

# Flächennutzungsplanänderung im Bereich „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 24. März 2026

## Inhalt

<b>Allgemeiner Teil der Begründung .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Planungsanlass und Erfordernis.....</b>	<b>3</b>
1.1. Anlass.....	3
1.2. Ziel und Zweck der Planung.....	3
<b>2. Planungsablauf und Verfahren .....</b>	<b>4</b>
2.1. Planungsablauf .....	4
2.2. Verfahren.....	5
<b>3. Planerische Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
3.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	6
3.1.1. Landesentwicklungsplanung Hessen.....	6
3.1.2. Regionalplan Südhessen.....	9
<b>4. Aktuelle planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>14</b>
<b>5. Geänderte Darstellung .....</b>	<b>16</b>
<b>6. Berührte Belange und Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>17</b>
<b>7. Flächenbilanz.....</b>	<b>17</b>
<b>Umweltbericht.....</b>	<b>18</b>
<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>19</b>

## Allgemeiner Teil der Begründung

### 1. Planungsanlass und Erfordernis

#### 1.1. Anlass

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kiedrich ist die Erschließung weiterer Wohnbauflächen. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Wiesbaden und zum Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main unterliegt Kiedrich einem hohen Siedlungsdruck. Ein weiteres Anliegen der Gemeinde ist es, den Bestand von privaten Gärten im Süden, in direktem Anschluss an das geplante Wohngebiet, die für die Erholung der Bewohner von Kiedrich von Bedeutung sind und die bereits seit Jahrzehnten zum Landschaftsbild gehören, dauerhaft sichern.

Laut Kommunalem Entwicklungskonzept (KEK) der Gemeinde, ist die Nachfrage an Bauplätzen bzw. Wohnungen in Kiedrich sehr hoch. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschieden ein neues Wohngebiet mit ca. 4,0 ha auszuweisen und die ca. 0,7 ha Gärten planungsrechtlich zu sichern.

Der Geltungsbereich ist aktuell durch Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ sowie Agrarflächen geprägt, welche im Wesentlichen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. In der Folge ist für die Aufstellung eines Bebauungsplans für dieses Gebiet, die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

#### 1.2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Im Hochfeld I“ verfolgt die Gemeinde Kiedrich das Ziel Wohnbauflächen für die aktuelle und zukünftig erwartete Bevölkerungsentwicklung zu erschließen. 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.

Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist es, die bestehenden Gärten im Süden, welche bisher noch in keinem Bauleitplan aufgenommen wurden, zu erhalten, da sie für die Erholung der Bürger von Bedeutung sind und bereits seit Jahrzehnten zum Ortsbild gehören.

Für die Bearbeitung wurde das Büro iSA-Ingenieure für Städtebau und Architektur mit der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes beauftragt. Die Erarbeitung erfolgt auf Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Kiedrich von 1993.

Folgende Teilziele werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans 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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erstellt.

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitende Bauleitplanung eine wesentliche Aufgabe der kommunalen Selbstverwaltung und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Die Inhalte bestimmt § 5 Abs. 2 BauGB.

## **2. Planungsablauf und Verfahren**

### **2.1. Planungsablauf**

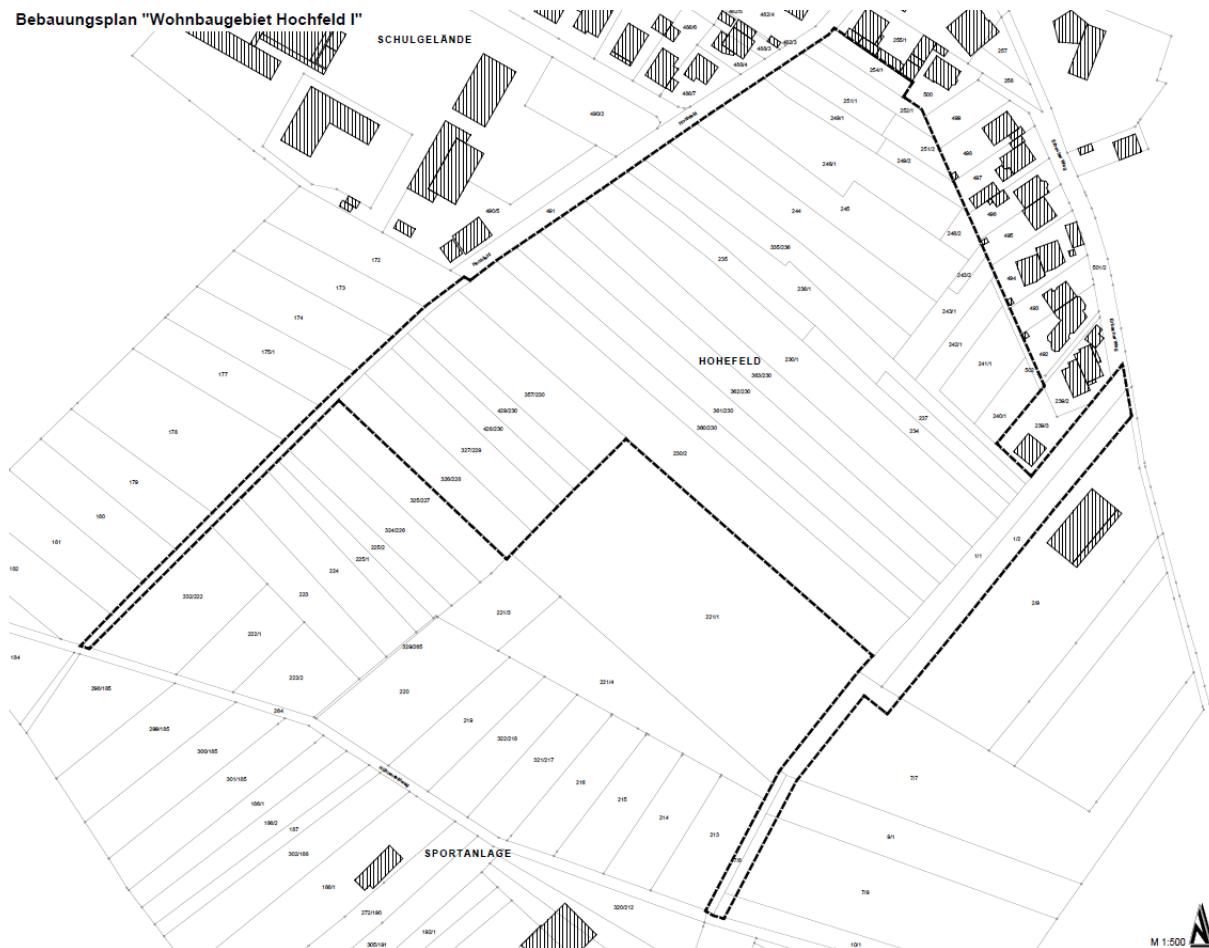
Die Planaufstellung zum Bebauungsplanverfahren „Wohngebiet Im Hochfeld I“ erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich bei Planaufstellung umfasste den Bereich zwischen dem Zentrum mit seinen Misch- und Wohnbauflächen im Norden, der Fläche für Gemeinbedarf mit den bestehenden Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) im Westen sowie den neugebauten Sportstätten im Süden und nimmt eine Fläche von ca. 4,7 ha ein. Er umfasst im Wesentlichen die Flächen, welche im bestehenden Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlagen“ und Landwirtschaft ausgewiesen sind. Zusätzlich sollen noch weitere Flächen im Süden, welche Derzeit als Landwirtschaftsflächen ausgewiesen sind, aber als Gärten angelegt sind, entsprechend ihrer Nutzung umgewidmet werden. Diese Gärten sind für die Kiedricher Bürger wichtige Freizeit- und Erholungsorte weshalb sie erhalten bleiben sollen, daher muss auch hier der FNP angepasst werden.

Folgende Flurstücke in der Flur 20 sind für die Umnutzung des Plangebiets notwendig:

1/1 und 1/2, 230/1-2, 234, 235, 335/236, 237, 238/1, 240/1, 241/1, 242/1, 243/1-2, 244, 245, 456/1, 248/2, 249/1-2, 251/1-2, 252/1, 254/1, 360/230, 361/230, 362/230, 363/230 und 502. Weiterhin die Flurstücke 326/228, 327/229, 428/230, 429/230 und 357/230.

7/8 und Teile von 7/7, 7/9, 9/1 10/1 zur Erschließung von Süd-Osten sowie 266/7 zur fußläufigen Erschließung im Süd-Westen.

Abbildung 1: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung



Quelle: Geoportal Hessen 2026

Ein Teil der Flächen ist für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ ausgewiesen, die übrigen für Landwirtschaft, was der zukünftigen Planung entgegensteht.

Die landwirtschaftlichen Flächen befinden sich überdies im Außenbereich nach § 35 BauGB und somit ist bei der Umnutzung von einer starken Beeinträchtigung der Umwelt auszugehen. Daher wird, parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans, auch ein Umweltbericht erstellt.

## 2.2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des „Wohngebiet im Hochfeld I“ erfolgte in der Gemeindevertretung der Gemeinde Kiedrich am ..... und wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß Beschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kiedrich am ..... sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung zu unterrichten. Der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum von ..... bis ..... 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. Planerische Vorgaben**

#### **3.1. 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.

##### **3.1.1. 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 schienengebundenen 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 raumwirksame Folgewirkungen auf die Landschaft sowie das Regionalklima (Mesoklima) zu befürchten sind. Ein kompletter Funktionsverlust für Natur und Landschaft stellt sich durch die Verkleinerung des Außenbereichs nicht ein. Der unweigerlich entstehende Verlust von Biotopflächen ist als über Kompensationsmaßnahmen nach naturrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich ausgleichbar. Durch die Ausweisung wird der Ortsrand von Kiedrich ausgedehnt wobei der Siedlungscharakter 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 Siedlungsentwicklung. Ein weiteres Abstimmungserfordernis wird daher aus Sicht der plangebenden Gemeinde nicht gesehen.

*4.2.3-6 (G) Die von der Besiedlung freizuhaltenen Außenbereiche sollen unter Berücksichtigung ihrer vielfältigen Funktionen für den Verdichtungsraum zu einem möglichst zusammenhängenden, 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 Arrondierung 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 Erholungswert.

*„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 Haushaltsgrößen 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.

### **3.1.2. 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 grundlegende 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 Militärflächen, 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, wieder verwendet 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 einer 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 Schienenverkehrs 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.

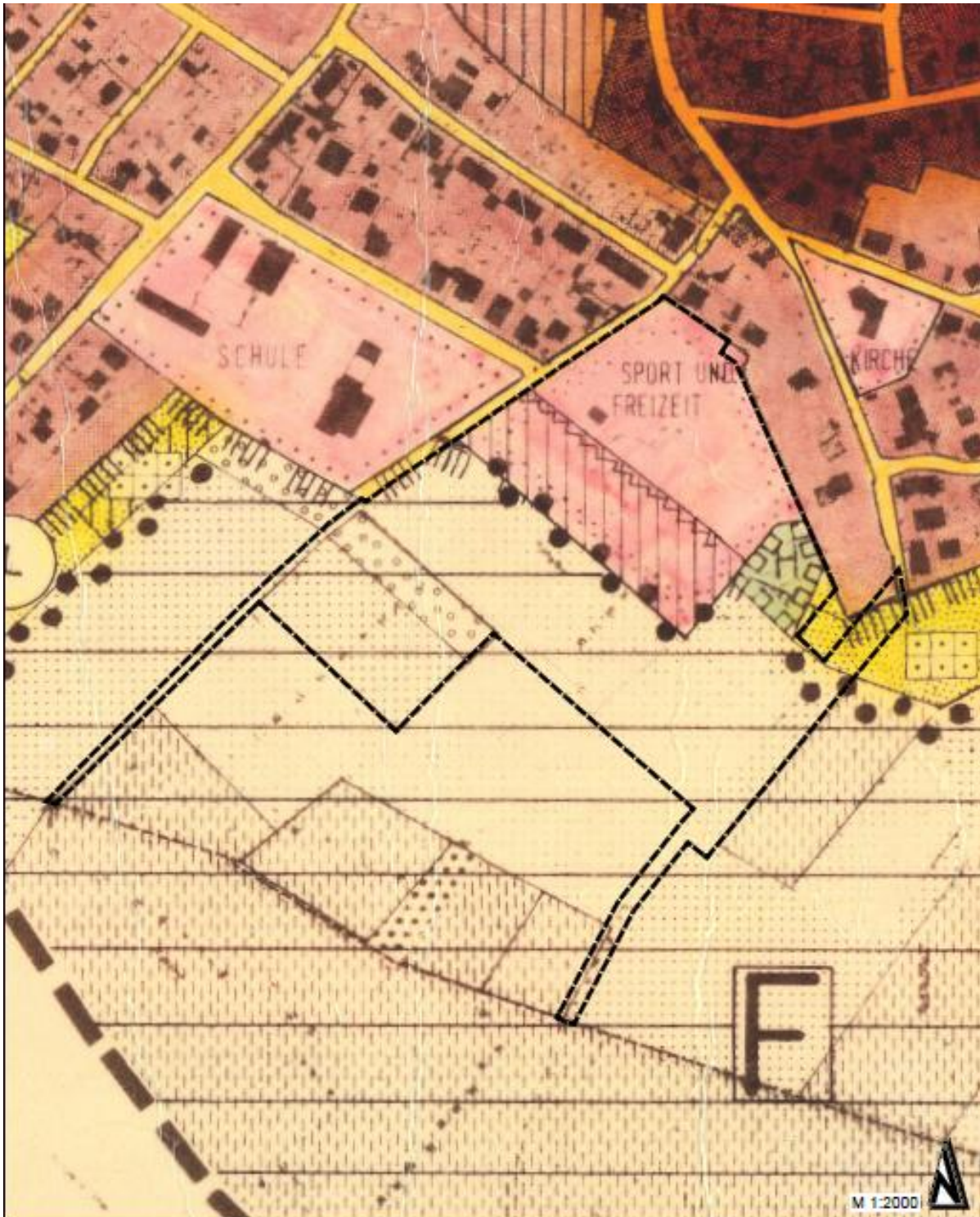
#### **4. Aktuelle planungsrechtliche Situation**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiedrich aus dem Jahr 1993 stellt im Änderungsbereich des Plangebiets im Wesentlichen Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeit“ und Landwirtschaft dar.

Das Plangebiet liegt größtenteils im Außenbereich der Gemeinde Kiedrich. Im Norden grenzt es an die bestehende Misch- und Wohnbebauung, im Westen befindet sich die Straße Hochfeld mit Wohnbebauung und Bildungseinrichtungen (Grundschule, Kindergarten), die auch als zukünftige Erschließung dient. Im Süden und Osten schließen sich Flächen für Landwirtschaft, Gärten und eine Streuobstwiese sowie strukturierende Feldgehölze an.

Der aktuelle Flächennutzungsplan steht der Entwicklung des Plangebiets als Wohngebiet entgegen und bedarf der Änderung. Gleichzeitig sollen die privaten Gärten, welche bereits seit Jahrzehnten Bestand haben, aber nie als solche in einen Bauleitplan eingetragen wurden, in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Sie sind für die Lebensqualität der Einwohner von großer Wichtigkeit und gehören bereits zum Orts- und Landschaftsbild. Weiterhin folgen aus ihrer Umwidmung keine Auswirkungen auf Natur- und Landschaft sowie die Schutzgüter, da lediglich ihr Bestand festgeschrieben wird um sie vor einem Rückbau zu bewahren. Sie werden im geänderten Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ eingetragen.

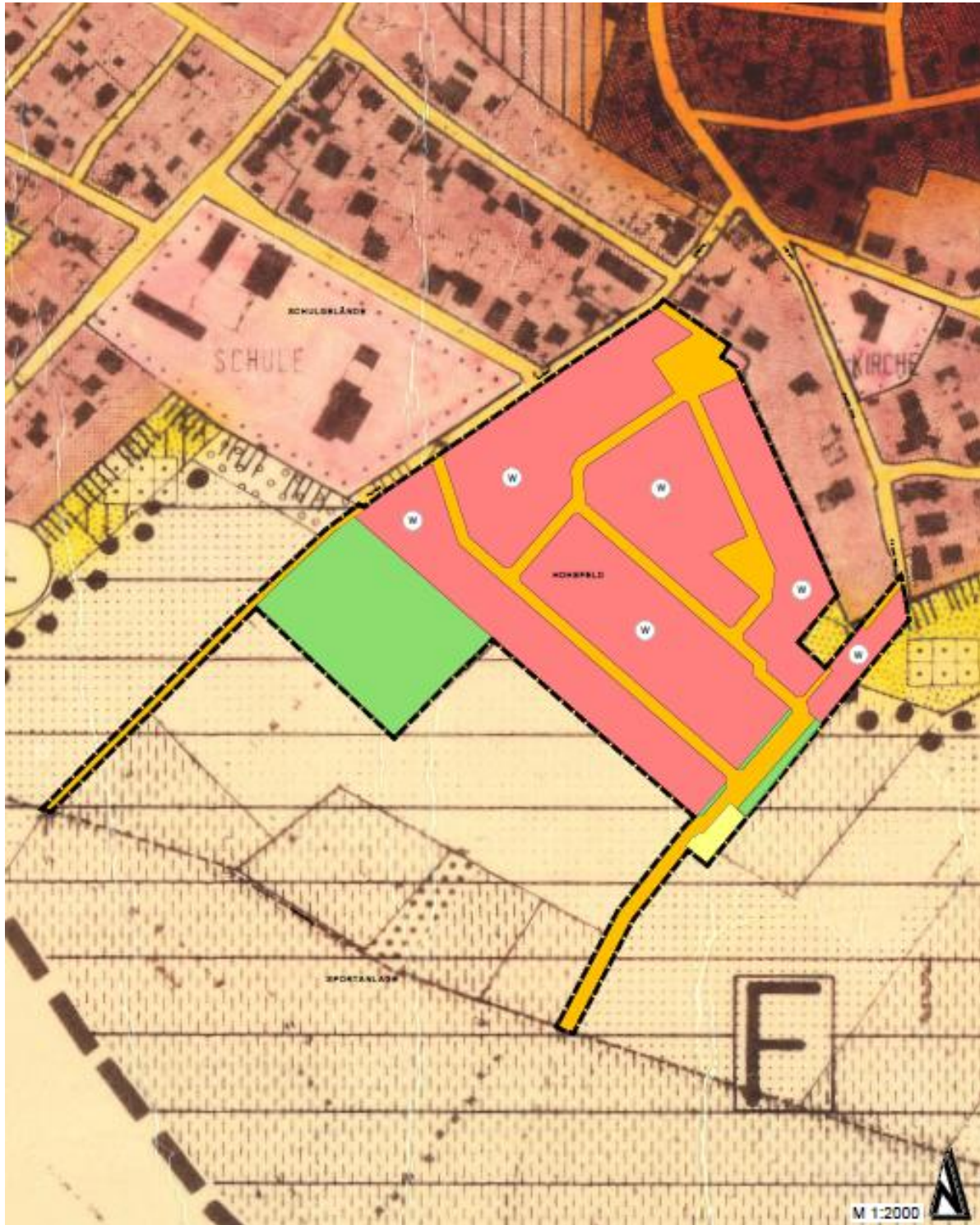
Abbildung 2: Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans



Quelle: Gemeinde Kiedrich 1993

## 5. Geänderte Darstellung

Abbildung 3: geänderter Flächennutzungsplan



Quelle: Gemeinde Kiedrich (verändert durch iSA 2026)

Mit der Planung werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung und der Sicherung der privaten Gärten für die Freizeitnutzung geschaffen. Zur Einbindung in die umgebende Ortsstruktur und Landschaft werden die überbaubaren Grundstücksflächen von Grünstrukturen durchzogen und umrandet, welche auf Ebene der Flächennutzungsplanung jedoch nicht dargestellt werden. Weiterhin wird die Höhe der Gebäude im parallel aufgestellten Bebauungsplan begrenzt. Dadurch kann ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet werden. Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird in der Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnfläche mit den zugehörigen Erschließungsstraßen und Grünflächen dargestellt. Die zulässigen Nutzungen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans zu konkretisieren, ebenso müssen Grünstrukturen durch die Festsetzung von Pflanzflächen weiter konkretisiert werden.

Erschlossen wird das Gebiet über die Hochfeld Straße im Nord-Westen, welche zukünftig nach Süd-Westen als Fuß- und Radweg weitergeführt werden. Die Erschließung erfolgt über die Straße im Süd-Osten, die über die Im Kiesling ebenfalls auf die K 638 führen soll. Zur Versorgung des Wohngebietes wird zudem eine Fläche für die Ver- und Entsorgung dargestellt. Die Zweckbestimmung wird im Bebauungsplan näher konkretisiert.

## 6. Berührte Belange und Auswirkungen der Planung

Die planbedingten Auswirkungen sowie die Darstellung der berührten Belange sind aufgrund des gleichen Wirkungsraums deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auf die Begründung des Bebauungsplans wird daher vollumfänglich verwiesen.

## 7. Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereiches setzen sich laut Planung folgende Flächenanteile zusammen:

Flächennutzung (Planung)	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Wohnbaufläche	30.822	65,38
Erschließungsfläche	8.500	12,06
Grünflächen	7.350	2,25
Ver- und Entsorgungsfläche	384	0,77
Geltungsbereich gesamt	47.056	100

## Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes werden in einer Umweltprüfung als gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan geprüft und dargestellt. Die Gemeinde Kiedrich legt nach § 2 Abs. 4 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Prüfung und Bewertung der von der Planung berührten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Da die Umweltbelange gleichermaßen den Geltungsbereich des Bebauungsplans wie auch den zu ändernden Bereich des Flächennutzungsplans berühren wird auf dem Prüfungsumfang der Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt. Für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan vollumfänglich verwiesen.

## 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.

**Geoportal Hessen**, aufgerufen unter <https://www.geoportal.hessen.de/>, Stand Juni 2025.

**Natureg Viewer**, aufgerufen unter <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>, Stand Juni 2025.

**Webseite der Gemeinde Kiedrich**, aufgerufen unter <https://www.kiedrich.de/>, Stand Juni 2025.