... | 13 |
| 5.14. Energieversorgung | 13 |
| 6. Lärmschutz GSA LIMBURG..... | 13 |
| 7. Zur Bau- und Gestaltungssatzung | 14 |

| | |
|--|----|
| 8. Zum Landschaftsplan | 14 |
| 8.1. Einleitung | 14 |
| 8.2. Vorstellung des Plangebietes | 16 |
| 8.2.1. Naturräumliche Gegebenheiten | 16 |
| 8.3. Planerische Rahmenbedingungen und rechtliche Vorgaben | 16 |
| 8.3.1. Regionalplan Südhessen 2010..... | 16 |
| 8.3.2. Flächennutzungsplan | 18 |
| 8.3.3. Landschaftsplan | 18 |
| 8.3.4. Schutzgebiete und Schutzbereiche | 18 |
| 8.4. Bestandsaufnahme, Bewertung, Prognose, Maßnahmen..... | 18 |
| 8.4.1. Schutzgut Mensch | 19 |
| 8.4.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere | 19 |
| 8.4.3. Schutzgut Boden..... | 21 |
| 8.4.4. Schutzgut Wasser | 23 |
| 8.4.5. Schutzgut Klima | 23 |
| 8.4.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild | 24 |
| 8.4.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 25 |
| 8.4.8. Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen..... | 25 |
| 8.5. Bestandsanalyse und landschaftsplanerisches Ziel,..... | 25 |
| Eingriffs-/Ausgleichsbewertung..... | 25 |

Abbildungsverzeichnis

Abb.: 1 Rechtskräftiger FNP, Ausschnitt Kiedrich

Abb.: 2 Übersichtskarte Luftbild aus natureg viewer mit Geltungsbereich

Abb.: 3 Landschaftsrahmenplan Regionalplan Südhessen 2010, Ausschnitt Kiedrich

Abb.: 4 Rechtskräftiger FNP, Ausschnitt Kiedrich

Abb.: 5 Auszug aus Bodenviewer Hessen, Bodenfunktionsbewertung

1. GRUND FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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.

Für die Entwicklung des 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.

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 (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147) nicht erforderlich ist.

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

In der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 18.04.2021 wurde eine vorgezogene Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Wesentliche Anregungen waren:

- Forderung nach Ausgleichsflächen als Kompensationsfläche
- Kappungsgrenzen der GRZ II
- Festsetzung der Höhen nicht bezogen auf gewachsenes Gelände

Vorrangig für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Formulierung der Planungsziele der Gemeinde das vorhandene gewachsene Gebiet zu fassen und um ein notwendiges Maß der Nutzung, vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauung, festzuschreiben. Eine Ausweitung der möglichen Bebauung ist nicht Vordergrund und Ziel der Planung sondern

2. LAGE DES PLANUNGSGBIETES / 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. 1,32 ha. Im Norden, Westen und Süden des Gebietes grenzen bewaldete Flächen an. Im Osten, jenseits der Landesstraße Ackerflächen und Parzellen mit Baum- /Strauchbestand.

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage **von 195 bis 212 m ü. NN.**

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 28/15 (teilw.) und 42/5 (Landesstr., teilw.) in der Flur 1, die nicht, bzw. teilw. zum Plangebiet gehören;
- im Osten durch das Flurstück 251/1 (Landesstr., teilw.) in der Flur 7 und 42/5 (Landesstr., teilw.) in der Flur 1, welche teilw. zum Plangebiet gehören;
- 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.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

1/47 (teilw.), 1/48, 1/50, 1/51, 1/31, 1/30, 1/29, 1/43, 1/28, 1/27, 1/26 (teilw.), 1/34, 1/4 (teilw.), 1/3 (teilw.), 1/6, 1/2 (teilw.), 1/8 (teilw.), 1/9 (teilw.), 1/7, 251/1 (teilw.), 1/10 (teilw.) alle in der Flur 7 und 28/45 (teilw.), 28/43, 28/42, 28/41/ 28/40, 28/44, 42/5 (teilw.), 28/10 und 28/12 (teilw.) alle in der Flur 1.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Wohngebiet Trift“.

3. PLANUNGSVORGABEN

3.1. Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 der im 17. Dezember 2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt wurde, trat mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011) in Kraft.

Er weist für die angrenzenden Flächen an den Geltungsbereich des B-Planes nachfolgend genannte Flächendarstellungen auf:

Vorranggebiet Regionaler Grünzug

An drei Seiten angrenzend Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft

Nördlich und westlich angrenzend Vorranggebiet für Forstwirtschaft

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in den östlich gelegenen Bachtälern

Bzgl. der Siedlungsentwicklung sind nachfolgende Kriterien zu beachten:

Die Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen.

Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen sollen Kleinzentren sich grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientieren.

Kleinzentren sind die zentralen Ortsteile der nicht in andere zentralörtliche Kategorien eingestuft kleineren Gemeinden. Als zentraler Ortsteil dieser Gemeinden gilt i. d. R. der Sitz der Gemeindeverwaltung. Der Grundversorgungsbereich entspricht dem Gemeindegebiet. Siedlungserweiterungen sollen im Rahmen der Eigenentwicklung vorrangig im zentralen Ortsteil erfolgen. Die wesentlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen dort vorhanden sein.

Bezüglich der Freiraumsicherung sind nachfolgende Kriterien zu beachten:

Der Landschaftshaushalt, das Landschaftsbild und historische Ortsbilder sollen bei der Ausweisung von Baugebieten keine vermeidbaren Veränderungen erfahren.

Der Freiraum soll insgesamt und mit seinen ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen für eine nachhaltige Raumentwicklung gesichert werden. Dem weiteren Verlust an Freiraum und einer dauerhaften quantitativen und qualitativen Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen soll entgegengewirkt werden. Freiraumbeanspruchende Nutzungen und Maßnahmen sollen so verwirklicht werden, dass die Flächeninanspruchnahmen und Trennwirkungen auf ein Minimum beschränkt und die Freiraumfunktionen sowie deren räumliche Vernetzung nicht beeinträchtigt werden. Funktionen des Siedlungsbereichs sollen mit denen angrenzender Freiräume für Ausgleich und Ergänzung verknüpft werden.

Die Kriterien wurden so weit als möglich bei der Planung berücksichtigt, allerdings handelt es sich hier vorwiegend um die Bestandserhaltung und städtebauliche Ordnung, daher sind keine gravierenden zusätzlichen Eingriffe beabsichtigt.

3.2. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan / Planungsvorgaben

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiedrich weist das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet / Wohnbaufläche aus.

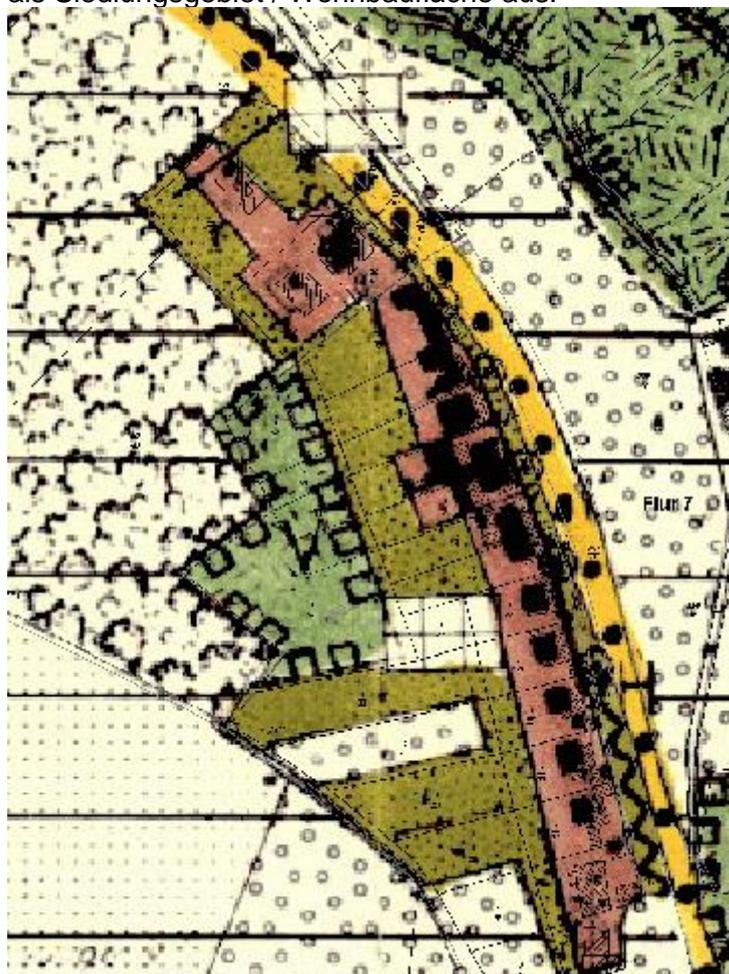


Abb.: 4 Rechtskräftiger FNP, Ausschnitt Kiedrich

3.3. Angrenzende und gebietsbezogene Bebauungspläne

Direkte angrenzende Bebauungspläne existieren nicht.

3.4. Sonstige Planungsvorgaben

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf orientiert sich an der vorhandenen Bebauung des Wohngebietes und an dem Entwurf zum Ausbau der Straße Trift.

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung wurde die Prüfung möglicher Geräuschemissionskonflikte auf der Grundlage des Planungskonzeptes zur Einschätzung der Umweltverträglichkeit angeregt.

Von der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Akustik, Bauphysik GSA Limburg GmbH wurden, basierend auf dem Bebauungsplanentwurf „Schalltechnische Untersuchungen zur Ermittlung der Geräuschbelastung des Planungsgebietes im Verlauf der Straße „L 3035“ durchgeführt, die in der gutachterlichen Stellungnahme P21011 ihren Niederschlag fand.

Die Untersuchungsergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3.5. Verfahrensstand

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Kiedrich beschloss; wie bereits dargestellt, mit Datum vom 15.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes.

In der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 18.04.2021 wurde eine vorgezogene Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die wesentlichen Anregungen wurden in den aktuellen Bebauungsplan eingearbeitet und in einer Auswertung der Anregungen festgehalten.

Der Geltungsbereich musste auf Grund örtlicher und planerischer Änderungen gering angepasst werden und ist nun mit einer Fläche von 1,32 ha dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

3.6. Situationsanalyse

Auf der Grundlage der vorhandenen Bauakten sowie eines Ortsvergleiches wurde eine Bestandsanalyse, über den Geltungsbereich hinaus, vorgenommen. Die Analyse betraf im Wesentlichen die Ausnutzung der Grundstücke, Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen und gestalterische Merkmale sowie die Anzahl der Wohneinheiten und die Gestaltung der Freiflächen im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet.

3.7. Eigentumsverhältnisse

Alle bebauten Grundstücke im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der Erschließungsstraße im Privatbesitz.

3.8. GRZ (nur Hauptgebäude)

Der Plan zeigt deutlich, dass die Bebauung als allgemeines Wohngebiet mit Ausnutzungswerten unter 0,30 absolut ländliche Strukturen aufweist, und sich in Art und Maß der Nutzung in die umgebende Bebauung einfügt. Nur 5 Grundstücke sind bis zu einer Ausnutzung von 0,4 bebaut. Lediglich eins bis 0,49.

Die in nächster Nähe an das Plangebiet angrenzenden bebauten Gebiete sind überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt.

Die Bebauung des Plangebietes orientiert sich daher an der ein- bis zweigeschossigen Bebauung des Umfeldes mit ausbaufähigen Dachgeschossen.

3.9. Anzahl der Wohneinheiten / Zahl der Geschosse

Die angrenzenden, wie vor erwähnten Gebiete, sind durch ein- bis zweigeschossige Bebauung, mit in der Regel ausgebauten Dachgeschossen, nicht als Vollgeschosse geprägt.

Für die B-Plan-Konzeption bieten sich aus vorgenannten Gründen eine zweigeschossige Bebauung mit ausbaufähigen Dachgeschossen (keine Vollgeschosse) und eine gebietsverträgliche Wohneinheitenbeschränkung, in Verbindung mit einer Begrenzung der Baudichte und der Gebäudehöhen an.

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) liegt in der Regel bei 1 bis 2, lediglich im Bereich Trift 16 ist eine Höchstzahl von WE 4 möglich, was aber als gebiets- und ortstypisch und verträglich anzusehen ist. Zumal die MFH – Bebauung nicht vom Maß der Nutzung sowie den Gebäudehöhen von der übrigen Bebauung abweicht.

3.10. Gestaltungsstruktur / Gebäude- und Dachformen

Die angrenzenden Gebiete werden überwiegend durch zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser, in offener Bauweise, in der Regel mit Satteldach, überwiegend traufständig zur Straße und somit eine eindeutige Blockrandstruktur bildend, geprägt. Auch hier orientiert sich das Plankonzept an der umliegenden Bebauung. Lediglich im inneren Kern des Geltungsbereichs sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

3.11. Erhaltenswerter Grünbestand

Das Plangebiet weist in Teilbereichen strukturreiche Hausgärten als Biotopstrukturen auf, die aber überwiegend nicht in einem befriedigenden Entwicklungszustand sind, hoher Anteil an standortfremden Bäumen und Sträuchern. Die Bereiche werden insgesamt gärtnerisch intensiv gepflegt. Des Weiteren sind im nördlichen Bereich Höhe Trift 15 die beiden Eichen als erhaltenswert einzustufen.

3.12. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Plangebiet ist erschlossen. Der Straßenkörper des Straßenzug Trift ist nicht ausgebaut und lediglich mit einer Schottertragschicht befestigt.

Die Entwässerung im Mischsystem und die Erschließung durch Energieversorgungsunternehmen (Gas/ Strom) und Telekom sind durch die angrenzenden Gebiete überwiegend gewährleistet, sodass lediglich die Innenerschließung des Plangebietes einer gesamtheitlichen Planung bedarf.

Eine Gasleitung der Syna GmbH ist bisher nur im nördlichen Teil des Straßenzugs (Nördlich der Zufahrt) vorhanden.

Der Abwasserkanal wurde in 2011 im Bereich Schadhafte Haltungen im Inlinerverfahren saniert. Die Trinkwasserleitung befindet sich in einem schlechten Zustand, weswegen es in den letzten Jahren vermehrt zu Rohrbrüchen kam.

4. PLANERISCHE GESTALTUNG/ STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Durch die Vielzahl vorerwähnter Bindungen bleibt für Bebauungsalternativen, nur geringer Spielraum.

Nach Auffassung der Verfasser ist die Planung von Doppelhaushälften, bzw. Einzelhäusern aufgrund der Lage des Plangebietes ebenso wie bedingt durch die hier vorhandene Topografie am sinnvollsten. Eine Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 4 WE ist nur im Bereich der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs als sinnvoll zu betrachten.

Die im Rahmen des Entwurfes entwickelten Nutzungs- und Gestaltungsmerkmale bauen allesamt auf dieser Erkenntnis auf und schlagen sich in dem dargestellten städtebaulichen Entwurf, der dem B-Planentwurf zugrunde gelegt wurde, nieder.

Das nachfolgend dargestellte städtebauliche Konzept basiert auf den Ergebnissen eingehenden Diskussionen in den Gemeindegremien.

4.1. Grundkonzeption

Für alle bebauten Bereiche bieten sich keine grundsätzlichen alternativen Betrachtungen an. Hier soll der Bebauungsplan für die künftige Entwicklung lediglich behutsame, sinnvolle Ergänzungen im Rahmen der gebietstypischen Strukturen ermöglichen. Vorrangiges Ziel ist es hier künftige Maßnahmen auf ein ortstypisches, städtebaulich verträgliches Maß (sowohl das Bauvolumen als auch die Nutzungsdichte betreffend) zu beschränken.

Dem städtebaulichen Konzept liegen daher hier nachfolgende, stichwortartig aufgeführte Merkmale zugrunde:

- Ergänzungen der aufgelockerten offenen Einzel- bzw. Doppelhausbebauung durch zweigeschossige Gebäude mit ausbaubaren Dachgeschossen, die neben der Wohnnutzung lediglich untergeordnete verträgliche Nutzungen zulässt.
- Im nördlichen Bereich Trift 16 eine Mehrfamilienhausbebauung mit max. 4 WE
- Behutsame Bebauung unter Beibehaltung großer Grünanteile, überwiegend als private Grünflächen.
- Ortstypische Baumassen und Baugestaltung
- Erschließung des gesamten Quartieres durch einen verkehrsberuhigten Bereich.

5. ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der aus dem städtebaulichen Entwurf entwickelte Bebauungsplan regelt grundlegend das Erschließungssystem, die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosshöhen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Gebietes und den Anschluss an die bestehende umgebende Bebauung bzw. die angrenzenden Außenbereiche. Des Weiteren die klimatisch notwendigen Abstände, ebenso wie die gestalterischen Anforderungen an das Gebiet.

Der Entwurf berücksichtigt bzw. unterschreitet die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung und zeigt, dass unter Verzicht auf die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung den Ansprüchen an hohe Wohnqualität Vorrang eingeräumt wird.

Der vorliegende B-Planentwurf greift die Rahmenbedingungen, gegeben durch die umgebende Bebauung und den vorgenannten übergeordneten Planungen und Fachplanungen auf.

Die Planung sieht eine ein- bis zweigeschossigen durchgrünte, offene, Bebauung in Form von Einzel-, Doppelhausbebauung vor. Die lediglich der Wohnnutzung bzw. wohnähnlichen Nutzungen vorbehalten bleibt.

Die Ausweisungen in den bebauten Quartieren schreiben lediglich die derzeitige in den Nachbargebieten ausgewiesene Nutzung fest, bzw. reduzieren sie, wo notwendig auf das für das Gebiet und den Ort verträgliche Maß, wobei sich dies sowohl auf das Maß als auch auf die Art der Nutzung, die Gebäudekubatur und die städtebauliche Struktur bezieht.

Diese Gliederung berücksichtigt die ortstypischen Baustrukturen, das Landschaftsbild und die exponierte Lage, was sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich vernünftig erscheint.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Bereits im Rahmen der Beschreibung der Ausgangslage wurde dargestellt, dass die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, wobei ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO zur Wahrung des Gebietscharakters überwiegend im Interesse einer künftigen städtebaulichen Ordnung ausgeschlossen wurden.

Ein wesentliches Kriterium für den Entwurf stellt die Forderung nach anspruchsvoller Wohnbebauung, die den Erwartungen neuzeitlicher Wohnqualität gerecht wird, dar. Dies soll durch entsprechende Textfestsetzungen vorbereitet werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für alle Gebiete den Planeinschriften zu entnehmen.

In dem Teilgebiet WA 1 ist die GRZ der baulichen Hauptanlagen (GRZ I), hierzu zählen auch die Terrassenflächen am Haus, auf 0,25 begrenzt. Die Summe der Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen, Garagen, Carports inkl. ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4, Nr. 1 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO) darf bis zu einer GRZ (GRZ II) von 0,5 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist nicht möglich.

In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 ist die GRZ der baulichen Hauptanlagen (GRZ I), hierzu zählen auch die Terrassenflächen am Haus, auf 0,30 begrenzt. Die Summe der Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen, Garagen, Carports inkl. ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4, Nr. 1 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO) darf bis zu einer GRZ (GRZ II) von 0,6 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist nicht möglich.

Auf GFZ-Angaben wurde bewusst verzichtet, da durch die Darstellung der überbaubaren Flächen der GRZ in Verbindung mit den vorgegebenen Trauf-, First- und Gebäudehöhen, der Geschossigkeit und die Baukörpergliederung, das Maß der Nutzung eindeutig definiert ist und über die Ausweisung eine sinnvolle Einbindung der Baukörper in die Ortslage, auf Grund der sehr unterschiedlichen Grundstücksverhältnisse besser gewährleistet werden kann.

Die Ausnutzungsmerkmale orientieren sich an der gebietsprägenden, ortstypischen, vorhandenen Bebauung und lassen ein weiteres Ausufern, wie zum Teil geschehen, selbst bei der Mehrfamilienhausbebauung, künftig nicht zu.

Durch die intensive Durchgrünung des Gebietes, die Gliederung von öffentlichem und privatem Raum, die verbindliche Festschreibung der Gestaltungsmerkmale - Dachform, Gliederung der Baukörper, in Form einer Satzung, werden ergänzend zu den Ausnutzungsmerkmalen Maßstäbe aufgegriffen, wie sie im Ortsbereich Kiedrichs gängig sind.

5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen bestimmt.

Bei den nicht überbaubaren Flächen bzw. den besonderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zusätzliche Festsetzungen bezüglich der Befestigung getroffen. Die Anordnung von Stellplätzen, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen ist hier nur eingeschränkt zulässig bzw. in Teilen – besondere nicht überbaubare Flächen - gar nicht.

Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken; Flächenversiegelung darf nur begrenzt vorgenommen werden.

Durch entsprechende Festsetzungen werden Mindestgrünanteile, Mindestanteile nicht zu versiegelnder Flächen und Pflanzgebote für die Freiflächen gesichert.

5.4. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss an die Ausfahrtsstraße L 3035. Die interne Verkehrsführung erfolgt parallel und ist bis auf den unmittelbaren Anschluss an die L 3035 in einem unbefestigten Zustand. An beiden Enden der Stichstraßen liegen keine Wendemöglichkeiten vor. Des Weiteren wird die Straße auf ein Mindestmaß erweitert.

Eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge kann topografiebedingt weder im südlichen noch im nördlichen Bereich realisiert werden. Da Müllfahrzeuge gem. Vorschrift der UVV nicht rückwärts in Straßen einfahren dürfen, wird im Einfahrtsbereich zur L 3035 eine Fläche zur Aufstellung der Müllbehälter geschaffen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt innerhalb der Gebietsteile in der Regel auf oberirdischen Stellplätzen bzw. in Garagen, oder in Gebäude integrierten Garagen, die den Objekten unmittelbar zugeordnet werden, innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. eingeschränkt innerhalb der nicht überbaubaren Flächen.

Öffentliche Stellplätze (Besucherplätze) können topografiebedingt im Gebiet nur im geringen Umfang, bzw. gar nicht innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) ausgewiesen werden. Ihre Darstellung bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

5.5. ÖPNV

Die Versorgung durch den ÖPNV kann als ausreichend angesehen werden. Durch die Buslinie 172 des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (Kloster Eberbach—Eichberg—Kiedrich—Eltille) ist die Gemeinde Kiedrich montags bis sonntags im Stundentakt angeschlossen. Über Eltille erfolgt die Anbindung an weitere Buslinien des RMV im Rheingau-Taunus-Kreis und an das überregionale Netz (Bahnlinie Koblenz—Wiesbaden—Frankfurt). Eine Ausweitung ist auf Grund der Bebauungsplanentwicklung nicht notwendig.

5.6. Wasserversorgung / Wasserbedarfsermittlung

Die Trinkwasserversorgung basiert auf dem vom Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises am 19.10.1995 genehmigten generellen Wasserversorgungsentwurf der Gemeinde Kiedrich (Az: li/24a-1-142-021-br/wh). Der Entwurf beinhaltet neben einer Bestandsaufnahme auch die generelle Planung der Neubaugebiete entsprechend der genehmigten Bauleitplanung.

Ausgehend vom Basisjahr 1993 mit einem Wasserverbrauch von 410 m³/d bei 3.769 Einwohnern, wird für den Planungszustand im Jahre 2045 ein Wasserverbrauch von 750 m³/d bei einem Bevölkerungsanstieg auf 5.000 Einwohner einschließlich der Einwohnergleichwerte für den gewerblichen Bereich prognostiziert. Laut generellem Wasserversorgungsentwurf ist die Trinkwasserversorgung für den Planungszeitraum gesichert.

Die Gemeinde Kiedrich versorgt sich über eigene Wassergewinnungsanlagen „Im Sillgraben“ und „Am Pfaffenborn“ selber, darüber hinaus gibt die Gemeinde derzeit rd. 300 m³/d Überschusswasser an die „Rheingauwasser GmbH“ über den Übergabeschacht neben der L3035 Richtung Eltville ab.

5.7. Löschwasserversorgung

Der durch die Bauleitplanung zu überplanende Straßenzug Trift befindet sich in der Hochzone des Kiedricher Trinkwassernetzes. Die Anlieger der Trift werden über den Hochbehälter Hahnwald versorgt, der mit zwei getrennten Kammern insgesamt ein Fassungsvermögen von 1.200 m³ hat. In diesem Hochbehälter wird eine Löschwassermenge von 300 m³ vorgehalten.

In der Gemeinde Kiedrich sind die Hauptstränge so bemessen, dass eine Löschwasserentnahme von durchschnittlich 26,7 l/s möglich ist. Das Baugebiet befindet sich außerhalb der bebauten, erschlossenen Gebiete. Die Haupttrinkwasserleitung im Straßenzug Trift ist im Zuge der vorgesehenen Erschließung für die erwähnte Wassermenge auszulegen, so dass der Brandschutz für die vorhandenen 17 Grundstücke und Wohnhäuser jederzeit gesichert ist.

5.8. Grundwassersicherung

Das Plangebiet liegt nicht im Gebiet für die Grundwassersicherung.

5.9. Trinkwasserschutzgebiete/ Heilquellenschutzgebiete

Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes, noch im Einzugsgebiet einer staatlich anerkannten Heilquelle oder Wasserschutzzone für eine Trinkwassergewinnung.

5.10. Überschwemmungsgebiete

Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines förmlich festgestellten bzw. in Aufstellung befindlichen Überschwemmungsgebietes.

5.11. Bodenversiegelung

Regelungen zu Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung im Sinne des § 1 (5) BauGB wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen und den bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen getroffen.

5.12. Abwasser

Die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vorhandenen Felsschichten im Bereich der Trift und den in Kiedrich typischen bindigen Böden nur bedingt gegeben. Dies und die für die Versickerung ungünstigen topographischen Verhältnisse (starke Hanglage), beeinträchtigen eine Versickerung im Gebiet. Vor diesem Hintergrund sind die Festsetzungen bzgl. der Errichtung von Zisternen und der Nutzung des hier gesammelten Regenwassers als Gartenbewässerung, insbesondere aber auch als Brauchwassernutzung zu sehen. Allerdings muss aufgrund der vorhandenen Felsschichten die Machbarkeit für den Einbau einer Zisterne im Bereich des Vorgartens; d.h. topographisch gesehen am untersten Punkt der Grundstücke, zunächst geprüft werden. Falls sich im Zuge

der Geländeuntersuchungen im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens herausstellt, dass ein Einbau von Zisternen auf den 17 Grundstücken nicht oder nur mit einem sehr großen Aufwand möglich ist, muss eine Abstimmung mit dem RP-Darmstadt und dem Abwasserverband Oberer Rheingau erfolgen.

Gemäß dem vorliegenden Generalentwässerungsplan der Gemeinde Kiedrich erfolgt die Entwässerung des Straßenzugs Trift im Mischsystem. Das Abwasser der vorhandenen 17 Grundstücke kann durch die bestehende Mischwasserkanalisation mit der Dimension DN 250 schadlos abgeführt werden. Eine Zunahme des Schmutzwasseranfalls ist aufgrund der unveränderten Nutzung des bereits überwiegend bebauten Gebietes nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Zur Vermeidung höherer in den Kanal einzuleitenden Niederschlagswassermengen im Vergleich zum Bestand sind Vorgaben zum Einbau von Retentionszisternen sowie sonstiger Anforderungen (z. B. Dachbegrünung, Oberflächenbefestigung in wasserdurchlässiger Bauweise) bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Planungsgebietes zu berücksichtigen. Dem Abwasserkanal wird auf der Nordseite des Straßenzugs Trift zusätzlich Abwasser des „Aparthotel Hahnwald“ zugeführt. Aufgrund der Vorgaben seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt zwecks Vermeidung einer hydraulischen Überlastung des Kiedrichbachs, soll, gemäß der zuletzt im August 2022 geänderten Entwässerungsplanung, das gesamte Niederschlagswasser auf dem Gelände am Hahnwald versickert werden. Somit kann im Zuge der anstehenden Erschließungsplanung für den Straßenzug Trift eine belastbare Überprüfung der Dimensionierung des Abwasserkanals unter Berücksichtigung des zu erwartenden Abwassers aus dem Straßenzug Trift und dem Gelände am Hahnwald erfolgen.

5.13. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sind nach Auskunft der Verwaltung im Plangebiet nicht vorhanden.

5.14. Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und Telekommunikation wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Energiesparende Maßnahmen, wie Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht nur zulässig, sie sind so weit als möglich erwünscht.

6. LÄRMSCHUTZ GSA LIMBURG

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes auf Grundlage der Verpflichtung durch das Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

§ 50 BImSchG verlangt, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Geräuscheinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen des Scopingverfahrens wurde die Prüfung möglicher Geräuschemissionskonflikte auf der Grundlage des Planungskonzeptes zur Einschätzung der Umweltverträglichkeit gefordert.

Die Schalltechnische Berechnung der Ingenieurgesellschaft für Immissionschutz, Akustik, Bauphysik GSA Limburg GmbH, basierend auf dem Bebauungsplanentwurf, zeigen, dass das Planungsgebiet bei Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Verkehrsaufkommens dem Szenario 2 noch unterhalb der Planungsempfehlungen der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete belastet ist. Lediglich im nördlichen Bereich des Plangebietes werden aufgrund der hier zu berücksichtigenden höheren Fahrgeschwindigkeiten auf der L 3035 die Planungsempfehlungen zur Tages- und Nachtzeit grenzwertig erreicht bzw. geringfügig überschritten. Im Plangebiet werden sowohl zur Tages- wie auch zur Nachtzeit die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 59 dB(A) / 49 dB(A) - eingehalten und unterschritten.

Die Festlegungen von Anforderungen zur Berücksichtigung „passiver Schallschutzmaßnahmen“ an Gebäuden führen zu keiner höheren Anforderungen, als dies unabhängig der Außengeräuschbelastung im Lärmpegelbereich II der DIN 4109 erforderlich wird. Somit wären sämtliche Schallschutzanforderungen an die Gebäudehülle bei zukünftigen „Neubebauungen“/ bauantragspflichtigen Veränderungen für Umbauten an schutzbedürftigen Räumen durch diese baurechtlich zu berücksichtigende DIN 4109 „abgedeckt“. Im Sinne des Gebotes der „planerischen Zurückhaltung“ wird daher erwogen, im Zuge des Bauleitplanverfahrens auf entsprechende Festsetzungen / Ausweisung der Lärmpegelbereiche für die Gebäude zu verzichten.

7. ZUR BAU- UND GESTALTUNGSSATZUNG

Durch die ausführliche Bau- und Gestaltungssatzung soll ein Entgleiten des Konzeptes verhindert werden.

8. ZUM LANDSCHAFTSPLAN

Der Bebauungsplan verfügt über einen integrierten Landschaftsplan, dessen Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Nachfolgend die Landschaftsanalyse, Bestandsaufnahme und Zielstellung aus der Sicht der Landschaftsplanung.

8.1. Einleitung

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 nach Osten 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 ist im Bereich der Landesstraße an den Verlauf der Gabionenwände bzw. der Abstützungen zur Straße angepasst, 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.

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.

Mit der Erarbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages für das Plangenehmigungsverfahren hat die Gemeinde Kiedrich das Büro Kastner Landschaftsarchitektur, Burggraben 26, 65347 Eltville beauftragt.

Auf der Basis von Luftbilddaten, örtlichen Begehungen, Auswertung vorhandener Unterlagen sowie einer aktuell erstellten Geländeaufnahme durch das Vermessungsbüro Scholz in Wiesbaden (Stand Januar 2016) wurde eine Biotoptypen- und Nutzungskartierung erstellt sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbewertung in verbaler Form.

Die Ausarbeitung umfasst keine detaillierten pflanzensoziologischen Erhebungen, keine Krautschichtkartierung und faunistische Erhebungen zu bestimmten Tiergruppen. Bislang liegt zur Fauna ein Artenschutzgutachten zur Reptilienfauna und Vorkommen europäischer Brutvögel, erstellt von Diplom-Biologe Matthias Fehlow, Kelkheim Stand 01.09.2019.



Abb.: 2 Übersichtskarte Luftbild aus natureg viewer mit Geltungsbereich

8.2. Vorstellung des Plangebietes

Bei dem Baugebiet „Triff“ handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Bebauung, die sich nordwestlich, außerhalb der Ortslage Kiedrich befindet.

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. 1,32 ha. Im Norden, Westen und Süden des Gebietes grenzen bewaldete Flächen an. Im Osten, jenseits der Landesstraße Ackerflächen und Parzellen mit Baum- /Strauchbestand.

8.2.1. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Gemeindegebiet Kiedrich liegt im Grenzbereich der zwei Großnaturräume Rheingau und Taunus. Der Südteil der Gemarkung bis etwa einschließlich der Ortslage ist der Haupteinheit Rheingau, zugeordnet. Diese Einheit beschränkt sich auf den Taunusunterhang bis zu etwa 300 m Höhe (südliche Gemeindegrenze etwa bei 120 m ü.NN.) und umfasst lössbedeckte, klimatisch geschützte, regenarme Gebiete.

Der nördlich anschließende Bereich, etwa bis zur Mündung des Pfaffenborntals, zählt zur Haupteinheit Vortaunus, Untereinheit Rheingau-Vortaunus. Der Vortaunus stellt ein Vorgebirge zum Hochtaunus dar und schafft als überwiegend bewaldeter Höhenzug in einer Höhenstufe von ca. 300-500 m einen naturlandschaftlichen Übergang zwischen Ebene und Hochlagen.

Der Nordteil der Gemeinde befindet sich in der Haupteinheit Hoher Taunus, Untereinheit Rheingaugebirge.

Der Hohe Taunus erstreckt sich als bewaldeter Quarzitkamm vom Binger Loch bis zur Wetterau. Er verläuft in südwestlich-nordöstlicher Richtung in einer Höhenlage von im Wesentlichen über 500 m (nordöstliche Gemeindegrenze Kiedrichs bei ca. 540 m ü.NN.).

In der seit mehr als 1.000 Jahren mit Weinbergen belegten Kulturlandschaft des Rheingaus einschließlich zahlloser kulturbedingter Änderungen der Bodenverhältnisse, können Angaben zur potentiellen natürlichen Vegetation nur sehr grob rekonstruiert werden.

Langfristig gesehen würden die lößbedeckten Hanglagen von Kiedrich abwärts vermutlich von Eichenmischwäldern bzw. Eichenhainbuchenwäldern (*Quercus carpinion*) besiedelt werden. Diese weisen neben den namengebenden Gehölzarten vor allem in Saumbereichen zahlreiche Straucharten auf, die derzeit auch in den Heckenresten vertreten sind (*Prunetalia*; vgl. Pflanzenliste). Die Eichen-Hainbuchenwälder werden weiter nordwärts auf den Silikatgesteinen von bodensauren Eichenwäldern (*Quercion roboris*) abgelöst hier ist die Krautschicht viel geringer ausgeprägt als in den Eichen-Hainbuchenwäldern; auch die Strauchsäume werden durch anspruchslosere Arten, z.B. Besenginster, Aspe, Birke, gekennzeichnet.

Zu den Taunushöhen hin werden die Eichenwälder durch Eichen-Buchenwälder (*Quercion robori-petraeae*) und durch Hainsimsen-Buchenwälder (*Luzulo fagetum*) abgelöst. Auch hier ist die Krautschicht artenarm; Sträucher fehlen im Gesellschaftsgefüge des Bestandsinnern. An Hangfüßen und Kolluvien finden sich reichere Ausbildungen der Buchenwälder. Die günstigere Nährstoff- und Wasserversorgung wird durch Arten wie den Aronstab, Goldhahnenfuß, Hohler Lerchensporn und die Goldnessel gekennzeichnet.

8.3. Planerische Rahmenbedingungen und rechtliche Vorgaben

8.3.1. Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 der im 17. Dezember 2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt wurde, trat mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011) in Kraft.

Er weist für die angrenzenden Flächen an den Geltungsbereich des B-Planes nachfolgend genannte Flächendarstellungen auf:

Vorranggebiet Regionaler Grünzug

An drei Seiten angrenzend Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft

Nördlich und westlich angrenzend Vorranggebiet für Forstwirtschaft

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in den östlich gelegenen Bachtälern

Bzgl. der Siedlungsentwicklung sind nachfolgende Kriterien zu beachten:

Die Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen.

Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen sollen Kleinzentren sich grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientieren.

Kleinzentren sind die zentralen Ortsteile der nicht in andere zentralörtliche Kategorien eingestuften kleineren Gemeinden. Als zentraler Ortsteil dieser Gemeinden gilt i. d. R. der Sitz der Gemeindeverwaltung. Der Grundversorgungsbereich entspricht dem Gemeindegebiet.

Siedlungserweiterungen sollen im Rahmen der Eigenentwicklung vorrangig im zentralen Ortsteil erfolgen. Die wesentlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen dort vorhanden sein.

Bezüglich der Freiraumsicherung sind nachfolgende Kriterien zu beachten:

Der Landschaftshaushalt, das Landschaftsbild und historische Ortsbilder sollen bei der Ausweisung von Baugebieten keine vermeidbaren Veränderungen erfahren.

Der Freiraum soll insgesamt und mit seinen ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen für eine nachhaltige Raumentwicklung gesichert werden. Dem weiteren Verlust an Freiraum und einer dauerhaften quantitativen und qualitativen Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen soll entgegengewirkt werden. Freiraumbeanspruchende Nutzungen und Maßnahmen sollen so verwirklicht werden, dass die Flächeninanspruchnahmen und Trennwirkungen auf ein Minimum beschränkt und die Freiraumfunktionen sowie deren räumliche Vernetzung nicht beeinträchtigt werden. Funktionen des Siedlungsbereichs sollen mit denen angrenzender Freiräume für Ausgleich und Ergänzung verknüpft werden.

Die Kriterien wurden so weit als möglich bei der Planung berücksichtigt, allerdings handelt es sich hier vorwiegend um die Bestandserhaltung und städtebauliche Ordnung, daher sind keine gravierenden zusätzlichen Eingriffe beabsichtigt.

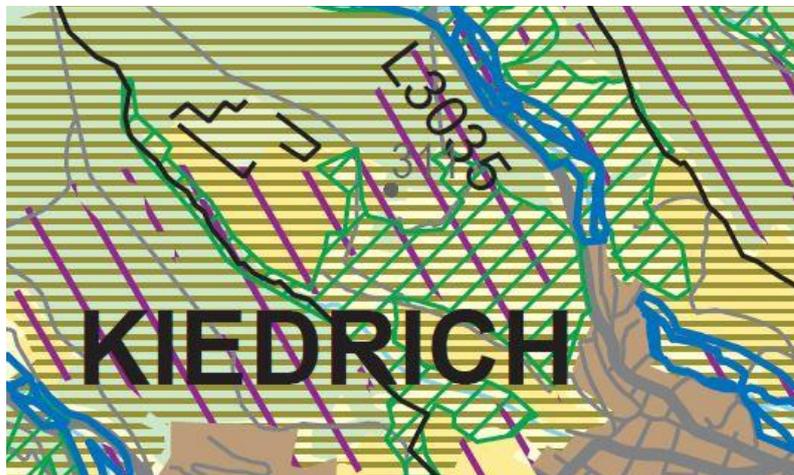


Abb.: 3 Landschaftsrahmenplan Regionalplan Südhessen 2010, Ausschnitt Kiedrich

8.3.2. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiedrich weist das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet / Wohnbaufläche aus.

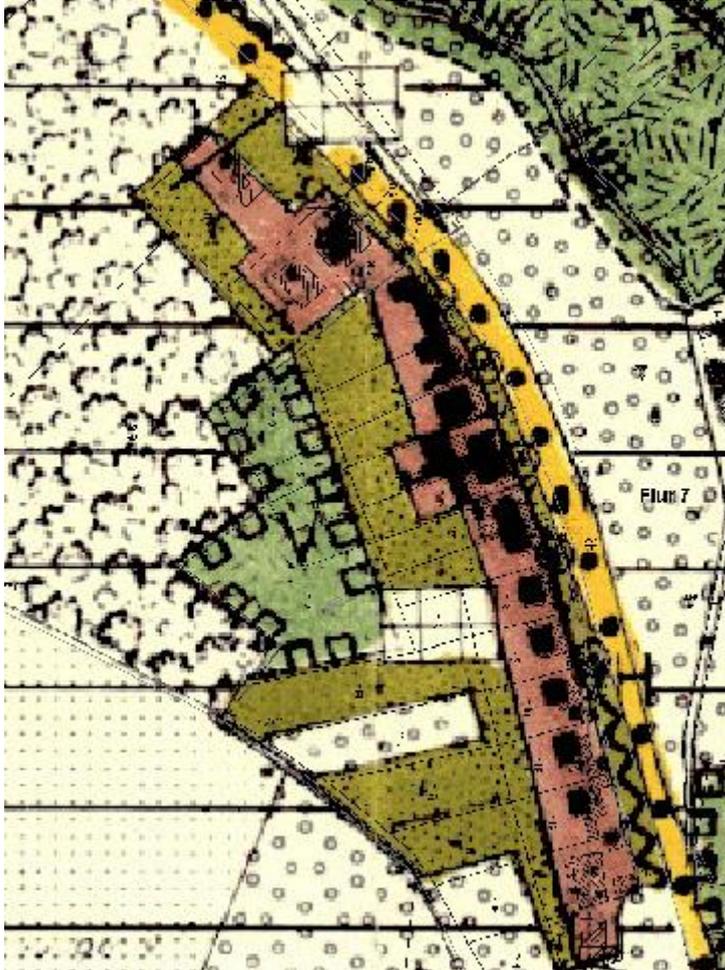


Abb.: 4 Rechtskräftiger FNP, Ausschnitt Kiedrich

8.3.3. Landschaftsplan

- Der fortzuschreibende Landschaftsplan der Gemeinde Kiedrich ist derzeit noch nicht rechtskräftig und wird daher lediglich als Rahmenplanung herangezogen. Im Entwicklungsteil des vorläufigen Landschaftsplanes der Gemeinde Kiedrich vom 22.3.2005 sind für das Gebiet folgende Aussagen aufgeführt:
Wohnbaufläche ohne weitere Festsetzungen

Da hier lediglich die bestehende Siedlung bauleitplanerisch gesichert wird, steht dies in keinem Konflikt mit den Aussagen des Landschaftsplans.

8.3.4. Schutzgebiete und Schutzbereiche

Im Planungsraum existieren keine rechtlich festgesetzten Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt weder innerhalb vorhandener noch in Aufstellung befindlicher Trinkwasserschutz-, Heilquellenschutz-, oder Überschwemmungsgebiete. Östlich der angrenzenden Landesstraße grenzt das FFH- und Naturschutzgebiet ‚Weiherberg bei Kiedrich‘ an. Die hier vorliegende Bestandssicherung mit behutsamem Straßenausbau wird nach derzeitigem Wissensstand keine nachhaltige, negative Auswirkung haben.

8.4. Bestandsaufnahme, Bewertung, Prognose, Maßnahmen

Bei dem Baugebiet „Triff“ handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Bebauung, die sich nördlich, außerhalb der Ortslage Kiedrich befindet. Die Gebäude sind gestaffelt in die Landschaft gebaut. Die Haupteinschließung erfolgt über die Landesstraße zwischen Kiedrich und Hausen.

8.4.1. Schutzgut Mensch

In Bezug auf die Bebauung kann die Auswirkung auf den Menschen vorrangig durch die optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Bebauung, Beleuchtungsanlagen) und der damit einhergehenden Erholungsfunktion bestehen. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch entstehen durch klimatische Veränderungen (Aufheizung) sowie durch den Betrieb (Geräuschemissionen) und Bauphasen (erhöhte Lärm- und Verkehrsbelastung sowie Stauentwicklung).

Bestandsbewertung:

Durch die Wohnhäuser inkl. Gartenflächen weist das Gelände selbst für das Schutzgut Mensch relevante Kriterien auf.

Prognose Bewertung:

Durch die Bestandssicherung und städtebauliche Rahmenplanung wird es keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut geben, es werden sogar eher Verbesserungen durch die getroffenen Festsetzungen erwartet.

Fazit: Unvermeidbare Belastungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht.

8.4.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bislang liegen die Biotop- und Nutzungskartierung durch den Verfasser (März 2019) sowie ein Artenschutzgutachten zur Reptilienfauna und Vorkommen europäischer Brutvögel, erstellt von Diplom-Biologe Matthias Fehlow, Kelkheim Stand 01.09.2019.

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung gelten keine Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG. Östlich der Landesstraße grenzt das im Talgrund gelegene FFH und NSG-Gebiet ‚Weihersberg‘ an, mit einer Distanz von ca. 20 bis 100m. Da im Geltungsbereich dieses einfachen Bebauungsplanes in erster Linie eine Bestandssicherung mit bauleitplanerischen Festsetzungen erfolgt, werden keine negativen, nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgebiet erwartet.

Bestandsbewertung:

Das Plangebiet weist in Teilbereichen strukturreiche Hausgärten als Biotopstrukturen auf, die aber überwiegend nicht in einem befriedigenden Entwicklungszustand sind, hoher Anteil an standortfremden Bäumen und Sträuchern. Die Bereiche werden insgesamt gärtnerisch intensiv gepflegt. Nach Osten sind durch Zuwegung, Garagen, Hauptzugangswege fast alle Flächen befestigt bzw. versiegelt. Lediglich zwei alte Eichen am östlichen Rand eines Privatgrundstücks sind sehr gut entwickelt und prägen den Straßenraum. Durch den steilen Hang, östlich der Gebäude und Zufahrtsstraße, der schon vor längerer Zeit mittels Gabionen gesichert wurde, existiert kaum Fläche für Straßenbegleitgrün. Am oberen Rand der Gabionen befinden sich vereinzelte Sträucher und tlw. Gerodete, wieder austreibende Gehölze. Die anthropogene Nutzung ist als Vorbelastung anzusehen. Die Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen ist daher ebenfalls eingeschränkt.

Hier die wichtigsten Inhalte und Bewertung aus dem Artenschutzgutachten:

Avifauna / Vogelarten - 16 nach §7 BNatSchG besonders geschützte Art nachgewiesen (s.Liste Gutachten) und 1 nach §7 BNatSchG streng geschützte Art (Turteltaube)

Die großen Gärten der Wohnhäuser an der Trift weisen eine ausgesprochen diverse Brutvogelfauna und mit 28 gefundenen Brutrevieren der 17 Brutvogelarten auch eine bemerkenswert hohe Siedlungsdichte auf. Es handelte sich bei den Brutvögeln um Arten mit Freinestern in Bäumen, Gebüschbrüter, oder Halbhöhlen- und Höhlenbrüter, die hier sowohl in Natur- oder Spechthöhlen in Bäumen als auch in Nistkästen günstige Nistplätze vorfinden. Daneben wurden auch Rotkehlchen und Zilpzalp als Bodenbrüter nachgewiesen.

Die dominanten Brutvogelarten sind die Amsel, der Buchfink und die Ringeltaube mit jeweils drei Brutrevieren. Die meisten der gefundenen Brutreviere liegen in den Gehölzen, Obstbäumen und Hecken in den Gärten westlich der Wohnhäuser bzw. zwischen diesen. Einzelne Paare von Blaumeise und Hausrotschwanz brüteten auch direkt an den Gebäuden.

Besonders hervorzuheben ist hier aber das Brutvorkommen der deutschlandweit und in Hessen stark gefährdeten Turteltaube, die hier ein Brutrevier besetzte. Revier in den Gärten hinter den Häusern Trift Nr. 3 und 4.

Insgesamt bilden die Gehölze Einzelbäume und Hecken innerhalb der reich strukturierten Gärten ein für seine geringe Größe sehr artenreiches und ausgesprochen dicht besiedeltes Brutbiotop für europäische Brutvögel und damit einen wichtigen Rückzugsraum für die lokale Avifauna.

=> planerisches Fazit – die Lebensraumstrukturen (auch Höhlen oder Nisthilfen an Gebäuden) und Gehölzstrukturen der Gärten sollten so weit als möglich erhalten werden, Bautätigkeiten möglichst nur von Oktober bis Februar. Bei notwendigen Maßnahmen außerhalb dieser Zeit ist auf Brutvögel zu achten und eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Fledermäuse - und 2 nach §7 BNatSchG streng geschützte Arten Jagdrevier vermutet (Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus)

Es wurden mit der Breitflügel- und der Zwergfledermaus zwei Fledermausarten im Gebiet nachgewiesen. Die jagenden Tiere konzentrierten sich dabei erwartungsgemäß in den älteren Hausgärten mit Hecken, Obstbäumen und höherem Baumbestand, jagten aber auch an den Straßenlaternen und rund um die Gebäude. Beide nachgewiesenen Arten sind wie alle europäischen Fledermäuse auf dem Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und deshalb auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Die Zwergfledermaus wird auf der hessischen Roten Liste als gefährdet und die Breitflügelfledermaus als stark gefährdet eingestuft.

=> planerisches Fazit-Da potentieller Lebensraum, sollte bei sämtlichen Bauvorhaben wie dem Abriss einzelner Gebäudeteile im Gebiet und bei zur Rodung anstehenden Bäumen vor der Fällung untersucht werden, ob in ihnen aktuell oder früher genutzte oder auch nur potenziell geeignete Hohlräume vorhanden sind. Sämtliche durch solche Maßnahmen wegfallende mögliche Fledermausquartiere sollten schon vorher durch Anbringung geeigneter Fledermauskästen in der Nähe ersetzt werden.

Reptilien - 1 nach §7 BNatSchG besonders geschützte Art nachgewiesen (Blindschleiche) und 1 nach §7 BNatSchG streng geschützte Art vermutet (Äskulapnatter)

Es wurde nur eine Reptilienart direkt innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt. Dabei handelte es sich um ein relativ starkes Vorkommen der in Hessen auch im Siedlungsraum noch relativ verbreiteten Blindschleiche (*Anguis fragilis*), die hier bei drei Begehungen in jeweils ein bis drei Individuen unter Totholz am Waldrand, in den Gärten und an der Böschung zur Landesstraße beobachtet wurde. Aber nach den Befragungen der Anwohner der Trift kommt auch die streng geschützte Äskulapnatter (*Zamenis longissimus*) hier regelmäßig in den Gärten vor. Fast alle befragten Gartenbesitzer oder -nutzer gaben an, hier schon mehrfach und auch in diesem oder den letzten beiden Jahren ausgewachsene Äskulapnattern oder Jungtiere der Art in den Gärten gefunden zu haben.

Der Abriss einzelner Wohnhäuser, Schuppen oder sonstiger Gebäude sollte genau wie alle möglichen Fällarbeiten von Bäumen oder Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Besonders falls hier ein Abbau der in manchen Gärten stehenden, hohen Trockenmauern geplant wäre, sollte dieser ebenfalls nur im Winter durchgeführt werden, da hier günstige Lebensräume und Nahrungsbiotope für die Äskulapnatter liegen, die höchstwahrscheinlich von den hier lebenden Exemplaren regelmäßig genutzt werden. Da die Äskulapnatter ihre unterirdischen Winterquartiere aber vorwiegend im Wald oder in Waldrandnähe aufsucht, ist eine Störung oder Tötung von Exemplaren dieser oder anderer Reptilienarten bei einem Abbruch der Mauern oder Gebäude im Winter unwahrscheinlicher. Trotzdem sollte bei sämtlichen Arbeiten eine

ökologische Baubegleitung durchgeführt werden, um eventuell doch betroffene Reptilien oder Amphibien gegebenenfalls umsiedeln zu können.

=> planerisches Fazit – generell sind Bautätigkeiten mit Abriss oder Rodungsarbeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar auszuführen und zusätzlich ist hier eine ökologische Baubegleitung empfohlen, die eventuell betroffene Reptilien im Winterquartier umsiedelt

Amphibien – 2 nach §7 BNatSchG besonders geschützte Arten werden mit Sommerrevier vermutet (Erdkröte und Feuersalamander)

Funktion als Sommerlebensraum für den Feuersalamander, der hier von mehreren Anwohnern in den Gärten nachgewiesen wurde und möglicherweise auch für die Erdkröte. Zumindest die Feuersalamander, die im nahegelegenen Kiedricher Bach auf der Talsohle ihre Larven absetzen können, finden in den vielen großen Trockenmauern und den strukturreichen Gärten des Gebietes hervorragende Lebensräume vor.

=> planerisches Fazit –Bei Eingriffen in die Freiflächen im Gebiet und besonders in die Mauern sollte unbedingt eine ökologische Baubegleitung durchgeführt werden, um Verluste bei dieser Art zu vermeiden.

Prognose Bewertung:

Die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe führen aufgrund der bisherigen anthropogenen Nutzung nicht zu einer Beeinträchtigung der Pflanzenwelt oder der Lebensräume von Tieren.

Weitergehende Maßnahmen während der Bauphase und die im faunistischen Gutachten genannten Biotopgestaltungsvorschläge wurden alle in den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

Unvermeidbare Belastungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht.

8.4.3. Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang genutzt werden. Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt.

Da der hier vorliegende einfache Bebauungsplan nur eine Bestandssicherung mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen trifft, ist eine Innenentwicklung und sparsamer Umgang mit Grund und Boden gegeben.

Das gesamte Gebiet ist anthropogen genutzt und somit sind die Böden alle entsprechend verändert und umgelagert.

Der Bodenvierer Hessen macht für das Gebiet selbst keine Aussage, der angrenzende Boden wird wie folgt bewertet:

Gesamtbewertung gering.

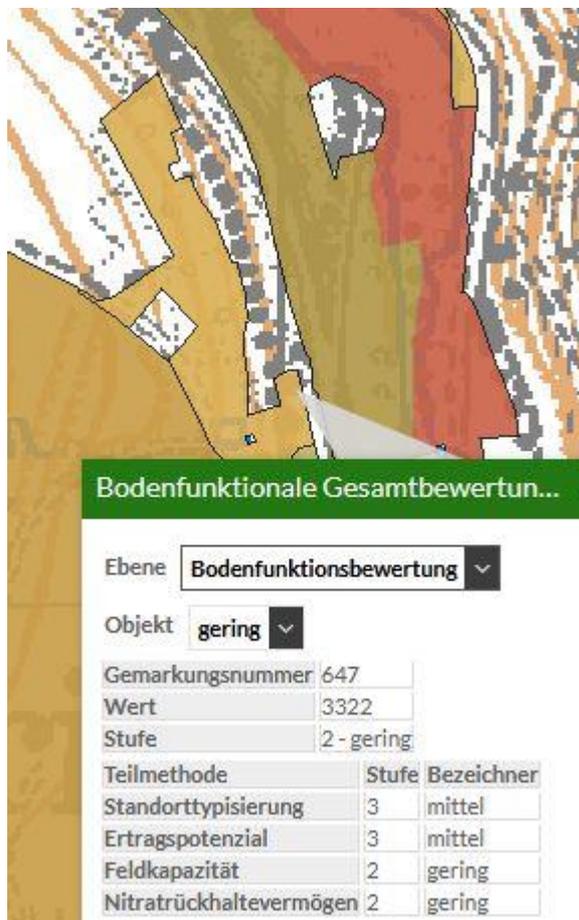


Abb.: 5 Auszug aus Bodenviewer Hessen, Bodenfunktionsbewertung

Bestandsbewertung:

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die intensive Nutzung (vorhandene Bebauung, Versiegelung, topographische Veränderung...) liegt innerhalb des Bebauungsgebietes eine vorwiegend geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Prognose Bewertung:

Die Versiegelung von Flächen durch Überbauung und anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Ortes unvermeidbar, da diese Flächen aufgrund der Lage im Ortsbereich und der in Teilbereichen früheren Bebauung sowie der vorhandenen Erschließungsanlagen auch im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einem neu zu entwickelndem Standort in Ortsrandlage vorzuziehen ist sowie den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entspricht.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2021: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“),
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten.

8.4.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Es sind im Gebiet keine vorhanden

Grundwasser:

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Gegebenheiten und der Vorbelastungen (siehe Schutzgut Boden) als gering einzustufen.

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist gering.

Bestandsbewertung:

Im Bebauungsplangebiet sind keine natürlichen Gewässer vorhanden; der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation ist als nicht erheblich einzustufen.

Prognose Bewertung:

Da es sich hier vorwiegend um die Bestandssicherung handelt, werden keine gravierenden, negativ, nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartet.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung soweit möglich durch Versickerungsflächen, Gehölze, Begrünung und wasserdurchlässige Beläge entgegengewirkt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben für das Schutzgut Wasser von geringer Erheblichkeit ist.

8.4.5. Schutzgut Klima

Der Rheingau zählt zu den mildesten Gebieten Deutschlands und wird nur noch von wenigen anderen Gebieten, z.B. Mosel, Mittelrhein, Bergstraße, Kaiserstuhl übertroffen. Die wichtigste Voraussetzung für diese Klimagunst (warme trockene Sommer, milde Winter) ist die Lage im Schutz des Rheingau-Taunus und gleichzeitig die Südexposition zur Oberrheinischen Tiefebene. Die vorwiegend aus westlichen Richtungen kommenden Winde haben bereits beim Überqueren der linksrheinischen Gebirge einen Großteil ihrer Niederschlagsmengen abgegeben, bevor sie den Planungsraum erreichen. Ähnliches gilt für die nordwestlichen Luftströme, welche erhebliche Feuchtigkeitsmengen an der Nordabdachung des Taunus verlieren. Sinngemäß macht sich an der Südabdachung des Taunus gelegentlich eine schwache Föhnwindwirkung bemerkbar.

Entsprechend der Klimagunst und den Niederschlagsmengen sind auch die Schneeanteile am Gesamtniederschlag gering.

Eine Besonderheit dieser Region stellt auch der Nebel dar. So sind die Hochlagen des Planungsraumes nicht selten von Wolken – und Hochnebeln umhüllt, während die Tallagen des Rheins sowie die Unterhänge von häufigen Talnebeln betroffen sind. Dazwischen befindet sich eine ausgedehnte nebelarme Hangzone, die wiederum den Weinanbaubedingungen zugeht. Bei Hochwetterlagen kommt es bisweilen zu Inversionen: Während die Taunushöhen frei von Wolken sind und dort mildes Wetter vorherrscht, liegt das Rheintal im Bereich eines stabilen Kaltluftsees.

Der Niederschlag beträgt im Jahresmittel 750 – 800 mm

Kleinklimatisch

Das Lokalklima des Planungsraumes wird von kleinräumigeren Faktoren mitbestimmt und weicht stellenweise stärker von den Angaben des Klimaatlas von Hessen ab.

Wichtige lokalklimatische Faktoren sind:

- Geländere relief
- Dauer der Sonneneinstrahlung und ihre Intensität
- Bereiche von Kaltlufteinflüssen
- Art und Dichte der Vegetationsbedeckung
- Die Nähe des Rheins als lokalklimatischer Ausgleichsfaktor (und Nebelquelle)
- Im Wald ist ein ausgeglicheneres ‚Waldinnenklima‘ als z.B. in den Weinbergen und auf Feldern und Wiesen festzustellen

- In Kiedrich besteht ein dichtes Nebeneinander von spätfrostgefährdeten Bereichen und solchen, die vor Spätfrösten relativ sicher sind. Erstere sind die schmalen Bachtäler, letztere die Mittel- und Oberhänge längs der Bachtäler.

Gerade die lokalklimatischen Aspekte spielen eine wichtige Rolle für das Vorkommen bestimmter, z.T. seltener Pflanzen- und Tierarten im Planungsraum, z.B. xerotherme Standorte; Weinbaulagen.

Das Bearbeitungsgebiet kann auch als xerothermer Standort bezeichnet werden, da es an einer südexponierten Hanglage liegt, dreiseitig von Waldflächen eingerahmt ist und nach Süden hin offene Geländestrukturen aufweist.

Bestandsbewertung:

Vorbelastungen bestehen in dem großen Anteil versiegelter oder befestigter Flächen, da diese nicht beschattet werden und es bei Sonneneinstrahlung zu Aufheizungen kommt. Beeinträchtigungen hinsichtlich der Luftqualität sind nicht bekannt. Das Gebiet hat keine Bedeutung für den Kaltluftabfluss, da es westlich und nördlich unmittelbar an den Waldbereich angrenzend liegt und selbst nur kleinklimatische Luftströme bewirkt. Es wird vorwiegend die Bestandssituation gesichert und keine gravierenden Veränderungen im Gebiet ermöglicht.

Prognose Bewertung:

Abgesehen von den bestehenden Vorbelastungen durch versiegelte Flächen, werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan können zukünftige Baumaßnahmen durch teilversiegelte begrünte Flächen und Dachbegrünungen kompensiert werden und sogar die Ausgangssituation verbessert werden.

Des Weiteren wirken sich die Festsetzungen zu Gehölz- und Baumpflanzungen klimatisch ebenso positiv aus, wie die teilversiegelten begrünten Flächen.

Es ist daher insgesamt von keiner Erheblichkeit für das Schutzgut Klima / Luft auszugehen.

8.4.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Bearbeitungsgebiet ist großräumig geprägt durch die räumliche Begrenzung des Taunusgebirges und der Rheinachse.

Charakterisiert ist der Großraum Kiedrichs durch die sich nördlich erstreckenden und bewaldeten Hanglagen der Taunushöhen mit ihren vielfältigen Bachwiesentälern, die bis an den nördlichen Ortsrand Kiedrichs reichen sowie den sich östlich, westlich und insbesondere südlich der Kiedricher Ortslage großflächig anschließenden Weinbaunutzungen.

Aus dem Planungsraum heraus ist die Struktur des Großraumes von mehreren Stellen aus gut ablesbar.

Kleinräumiger betrachtet wird die Gemarkung Kiedrichs durch das abwechslungsreiche Relief sowie die vielfältigen Nutzungsstrukturen geprägt. Landschaftsbild prägend ist hier die vornehmlich im Talgrund liegende Ortslage Kiedrichs sowie die weithin sichtbare Ruine Scharfenstein nordöstlich des Ortskernes.

Bestandsbewertung:

Zusammenfassend bewertet kann ausgesagt werden, dass die Gemeinde Kiedrich ein landeschaftstypisches und vorwiegend im nördlichen Bereich idyllisches, abwechslungsreiches Landschaftsbild aufweist. Das historische Ortsbild weist zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude auf.

Die vorhandenen Gebäude wurden vorwiegend im Baustil der 70er Jahre entwickelt und befinden sich in ostexponierter Hanglage, nördlich oberhalb des alten Ortskerns von Kiedrich.

Prognose Bewertung:

Das Gebiet ist aufgrund der Lage am Hangfuß, unmittelbar an die Landesstraße angrenzend, ohne große Fernwirkung auf das Landschaftsbild. Es fehlen nach Osten landschaftsprägende Großgehölze. Lediglich zwei alte Eichen übernehmen hier gewisse Funktionen. Es wäre wünschenswert, wenn mit dem Straßenausbau weitere

Einzelbaumpflanzungen zur besseren Landschaftseinbindung gepflanzt werden ggfs. in befahrbaren Baumscheiben, da wenig Platz zur Verfügung steht.

Da die Bestandssituation vornehmlich nur festgeschrieben wird, hat dies keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Durch die Festsetzungen zur Eingrünung wird langfristig sogar eher von Verbesserungen ausgegangen.

8.4.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Da die Gebäude nicht denkmalgeschützt sind und auch keine sonstigen Denkmäler im Planungsgebiet bekannt sind, gibt es hier keinen Bewertungsbedarf.

8.4.8. Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen

Da sich die einzelnen Schutzgüter gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen, sollen auch diese Einflüsse untersucht werden. Die im Plangebiet vorgesehenen Bodenbefestigungen können auch den Verlust von Bodenfunktionen und die Verringerung der Grundwasserneubildung wie auch eine Verschlechterung des Kleinklimas durch Aufheizungseffekte bewirken. Durch die Vorbelastungen sind diese Effekte aber geringer als auf weitgehend unbeeinflussten Flächen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden Wechselwirkungen jedoch weitgehend unterbunden, sodass es nicht zu einer negativen Verstärkung der Beeinflussungen kommt.

8.5. Bestandsanalyse und landschaftsplanerisches Ziel, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden durchgehend intensiv genutzt und sind eher naturfern einzustufen. Lediglich die standortgerecht, mit einheimischen Gehölzen entwickelten Flächen sowie einzelne Laubhochstammplantagen sind bedingt als naturnah anzusehen.

Ziel der Landschaftsplanung ist mit entsprechenden Festsetzungen die Durchgrünung des Gebietes zu erhalten und weiter zu fördern. Für den Artenschutz werden ebenso Festsetzungen getroffen. Durch die Bestandserhaltung und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden keine zusätzlich, nachhaltig, negativen Eingriffswirkungen erwartet.

Deshalb wird hier über die Festsetzungen hinausgehend auch keine rechnerische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt, diese erfolgte rein verbal in den vorhergehenden Kapiteln. Eine Bestandsdarstellung inkl. Fotodokumentation ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

Die vorliegende Planung regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Wohneinheiten im Hauptort der Gemeinde Kiedrich in einem Bereich, welcher überwiegend mit Bestandsgebäuden überbaut ist. Erweitertes Baurecht wird hier nicht geschaffen. Darüber hinaus umfasst die Regelung überwiegend Bereiche, welche aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, das heißt die Zulässigkeit für Art und Maß der Vorhaben ergibt sich aus der Eigenart der umgebenden Bebauung. Aus diesem Grund wurde beim gegenständlichen Einfachen Bebauungsplan von einer Eingriffsermittlung sowie von einem vollständigen Umweltbericht abgesehen. Es wurden lediglich die Hauptparameter betrachtet und zusätzlich mit einer Biotoptypen, Nutzungskartierung und einem Artenschutzgutachten betrachtet, um bestmögliche Festsetzungen treffen zu können.

Kiedrich, den

.....
Steinmacher
Bürgermeister