



Bebauungsplan „Wohngebiet Hochfeld I“



Gemeinde Kiedrich

Rheingau-Taunus-Kreis

Begründung

Stand: Entwurf für die Beteiligung
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Kiedrich
Marktstraße 27
65399 Kiedrich

Bearbeiter:

iSA Ingenieure
Hauptstr. 44
67716 Heltersberg
Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

Heltersberg, den 2. April 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung und Zielsetzung	6
1.1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung.....	6
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	6
1.3	Standort- und Planungsalternativen	7
2	Planungsablauf und Verfahren	9
3	Angaben zum Plangebiet	9
4	Planerische Vorgaben	11
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	11
4.1.1	Landesentwicklungsplanung Hessen.....	11
4.1.2	Regionalplan Südhessen.....	14
4.2	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	19
4.3	Kommunales Planungskonzept.....	21
5	Städtebauliche Konzeption	22
5.1	Städtebaulicher Entwurf.....	22
5.2	Erschließung.....	24
6	Begründung der Festsetzungen	24
6.1	Geltungsbereich.....	24
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	26
6.3	Maß der baulichen Nutzung	26
6.4	Bauweise	28
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	29
6.6	Stellung baulicher Anlagen.....	29
6.7	Abweichende Tiefe der Abstandsflächen	30
6.8	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	30
6.9	Anzahl der Wohnungen.....	31
6.10	Verkehrsflächen	31
6.11	Versorgungsflächen	32
6.12	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung.....	32
6.13	Grünflächen	33

6.14	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	34
6.15	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	35
6.16	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	35
6.17	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	35
6.18	Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	36
6.19	Werbeanlagen.....	37
6.20	Einfriedungen.....	37
6.21	Stellplätze	38
7	Berührte Belange und Auswirkungen der Planung.....	38
7.1	Belange der Ver- und Entsorgung.....	38
7.2	Verkehr	39
7.3	Immissionsschutz.....	39
7.4	Belange der Entwässerung	41
7.5	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	43
7.6	Belange von Natur und Landschaft	43
8	Flächenstatistik.....	44
9	Kosten und Planverwirklichung.....	44
10	Quellenverzeichnis	44
11	Anlagen	45

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich.....	10
Abbildung 2: Übersicht angrenzende Bebauungspläne	11
Abbildung 3: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	20
Abbildung 4: Städtebauliches Konzept	22
Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	25
Abbildung 6: Ausschnitt Entwässerungsplan	42
Tabelle 1: Übersicht über die geplanten Grundstücke und Wohneinheiten	23
Tabelle 2: Übersicht Flächenanteile im Plangebiet	44

1 Planaufstellung und Zielsetzung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet im Hochfeld I" ist die Weiterentwicklung der Wohnbauflächen in der Gemeinde Kiedrich zur Befriedigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Wiesbaden und zum Agglomerationsraum Frankfurt/Rhein-Main (16 km bis Wiesbaden, 25 km bis Mainz, 50 km bis Frankfurt) unterliegt Kiedrich einem hohen Siedlungsdruck durch Wohnraumsuchende. Des Weiteren sieht die Gemeinde Kiedrich das Erfordernis den Bestand von privaten Gärten im Süden, welche der Erholung von Bewohnern aus Kiedrich dienen und die bereits seit Jahrzehnten zum Landschaftsbild gehören, dauerhaft zu sichern.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Planung der Gemeinde Kiedrich ist hier erforderlich, um die angestrebte städtebauliche Neuordnung und Erweiterung der Siedlungsfläche bauplanungsrechtlich zu sichern und Baurecht zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet im Süden der Gemeinde, welches durch landwirtschaftliche Flächen, Feldgehölze, einen Tennisplatz und eine Streuobstwiese geprägt und in wesentlichen Teilen bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Aufgrund der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen im Außenbereich sowie der Umwidmung der Flächen von Landwirtschaft zu Wohnnutzung, lässt sich die angestrebte Bebauung nicht im Rahmen des bestehenden Baurechts realisieren.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Hochfeld I“ verfolgt die Gemeinde Kiedrich das Ziel Wohnbauflächen für die aktuelle und zukünftig erwartete Bevölkerungsentwicklung zu erschließen und die bestehenden freizeitmäßig genutzten Gärten zu sichern. Laut dem Kommunalen Entwicklungskonzept der Gemeinde aus dem Jahr 2023 (Vgl. Kap. 4.3) ist in Kiedrich die Bevölkerung seit 1995 um insgesamt 10 % gewachsen und nimmt damit deutlich stärker zu als im Rheingau-Taunus-Kreis (+ 3 %) und im Land Hessen (+ 5 %). Für Kiedrich wird laut Hessischem Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) von einem rechnerischen Bedarf von 242 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040, proportional zum Bedarf des Rheingau-Taunus-Kreises, ausgegangen. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass der Anteil an Eigentums-Einfamilienhäusern und Eigentums-Mehrfamilienhäusern den Großteil des Bedarfs ausmachen wird.

Folgende Teilziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hochfeld I“

angestrebt:

- Deckung der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum insbesondere durch Ermöglichung von Einfamilienhäusern
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines allgemeinen Wohngebiets inklusive der dafür notwendigen Erschließungs- und Infrastrukturflächen
- Sicherung der bestehenden Gärten im Süd-Westen des Plangebiets als private Freiflächen zur Erholung

1.3 Standort- und Planungsalternativen

Bereits in Vorbereitung des damaligen Aufstellungsbeschlusses für das Wohngebiet Hochfeld in der Sitzung der Gemeindevertretung am 09.11.2012 stand die Position des Geltungsbereichs in der heutigen Form nahezu fest. Die äußeren Grenzen des Baugebiets unterscheiden sich kaum von der Festlegung von vor über 10 Jahren. Es wurde lediglich die geplante Erschließungsstraße als Anbindung des Wohngebiets an die Kreisstraße 638 auf der Südseite, der Hohefeldweg als Fuß- und Radwegeverbindung Richtung Sportanlage und das Kleingartengelände mit 5 Flurstücken auf der Westseite der überplanten Fläche hinzugefügt.

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung der Ortslage Kiedrich sei zunächst zu nennen, dass es sich bei der vorgesehenen Position des Baugebiets um eine harmonische Arrondierung der Ortsrandlage handelt, da das vorgesehene Plangebiet bereits auf 2 Seiten im Norden (Straße „Hochfeld“) und Osten (Straße „Erbacher Weg“) bebaut ist. Auch unter Berücksichtigung des spitz zulaufenden Winkels zwischen beiden Straßenzügen Hochfeld und Erbacher Weg wird durch die Lage des Plangebiets eine Zersiedelung in Randlage vermieden und stattdessen die weitestgehend kompakte Ortslage der Gemeinde Kiedrich erhalten.

Ein weiterer wichtiger Grund für die Erweiterung des Gemeindegebiets auf der Südwestseite ist die sehr gute bereits vorhandene Infrastruktur mit kurzen Wegen zur Kindertagesstätte und zur Grundschule, die beide direkt neben dem Plangebiet liegen, zum Nahversorger in der Sonnenlandstraße und ebenso liegt die Bushaltestelle in der Sonnenlandstraße in nur ca. 300 m Entfernung. Darüber hinaus liegen mehrere Arztpraxen in der näheren Umgebung, die fußläufig erreicht werden können. Auch das Bürgerhaus und die gastronomischen Betriebe im historischen Ortskern sind fußläufig in einer Entfernung von 400 bis 500 m Entfernung erreichbar. Diese kurzen Wege zu sämtlichen wichtigen Infrastrukturen und Institutionen im Bereich des Nahverkehrs, Soziales, Gesundheitsversorgung, der Gastronomie und der Nahversorgung ergeben sich ausschließlich aufgrund des Lückenschlusses zwischen den beiden Straßenzügen

Hochfeld und Erbacher Weg nahe des Ortszentrums. In Vorbereitung des „Wohngebiet Hochfeld I“ wurde bereits in 2023 die Tennisanlage ausgelagert und in den dafür vorgesehenen Standort gemäß dem Bebauungsplan „Sportanlage Hochfeld/Kiesling“ integriert, damit zum einen das Baufeld für die Siedlungsmaßnahme frei wird und zum anderen maßgebliche Einnahmen generiert werden, die weiterhin zur kommunalen Handlungsfähigkeit und Bereitstellung wichtiger Infrastruktur, wie z.B. ausreichender Kita-Plätze beitragen.

Im Vorfeld der Planung wurden mögliche Standorte für die Ausweisung neuer Baugebietsflächen geprüft. Nach eingehender Prüfung der noch verbleibenden Potenzialflächen wurde befunden, dass derzeit keine Flächen für eine Innenentwicklung in Frage kommen. Im dicht bebauten, mittelalterlichen Ortskern der Gemeinde sowie auch in den jüngeren Baugebieten sind bereits alle Potenziale ausgeschöpft. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb der Ortslage erfüllen als Grünflächen dem Aufenthalt sowie der Verbesserung des Mikroklimas oder stellen Stellplätze dar. Auch in jüngeren Ortsteilen am Ortsrand waren mit Stand 2023 nur noch 6 Baulücken verblieben. Militär- und Gewerbekonversionsflächen, die von der Gemeinde vorrangig zu entwickeln wären, sind nicht vorhanden oder verfügbar. Angesichts der erschöpften Innenbereichspotenziale ist eine Neuausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsbedarfe nur auf bisherigen Außenbereichsflächen möglich.

Im Rahmen der Prüfung von Planungsalternativen wurde befunden, dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für das angedachte Planungsziel zweckdienlich ist. Als Orientierung zur Auslotung der Bebauungsmöglichkeiten dient das vorliegende städtebauliche Konzept. Im Vorfeld wurden mehrere Varianten des Konzeptes im Rahmen einer Alternativenbetrachtung geprüft und diskutiert. Als zulässige Nutzungen im geplanten Gebiet soll allgemeine Wohnnutzung und im südwestlichen Teil private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ zugelassen werden. Die geplante lockere Bebauungsform mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser, fügt sich in die bestehende Bebauungsstruktur der näheren Umgebung ein. Entlang der Straße Hochfeld sollen Häuser mit bis zu 6 Wohneinheiten zugelassen werden und ein kleinerer Bereich soll auch mit Reihenhäusern bebaut werden, um der hohen Nachfrage nach preisgünstigeren Wohnungen gerecht zu werden. Durch den Bebauungsplan werden darüber hinaus die notwendigen Baugebietsflächen, Freiflächen sowie Straßenverkehrsflächen in einer zweckdienlichen Dimensionierung festgesetzt.

2 Planungsablauf und Verfahren

Zur Eruiierung möglicher Bebauungsszenarien wurden 4 städtebauliche Konzeptvorschläge mit dem räumlichen Umgriff des Plangebietes erarbeitet, welche in einer öffentlichen Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses am 24. September 2024 (Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Kiedrich Nr. 30/2024) vorgestellt wurden. Bis zum 11.06.2025 wurde sich auf das vorliegende städtebauliche Konzept geeinigt, welches als Grundlage zur Bearbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes im weiteren Verfahren dient.

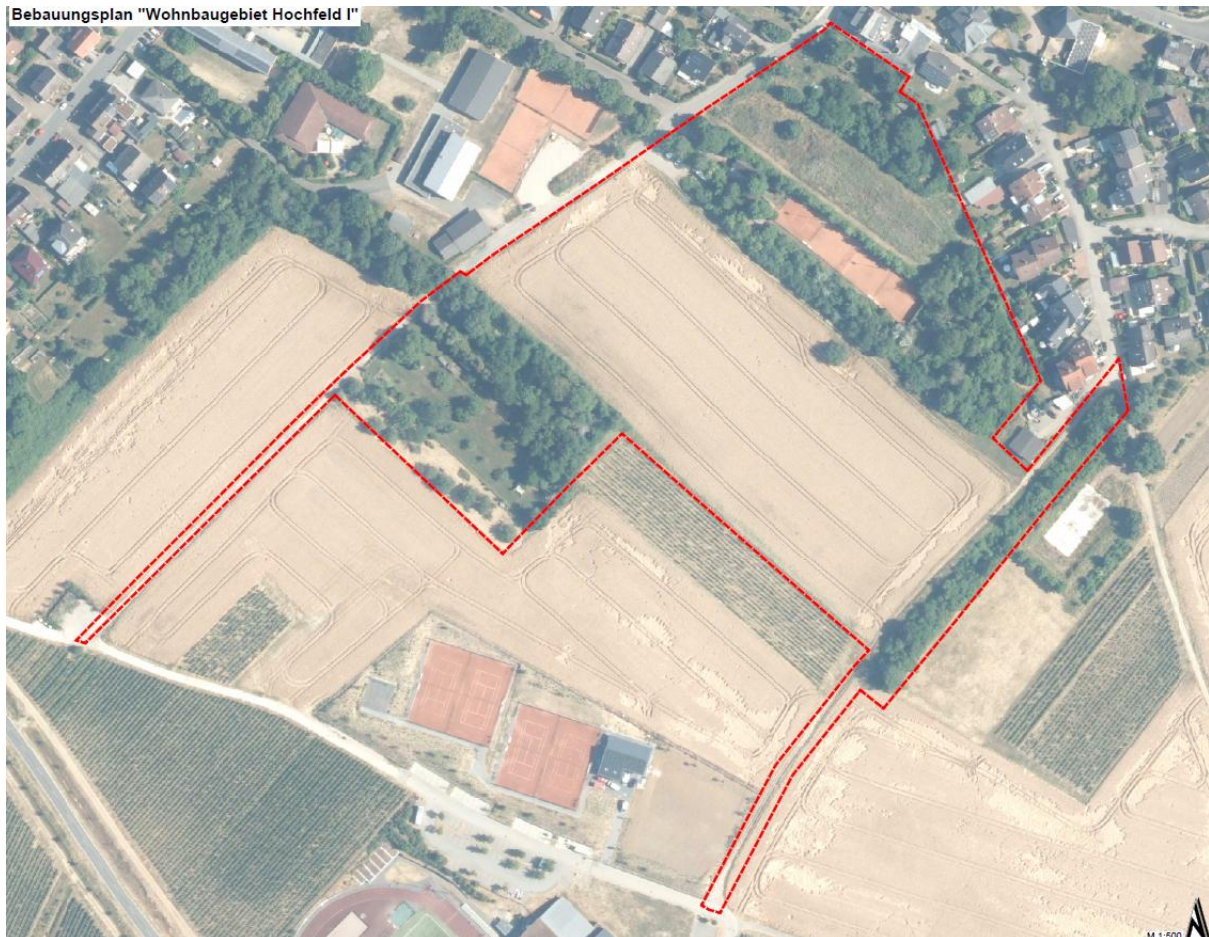
Die Planaufstellung zum Bebauungsplanverfahren „Wohngebiet im Hochfeld I“ erfolgte in der Gemeindevertretung der Gemeinde Kiedrich am 22.09.2023. Da das Vorhaben den Zielen des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde entgegensteht, wurde zudem die parallele Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Anschließend wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Kiedrich am 19.09.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum von 01.10.2025 bis 31.10.2025 die Möglichkeit gegeben sich zur Planung zu äußern, während die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert wurden zur vorliegenden Planung eine Stellungnahme abzugeben. Die weiteren Verfahrensschritte nach BauGB werden im laufenden Verfahren ergänzt.

3 Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Südwesten der hessischen Gemeinde Kiedrich im vom Weinbau landschaftlich geprägten Rheingau. Das Landschaftsbild der Gemeinde ist von den Ausläufern des Taunus im Norden geprägt, die Topographie des Plangebietes ist von einer leicht nach Nordosten und Osten abfallenden Hanglage in Richtung Siedlungskörper gekennzeichnet. Das Plangebiet wird hauptsächlich über eine neue Erschließungsstraße, die zur K 638 führen soll, im Süden erschlossen. Einzig die Anlieger in der Straße „Hochfeld“ (nur teilweise wegen einer Absperrung mit Straßenpfosten) und ein einziges Wohnhaus im „Erbacher Weg“ auf der Nordostseite sind direkt an die umliegenden bestehenden Straßenzüge angebunden und über diese erschlossen. Des Weiteren fungiert ein Fuß- und Radweg in der Verlängerung der Straße „Hochfeld“ als wichtige Verbindung der Ortslage mit der Sportanlage. Auf der Fläche befinden sich derzeit Tennisplätze, landwirtschaftliche Flächen sowie Feldgehölze. Die veralteten Tennisplätze innerhalb des Plangebietes werden aufgrund des neues Sportzentrums an der K 638 aufgegeben, sodass die freiliegenden Flächen der dringend benötigten Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Im Norden grenzt das Areal an Wohn- und Mischbauflächen,

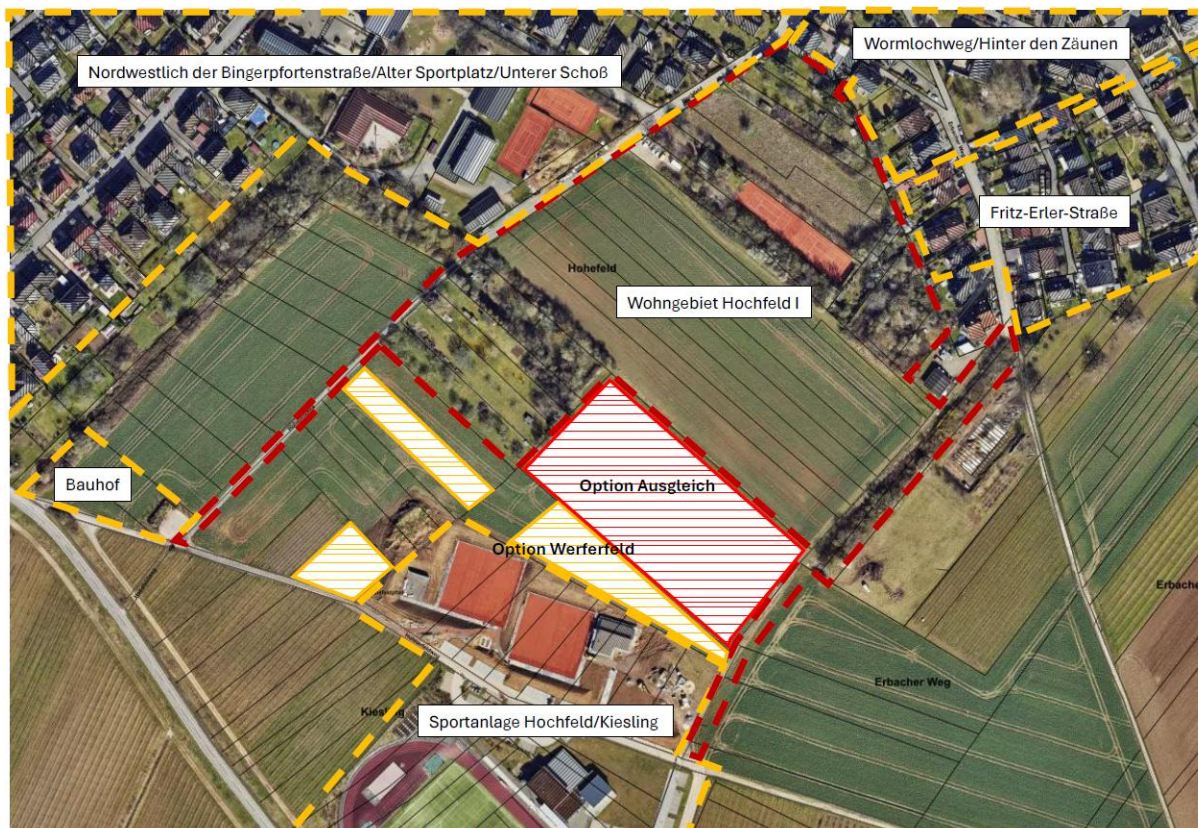
im Westen an einen Kindergarten und eine Grundschule. Im Osten und Süden geht die Siedlungsstruktur in den von großen Sport- und Freizeitanlagen und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägten Landschaftsraum über. Die geplante Verlängerung der Hochfeldstraße sowie die neue Erschließungsstraße von der K 638 im Süd-Osten besitzen aktuell keine erschließende Funktion, es handelt sich lediglich um Wirtschaftswege.

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich



Quelle: Geoportal Hessen, Stand Juni 2025, ohne Maßstab

Abbildung 2: Übersicht angrenzende Bebauungspläne



Quelle: Gemeinde Kiedrich 2026

4 Planerische Vorgaben

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Um die Raumordnungspolitik aktueller und politiknäher zu gestalten, verabschiedete die Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) 2006 erstmals „Die Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland“. Die Leitbilder haben den Anspruch, für den Bund und die Länder Entwicklungsstrategien der Raumordnungspolitik aufzuzeigen. Sie stellen damit auch einen Orientierungsrahmen für die raumbezogenen politischen Ziele für die Änderung des Landesentwicklungsplans (LEP) Hessen dar.

4.1.1 Landesentwicklungsplanung Hessen

Für das Plangebiet sind die landesplanerischen Aussagen des Landesentwicklungsplans (LEP) Hessen mit der 3. und 4. Änderung aus den Jahren 2018 und 2021 maßgebend. Hierzu zählen insbesondere die Stärkung der Entwicklung der ländlichen Räume, die Förderung der

Dezentralisierung, die stärkere Nutzung der Möglichkeiten der Raumordnung und die Sicherstellung guter medizinischer und pflegerischer Versorgung.

Gemäß der strukturräumlichen Einteilung lässt sich Kiedrich insbesondere durch die Nähe zur Landeshauptstadt sowie der Metropolregion Frankfurt am Main und der Lage zu überregionalen Entwicklungsachsen dem verdichteten Raum (VR) zuordnen.

Die peripher gelegenen Teile der Planungsregion Südhessen, etwa Rheingau-Taunus, Kinzig-Spessart, Wetterau-Vogelsberg und Odenwald sind dem ländlichen Raum zuzuordnen. Neben einzelnen Gemeinden, die eine positive Bevölkerungsentwicklung mit z.T. hohen Zuwächsen zu verzeichnen haben, sind insbesondere Gemeinden im Odenwaldkreis, Main-Kinzig-Kreis und Rheingau-Taunus-Kreis durch Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Zur Stärkung des ländlichen Raums und zur Sicherung wichtiger Funktionen, etwa im Bereich der Daseinsvorsorge, der Bereitstellung von Arbeitsplätzen und einer guten Anbindung an die Mittelzentren sollen Schwerpunkorte, die gut an den schienenengebundenen Nahverkehr angebunden sind, gestärkt werden.

Folgende Aussagen des Landesentwicklungsplans sind für das Plangebiet relevant:

„4.2.3-2 (Z) Die räumliche Entwicklung ist durch Entwicklungsachsen, Schwerpunkte der Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung sowie Regionale Grünzüge zu ordnen und zu strukturieren. Die Neuinanspruchnahme von Flächen ist durch Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung zu begrenzen.“

Die Siedlungsentwicklung von Kiedrich vollzieht sich gemäß zeichnerischer Festlegung im Rahmen der Karte zum Strukturraum bereits im Bereich von überregionalen Entwicklungsachsen. Die Ausdifferenzierung von Schwerpunkten der Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung sowie Regionale Grünzüge für den Bereich der Gemeinde Kiedrich am Rande des Verdichtungsraumes wird auf Ebene der Regionalplanung weiter konkretisiert.

„4.2.3-1 (G) Die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Verdichtungsräume (Hochverdichteter Raum und Verdichteter Raum) soll als eine wesentliche Grundlage der weiteren Entwicklung des Landes erhalten und ausgebaut werden. Die polyzentrale Siedlungsstruktur soll erhalten und durch systematische Schwerpunktbildungen bezogen auf Zentren, Achsen und Außenbereiche weiterentwickelt werden.“

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Ausweisung des neuen Wohngebietes eine Einschränkung oder Kapazitätsüberschreitung der vorhandenen technischen oder sozialen Infrastrukturen (wie Kitas, Schulen) zu erwarten ist. Die Inanspruchnahme des Freiraums ist aufgrund der bestehenden eher kleinen Siedlungsfläche Kiedrichs sowie der peripheren

Lage des Ortes sowie Geringfügigkeit noch nicht dazu geeignet, dass erhebliche raumwirk-
same Folgewirkungen auf die Landschaft sowie das Regionalklima (Mesoklima) zu befürchten
sind. Ein kompletter Funktionsverlust für Natur und Landschaft stellt sich durch die Verkleine-
rung des Außenbereichs nicht ein. Der unweigerlich entstehende Verlust von Biotopflächen ist
als über Kompensationsmaßnahmen nach naturrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich aus-
gleichbar. Durch die Ausweisung wird der Ortsrand von Kiedrich ausgedehnt wobei der Sied-
lungscharakter und damit auch die polyzentrische Struktur der Region erhalten bleibt.

*„4.2.3-4 (G) In den Verdichtungsräumen besteht für die Städte und Gemeinden ein erhöhtes
Abstimmungserfordernis bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Infrastruktur und
Freiraumgestaltung.“*

*„3.1-6 (G) Benachbarte Gemeinden, deren Siedlungsstrukturen räumlich und funktional eng
verflochten sind, sollen ihre Planungen und Maßnahmen auf der Grundlage gemeinsamer
Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige interkommunale Siedlungsentwicklung abstimmen.“*

Mit Verweis auf den Grundsatz 3.1-5 bzw. Z 3.4.1-5 im Regionalplan unterliegt die Gemeinde
Kiedrich ohnehin einer quantitativen Begrenzungsvorgabe für die weitere Siedlungsentwick-
lung. Ein weiteres Abstimmungserfordernis wird daher aus Sicht der plangebenden Gemeinde
nicht gesehen.

*4.2.3-6 (G) Die von der Besiedlung freizuhaltenden Außenbereiche sollen unter Berücksichti-
gung ihrer vielfältigen Funktionen für den Verdichtungsraum zu einem möglichst zusammen-
hängenden, attraktiv gestalteten Landschaftsraum mit hohem Erlebnis- und Erholungswert
aufgewertet werden.*

Die Ausweisung der Siedlungsfläche stellt eine unter Beachtung und Würdigung der landes-
und regionalplanerischen Vorgaben und Nachfrage nach Wohnraum angemessene Arrondie-
rung dar. Der Außenbereich wird lediglich verkleinert aber nicht großräumig zerschnitten. Der
Bauleitplan trägt mit der Sicherung der Freizeitgärten darüber hinaus explizit dazu bei, dass
Grünflächen, die der Erholung dienen bauplanungsrechtlich erhalten werden. Diese können
als Bestandteil der Landschaftsraumes betrachtet werden und sichern einen gewissen Erho-
lungswert.

*„3.1-2 (Z) Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächeninanspruchnahme ist so weit wie
möglich zu minimieren.“*

*„3.1-4 (Z) Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, das heißt, vor der
Festlegung zusätzlicher Siedlungsflächen im Außenbereich sind vorrangig die vorhandenen
Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Dies gilt auch für die Eigenentwicklung. Ausnahmen*

sind zulässig, wenn eine weitere Innenentwicklung nicht möglich ist.“

„3.1-5 (G) Ortsteile, für die im Regionalplan keine Vorranggebiete Siedlung Planung festgelegt sind, oder die diese nicht in Anspruch nehmen können, dürfen im Rahmen des ermittelten Bedarfs für die Eigenentwicklung Siedlungsfläche zur Arrondierung bis maximal 5 ha in Anspruch nehmen.“

Mit Blick auf den allgemeinen Flächenschutz sowie im Sinne einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung wird die Neuausweisung von Siedlungsflächen begrenzt bzw. reglementiert. Gemäß dem allgemeinen Gebot der Innenentwicklung i.V.m. mit Ziel 3.1-2 ist daher umfangreich zu prüfen, ob nicht andere Standort- und Planungsalternativen bestehen. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden daher Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft (siehe Kap. 1.3). Aufgrund fehlender Potenzialflächen im Innenbereich sowie fehlender Konversionsflächen verbleibt nur die Entwicklung im Außenbereich. Dem Erfordernis der Minderung der Flächeninanspruchnahme wird darüber hinaus auch über regionalplanerische Vorgaben (Obergrenze von 5 ha) Rechnung getragen, welche durch die vorliegende Planung eingehalten werden.

„3.1-7 (G) Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsflächen sollen möglichst einer neuen Nutzung zugeführt werden. Isoliert im Freiraum liegende Flächen oder nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.“

Brachliegende Flächen liegen gemäß der Standortprüfung in der Gemeinde nicht vor.

„3.2.1-9 (G) Die Nachfrage nach Wohnungen soll verstärkt durch die Anpassung des Wohnungsbestandes an den künftigen Bedarf gedeckt werden. Bei der Aufwertung von Wohnungsbeständen kommt der energetischen Sanierung und der Anpassung an die sich ändernde Altersstruktur und Haushaltsgößen ein besonderes Gewicht zu.“

Die Nachfrage nach Wohnungen kann nicht durch den Wohnungsbestand in Kiedrich, auch nicht durch Anpassung der Wohnräume im Bestand, gedeckt werden.

4.1.2 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan für die Region Südhessen in seiner aktuellen Gesamtfassung von 2011 greift die Ziele des LEP auf und konkretisiert sie. Im rechtskräftigen Regionalplan Südhessen nimmt das Plangebiet in Gänze eine Fläche ein, die mittels zeichnerischer Festlegung als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen wird. Die Fläche wird des Weiteren im Norden und

Westen vom „Vorranggebiet Siedlungsfläche“ im Bestand sowie im Süden und Osten von einem „Vorranggebiet Landwirtschaft“ sowie den überlagernden Festlegungen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ als Ziele der Raumordnung und dem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ als Grundsatz der Raumordnung umschlossen. Eine Betroffenheit des Plangebietes lässt sich auch aufgrund einer verbleibenden Unschärfe regionalplanerischer Festlegungen nur für das „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ als Grundsatz der Regionalplanung feststellen.

Die Gemeinde Kiedrich wird im Regionalplan Südhessen als Kleinzentrum eingeteilt. Der Regionalplan Südhessen hat für die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum folgende Ziele formuliert:

Gemäß dem Zentrale-Orte-System wird die Gemeinde Kiedrich als Kleinzentrum ausgewiesen und erfüllt vorrangig Bedarfe und Ansprüche an die Grundversorgung der lokalen Bevölkerung.

„Z3.2.3-9 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.“

„G3.2.3-7 Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen sollen Kleinzentren sich grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientieren.“

„G3.4-5 Dem Bedarf aus der Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung und der gewerblichen Betriebe ist Rechnung zu tragen. Die Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus soll mit Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang stehen.“

Die Ausweisung des Wohngebietes bezweckt die Deckung der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Kiedrich. Hierbei lässt sich der Bedarf nicht nur auf die Nachfrage aus der lokalen Bevölkerung zurückführen, sondern insbesondere auf die Nachfrage von Zuziehenden. Die plangebende Gemeinde Kiedrich sieht hierbei das Erfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, weswegen die Ausweisung nicht nur der Eigenentwicklung im engeren Sinne dient.

Die Ausweisung von Siedlungsfläche zwecks Realisierung eines Wohngebietes fällt in den Regelungskreis der Gemeinde und erfüllt nachvollziehbarerweise die grundlegenden Bedarfe wie dem Wohnen. Des Weiteren sind folgende Festlegungen zur Siedlungsstruktur für die Planung relevant:

„Z3.4.1-3 Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Die "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet. [...].“

„Z3.4.1-4 Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärf Flächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand" sowie in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Siedlung, Planung" zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nichtzentralen Ortsteilen möglich. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben [...].“

„Z3.4.1-5 Sofern keine "Vorranggebiete Siedlung, Planung" ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden. [...].“

„G10.1-11 In den ‚Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft‘ ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. [...]“

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans umfassen im Wesentlichen die Ausweisung eines Wohnbaugebietes sowie der notwendigen Realisierung von Verkehrs- und Grünflächen als Teil der Siedlungsfläche. Dabei ist es unschädlich, dass die Flächenausweisung auch außerhalb von bestehenden zentralen Ortsteilen oder ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ vorgesehen ist. Der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum von 2002 bis 2020 wurde für Kiedrich auf < 5 ha berechnet (siehe Tab. 1 Regionalplan Südhessen). Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet nimmt eine Fläche von etwa 3,07 ha innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft ein, wodurch die Planung unterhalb der Obergrenze von 5 ha für die Ausweisung von neuen Siedlungsflächen bleibt und im Einklang mit diesen Zielen der Raumordnung steht.

„G3.4-7 Vor der Ausweisung neuer Flächen sollen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert sowie brachliegende Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen, erforderlichenfalls nach vorheriger Sanierung, wiederverwendet werden. Hierzu zählen auch Konversionsflächen. Der Umbau, die Erneuerung und Ergänzung vorhandener Strukturen haben Vorrang vor größeren Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenneuausweisungen.“

Flächenreserven innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche oder Konversionsflächen bestehen nicht, sodass zur Ermöglichung von weiteren Wohnflächen neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Eine Innenentwicklung ist mit Blick auf den erkennbaren Bedarf nicht realisierbar.

*„Z3.4.1-9 Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:
• im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha [...].“*

Wie im Kap. 5 dargelegt, werden mit der angestrebten baulichen Dichte ca. 33 Wohneinheiten pro ha realisiert, wodurch die regionalplanerische Vorgabe eingehalten wird. Kleinere Über- und Unterschreitungen, z.B. im Bereich der angestrebten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wurden entsprechend berücksichtigt. Eine Überschreitung ist nicht zu erwarten, da im Rahmen der Bauleitplanung die baulichen Dichtewerte und Gebäudedimensionierung des städtebaulichen Konzeptes weitestgehend übernommen bzw. zugrunde gelegt wurden.

„G3.4.1-1 Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll schwerpunktmäßig in den Städten und Gemeinden erfolgen, die aufgrund ihrer räumlichen, verkehrlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen hierfür besonders geeignet sind.“

„G3.4.1-2 Bei Städten und Gemeinden, die diese Voraussetzungen nicht aufweisen, soll sich die weitere Siedlungstätigkeit vorrangig im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen.“

Die vorliegende Planung dient der Deckung der vorliegenden Wohnraumbedarfe, die sich auch aufgrund der Nachfragen von Zuziehenden ergibt und nicht alleine auf die Eigenentwicklung zurückzuführen ist. Mit der anhaltend hohen Nachfrage besteht jedoch für die Gemeinde nicht nur eine Entwicklungschance, sondern andererseits auch ein städtebauliches Erfordernis.

„G3.4-1 Die Entwicklung der Siedlungsstruktur soll sich am Leitbild für den Regionalen Flächennutzungsplan und den Regionalplan Südhessen „Frankfurt/Rhein-Main 2020 – die europäische Metropolregion“ orientieren.“

„G3.4-2 Die Siedlungsstruktur soll im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung so gestaltet werden, dass • durch Orientierung der Wohnsiedlungsentwicklung an den Achsen des

Schienerverkehrs eine verstärkte Inanspruchnahme des ÖPNV unterstützt wird, • durch räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen und Gemeinbedarf längerfristig günstige Voraussetzungen für eine verkehrsvermeidende und energieeinsparende Siedlungsstruktur geschaffen werden, • durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf Schwerpunkte einer Zersiedlung der Landschaft vorgebeugt wird und • durch Sicherung einer sozial ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und Verhinderung von Ghettobildung die Nachhaltigkeit der Siedlungsstruktur gewährleistet wird.“

„G3.4-3 Die weitere Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus soll vorrangig in den zentralen Ortsteilen der Ober- und Mittelzentren im Verlauf der Nahverkehrs- und Siedlungsachsen stattfinden.“

„G3.4-6 Eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste hohe bauliche Dichte ist anzustreben. Eine Verdichtung der Wohnbebauung sollte insbesondere im fußläufigen Bereich attraktiver Haltestellen des ÖV erfolgen.“

„G3.4-11 Unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, insbesondere durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr) und der Auslastung von Versorgungseinrichtungen ist eine optimierte räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Versorgung mit Dienstleistungen anzustreben. Dabei sollen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Verkehrskonzepte unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes entwickelt und umgesetzt werden.“

„G3.4-12 Die Belange von Frauen, Familien (insbesondere die Voraussetzungen zur Erbringung von Versorgungs-, Erziehungs- und Pflegeleistungen) und weniger mobilen Bevölkerungsgruppen sind insbesondere bei der räumlichen Zuordnung von Wohngebieten, Arbeitsstätten und Freizeiteinrichtungen, der Planung von Infrastruktureinrichtungen sowie bei der Anbindung und Ausstattung des Nahverkehrs verstärkt zu berücksichtigen.“

Mit Blick auf die verkehrlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen lässt sich konstatieren, dass die Gemeinde auch als Kleinzentrum mit der Nähe zur Bundesstraße B 42 mit einer Erreichbarkeit in unter 5 Minuten mit dem PKW sowie mit der Anbindung des Bahnhofes Eltville über eine ÖPNV-Linie (Buslinie 171) mit einer Erreichbarkeit in etwa 15 Minuten relativ gut angebunden. Darüber hinaus verfügt Kiedrich mit Kita und Schule sowie weiterer Einrichtungen eine bedarfsgerechte soziale und bildungsbezogene Infrastruktur.

Des Weiteren sind folgende Aussagen zu den Belangen von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

„G3.4-4 Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Siedlungsentwicklung ist am Landschafts- und Umweltschutz zu orientieren.“

„G3.4-8 Neubaugebiete sollen im Anschluss an die bestehende Ortslage ausgewiesen werden. Eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist vorzusehen.“

„G3.4-9 Die Gliederung der Siedlungsstruktur soll durch Freiräume erfolgen, die insbesondere im Ordnungsraum durch die Ausweisung als Regionale Grünzüge gesichert werden.“

„G3.4-10 In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen, Verbindungsfunktionen im Rahmen eines größeren Grünsystems erfüllen oder für den Zugang zur freien Landschaft von Bedeutung sind. Die Wechselwirkung zwischen Kulturlandschaftselement und Landschaft ist zu berücksichtigen.“

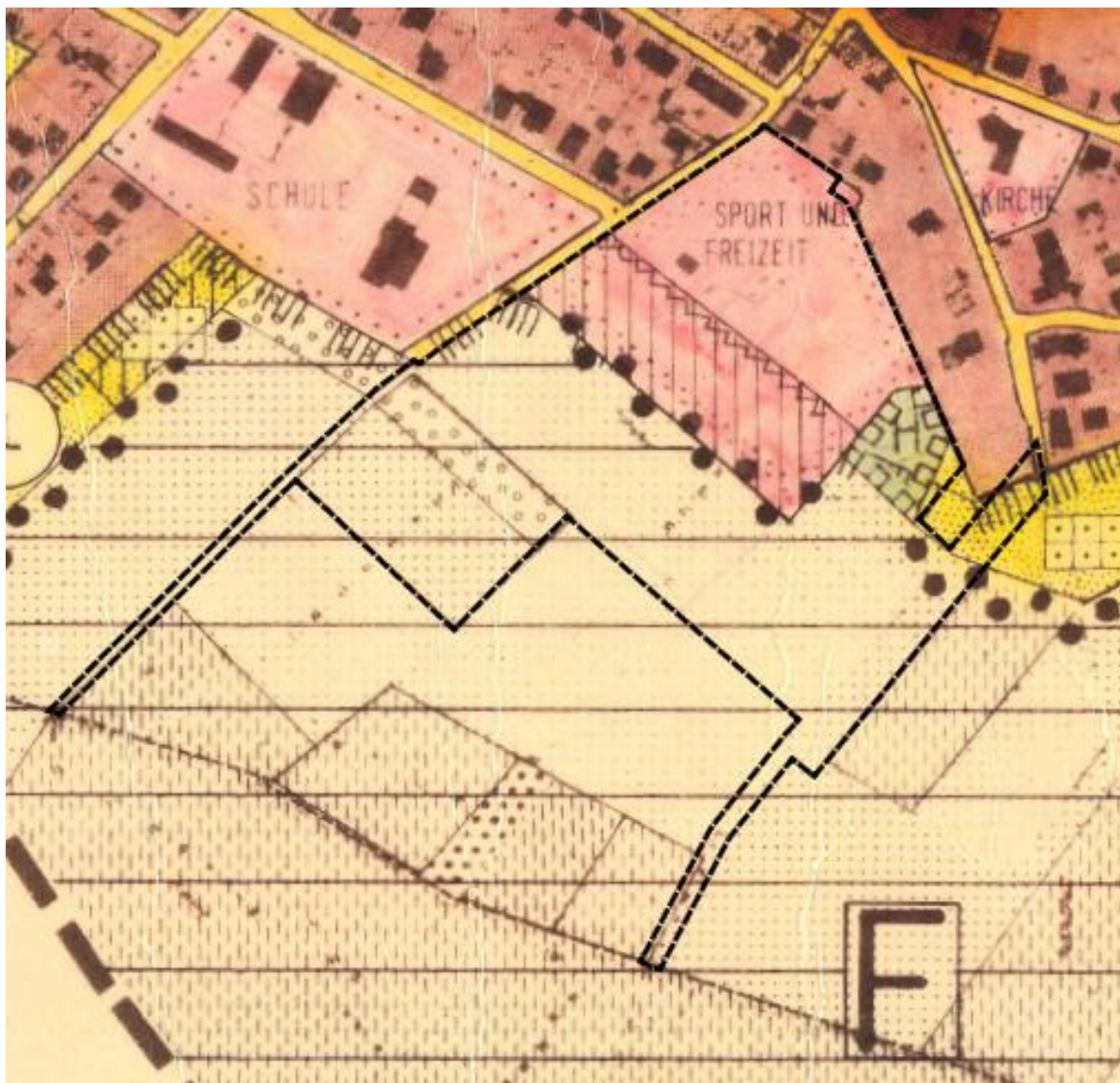
Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird analog zu dem Umweltzielen im BauGB (vgl. § 1a BauGB) über eine angemessene Bebauung sowie ergänzend über die Maßnahmen im Umweltbericht entsprochen.

Gemäß den Aussagen der Landesplanung ist der vorliegende Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und trägt mit der Ermöglichung von Wohnraum in einer ländlichen Gemeinde im Einzugsbereich der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main auch zur Stärkung und Entwicklung der doch eher ländlich geprägten Region am Rande des Verdichtungsraumes sowie zur Dezentralisierung bei. Er ermöglicht die geordnete Entwicklung der Gemeinde in Hinblick auf den aktuellen und zukünftigen Siedlungsflächenbedarf (vgl. Kapitel 1.2), da Kiedrich eine der wenigen Gemeinden im Rheingau-Taunus-Kreis mit positiver Bevölkerungsentwicklung ist. Ein Zielabweichungsverfahren ist aufgrund der Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung nicht notwendig.

4.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiedrich aus dem Jahr 1993 stellt in dem Planbereich des Bebauungsplans eine Fläche für den Gemeinbedarf dar, welche im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 lit. a BauGB der Ausstattung des Gemeindegebietes mit Flächen für Sport- und Spielanlagen dient, einer Feldgehölzreihe als Abgrenzung zur offenen Landschaft nach Süden sowie Flächen für die Landwirtschaft.

Abbildung 3: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Quelle: Gemeinde Kiedrich, ohne Maßstab, Stand 1993

In seiner räumlichen Ausdehnung umfasst die Darstellung Flächen, mit bislang größtenteils unversiegelten Flächen im Außenbereich. Lediglich im Bereich der Tennisplätze wurden Flächen geschottert und gepflastert (Parkplätze), und für den Belag der Plätze selbst, der Boden verdichtet, sowie ein kleines Gebäude daneben errichtet. Die Fläche für den Gemeinbedarf ist über die Hochfeldstraße an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält zeichnerische Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Straßenverkehrsflächen, eine Fläche für den Wohnbedarf, öffentliche Stellplätze, private Grünflächen sowie öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung, welche in ihrem räumlichen Umgriff sowie ihrer Zweckbestimmungen wesentlich von den Inhalten des

bestehenden Flächennutzungsplans abweichen.

Das Entwicklungsgebot ist mit den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht gegeben, sodass eine parallele Änderung nach § 8 Abs. 3 BauGB für den Bereich des neuen Wohngebiets notwendig ist.

4.3 Kommunales Planungskonzept

Die Gemeinde Kiedrich hat im Jahr 2023 am Förderprogramm Kommunales Entwicklungskonzept (KEK) des Landes Hessen teilgenommen. Das Förderprogramm richtet sich speziell an die kleinen Kommunen im ländlichen Raum. Den Kommunen und privaten Projektträgern stehen viele Fördermöglichkeiten zur Verfügung, um die Lebensqualität vor Ort zu verbessern. Die Kommunen haben nach der Anerkennung ein Konzept mit Analyse der Ausgangslage, Strategien und Planungen für die nächsten Jahre zu erstellen. Darauf folgt eine sechsjährige Förderphase (bis 2029) für die Umsetzung der Projekte. Das Konzept ist Ausdruck des kommunalen Planungswillens und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Das KEK, welches unter der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde erarbeitet wurde, dient als Grundlage für das Leitbild von Kiedrich.

Die im KEK erarbeiteten Ziele sind:

1. Siedlungsentwicklung, Ortsbild
2. Dorfgemeinschaft, Bildung, Soziales
3. Infrastruktur, Tourismus und Freizeit

In den weiteren Ausführungen wird zu Entwicklungsziel 1 „ein Wachstum der Gemeinde ermöglichen“ genannt, was mit der Neuausweisung der Wohnbauflächen in diesem Bebauungsplan umgesetzt wird. Weiterhin dient die Planung dem Entwicklungsziel 2, da so jungen Menschen die Möglichkeit gegeben wird im Ort zu bleiben, was wiederum das „Wir-Gefühl“ der Dorfgemeinschaft erhält und verbessert.

Im Rahmen des KEK wurde eine Bürgerbefragung durchgeführt. Das Ergebnis war, dass die Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten, die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum sowie die Verkehrsanbindung und ÖPNV überwiegend als mittel bis sehr schlecht beurteilt wurden. Dagegen wurden die ärztliche Versorgung, das Kita- und Schul-, Freizeit- und Kulturangebot sowie die Lebensqualität in Kiedrich als gut bis sehr gut eingeschätzt.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Im Rahmen des Vorentscheidungsprozesses zum Bebauungsplanverfahrens wurden Entwürfe zur möglichen Gestaltung des neuen Wohngebiets beauftragt. Das Konzept von iSA-Ingenieure wurde letztlich als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt, welches vorsah, dass auf der Fläche ca. 91 bis 94 neue Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen auf einer Fläche von 3,89 ha entstehen. Im Wohngebiet werden entlang der südlichen und östlichen Ränder, zur offenen Landschaft sowie im Straßenraum hochwertige Grünstrukturen gestaltet, wodurch den Belangen des Klimas und des Ortsbilds- und Landschaftsbildes angemessen Rechnung getragen wird.

Abbildung 4: Städtebauliches Konzept



Quelle: eigene Darstellung, Stand: März 2026

Die angestrebten Höhen der Gebäude sowie Dachformen sind mit Blick auf die nähere Umgebung mit dem Ortsbild vereinbar und städtebaulich vertretbar. Im Rahmen von vorbereitenden Beratungen zur Planung wurde festgestellt, dass über die Nachfrage nach Eigenheimen auch

ein Bedarf an Mehrfamilienhäusern besteht, welche an der Straße Hochfeld realisiert werden soll. Weiterhin soll die geplante Bebauung, gegenüber dem ursprünglichen Konzept, etwas aufgelockert werden. Der Lageplan sieht nun eine bauliche Verdichtung im nordwestlichen Teil mit Mehrfamilienhäusern, mit bis zu 6 Wohneinheiten vor. Im nördlichen und mittleren Teil des Plangebietes sind vornehmlich Doppel- und Reihenhäuser mit jeweils 1 Wohneinheit festgesetzt. Nach Süden hin erfolgten eine Auflockerung und Öffnung zur freien Landschaft, mit Einzelhäusern mit jeweils 2 Wohneinheiten. Die Architektur folgt der angrenzenden Wohnbebauung mit 1-2 Vollgeschossen und Satteldächern. Mit der neuen Einteilung können nun 93 Grundstücke mit bis zu 133 Wohneinheiten umgesetzt werden, was ca. 33 Wohneinheiten pro ha entspricht (Vorgabe der Regionalplanung für den ländlichen Siedlungstyp sind 25-40 WE/ha – Vgl. Informationsschreiben des Regierungspräsidium Darmstadt „Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte“ vom Februar 2022). Damit fügt sich Kiedrich mit dem neuen Baugebiet bestens in die Vorgaben der Regionalplanung.

Tabelle 1: Übersicht über die geplanten Grundstücke und Wohneinheiten

Wohngebiet	Haustyp / Anzahl Wohnungen	Anzahl	Wohneinheiten
WA 1	Doppelhaus (Mehrfamilienhäuser) / 3 Wo	10	30
WA 2	Doppelhaus / 1 Wo	38	38
WA 3	Reihenhaus / 1 Wo	5	5
WA 4	Einzel- oder Doppelhaus / 1 Wo	20	20
WA 5	Einzelhaus / 2 Wo	20	40
Gesamt		93	133

Die im Rahmen des Entwurfes dargelegten Planungsziele werden über geeignete Festsetzungen übernommen und im nachfolgenden Kapitel begründet.

Weiterhin sollen Straßenräume als verkehrsberuhigte Bereiche ohne optische Unterscheidung zwischen Fahrbahn, Parkplätzen und Gehwegen, ausgewiesen werden, was die Aufenthaltsqualität und Sicherheit im Quartier erhöhen soll. Eine helle Gestaltung des Straßenraums wirkt zudem attraktiver und klimafreundlicher. Eine Übernahme dieser Planungsziele und Gestaltungsvorgaben erfolgt in Ermangelung einer Rechtsgrundlage jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplans, sondern erst im Zuge der Erschließungsplanung. Die Details hierzu sind von Gemeinde im Vorfeld festzulegen.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt zum einen über die bestehende Erschließung der Straße Hochfeld. Die neu geplante Erschließung im Süd-Westen dient der Neuordnung des Plangebiets. Aufgrund des Neubaus von 133 Wohneinheiten, ist mit einer merklichen Zunahme des Individualverkehrs zu rechnen. Über die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Straßenraums sowie der Führung des Verkehrs, weg von der Ortslage, wird jedoch die Verkehrsgeschwindigkeit innerhalb des Plangebietes gemindert sowie eine Belastung des Ortskerns weitestgehend vermieden. Gemäß den gewonnenen Erkenntnissen im beiliegenden Bodengutachten ist eine Deckschicht der Straßen aus Bitumen oder ähnlichen Materialien problemlos möglich. Durch eine Aufpflasterung der gesamten Verkehrsflächen im Baugebiet wären jedoch größere Gestaltungsmöglichkeiten geboten und nachträgliche Arbeiten an den unterirdischen Erschließungsanlagen wären leichter durchzuführen. Durch eine Gestaltung der Pflaster in hellen Farben wird zusätzlich das Mikroklima des Quartiers deutlich verbessert.

Da der Untergrund jedoch aus lehmigen bis tonigen Erdschichten besteht, die ohne entsprechende Stabilisierung zu einem Abwandern der Pflastersteine führen können, ist eine Reihe von Vorgaben bei der Erstellung des Straßenuntergrunds zu beachten:

- Es ist sorgfältig darauf zu achten, dass die Frostschutz- und Tragschichten mit einer Ebenflächigkeit von ± 1 cm, bezogen auf die 4-m-Richtlatte, hergestellt werden
- Weiterhin ist sorgfältig darauf zu achten, dass die Kornabstufung des Frostschutz- und Tragschichtmaterials den vorgegebenen Sieblinien entspricht.
- Die Pflasterbettung ist in einer gleichmäßigen Schichtstärke von maximal 4 cm aufzubringen und unter Wasserzugabe auf $D_{Pr} > 100$ % der einfachen Proctordichte nach Auflage der Pflastersteine zu verdichten.
- Der Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes liegt unterhalb der Anforderungen des Merkblattes MVV, welches für die Planung und Ausführung wasserdurchlässiger Beläge Gültigkeit besitzt. – daher ist eine solche Bepflasterung daher nicht in allen Teilbereichen realisierbar

Genauer ist aus dem Bodengutachten, welches an diese Begründung angehängt wurde, zu entnehmen.

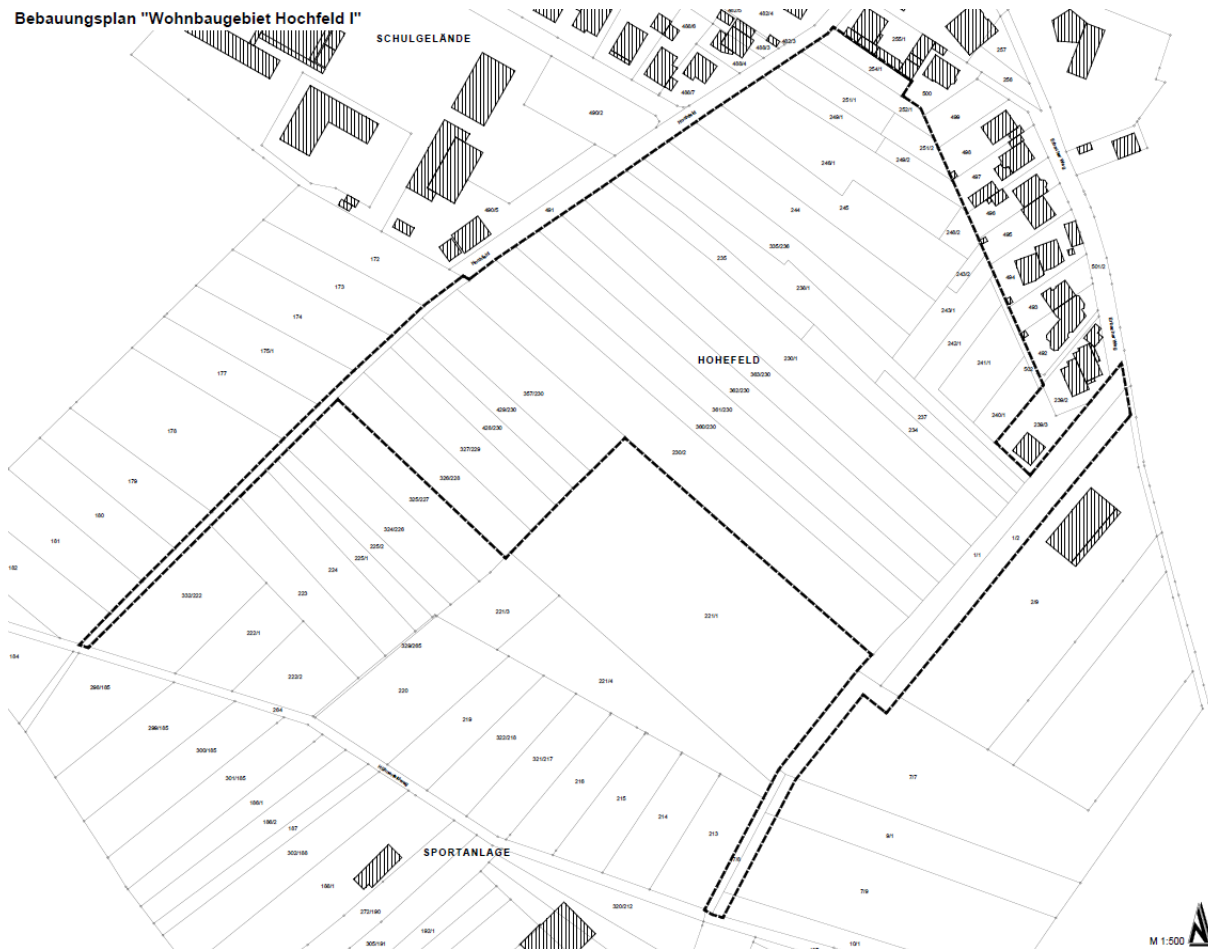
6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1/1, 1/2, 7/7 (teilw.), 9/1 (teilw.), 7/9 (teilw.), 10/1

(teilw.) und 7/8 in der Flur 19 sowie 230/2, 326/228, 327/229, 357/230, 360/230, 361/230, 362/230, 363/230, 428/230, 429/230, 230/1, 234, 235, 237, 238/1, 335/236, 244, 245, 246/1, 249/1, 251/1, 252/1, 254/1, 251/2, 249/2, 248/2, 243/2, 243/1, 242/1, 241/1, 240/1, 502 (teilw.) der Flur 20.

Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: Geoportal Hessen 2026

Der Geltungsbereich bei Planaufstellung umfasst den Bereich zwischen dem Zentrum mit seinen Misch- und Wohnbauflächen im Norden, der Fläche für Gemeinbedarf mit den bestehenden Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) im Westen sowie den neugebauten Sportstätten im Süden. Es handelt sich im Wesentlichen um Bereiche, welche derzeit im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ sowie Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen sind. Die Flächen sind aufgrund der Standorteignung und Verfügbarkeit für die Ausweisung eines Baugebietes vorgesehen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Wohngebiet in Ortsrandlage soll gemäß der städtebaulichen Zielsetzung vorrangig dem Wohnen dienen. Die Gliederung in die Teilgebiete WA 1 bis WA 5 erfolgt zur differenzierten Steuerung von Bebauungsdichte, Wohnformen und Nutzungsintensität innerhalb des Wohngebietes.

Die Gebietsausweisung dient vorwiegend der Verwirklichung von Wohnbebauung, wobei freiberufliche Tätigkeiten, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbetreibende im Sinne des §§ 4 und 13 BauNVO zur Wahrung des Gebietscharakters in Ausnahmen zulässig bleiben. Dadurch werden Nutzungskonflikte vermieden und ein homogenes, ruhiges Wohnumfeld gewährleistet. Potenzielle Nutzungskonflikte in der Umgebung wie Sportstätten, bestehende Wohnbebauung, Vereinsgebäude sind im Rahmen von ordnungsrechtlichen Maßnahmen bewältigbar, sodass die Fortentwicklung des Siedlungskörpers mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Umgebungsbebauung städtebaulich verträglich ist. Die Festsetzung dient der Bedienung des anhaltend hohen Bedarfes nach Wohnbauland, insbesondere zur Entwicklung von Eigenheimen. Zur Wahrung Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens und Lärmemissionen sowie Wahrung der gesunder Wohnverhältnisse werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung der maximalen Trauf- und Frishöhe getroffen. Unter Berücksichtigung Orientierungswerte nach § 17 BauNVO wurde auf Basis der elaborierten Flächenbedarfe der Anteil der bebaubaren und zur Versiegelung überlassenen Teile der Baugrundstücke mit einer GRZ von 0,7 in WA 1, von 0,6 in WA 2 bis WA 4 sowie von 0,5 in WA 5 festgesetzt. Die zu erwartende Flächenversiegelung wurde auf das erforderliche Maß festgesetzt, welches für die Umwandlung des Gebiets in Wohnbauflächen notwendig ist. Dabei wurde auf die Möglichkeiten der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO für die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen (GRZ II) verzichtet. Die abschließende Festsetzung der GRZ, welche die Orientierungswerte des § 17 BauNVO in Teilen wesentlich überschreitet, ermöglicht eine flexiblere Aufteilung zwischen Hauptanlagen und Nebenanlagen.

Aufgrund des absehbar hohen Flächenbedarfes auf den Grundstücken in WA 1, insbesondere für Stellplatzanlagen wurde die GRZ abweichend von den Orientierungswerte für das WA auf 0,7 angehoben, während diese in den übrigen Baugebieten dem nach BauNVO rechnerisch zulässigen Obergrenze (keine Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO) inklusive Nebenanlagen und Garagen von 0,6 entspricht. Die festgesetzte GRZ trägt unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte einer wohngebietsverträglichen, städtebaulichen Dichte Rechnung. Aufgrund des angestrebten großzügigen Grundstückszuschnitts in WA 5 sowie mit Blick auf seine Randlage als Übergangsbereich zur offenen Landschaft wird hier eine niedrigere GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Abweichung von den Orientierungswerten (GRZ I: 0,4 nach § 17 BauNVO + GRZ II: 0,2 nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO) ist städtebaulich Sicht mit dem bestehenden Wohnraumbedarf und der sich daraus ergebenden Ansprüchen an die Grundstücksnutzung einschließlich Erschließung städtebaulich vertretbar. Dem erhöhten Bebauungs- und Versiegelungsgrad steht auf der anderen Seite eine niedrigere Ausnutzung und Inanspruchnahme von Flächen im Baugebiet WA 5 gegenüber, wodurch der Gebietscharakter des WA insgesamt gewahrt bleibt.

Aufgrund der vorliegenden Wohnraumbedarfe und Nutzungsansprüche soll das Wohngebiet in erster Linie zur Realisierung von Einfamilienhausbebauung dienen. Daher wird den Gebäudetypologien folgend in allen Baugebieten die maximale zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Dabei wurde eine abgestufte Festsetzung getroffen, um eine differenzierte Quartiersstruktur mit verdichteten und aufgelockerten Bereichen zu erzielen. Dementsprechend wird die GFZ in WA 1 auf 1,2, in WA 2-4 auf 1,0 und in WA 5 auf 0,8 als Höchstmaß begrenzt. Die Festsetzung zur GFZ trägt dabei den Raumbedarfen der großen Doppelhausbebauung (Mehrfamilienhäuser) in WA 1 sowie den Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in WA 2 bis 5 Rechnung. Zur besseren baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird eine höhere GFZ festgesetzt, als diese sich rechnerisch nach den Orientierungswerte und unter Berücksichtigung von 2 Vollgeschossen ergeben würde.

Der Ausschluss von Staffelgeschossen verhindert eine faktische Erhöhung der baulichen Dichte und sichert eine homogene Dachlandschaft. Damit sich die neue Bebauung in die nähere Umgebung einfügt, wird eine maximale Traufhöhe von 7 m sowie eine Firsthöhe von 11 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen sind mit Blick auf die bestehende Bebauung sowie dem Planungszweck städtebaulich vertretbar, sodass die Belange des Orts- und Straßenbildes gewahrt bleiben. Die maximale Firsthöhe bezweckt neben der Dachneigung als weiterer städtebaulicher Parameter die Ausbildung von gebietsverträglichen, weitestgehend homoge-

nen Gebäudekörpern sowie einer harmonischen Dachlandschaft. Die Höhenbegrenzungen sichern eine einheitliche Höhenentwicklung und verhindern städtebauliche Dominanzen einzelner Baukörper. Gleichzeitig wird die Maßstäblichkeit im Ortsbild gewahrt. Die präzise Definition der Bezugspunkte dient der Rechtssicherheit und einer einheitlichen Höhenmessung. Dadurch werden Auslegungsspielräume vermieden und eine gleichmäßige Umsetzung gewährleistet.

Die Höhenbegrenzung zu baulichen, funktionalen und technischen Dachaufbauten wie Antennen, Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie, Aufzugsanlagen, aufgekeilte Dachflächenfenster und Terrassen verhindert eine optische Beeinträchtigung der Dachlandschaft und sichert ein ruhiges Erscheinungsbild des Quartiers. Aus brandschutztechnischen Gründen gilt diese Vorgabe nicht für Schornsteine.

6.4 Bauweise

Zur Realisierung einer aufgelockerten Bebauung mit teilweise dichteren Bebauungsformen gemäß dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept wird für die Teilgebiete WA 1 bis WA 5 eine differenzierte Bauweise festgesetzt.

Die vergebenen Abstandsflächen im Wohngebiet dient nicht nur der Ortsbildgestaltung, sondern auch der Sicherheit (Brandschutz) sowie der ausreichenden Durchlüftung und Durchlichtung des Quartiers (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse). Zur Ermöglichung der Doppelhausbebauung im Sinne der offenen Bauweise in WA 1 und WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der abweichenden Bauweise wird die Grundstücksgrenze, an welcher die jeweiligen Doppelhaushälfte zu errichten ist, eindeutig definiert.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird in WA 3 eine Hausgruppe in der offenen Bauweise zur besseren baulichen Ausnutzung dieses Teilgebietes festgesetzt. Die offene Bauweise bezweckt die Realisierung der durchgehenden Hausgruppe bestehend aus 5 einzelnen Häusern und einer durchgehenden Raumkante zur Erschließungsstraße. Im WA 1 bis WA 3 sind zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke dichtere Bebauungsformen vorgesehen, die zugleich eine städtebaulich an die Umgebung angelehnte Fortentwicklung des bestehenden Siedlungskörpers ermöglichen. Im WA 4 werden zur flexibleren Ausnutzung der Grundstücke sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser in der abweichenden Bauweise festgesetzt. Das WA 4 bildet im Gegensatz zu dem WA 1 bis WA 3 einen Übergangsbereich zum lockerer bebauten WA 5 dar und sieht daher sowohl die Bebauung mit dichteren als auch lockeren Hausformen vor. Wie in WA 1 und WA 2 ist hier die abweichende Bauweise zur Realisierung der Doppelhausbebauung mit festgelegter Grenzbebauung gemäß dem städtebaulichen Konzept erforderlich. In Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen wird die Doppelhausbebauung in

WA 1, WA 2 und WA 4 eindeutig definiert, da für jede Grundstückspaarung gemäß Baufensterfestsetzung mit jeweils zwei Doppelhaushälften sowohl die Grenzbebauung als auch der Grenzabstand abschließend geregelt wird. Sofern in WA 4 innerhalb einer Grundstückspaarung eine Einzelhausbebauung realisiert werden soll und die Grundstückszuschnitte dies lassen, hat auch auf dem benachbarten Grundstück eine Einzelhausbebauung zu erfolgen. Eine Einzelhausbebauung ist in jedem Fall bei einer Grundstücksverschmelzung möglich.

Im WA 5 wird hingegen die offene Bauweise mit der Errichtung von Einzelhäusern festgesetzt, um einen lockeren Abschluss des Siedlungskörpers zur offenen Landschaft auszubilden. Die festgesetzten Hausformen stellen typische Bauformen eines Wohngebietes dar und ermöglichen eine, mit der angestrebten lockeren Bauweise.

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Alle Hauptgebäude im geplanten Wohngebiet sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen in Verbindung mit der getroffenen Bauweise die differenzierte städtebauliche Ordnung bestehend aus Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung gemäß dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. In Bereichen mit Einzelhausbebauung wird auf eine gebäudescharfe Baugrenzenfestsetzung verzichtet. Städtebaulich gebotene und bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Abstände zu den benachbarten Grundstücken werden so eingehalten, wie sie aus der Bemessung der Planzeichnung hervorgehen oder im Bereich des WA 5 sich aus den vergebenen Tiefen zu den Abstandsflächen ergeben. Die Festsetzung von Baugrenzen gewährleistet eine geordnete Bebauungsstruktur und definiert den städtebaulichen Rahmen. Die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen ermöglicht eine praxisgerechte Nutzung, ohne die Grundstruktur zu beeinträchtigen. Hierbei wird klarstellend auch die Überschreitung von Dachüberständen als untergeordnete Gebäudeteile ausdrücklich festgesetzt. Eingeschossige Gebäudeteile Erker, Wintergärten, Treppenhausvorbauten oder Balkone dürfen aus Gründen der Gestaltungsfreiheit die überbaubaren Grundstücksflächen auf 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,5 m überschreiten. Die Einschränkung von 2,5 m Abstand zur Nachbargrundstücksgrenze dient ebenfalls dem Brandschutz sowie den allgemeinen Gestaltungsanforderungen an das Wohngebiet.

6.6 Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptgebäude sind im gesamten Baugebiet traufständig zu errichten, das heißt, dass die Gebäude so zu errichten sind, dass ihre untere Dachkante parallel zu Straße läuft. Dies dient der Wahrung eines harmonischen Ortsbilds. Darunter fallen keine Anbauten, wie überdachte

Terrassen oder Wintergärten, sowie Nebenanlagen und Garagen. Die Festsetzung der Firstrichtung dient der gestalterischen Ordnung des Straßenraums. Traufständige Gebäude erzeugen ein einheitliches Straßenbild und stärken in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen die räumliche Fassung.

6.7 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Abweichend von den nach Landesrecht einzuhaltenden Tiefen für Abstandsflächen nach § 6 HBO wird für das Baugebiet ein Mindestabstand von 3 m zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sowie zur ausreichenden Belichtung und Belüftung festgesetzt. Gleichzeitig wird mit den festgesetzten Hausformen eine kompakte Bebauung unter Beachtung des Grenzabstandes ermöglicht. Die abweichende Regelung wird insbesondere erforderlich, da sich aufgrund des möglichen Dachüberstandes von 0,5 m der seitliche Grenzabstand (Bauwich) sowie durch untergeordnete Gebäudeteile zwischen einzelnen Gebäuden verringert. Da Dachvorsprünge gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 1 HBO nicht bei der Berechnung der Abstandsflächen mitberücksichtigt werden, verbleibe bei den Abstandsregelungen der HBO lediglich ein Abstand von 2 m zum Nachbargrundstück. Zur Gewährleistung des Brandschutzes verbleibt der Festsetzung von 3 m für das gesamte Baugebiet ein Grenzabstand von mindestens 2,5 m zum jeweiligen Nachbargrundstück festgesetzt.

6.8 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Aufgrund der spezifischen Anforderungen der Wohngebietsfläche wird auf eine weitreichendere Steuerung von sonstigen Nebenanlagen (Garagen, Carports, Schuppen, Wintergärten) verzichtet, sodass diese, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bleiben.

Mit Blick auf die zugelassene Anzahl von Wohnungen werden zur Gewährleistung von ausreichenden Stellplätzen auf den Grundstücken für den ruhenden Verkehr in WA 1 auch Tiefgaragen zulässigen. Für die übrigen Teilgebiete ist eine Tiefgaragenbebauung aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Um eine Gefährdung oder Störung des freien und ungehinderten Verkehrsflusses zu vermeiden, müssen die Garagenzufahrten eine Tiefe von 5 m, gemessen ab der Erschließungsstraße aufweisen. Garagenteile, über die keine Zufahrtmöglichkeit gegeben ist, können unbeschadet dieser Regelung weiterhin auf dem Grundstück frei platziert werden. Damit wird auch bei Grundstückschnitten mit zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücken) eine flexiblere bauliche Ausnutzung des Grundstücks gewährleistet. Die Begrenzung der Zufahrtsbreite verhindert zudem eine übermäßige Versiegelung und stärkt die Aufenthaltsqualität. Die

Zufahrtsbreite wird aus gestalterischen Gründen auf 6 m begrenzt.

6.9 Anzahl der Wohnungen

Die Begrenzung der Wohneinheiten dient der Steuerung der Quartierdichte und der Sicherung der Infrastrukturverträglichkeit. Zur Deckung der hohen Nachfrage an Wohnungen in Kiedrich werden in WA 1 bis zu 3 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen. Auf diesen Flächen können die Gebäude aufgrund der großzügigen GRZ, auch als Doppelhäuser mit mehreren Wohneinheiten ausgebildet werden. Für die Doppelhäuser und Hausgruppen in WA 2 bis WA 4 sind aufgrund der vorliegenden Ausnutzungsmöglichkeiten jeweils 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig, während in WA 5 aufgrund größerer Grundstückszuschnitte bis zu 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus städtebaulich vertretbar sind.

In allen Baugebieten bleiben Einliegerwohnungen bis zu 40 m² Wohnfläche in Ausnahmen zulässig, um auch den Wohnbedürfnissen von Studenten, Auszubildenden oder sonstigen Zielgruppen mit geringen Einkommen Rechnung zu tragen bzw. ein preisgünstiges Wohnraumangebot jenseits der Eigenheimnutzung zu ermöglichen. Die Möglichkeit einer Einliegerwohnung unterstützt generationenübergreifendes Wohnen und flexible Wohnformen, ohne die Grundkonzeption zu gefährden. Zur Vermeidung schädlicher städtebaulicher Auswirkungen, insbesondere verkehrlicher Auswirkungen ist die Zulässigkeit der Nutzungen im Einzelfall zu prüfen. Die Ausnahmeregelung sieht vor, dass dieser zusätzliche Wohnraum im Einzelfall unter Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte, darunter insbesondere des ruhenden Verkehrs beurteilt wird. Die zulässige Anzahl von Wohneinheiten, deren Wohnungsgröße allein über die sonstigen städtebaulichen Parameter wie GRZ, GFZ etc. bestimmt wird, bleibt von dieser Regelung unberührt.

6.10 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebietes werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche sichert die Erschließung des geplanten Quartiers mit bestehenden und geplanten Straßenverkehrsflächen. Insbesondere die neu geplante Straße im Süd-Osten erfüllt aufgrund ihrer Anbindung zur K 638 und ihrer Breite eine quartiersweite Erschließungsfunktion. Die bestehende Hochfeld Straße im Nord-Westen dient bereits der Erschließung von Kindergarten und Grundschule sowie den weiteren Anliegern und soll zukünftig in der Verlängerung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ zur äußeren Erschließung des Quartiers dienen. Die bestehende Wegeverbindung im Westen des Plangebietes kann aufgrund der räumlichen Trennung vom motorisierten Individualverkehr als attraktive Strecke für umweltfreundliche Verkehrsarten dienen.

Die Erschließungsstraßen im geplanten Baugebiet werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zur Wahrung der Wohnqualität und des Immissionsschutzes festgesetzt. Verkehrsberuhigte Bereiche erhöhen die Wohn- und Aufenthaltsqualität und verbessern die Verkehrssicherheit. Weiterhin werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt, um genügend Stellplätze, auch für Besucher, zur Verfügung zu stellen. Eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ im Norden sichert darüber hinaus die fußläufige Anbindung des Wohngebietes mit dem Ortskern.

6.11 Versorgungsflächen

Die Festsetzung einer Fläche für Energieversorgung, insbesondere Kraft-Wärme-Kopplung, dient der nachhaltigen Energieversorgung des Quartiers und unterstützt klimapolitische Zielsetzungen. Mit der offenen Festsetzung zur Energieversorgung können darüber hinaus auch andere Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Energie dienen, z.B. Trafostationen, weiterhin errichtet werden. Sofern eine Versorgung des Gebietes mit der angestrebten Wärmeverorgungsart aus praktischen oder Kostengründen nicht realisiert werden kann, bleiben alternative Nutzungsmöglichkeiten zur Energieversorgung auf der Fläche.

6.12 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Die Festsetzung eines grundstückbezogenen Rückhaltevolumens sowie die Möglichkeit einer Brauchwassernutzung reduziert die Belastung der Kanalisation und wirkt Starkregenereignissen entgegen. Das Versickerungsgebot gemäß den Zielsetzungen des Wasserhaushaltsgesetzes fördert den natürlichen Wasserhaushalt und entspricht den Zielen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung. Zudem kann die Brauchwassernutzung die Inanspruchnahme von Grundwasser reduzieren und sorgt umgekehrt dafür, dass im Zuge der Bewässerung Wasser erneut in den Boden infiltrieren kann. Damit wird insbesondere dem Grundwasserschutz in trockenen Sommermonaten Rechnung getragen, welche aufgrund des anthropogenen Klimawandels vermehrt auftreten können und zu angespannten Trinkwasserversorgungssituationen führen können.

Gemäß den Zielsetzungen des Wasserhaushaltsgesetzes ist im Rahmen der Festsetzung zur Abwasserbeseitigung grundsätzlich eine Versickerung innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Damit den Belangen einer klimaangepassten und wassersensiblen Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Sollte eine Versickerung nach gutachterlicher Bewertung jedoch nicht gegeben oder schwer umsetzbar und nur mit sehr hohem Aufwand möglich sein, kann alternativ auch eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung angestrebt werden.

Aufgrund den schlechten Versickerungsverhältnisse gemäß fachgutachterlichen Aussagen im beiliegenden Bodengutachten (hydrologische Berichte) ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers jedoch im Plangebiet schwer umsetzbar. Gemäß dem beiliegenden Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan soll das anfallende Niederschlagswasser über ein Trennsystem im öffentlichen Straßenraum gesammelt und anschließend einem Rückhaltebecken in betonbauweise unter dem Parkplatz im Norden und unter der Planstraße im Süd-Osten zugeleitet werden. Aufgrund der grundstückbezogenen Rückhaltung sollte im Fall von Bemessungsniederschlag ein Großteil des Niederschlags auf den Grundstücken verbleiben. Bei Starkregenereignissen kann die Überlastung der Kanalisation vermindern. Der Überlauf der privaten Zisternen ist über die Kanäle der zentralen Zisterne zuzuleiten. Um die angrenzende Bestandsbebauung im Fall von Starkregenereignissen zu schützen, wird das Rückhaltebecken im Norden mit einer Überlaufentwässerung über den Fußweg vom Parkplatz zur Straße Hochfeld ausgestattet. Das im Wohngebiet anfallende Schmutzwasser ist darüber hinaus in Kanälen zu sammeln und über die zentrale Mischwasserkanalisation der örtlichen Kläranlage zuzuführen.

6.13 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sind zu gestalten und zu pflegen. Sie dienen der Verbesserung des Ortsbildes und des Mikroklimas sowie als Maßnahme des Natur- und Artenschutzes. Die Grünflächen an den Parkplätzen in der Mitte und im Norden dienen zusätzlich als Aufenthaltsfläche im Quartier.

Die Gärten im Süd-Westen des Gebiets werden durch die Festsetzung als privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ im Bebauungsplan rechtlich gesichert. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgarten“ ist als naturnaher Garten anzulegen und dient der Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Streuobstwiesen innerhalb dieser Gärten sind ein wertvolles Biotop, welches zu pflegen und zu erhalten ist. Bei Abgängen sind Bäume gleichwertig in Art und Wuchsform zu ersetzen.

Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig, lediglich Nebenanlagen die der Gartennutzung dienen, wie z. B. Geräteschuppen, Lauben, Gewächshäuser, Bänke, Sitzgruppen, sowie Spielgeräte sind erlaubt, wenn sie bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sind und der Charakter als Grünfläche gewahrt wird. Die bestehenden baulichen Anlagen (Schuppen, u. ä.) sind dementsprechend zulässig, für sie gilt jedoch ein Veränderungsverbot. Demnach dürfen sie durch Reparatur- und Renovierungsmaßnahmen erhalten werden; ein Errichten neuer Anlagen oder das Erweitern wird jedoch ausgeschlossen.

6.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung und Minderung schädlicher Auswirkungen auf die Flora und Fauna werden gemäß den fachgutachterlichen Aussagen im Fachbeitrag Natur und Artenschutz Maßnahmen zur Bauzeitenbeschränkung sowie zum Erhalt von Dunkelräumen bzw. zum Insektenschutz, zur ökologischen Baubegleitung, zum Erhalt von Gehölzen sowie allgemein zur Begrenzung der Versiegelung und Verdichtung im Plangebiet getroffen. Um eine zunehmende Entwertung von vorhandenen Jagdräumen aufgrund von zu starker Beleuchtung zu vermeiden, sind im öffentlichen Straßenraum sowie innerhalb privater Baugrundstücke Beleuchtungsanlagen insektenfreundlich zu gestalten. Die Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen werden dabei überwiegend als Festsetzungen übernommen. Die Vorgaben zur Lichtpunkthöhe sowie zu hellen Belägen bei Gehwegen und Zufahrten werden als fachliche Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Versiegelung im Plangebiet auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren, die Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima zu mindern sowie dem Arten- und Naturschutz zu unterstützen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten sowie die unbebauten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Die Festsetzung des ergänzenden Begrünungsgebot betrifft im Gegensatz zum allgemeinen Begrünungsgebot auch solche Flächen, die eigentlich überbaubar sind, jedoch nicht im Zuge der Bebauung in Anspruch genommen werden. Damit sollen Restflächen auf den Grundstücken einer sinnigen Freiflächengestaltung zugeführt werden, welche insbesondere die Vermeidung von Bodenbefestigungen miteinschließt. Die Möglichkeiten einer späteren Bebauung bzw. Inanspruchnahme der Flächen bleibt hingegen zulässig.

Auch die notwendigerweise befestigten Bereiche, wie Einfahrten oder Terrassen, sind zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes mit versickerungsfähigen Belägen, z. B. mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen o. ä. herzustellen. Zur Minderung der mikroklimatischen Auswirkungen der Bebauung werden auf Garagen und Nebenanlagen Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt. Zudem wirkt sich die Dachbegrünung positiv auf die Wasserhaushaltsfunktionen aus, indem ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht wird.

Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen in der Form von Baumpflanzungen innerhalb des Wohngebietes festgesetzt. Die festgesetzten Baumstandorte dienen auch der Orts-

bildgestaltung. Mit Blick auf Zufahrtssituationen, Leitungsverläufe sowie sonstigen Erschließungserfordernissen kann von den vorgesehenen Standorten für die Bepflanzungen um bis zu 2,5 m abgewichen werden.

6.15 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Da die innerhalb des Wohngebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach den einschlägigen Bewertungsmethoden (vgl. Umweltbericht) nicht ausreichend, werden ergänzend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ökologische Aufwertungsmaßnahmen festgesetzt. Die Flächen werden über die Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB räumlich bestimmt. Die Umsetzung wird über vertragliche Vereinbarungen, durch die Gemeinde selbst oder über die Abbuchung eines Ökokontos sichergestellt. Für die externen Ausgleichsflächen innerhalb der Gemarkungen der Gemeinden Langenselbold und Rückingen liegen zur Realisierung der Ökopunkte entsprechende Kaufverträge der Gemeinde vor.

6.16 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Um Wartungs- und Reparaturarbeiten an den Schmutz- und Regenwasserkanälen durchführen zu können, ist der Fußweg im Nord-Westen des Gebiets mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen.

Gleiches gilt für die Zuwege der vier Grundstücke im Nord-Osten. Die Fläche von der Planstraße, der davon abgehenden, südlichen Erschließung und in Verlängerung über die nördliche Erschließung bis auf den Erbacher Weg sind von jedweder Bebauung (auch Carports), Bäumen, Hecken und Sträuchern frei zu halten. Bepflasterung, Schotterwege oder Rasenflächen sind zulässig. So wird garantiert, dass die Ver- und Entsorgungsbetriebe jederzeit ihre Arbeit verrichten können, ohne dauerhafte Veränderungen an den Grundstücken vornehmen zu müssen.

6.17 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Ausbildung einer Ortsrandbegrünung zur offenen Landschaft gegenüber dem Flurstück 221/1 sowie dem Flurstück 2/9 eine durchgehende Heckenpflanzung vorgesehen ist. Die Ortsrandbegrünung zwecks standortgerechter Bepflanzungen stellt kein reines gestalterisches Element wie eine Einfriedung dar, sondern dient darüber hinaus auch ökologischen Gründen sowie der landschaftsästhetischen Einbindung des Siedlungskörpers in den hochwertigen und schützenswerten Landschaftsraum. Im Rahmen der allgemeinen Begrünungsvorgaben zu den

nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die nicht für Bebauung und Versiegelung vorgesehen Flächenanteile gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Festsetzung dient nicht nur artenschutzfachlichen und klimatischen Erfordernissen, sondern ausdrücklich auch der gestalterisch des Wohngebietes. Das Ortsbild soll demnach nach allgemeinen städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde durch einen lockeren Bauzusammenhang und begrünen Freiflächen geprägt werden. Stein- oder Schottergärten werden aus Gründen der Ortsgestaltung, auch vor den Gebäuden, ausgeschlossen. Dies dient ergänzend auch dazu, die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu belassen und das Mikroklima des Siedlungsbereiches im Sinne der Verminderung des Aufheizens im Sommer, der Staubreduzierung und Transpiration zu verbessern sowie eine vorteilhaftere Umgebung für Pflanzen und Tiere, insbesondere Insekten zu schaffen.

Die Decken von Tiefgaragen in WA 1 sind durch Bedecken von Substrat so zu gestalten, dass sie sich in das Ortsbild einfügen und einen Beitrag zum Arten und Naturschutz leisten. Um Boden-, Wasserhaushalts- und Klimafunktionen im ausreichenden Maß zu entwickeln beträgt die Substratdicke für den Ersatzboden mindesten 0,5 m.

6.18 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Um ein Einfügen in die nähere Umgebung zu gewährleisten und den dörflichen Charakter von Kiedrich zu bewahren, sind im gesamten Baugebiet ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-40 Grad erlaubt.

Die Materialauswahl wird freigestellt. Sonderfarben, wie Blau und glänzende Materialien sowie Holz-, Ried- oder Metalleindeckungen werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für die Dächer von Nebenanlagen keine Materialien aus Kupfer, Blei oder Zink zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen, sind Form und Farben von Dächern und Fassaden so aufeinander abzustimmen, dass der gestalterische Eindruck eines einzelnen Gebäudes entsteht (Vgl. VG München, Beschluss v. 25.01.2017 – M 1 E1 17.7 unter Abschnitt I). Das heißt die Höhe und Breite der Gebäude, First-, Sockel- und Traufhöhen, Farbe und Gliederung der Fassaden, der Drenpel, Dächer, Dachumriss und Dachaufbauten sowie Baumassenverteilung dürfen lediglich geringfügig voneinander abweichen.

Großflächige Glasfassaden sowie glänzende Metallfassaden sind unzulässig, da sich diese nicht in die nähere Umgebung einfügen würden und dem Vogelschutz nicht entsprechen. Um den Bauherren gestalterische Freiräume zu überlassen werden großflächige Dachfenster oder Glaselemente in den Dächern jedoch bis zu 4 m² erlaubt.

Die Regelungen zu den Zwerchhäusern, Dachaufbauten sowie zu den Dachüberständen dienen der Wahrung des Ortsbildes und erlaubt architektonische Gestaltungsspielräume in einem städtebaulich vertretbaren Maß. Zur Wahrung des für Kiedrich typischen Ortsbildes werden hierbei Gestaltungsvorgaben zur Positionierung und Größe von Dachgauben getroffen.

Die Fassaden von Gebäuden sind in gedeckten, örtüblichen Farben, wie weiß, beige, hellgelb und ähnlich als Putzfassade oder mit Holzbauteilen zu gestalten, um ein Einfügen in die nähere Umgebung zu gewährleisten und ein harmonisches Ortsbild zu kreieren. Die Sockelbereiche der Gebäude dürfen aus gestalterischen Gründen und zwecks leichterer Pflege mit Natursteinen, wie dem ortstypischen Taunusquarzit oder vergleichbaren Steinen in gedeckten Farben, verkleidet werden.

Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sollen aus Gründen der Nachhaltigkeit erlaubt sein, sie dürfen jedoch in Farbe sowie Spiegel- bzw. Blendwirkung keine negativen Auswirkungen auf die Gestaltung und den Vogelschutz haben. Zur Wahrung des Ortsbildes sind die Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie farblich auf die Gestaltung des Daches abzustimmen. Auf flachgeneigten Dächern der Garagen und Nebenanlagen dürfen Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie aufgeständert errichtet werden. Aus gestalterischen Gründen, dürfen die Anlagen jedoch eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Wärmepumpen sind im oberen Bereich von Gebäuden ab der Traufhöhe aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Aus gestalterischen Gründen sowie zur Aufrechterhaltung eines gefahrlosen und ungehinder-ten Verkehrsflusses sind Abfallbehälter (außer am Tag der Abholung) auf den Grundstücken abzustellen.

6.19 Werbeanlagen

Innerhalb des Wohngebiets sind keine Anlagen für Werbung (Wände, Säulen) sowie das Anbringen von Werbung an Häusern, Nebengebäuden oder Zäunen unzulässig.

Ausgenommen sind Hinweisschilder an Gebäuden in denen sich z. B. Büros oder Praxen gemäß 5.2 befinden, diese dürfen jedoch eine Größe von 0,9 m² (ca. 25 x 35 cm) nicht überschreiten. Diese dürfen weiterhin keine blinkende Beleuchtung oder sich verändernde, elektronische Elemente mit dem Zweck, Aufmerksamkeit zu erregen, enthalten.

6.20 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen an der Straßenseite zur Wahrung von Sichtbeziehungen sowie aus gestalterischen Gründen maximal 1,2 m betragen. An allen übrigen Grundstücksgrenzen können

Einfriedungen zum Schutz der Privatsphäre gemäß HBO nach wie vor bis zu 2 m betragen. Sie dürfen aus allen handelsüblichen Zaun- und Sichtschutzmaterialien (Holzzäune, Aluminiumzäune in Holzoptik, Staketenzäune, ortsübliche Natursteine, Mauersteine in ortsüblichen Farben etc.) sowie heimischen Hecken (gemäß Pflanzliste) bestehen. Betonmauern sind aus ästhetischen und kleinklimatischen Gründen unzulässig.

Die Stellplätze für die Abfallbehälter sowie Wärmepumpen sind aus gestalterischen Gründen mit einer Hecke oder einem sonstigen, zum Hauptgebäude und der näheren Umgebung passenden Sichtschutz zu versehen bzw. einzuhausen.

Um die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten, dürfen Türen und Tore nicht in Richtung des Straßenraums öffnen.

6.21 Stellplätze

Aufgrund des voraussichtlich geringen Bedarfes von Stellplätzen für Einliegerwohnungen muss abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kiedrich nur 1 Stellplatz nachgewiesen werden. Die abweichende Stellplatzregelung für Einliegerwohnungen bezieht sich sowohl auf PKW als auch Fahrradstellplätze. Mit Verweis auf Erfahrungen der Gemeinde Kiedrich zum ruhenden Verkehr wird abweichend von den Erleichterungen nach § 52 Abs. 1 Satz 2 HBO verbindlich geregelt, dass dieser zusätzliche Stellplatz auf dem der Wohnung zugeordneten Grundstück zu realisieren ist. Die Stellplatzregelung stellt sicher, dass zusätzlicher ruhender Verkehr nicht in den öffentlichen Raum verlagert wird und sichert die Funktionsfähigkeit der Erschließungsstraßen.

Zur räumlichen Steuerung des ruhenden Verkehrs der allgemeinen zulässigen Wohnungen bleiben die sonstigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kiedrich bestehen. Demnach sind 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück zu realisieren sind. Zudem sind je Wohneinheit 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen.

7 Berührte Belange und Auswirkungen der Planung

7.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität sowie sonstiger Medien und der Gewährleistung der Abfallentsorgung erfolgt gemäß den örtlichen Bestimmungen der Gemeinde Kiedrich. Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche zur Wärmeversorgung des Wohngebietes mit Zweckbestimmung „Kraft-Wärme-Kopplungsanlage“ festgesetzt. Im Zuge der Erschließungsplanung sind die versorgungstechnischen Details einschließlich der Versorgung mit Wärme festzulegen. Weitere Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischem Strom werden über

die Zulassung von Trafostationen ermöglicht. Sollte der Versorgungsträger auch bei Errichtung der Anlagen auf öffentlichen Flächen wie Parkplätzen und Grünflächen auf entsprechende Leitungsrechte bestehen, sind diese zu gewährleisten.

7.2 Verkehr

Durch die Entwicklung des rund 4 ha großen Wohngebietes ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von etwa 672 Kfz-Fahrten pro Normalwerktag (Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. Dieses Aufkommen resultiert überwiegend aus Bewohnerverkehren, ergänzt durch einen geringen Anteil an Besucher- sowie Ver- und Entsorgungsverkehr. Die zugrunde gelegten Annahmen wurden bewusst konservativ gewählt, um eine realistische Obergrenze der zu erwartenden Belastungen abzubilden.

In den maßgeblichen Spitzenstunden entstehen lediglich 47 Kfz-Fahrten in der Morgenspitze (überwiegend Abfluss) sowie 51 Kfz-Fahrten in der Nachmittagspitze (überwiegend Zufluss). Im Verhältnis zu den vorhandenen Verkehrsbelastungen auf der Kreisstraße K 638 und den angrenzenden Knotenpunkten ist dieses zusätzliche Aufkommen als gering einzustufen.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) zeigen, dass alle untersuchten Knotenpunkte sowohl im Bestand als auch im Prognosefall die Qualitätsstufe A erreichen. Die mittleren Wartezeiten bleiben sehr niedrig, Rückstaulängen treten nicht auf und die Verkehrssituation ist stabil. Eine Überlastung oder Beeinträchtigung der angrenzenden Straßen und Wohngebiete ist somit nicht zu erwarten. Damit liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Auswirkungen im Sinne des Baugesetzbuches vor. Insbesondere sind weder unzumutbare Verkehrsbelastungen noch eine Verschlechterung der Verkehrssicherheit oder der Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes zu erwarten.

7.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet im Hochfeld I“ wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen aus den angrenzenden bestehenden Nutzungen schalltechnisch untersucht. Gegenstand des Gutachtens sind insbesondere die Geräusche aus dem Betrieb der bestehenden Sportanlagen (Fußballplatz, Tennisanlagen), der benachbarten Freizeitanlage (Jugendtreff mit Freisitz und Grillplatz) sowie die damit verbundenen anlagenbezogenen Verkehrsbewegungen (Parkplätze). Der öffentliche Straßenverkehr ist nicht Bestandteil der Untersuchung.

Die Beurteilung erfolgte gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV), der Freizeitlärmrichtlinie der LAI sowie ergänzend nach den Orientierungswerten der DIN 18005

„Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Die südlich bzw. westlich des Plangebiets gelegenen Sportanlagen stellen die maßgeblichen bestehenden Lärmquellen dar. Für die schalltechnische Prognose wurde jeweils ein „Worst-Case-Szenario“ zugrunde gelegt, dass eine intensive Nutzung insbesondere an Sonn- und Feiertagen berücksichtigt (u. a. Punktspiele mit Zuschauern, durchgehender Spielbetrieb auf mehreren Tennisfeldern).

In den Morgenruhezeiten (Sonn- und Feiertage) werden im Plangebiet die maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) eingehalten. Zu den Tageszeiten außerhalb der Ruhezeiten sowie Ruhezeiten mittags und abends werden im Plangebiet die zulässigen Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets eingehalten. Lediglich im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets, in unmittelbarer Nähe zu den Tennisanlagen, sind punktuelle Überschreitungen des Richtwerts von 55 dB(A) zu erwarten. Betroffen sind hierbei insbesondere die zwei nächstgelegenen Baufelder. In der Nachtzeit (22:00–06:00 Uhr) findet kein Spiel- oder Trainingsbetrieb statt. Betrachtet wurde ausschließlich die Räumung der Stellplätze nach 22:00 Uhr. Die Nachtimmissionsrichtwerte von 40 dB(A) werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Unzulässige Spitzenpegel (Geräuschspitzen) infolge von Schiedsrichterpfeifen, Spielerrufen, Zuschauerreaktionen oder Parkplatzvorgängen sind weder tags noch nachts zu erwarten.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geplante Wohnnutzung mit den bestehenden Sportanlagen grundsätzlich verträglich ist. Einschränkungen ergeben sich lediglich in einem räumlich eng begrenzten Bereich, der im weiteren Verfahren schallmindernd zu berücksichtigen ist.

Der westlich angrenzende Jugendtreff mit Blockhütte, Freisitz und Grillplatz wurde als Freizeitanlage gemäß Freizeitlärmmrichtlinie beurteilt. Grundlage der Prognose ist eine ungünstige Nutzungssituation mit bis zu 50 Personen, ohne elektroakustische Beschallung, auch während der Ruhe- und Nachtzeiten.

Die Immissionsrichtwerte der Sportstätten werden Tageszeit (auch an Sonn- und Feiertagen) von 50 dB(A) werden an den Baugrenzen des geplanten Wohngebiets eingehalten. Die Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet sind damit für die Tageszeit erfüllt.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets sind während der Nachtzeit Überschreitungen des Nachtimmissionsrichtwerts von 40 dB(A) zu erwarten. Zudem können dort unzulässige Geräuschspitzen auftreten. Für diese Bereiche bestehen aus schalltechnischer Sicht Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und der bestehenden Freizeitanlage.

Die anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche (An- und Abfahrten sowie Parkvorgänge auf den Stellplätzen der Sportanlagen) wurden in die Berechnungen integriert. Tagsüber tragen die

Parkplatzgeräusche zu den Gesamtmissionen bei, führen jedoch zu keinen zusätzlichen Richtwertüberschreitungen außerhalb der bereits beschriebenen Bereiche. Zur Nachtzeit ist aufgrund der Entfernungen und der begrenzten Dauer der Stellplatzräumung keine relevante Beeinträchtigung des Plangebiets zu erwarten.

Von der geplanten Wohnbebauung selbst gehen keine relevanten Lärmmissionen aus, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen wären. Übliche wohngebietsbezogene Geräusche sind in Allgemeinen Wohngebieten als sozialadäquat einzustufen und nicht immissionsschutzrechtlich relevant.

Zusammenfassend zeigt das schalltechnische Gutachten, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Plangebiet „Hochfeld I“ überwiegend schalltechnisch verträglich ist. Konflikte ergeben sich räumlich begrenzt im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets infolge von Sport- und insbesondere Freizeitlärm in den Ruhe- und Nachtzeiten. Im Fall der Überschreitungen der zulässigen Immissionsgrenze bei der nordwestlich gelegenen Tennisanlage kann über ordnungsrechtliche Maßnahmen eine Nutzungseinschränkung erzielt werden. Damit wird den immissionsschutzrechtlichen Belangen bzw. den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Wohngebiet angemessen Rechnung getragen.

7.4 Belange der Entwässerung

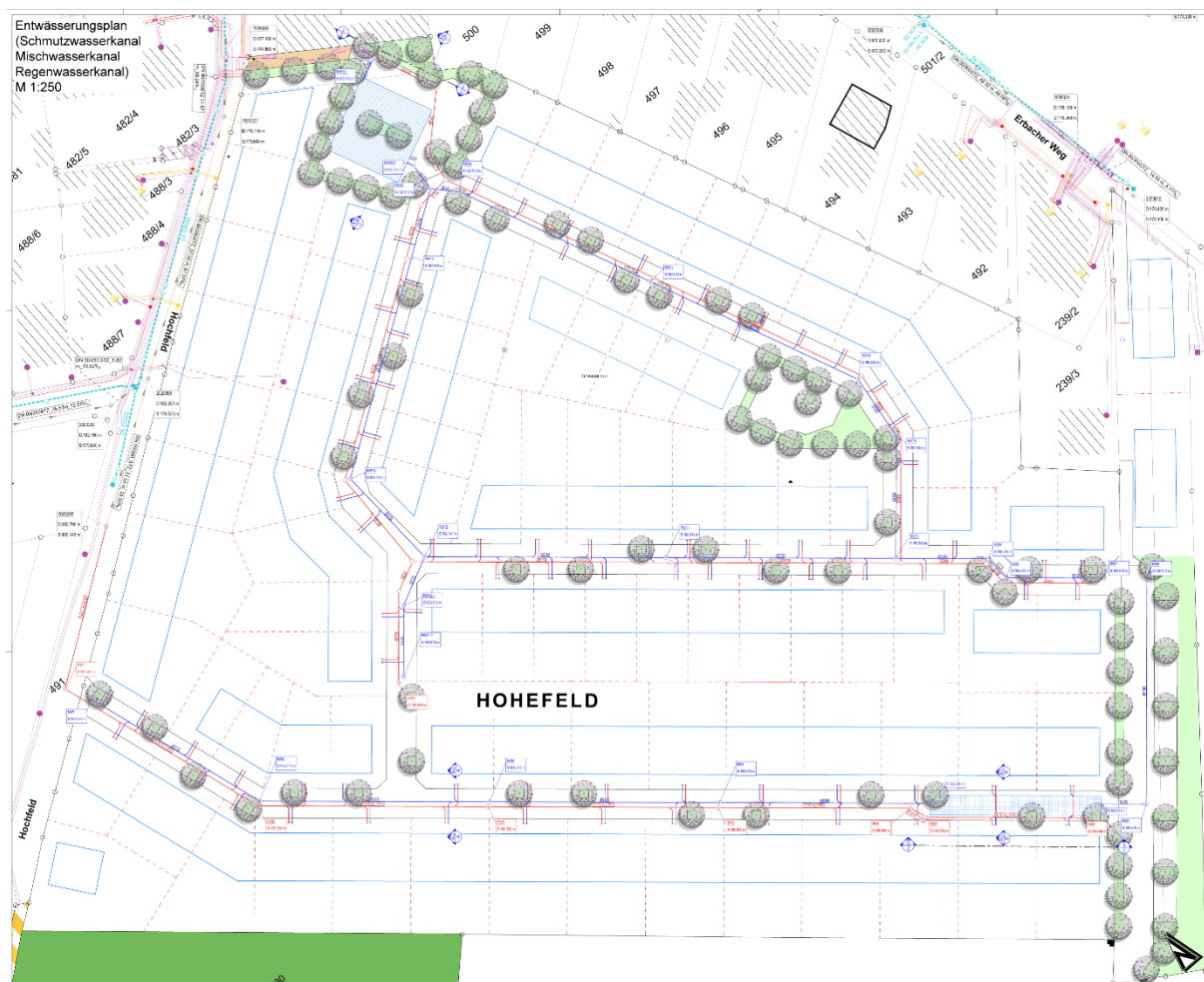
Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes ist in Ermangelung einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des bindigen Bodens eine zentrale Entwässerung des Plangebietes vorgesehen. Auf Basis des Bodengutachtens (hydrologische Berichte) kann konstatiert werden, dass eine Versickerung innerhalb des Plangebietes aufgrund der Bodenschichten schwer oder nur mit großem Aufwand zu realisieren ist. Da eine Versickerung kaum möglich ist, soll das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke (Überlauf der Retentionszisternen) sowie das anfallende Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen gemäß dem Entwässerungskonzept in Regenwasserkanälen im öffentlichen Straßenraum gesammelt und unterirdischen Rückhaltebecken in betonbauweise zentral zugeleitet werden. Der zentralen Zwischenspeicherung ist eine dezentrale grundstückbezogene Rückhaltung vorgeschaltet.

Ungeachtet dessen, kann das auf den teilversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser, z.B. auf Stellplätzen oder Zufahrten über sickerfähige Beläge vor Ort versickert werden.

Das geplante Wohngebiet soll im gesamten Geltungsbereich über ein Trennsystem entwässert werden. Etwa zwei Drittel des Plangebiets auf der Nordseite sollen über den Mischwasserkanal in der Straße Hochfeld entwässert werden. Das Regenwasser wird über ein Rückhaltebecken unter dem geplanten Parkplatz an der nördlichen Spitze des Baugebiets stark gedrosselt

dem öffentlichen Sammler zugeführt. Eine Versickerung ist gemäß dem hydrologischen Bericht in diesem Bereich des Baugebiets aufgrund der sehr bindigen Böden nicht möglich, weswegen die Konstruktion der Becken als Rückhalteraum gemäß der Empfehlung des Abwasserverbands Oberer Rheingau als Stahlbetonbau erfolgen soll.

Abbildung 6: Ausschnitt Entwässerungsplan



Quelle: eigene Darstellung, Stand: August 2025

Das verbleibende Drittel des Plangebiets auf der Südseite soll über die Mischwasserkanalisation im Bereich des Erbacher Wegs entwässert werden. Auch für den südlichen Bereich des Baugebiets wurde die Versickerungsfähigkeit untersucht. Im Ergebnis ist auch hier keine ausreichende Versickerungsmöglichkeit gegeben, sodass hier ebenfalls ein Rückhaltebecken als Rückhalteraum vorgesehen ist. Unter Berücksichtigung der jüngsten Schmutzwasserfrachtberechnung aus dem Jahr 2023, wird von einem Abflussbeiwert von 10 l/s ha für das geplante Wohngebiet im Hochfeld ausgegangen.

Das Schmutzwasser wird ebenfalls über die Mischwasserkanalisation abgeführt. Das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ist eine dem Bebauungsplan nachgeschaltetes eigenständiges Verfahren, in dem Bebauungsplan ist ein abgestimmtes Entwässerungskonzept berücksichtigt und ist somit Grundlage für das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren.

7.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, zu Flächen für den Fuß- und Radverkehr, als auch zu begrünter Flächen werden klimafreundlichere Formen der Energieversorgung sowie der Fortbewegung im Zuge der Bauleitplanung berücksichtigt. Ferner werden mit den grünordnerischen Maßnahmen klimaaktive Flächen und Strukturen geschaffen, welche einerseits CO₂ binden (CO₂ Senken) sowie die Auswirkungen des anthropogenen Klimawandels mindern. Die getroffenen Begrünungsmaßnahmen sind dazu geeignet um im Rahmen der lockeren für den ländlichen Raum typischen Einfamilienhausbebauung einen ausreichenden Ausgleich zu schaffen. Die Festsetzungen zur Klimafolgenanpassung umfassen neben temperaturregulierenden Flächen auch solche, die den veränderten Niederschlagsmustern (Trockenheit, Starkregen) Rechnung tragen. Demnach können flächige Begrünungen öffentliche, private Grünflächen, Gärten der Baugrundstücke, Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung den siedlungsbezogenen Hitzeinseleffekt abmindern. Zugleich tragen begrünter ebenerdiger Flächen sowie teilversiegelten Flächen (sickerfähige Beläge) zur Infiltration in den Boden und damit zur Grundwasserbildung bei. Insbesondere die Rückhaltung in Form von Zisternen und die Dachbegrünung können zugleich auch die Risiken von lokalen Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen reduzieren. Demzufolge tragen die Maßnahmen auch den gesetzten Zielen des kommunalen Wasserkonzeptes zur langfristigen Grundwasserschonung als auch den übergeordneten Klimaanpassungszielen des integrierten Klimaanpassungskonzeptes des Oberen Rheingaus Rechnung.

7.6 Belange von Natur und Landschaft

Durch die Planung werden bauliche Maßnahmen vorbereitet, welche zu einem dauerhaften Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild führen. Die negativen Auswirkungen der Planung betreffen alle Naturpotentiale. Wesentliche Konflikte die mit der Planung einhergehen sind die Beseitigung von Vegetation, die Überbauung von Lebensräumen, die Versiegelung und dauerhafte Flächeninanspruchnahme, die Veränderung des Landschaftsbilds und bezogen auf den Artenschutz Verdrängungseffekte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung zu den Umweltbelangen ist dem beiliegenden Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Natur- und Artenschutz als gesonderter Teil der Begründung zu entnehmen. Die getroffenen Festsetzun-

gen zu den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht tragen diesen Eingriffen Rechnung, wobei weitere Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren zu elaborieren sind. Im Bereich des Artenschutzes sind im weiteren Verfahren die Ergebnisse des Fachbeitrags „Natur- und Artenschutz“ zu beachten und entsprechende Maßnahmen zu treffen.

8 Flächenstatistik

Innerhalb des Geltungsbereiches setzen sich laut Planung folgende Flächenanteile zusammen:

Tabelle 2: Übersicht Flächenanteile im Plangebiet

Flächennutzung (Planung)	Größe in m ²	Anteil in %
Baufläche (WA)	30.766	65,38
Erschließungsstraße	5.677	12,06
Parkplätze	1.494	3,17
Fuß- und Radwege	771	1,64
Grünflächen privat	6.925	14,72
Öffentliche Grünflächen	1.061	2,25
Ver- und Entsorgungsfläche	362	0,77
Geltungsbereich gesamt	47.056	100

9 Kosten und Planverwirklichung

Die Kosten für die Planung sowie Planverwirklichung werden von der Gemeinde Kiedrich getragen. Die Grundstückszuordnung erfolgt im Rahmen einer Bodenordnung mit einer Zerlegungsvermessung.

10 Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Hessen 2000, mit Inkrafttreten im Januar 2001, zuletzt geändert durch 4. LEP-Änderung 2021 (GVBl. S. 394, 589).
- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, mit Bekanntgabe vom 17.10.2011 (Staatsanzeiger 42/2011).
- Informationsschreiben „Prüfschema für regionale Dichtewerte“ vom Regierungspräsidium Darmstadt vom Februar 2022.

- Kommunales Entwicklungskonzept (KEK) der Gemeinde Kiedrich vom März 2023.
- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiedrich – Teil Süd, aufgerufen unter: <https://www.kiedrich.de/wohnen-leben/wohnen-und-bauen/bebauungsplaene/fnp-teil-sued.jpg?cid=98m.1ekm>, Stand Juni 2025
- Geoportal Hessen, aufgerufen unter <https://www.geoportal.hessen.de>, Stand Juni 2025.
- Integriertes Klimaanpassungskonzept für den Oberen Rheingau+, Stand: Juni 2025
- Gemeinde Kiedrich: Kommunales Wasserkonzept, Stand Mai 2025

11 Anlagen

- Institut für Geotechnik: Hydrogeologischer Bericht, Stand: 15.11.2024
- Institut für Geotechnik: Geotechnischer Bericht, Stand: 04.06.2025
- Institut für Geotechnik: Hydrogeologischer Bericht, Stand: 26.03.2026
- iSA – Ingenieure für Städtebau und Architektur: Entwässerungsgutachten, Stand: 02.04.2026
- Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH. Verkehrsuntersuchung, Stand: 13.02.2026
- Ingenieurbüro Pies GmbH: Schalltechnisches Gutachten zu den Sport- und Freizeitlärmgeräuschimmissionen für den Bebauungsplan „Hochfeld I“ der Gemeinde Kiedrich, Stand: 22.12.2025