



## GEMEINDEVERTRETUNG DER GEMEINDE KIEDRICH IM RHEINGAU

Drucksache Nr.: G 140  
Kiedrich, den 02.11.2022

### Vorlage des Gemeindevorstandes

**Betr.**            **Bebauungsplan für das „Wohngebiet Trift“  
Hier: Auswertung zur frühzeitigen Beteiligung, Änderung des Geltungsbereichs  
und Offenlage nach §4 Absatz 2 BauGB**

**Beschluss:**    1.    **Entscheidung über die Auswertung der Anregungen zur frühzeitigen  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB)  
und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 (1) BauGB**

                  2.    **Änderung des Geltungsbereiches**

                  3.    **Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Absatz 2  
Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Trägern öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB.**

Die Gemeindevertretung beschließt:

- 1) Die gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zum Bauleitplanverfahren „Wohngebiet Trift“ der Gemeinde Kiedrich, gem. den Einzelentscheidungen, wie aus der Anlage ersichtlich, in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten.
- 2) Den Geltungsbereich des mit Datum vom 15.12.2017 zur Aufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB beschlossenen Bebauungsplanes „Wohngebiet Trift“ aufgrund der Ergebnisse der vorgezogenen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB geringfügig zu korrigieren.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

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

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

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

- 3) Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB gem. den hier vorliegenden Materialien und Beschlüssen.

### **Begründung:**

Zu Punkt 1)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kiedrich beschloss in ihrer Sitzung am 15.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Trift“ und in ihrer Sitzung am 19.02.2021 die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 (1) BauGB.

Die vorgezogene TÖB-Beteiligung fand in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschl. 18.04.2021 statt. Die Auswertung der Anregungen erbrachte keine wesentlichen inhaltlichen Planänderungen.

Von insgesamt 30 Trägern haben 5 Träger und 4 Bürger Anregungen bzw. Hinweise vorgebracht. Aufgrund der Abwägung der vorgebrachten Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf geringfügig überarbeitet. Die Kurzfassung der Anregungen und die Abwägung sind als Anlage beigefügt.

Die gegenüber dem Vorentwurf wesentlichen Ergänzungen bzw. Korrekturen sind nachfolgend stichwortartig aufgeführt.

Die wesentlichen Punkte der Überarbeitung des Planentwurfes für die Offenlage sind:

- Eine feste Obergrenze der GRZ II im Plangebiet
- Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen auf feste NN – Höhen geändert.
- Wegfall der Firstrichtungsvorgabe
- Aufnahme von Flachdächern und Pultdächern
- Entfall für max. Größen für Photovoltaik- und Solaranlagen
- Erhöhung der Einfriedungen im Bereich Straße auf 1,20m
- Erweiterung der Dachaufbauten mit Flachdachgauben
- Vergrößerung des Geltungsbereiches im Bereich des Flurstücks 28/12 der Flur 1

Der entsprechend den Abwägungen erarbeitete Bebauungsplanentwurf mit den textlichen Festsetzungen einschl. Begründung soll nun öffentlich ausgelegt werden.

Das Gutachten P 21011 Schalltechnische Untersuchungen/Passive Schallschutzmaßnahmen der GSA-Limburg und die „Faunistische Bestandserhebungen im Geltungsbereich des B-Plans „Wohngebiet Trift“ des Dipl. Biologen M. Fehlow werden Bestandteil des Bebauungsplanes. Ihre zusammenfassenden Ergebnisse sind Bestandteil der Begründung und der textlichen Festsetzungen.

Der Gemeindevorstand empfiehlt aufgrund vorgenannter Kriterien daher der Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB zuzustimmen und die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die gleichzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB durchzuführen.

Zu Punkt 2)

Auf Anregung des Eigentümers Trift 16 soll der Geltungsbereich im Westen dem des Flurstücks 25/45 angepasst werden, damit es hier zu keiner Beschränkung der Ausnutzungen kommt. Dies bedarf der Anpassung des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um ca. 350 qm. Der neue Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von ca. 1,32 ha.

Die Beschreibung des Geltungsbereiches ist dem Beschlusstext zu Punkt 2 zu entnehmen.  
Die Abweichungen zum ursprünglichen Geltungsbereich wurden farbig hinterlegt. (rot = Flächenmehrung)

Zu Punkt 3)

Nach den gesetzlichen Vorgaben des § 3 Absatz 2 BauGB ist nunmehr der Bebauungsplanentwurf mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Während der Auslegungsfrist kann die Öffentlichkeit erneut Stellung beziehen. Die nach § 4 Absatz 2 BauGB zu beteiligenden Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden von der Auslegung benachrichtigt und aufgefordert, zum Planentwurf und der Begründung ebenfalls Stellung zu beziehen. Im Rahmen der Beschlussfassung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB sind dann die während des Bauleitplanverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Steinmacher  
Bürgermeister

## **Anlagen**

zu Punkt 1)

1. Beschlussempfehlung zu den Einzelentscheidungen aus der vorgezogenen Beteiligung (Auswertung)

zu Punkt 2)

2. Geltungsbereich M 1:1250 mit Markierung der Änderung

zu Punkt 3)

3. Bebauungsplanentwurf inkl. Legende
4. Textliche Festsetzungen (Planungsrecht, Bauordnungsrecht, Nachrichtliche)
5. Rechtsgrundlagen
6. Begründung
7. Bestandsplan

Die nachfolgenden Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Ihre zusammenfassenden Ergebnisse sind Bestandteil der Begründung und der textlichen Festsetzungen.

8. Gutachten zur faunistischen Bestandserhebung im Planungsgebiet „Wohngebiet Trift“  
Dipl.-Biologe Matthias Fehlow, 65779 Kelkheim/Fischbach
9. Gutachterliche Stellungnahme P 21011 Schalltechnische Untersuchungen zur „Ermittlung der Geräuschbelastung des Planungsgebietes/ bestehende Wohnbebauung“  
Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz, Technische Akustik  
GSA Ziegelmeier GmbH, 65329 Hohenstein

**Die hier zitierten Gutachten können im Bauamt eingesehen werden.**