

Bebauungsplan

„Wohngebiet im Hochfeld I“

Gemeinde Kiedrich



Rheingau-Taunus-Kreis

Begründung

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung

Stand: 2. September 2025

Auftraggeber:

Gemeinde Kiedrich
Marktstraße 27
65399 Kiedrich

Bearbeiter:

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

.....

Günter Jochum
Dipl.-Ing., Raum- und Umweltplanung, Projektleitung

Michael Seibert
M.Sc., Stadt- und Regionalentwicklung, stellvertretende Projektleitung

Deborah Scheer
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Heltersberg, im 02. September 2025

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	8
3	Angaben zum Plangebiet	8
4	Planerische Vorgaben	9
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
4.1.1	Landesentwicklungsplanung Hessen.....	10
4.1.2	Regionalplan Südhessen.....	13
4.2	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	18
4.3	Kommunales Planungskonzept.....	19
5	Städtebauliche Konzeption	20
6	Begründung der Festsetzungen	21
6.1	Geltungsbereich	21
6.2	Art der baulichen Nutzung	22
6.3	Maß der baulichen Nutzung	23
6.4	Bauweise	24
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	24
6.6	Stellung baulicher Anlagen.....	24
6.7	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	24
6.8	Anzahl der Wohnungen.....	25
6.9	Verkehrsflächen	26
6.10	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	26
6.11	Grünflächen	27
6.12	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	27
6.13	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	28
6.14	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	28
6.15	Pflanzgebot.....	28

6.16	Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	29
6.17	Werbeanlagen.....	30
6.18	Einfriedungen.....	30
6.19	Stellplätze	31
7	Berührte Belange und Auswirkungen der Planung.....	31
7.1	Belange der Ver- und Entsorgung	31
7.2	Belange der Erschließung und des Verkehrs	31
7.3	Belange der Entwässerung	32
7.4	Belange von Natur und Landschaft	33
8	Flächenstatistik.....	34
9	Kosten und Planverwirklichung.....	34
10	Quellenverzeichnis	34
11	Anlagen	35

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1: Luftbild des Plangebiets	9
Abb. 2: Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplans.....	18
Abb. 3: Städtebauliches Konzept.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans	21

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 im 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 Entwicklungsprogramm 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 im 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

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. 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 Eruierung 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 öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung 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 gemäß Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Kiedrich amim Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. 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 Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Süden 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 Nord-osten und Osten abfallenden Hanglage in Richtung Siedlungskörper gekennzeichnet. Das Plangebiet wird über die Namensgebende „Hochfeldstraße“ im Nord-Westen, die zukünftig als Einbahnstraße nach Süd-Westen bis auf die K 638 weitergeführt werden soll, den „Erbacher Weg“ im Nord-Osten, sowie über eine neue Erschließungsstraße im Süd-Osten, die ebenfalls über die zur K 638 führen soll, erschlossen. Auf der Fläche befinden sich derzeit Tennisplätze, landwirtschaftliche Flächen sowie Feldgehölze. Die veralteten Tennisplätze innerhalb des Plangebietes werden aufgrund des neuen 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.

Abb. 1: Luftbild des Plangebiets



Quelle: Geoportal Hessen, ohne Maßstab, Stand Juni 2025

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 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 freizuhaltenden 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 Wohnungs-

beständen 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.

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 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 dazugehörenden 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.

4.2 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. 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 zum 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.

Abb. 2: Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplans



Quelle: Gemeinde Kiedrich, ohne Maßstab, Stand 1993

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

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 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.

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 erfolgt 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.

Tab. 1: Übersicht über die geplanten Grundstücke und Wohneinheiten

Haustyp / Anzahl Wohnungen	Anzahl	Wohneinheiten
Reihenhaus / 1Wo	5	5
Doppelhaus / 1 Wo	56	56
Einzelhaus / 2 Wo	24	48
Doppelhaus (Mehrfamilienhäger) / 3 Wo	8	24
Gesamt	93	133

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

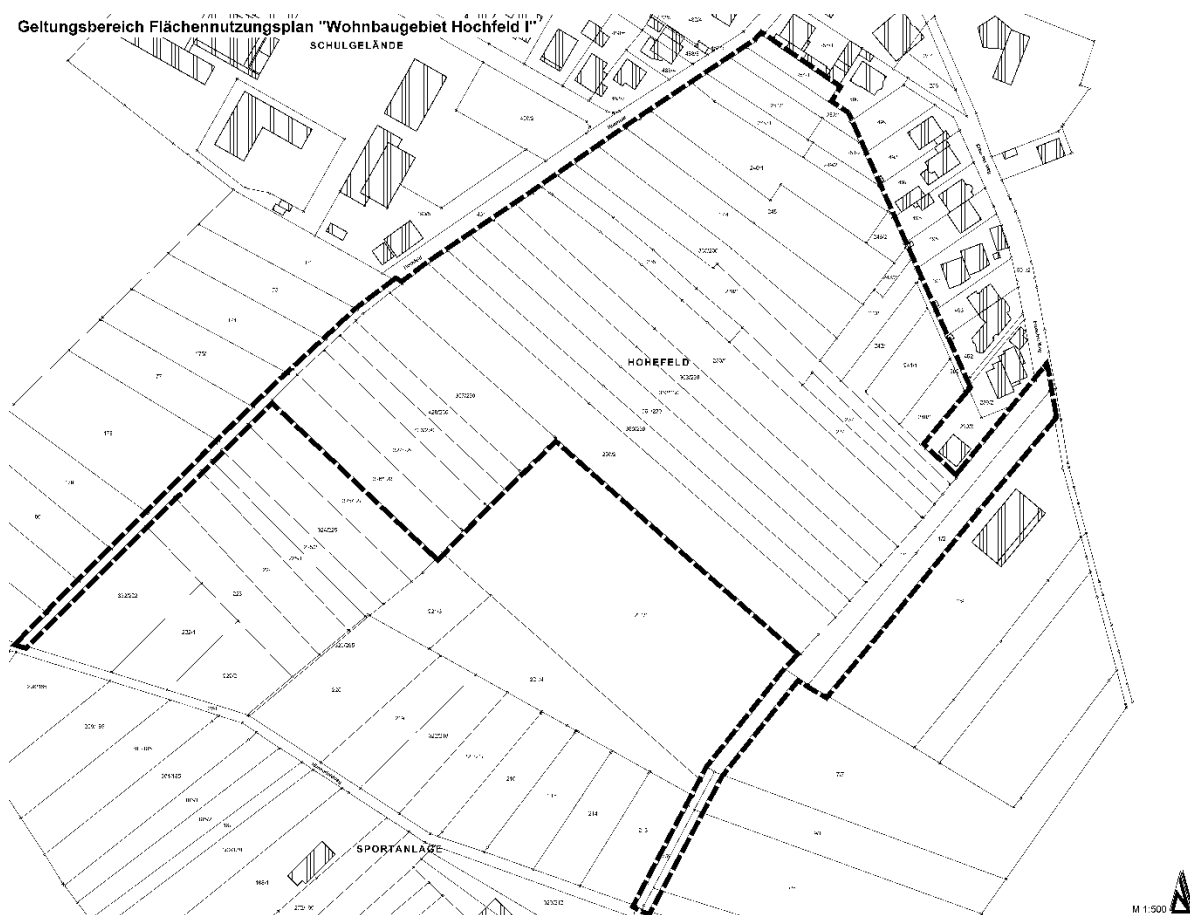
Weiterhin sollen Straßenräume als verkehrsberuhigte Bereiche ohne optische Unterscheidung zwischen Fahrbahn, Parkplätzen und Gehwegen, ausgewiesen werden, was die Aufenthaltsqualität und Sicherheit im Quartier erhöhen soll. Eine helle Gestaltung des Straßenraums wirkt zudem attraktiver und klimafreundlicher. 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.

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.

Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: Geoportal Hessen 2025, ohne Maßstab

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 Wohngebietes ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. 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. Die Festsetzung dient der Bedienung des anhaltend hohen Bedarfes nach Wohnbauland, insbesondere zur Entwicklung von Eigenheimen. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens 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 Traufhöhe 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 und WA 3 sowie von 0,5 in WA 1 festgesetzt. Die zu erwartende Flächenversiegelung wurde auf das erforderliche Maß festgesetzt, welches für die Umwandlung des Gebiets in Wohnbauflächen notwendig ist. Dabei wurde die GRZ auch für die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wie Stellplätze, Garagen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen (GRZ II) zur Ermöglichung eines höheren Bebauungsgrades festgesetzt. 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 von 0,6 entspricht oder sogar, wie in WA 4, darunterliegt. Die Abweichung ist aus städtebaulicher Sicht mit dem bestehenden Wohnraumbedarf und der sich daraus ergebenden Ansprüchen an die Grundstücksnutzung einschließlich Erschließung begründet und vertretbar. Dem erhöhten Bebauungs- und Versiegelungsgrad steht auf der anderen Seite eine niedrigere Ausnutzung und Inanspruchnahme von Flächen im Baugebiet WA 4 entgegen, 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 die maximale zulässige Anzahl der der Vollgeschosse in allen Baugebieten auf 2 in WA entsprechend der Gebäudetypologien auf 2 begrenzt. Dementsprechend wird auch die GFZ in WA 1 auf 1,2, in WA 2-3 auf 1,0 und in WA 4 auf 0,8 als Höchstmaß begrenzt.

Die Festsetzung der Höhen der Gebäude an der Straße Hochfeld respektiert die Flächenbedarfe für Mehrfamilienhäuser sowie für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in WA 1 bis 4 sowie

die umliegende Bebauung. Damit sich die neue Bebauung in die nähere Umgebung einfügt, wird eine maximale Traufhöhe von 7 m festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen sind mit Blick auf die bestehende Bebauung sowie dem Planungszweck städtebaulich vertretbar und die Belange des Ortsbildes bleiben gewahrt. Mit Verweis auf die Gestaltungsmöglichkeiten der Dachform wird die Ausbildung einer harmonischen und weitestgehend homogenen Bebauung erwartet, welche sich in die Umgebung einfügt.

Technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen und ähnliches dürfen die sich aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachform ergebende rechnerische Gebäudehöhe geringfügig überschreiten.

6.4 Bauweise

Zur Realisierung einer aufgelockerten Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt, wodurch die Gebäude mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden müssen. Die festgesetzten Hausformen stellen typische Bauformen eines Wohngebietes dar und ermöglichen eine, mit der angestrebten lockeren Bauweise gut vereinbare, effiziente Ausnutzung der Flächen. Die Abstandsflächen sind im gesamten Wohngebiet gemäß § 6 HBO einzuhalten. Dies dient der Sicherheit (Brandschutz), der ausreichenden Durchlüftung und Durchlichtung des Quartiers, dem Klimaschutz durch geringere Versiegelung und dem Erhalten von Kaltluftfluren sowie dem Einfügen in die umliegende Bebauung.

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Alle Hauptgebäude im geplanten Wohngebiet sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster zu errichten. Städtebaulich gebotene und bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Abstände zu den benachbarten Grundstücken werden so eingehalten, wie sie aus der Bemaßung der Planzeichnung und § 6 HBO hervorgehen.

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 Ortsbildes. Darunter fallen keine Anbauten, wie überdachte Terrassen oder Wintergärten, sowie Nebenanlagen.

6.7 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. Vor den Hauptgebäuden dürfen jedoch nur Einfriedungen und nicht überdachte Stellplätze errichtet werden, um eine Gefährdung oder Störung des freien und ungehinderten Verkehrsflusses zu vermeiden.

Aus gleichen Gründen sind Garagen, außer in genehmigten Ausnahmen, mindestens 5 Meter von der Straßenbezugsgrenze zu errichten.

Zur räumlichen Steuerung des Wohngebiets und aufgrund der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kiedrich wird festgesetzt, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück zu realisieren sind. Aufgrund der beengten Verhältnisse in WA 3 und dem Geh-, Wege- und Leitungsrecht auf den Grundstücken im äußersten Nordwesten des Plangebiets, sind die Stellplätze auf den 6 Metern zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstückfläche herzustellen.

Für WA 1 gilt weiterhin, dass zusätzlich 2 Fahrradstellplätze je Wohneinheit zur Verfügung gestellt werden müssen. Um ausreichend Fläche auf den Grundstücken zur Verfügung zu stellen, sind in WA 1 auch Tiefgaragen zulässig. Diese müssen aus umweltschutzgründen jedoch mit mindesten 50 cm Erde bedeckt und begrünt sein.

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

Im Bereich der Freizeitgärten sind Nebengebäude (Gartenhäuser, Schuppen) zu finden, diese werden im Bebauungsplan als Bestand dargestellt. Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist dort nicht zulässig.

6.8 Anzahl der Wohnungen

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 Reihen- und Doppelhäuser in WA 2 und 3 sind aufgrund der vorliegenden Ausnutzungsmöglichkeiten jeweils 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig, während WA 4 sind aufgrund größerer Grundstücksgroßen 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. Zur Vermeidung schädlicher städtebaulicher Auswirkungen, insbesondere verkehrlicher Auswirkungen ist die Zulässigkeit der Nutzungen im Einzelfall zu prüfen.

6.9 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 auch dem Plangebiet eine Zufahrt ermöglichen, sowie als Einbahnstraße weiter nach Süden auf die K 638 geführt werden.

Die Straßen im geplanten Baugebiet werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zur Wahrung der Wohnqualität und des Immissions-schutzes festgesetzt. Weiterhin werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“ festgesetzt, um genügend Stellplätze, auch für Besucher, zur Verfügung zu stellen. Eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ im Norden sichert darüber hinaus die fußläufige Anbindung des Wohngebietes mit dem Ortskern.

6.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Aufgrund der schlechten Bodenverhältnissen gemäß fachgutachterlichen Aussagen im beiliegenden Bodengutachtens ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den öffentlichen und privaten Flächen innerhalb des Plangebietes nicht zu empfehlen. Daher wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuleiten ist.

Dies gilt ebenfalls für den Überlauf von Gefäßen für die Regenwassernutzung (Tonnen oder Zisternen zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung).

Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß beiliegenden Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan über Kanäle im öffentlichen Straßenraum gesammelt, welche unter dem Parkplatz im Norden und unter der Planstraße im Süd-Osten in Retentionszisternen oder Rigolen münden. Anschließend wird das Wasser gedrosselt in die Mischwasserkanalisation der Gemeinde eingeleitet. Um die angrenzende Bestandsbebauung im Fall von Starkregenereignissen zu schützen, wird die Zisterne 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.

6.11 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sind von der Gemeinde 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.

6.12 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 Insektenschutz, zum Erhalt von Gehölzen sowie allgemein zur Begrenzung der Versiegelung und Verdichtung im Plangebiet getroffen. 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 bestehende Gehölze zu erhalten sowie die nicht für die Bebauung notwendigerweise zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zu begrünen. Die Festsetzung des ergänzenden Begrünungsgebot betrifft im Gegensatz zum allgemeinen Begrünungsgebot (vgl.

Pflanzgebot) 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 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 Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen o. ä. herzustellen.

Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Form von Baumpflanzungen innerhalb des Wohngebietes festgesetzt.

6.13 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.

6.14 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.

6.15 Pflanzgebot

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 Bebauungszusammenhang 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 ermöglichen.

Die Tiefgaragen in WA 1 sind durch Bedecken mit Erde und Bepflanzung gemäß Artenliste so zu gestalten, dass sie sich in das Ortsbild einfügen und einen Beitrag zum Arten und Naturschutz leisten.

6.16 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.

Um den Bauherren gestalterische Freiräume zu überlassen werden großflächige Dachfenster oder Glaselemente in den Dächern bis zu 4 m² erlaubt.

Zum Schutz der Fassaden vor Algen- und Schimmelbefall und ein damit einhergehendes negatives Bild des Wohngebiets zu vermeiden, haben die Dächer einen Überstand von mindestens 50 cm aufzuweisen.

Die Fassaden sind in gedeckten, ortüblichen 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.

Bei Doppel- und Reihenhäuser, 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 Drempe, 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.

Die Sockelbereiche der Gebäude dürfen aus gestalterischen Gründen und zwecks leichter Pflege mit Natursteinen, wie dem ortstypischen Taunusquarzit oder vergleichbaren Steinen in gedeckten Farben, verkleidet werden.

Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen 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. Anlagen der Kraft-Wärmekoppelung sind ebenfalls aus gestalterischen Gründen auf Dächern unzulässig und darüber hinaus einzuhausen.

6.17 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.

6.18 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen an der Straßenseite bis zu 1,20 m, ab den Hausfluchten und in den hinteren Bereichen der Grundstücke bis zu 1,50 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. Betonwände oder -mauern sind aus ästhetischen und kleinklimatischen Gründen unzulässig.

Bei Grundstücken, deren Freisitz (Terrasse, Wintergarten) sich im Sichtfeld von öffentlichen Bereichen, wie den Parkplätzen, befindet, dürfen im hinteren Bereich Sichtschutzmaßnahmen aus Holz, Schilf oder anderen Naturmaterialien bis 2 m Höhe angebracht werden, um die Privatsphäre zu wahren. Jedoch lediglich bis lebende Einfriedungen (Hecken) hoch genug gewachsen sind, um diesen Zweck zu erfüllen.

Die Stellplätze für die Abfallbehälter sind mit einer Hecke oder einem sonstigen, zum Hauptgebäude und der näheren Umgebung passenden Sichtschutz in Richtung der Straße zu versehen.

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

6.19 Stellplätze

Aufgrund des voraussichtlich geringen Bedarfes von Stellplätzen für Einliegerwohnungen muss abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kiedrich nur ein Stellplatz für je einer dieser Wohnungen nachgewiesen werden.

7 Berührte Belange und Auswirkungen der Planung

7.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität sowie sonstiger Medien und der Gewährleistung der Abfallentsorgung erfolgt gemäß den örtlichen Bestimmungen der Gemeinde Kiedrich. Im Zuge der Erschließungsplanung sind die versorgungstechnischen Details einschließlich der Versorgung mit Wärme festzulegen.

7.2 Belange der Erschließung und des Verkehrs

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.

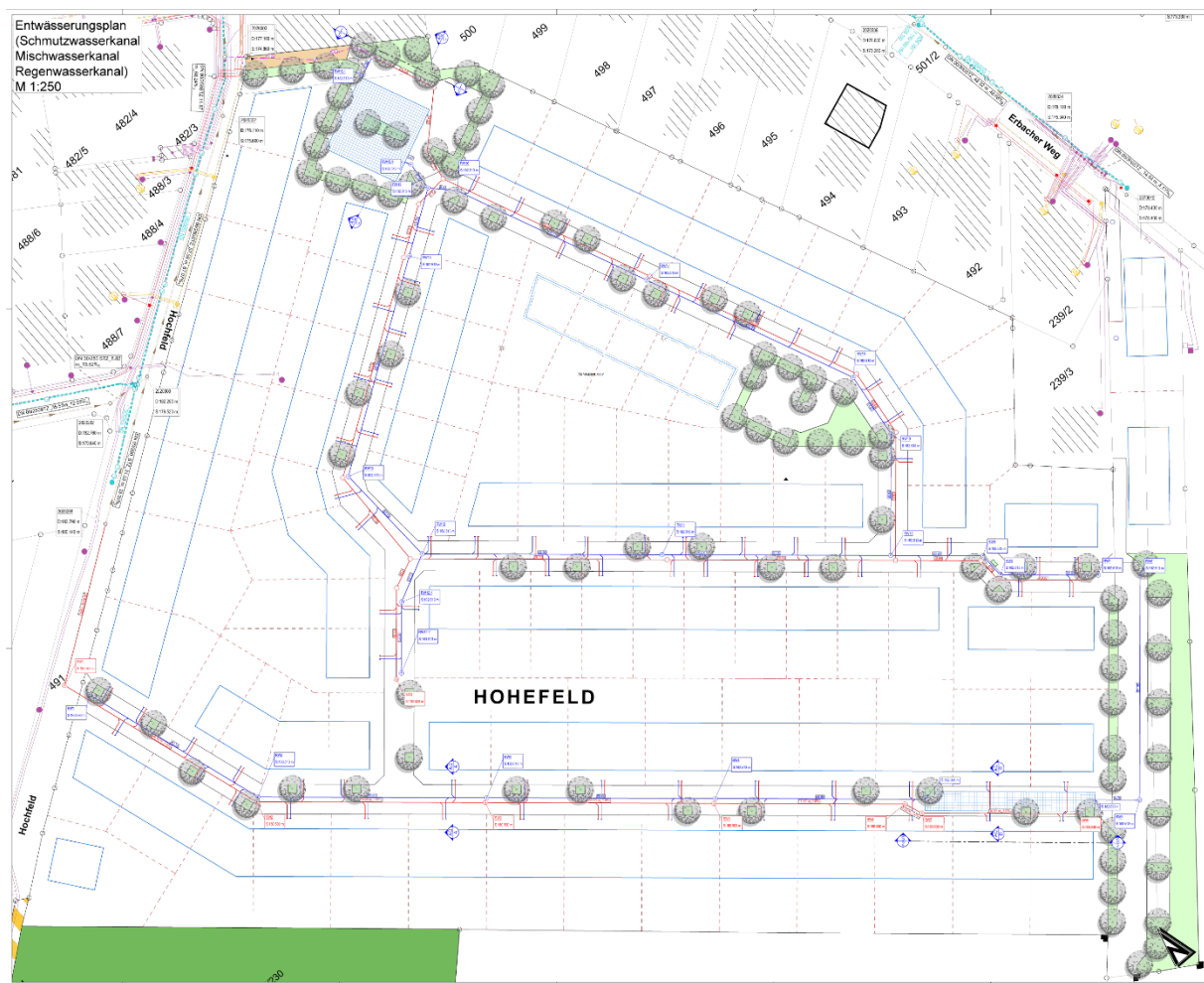
Da der Untergrund jedoch aus lehmigen bis tonigen Erdschichten besteht, die ohne entsprechende Stabilisierung zu einem Abwandern der Pflastersteine führen können, ist eine Reihe von Vorgaben bei der Erstellung des Straßenuntergrunds zu beachten:

- 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 nicht empfohlen.

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

7.3 Belange der Entwässerung

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes ist in Ermangelung einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens eine zentrale Entwässerung des Plangebietes vorgesehen. Gemäß dem Entwässerungskonzept wird das anfallende Niederschlagswasser des Wohngebiets in Regenwasserkanälen im öffentlichen Straßenraum gesammelt und über Retentionszisternen oder Rigolen gedrosselt in den Mischwasserkanal geleitet. Das Schmutzwasser wird ebenfalls über die Mischwasserkanalisation abgeführt. Die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen werden im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung für das gesamte Gebiet eingeholt. Eine dezentrale Zwischenspeicherung ist nicht vorgesehen. Lediglich das auf den teilversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser, z.B. auf Stellplätzen oder Zufahrten, wird über sickertfähige Beläge vor Ort versickert.



Entwässerungsplan Stand 28.07.2025

7.4 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 Festsetzungen 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:

Tab. 2: Übersicht Flächenanteile im Plangebiet

Flächennutzung (Planung)	Größe in m²	Anteil
Baufläche	30.723	65,68
Erschließung	5.851	12,51
Parkplätze	1.172	2,51
Fußweg	770	1,65
Grünflächen privat	6.925	14,81
Öffentliche Grünfläche	1.333	2,85
Geltungsbereich gesamt	46.774	100

9 Kosten und Planverwirklichung

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

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.

11 Anlagen

- Bodengutachten
- Entwässerungskonzept
- Umweltbericht mit integrierten Fachbeitrag zum Natur und Artenschutz