



GEMEINDE KIEDRICH

Bauhof

Flächennutzungsplanänderung



1. BEGRÜNDUNG
2. UMWELTBERICHT

Projekt-Nr.: 34.62
Stand: 19.11.2024



INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG	3
1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE	3
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010	4
1.2.2 Flächennutzungsplan 1993	5
1.3 STANDORTALTERNATIVEN.....	5
1.4 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION	5
1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG	5
1.6 ERSCHLIESSUNG	6
1.6.1 Verkehr	6
1.6.2 Entsorgung	6

5 PLANGRUNDLAGEN

5.1 ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M. 1: 1.000

BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde KIEDRICH beabsichtigt den Bauhof an den südwestlichen Ortsrand zu verlegen und hat deshalb den Beschluss gefasst, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bauhof, auch den aktuellen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 zu ändern.

Hintergrund der Verlegung ist, dass die aktuellen Zufahrtsverhältnisse zum derzeitigen Bauhof nicht den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Verkehrslogistik entsprechen. Auch das vorhandene Gebäude entspricht im Hinblick auf die sehr schlechte Bausubstanz als auch auf den großzügigen Keller nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine Sanierung wäre jedoch nicht wirtschaftlich, sodass die Errichtung einer Stahlbauhalle an anderer Stelle effizienter ist. Am jetzigen Standort des Bauhofs könnte dann, falls die Gemeindevertretung dies beschließt, eine Seniorenwohnanlage entstehen.

Auf einem kleinen Teil der Fläche befindet sich bereits aktuell der Grünschnittentsorgungsplatz der Gemeinde sowie Glascontainer. Diese bleiben weiterhin erhalten und sollen planungsrechtlich gesichert werden. Der Bereich, auf dem der Bauhof entstehen soll, wird aktuell ackerbaulich genutzt.

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan geschaffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Aus diesem Grund werden in den Planunterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes nur die in diesem Verfahren zwingend notwendigen Aspekte thematisiert. Alle weiteren werden im Sinne einer Abschichtung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) verlagert und dort umfassend gewürdigt. Damit soll eine Doppelbearbeitung sowohl bei der Planerstellung als auch bei der Prüfung durch die zuständigen Behörden vermieden werden.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BAUHOF umfasst folgende Flächen:

Gemarkung Kiedrich, Flur 20:

Flurstücke Nr.: 182, 183 und teilweise die Wegeparzelle 266/7

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,26 ha und steigt in Richtung Westen an.

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010



Regionalplan Südhessen 2010, Ausschnitt Stadtteil Oestrich, ohne Maßstab

Die Gemeinde KIEDRICH gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit RHEINGAU.

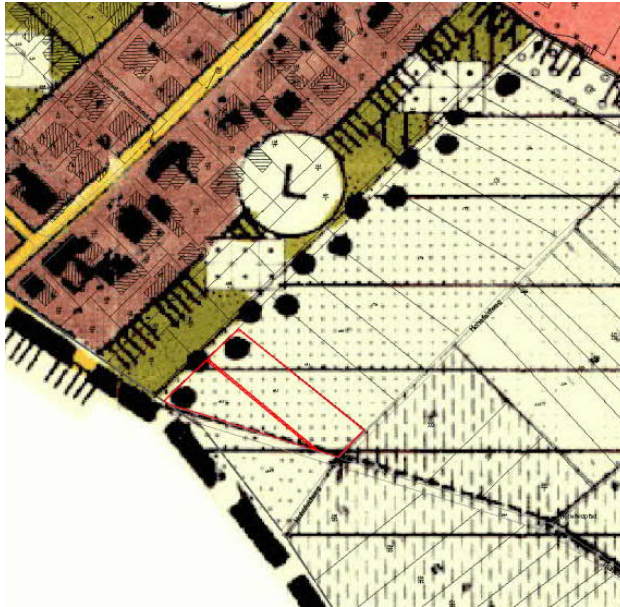
Die Gemeinde Kiedrich zählt zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann. Die weitere Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im RPS 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Diese dürfen im kleinen Rahmen von unter 5 ha Größe in Ortsrandlagen beansprucht werden.

Die Flächennutzungsplanänderung kann somit als an die Ziele des Regionalplan Südhessen 2010 angepasst angesehen werden.

1.2.2 Flächennutzungsplan 1993

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiedrich aus dem Jahr 1993 weist das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft genauer als Ackerflächen aus. Am nordwestlichen Rand sind „Anpflanzungen von Hecken, Feldgehölzen und Bäumen zur Eingrünung bzw. Vernetzung“ vorgesehen.



Flächennutzungsplan 1993 Auschnitt Kiedrich, ohne Maßstab

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan BAUHOF entspricht somit nicht gänzlich dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

1.3 STANDORTALTERNATIVEN

Aufgrund der Gegebenheit des bereits vorhandenen Grünschnittplatzes und Fläche für Altglascontainer an dem vorliegenden Standort sowie der Lage am Ortsrand mit bestehender Abschirmung zur Wohnbebauung und guten verkehrlichen Anbindung und naher Ortslage, ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs optimal für den neuen Standort des Bauhofs geeignet. Es ist keine Fläche innerhalb der Gemarkung Kiedrichs vorhanden, die besser geeignet wäre.

1.4 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Planungsfläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Kiedrich. Nordöstlich, östlich sowie südlich und südwestlich befinden sich Acker- und Weinbauflächen. Westlich und nordwestlich grenzt ein Wohngebiet an den Geltungsbereich an. Die vorgesehene Grünfläche dient hierbei als Abgrenzung.

Weiterhin befindet sich südöstlich des Gebiets in unmittelbarer Entfernung der Sportplatz der Gemeinde. Zu diesem gelangt man unter anderem über die am Plangebiet entlangführenden Wirtschaftswege. Der am östlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende Weg ist eine Verlängerung der Straße „Hochfeld“ und führt in Richtung Ortsmitte. Dieser Weg ist mit Straßenlaternen ausgestattet. In nordöstlicher Richtung ist an der Straße „Hochfeld“ zudem ein neues Wohngebiet in Planung.

1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG

Der bereits bestehende Grünschnittplatz im östlichen Bereich der Fläche soll erhalten bleiben. Ebenso wird der bestehende Verlauf des Wirtschaftswegs, welcher im südlichen Bereich in den Geltungsbereich hineinragt, als Verkehrsfläche festgesetzt. Im Nordwesten befindet sich eine Grünfläche mit starkem Bewuchs und Baumbestand, auch diese bleibt weitgehend erhalten. Sie dient der optischen Trennung zum angrenzenden Wohngebiet. Auf der übrigen Fläche soll der Bauhof der Gemeinde Kiedrich entstehen. Für diesen wird eine Halle benötigt.

Nach § 23 Abs. 1 HStrG ist von der Kreisstraße eine Bauverbotszone von bis 20 Meter einzuhalten, in der keine Hochbauten errichtet werden dürfen. Nach § 23 Abs. 8 kann hiervon jedoch im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn beispielsweise Gründe des Allgemeinwohls die Abweichung erfordern. Da der Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden und später der Gemeinde Kiedrich zur Erfüllung ihrer hoheitlichen Aufgaben dienen soll, liegt hier ein solcher Ausnahmegrund vor.

1.6 ERSCHLIESSUNG

1.6.1 Verkehr

Das Gebiet ist über einen Wirtschaftsweg erschlossen, welcher in unmittelbarer Nähe auf die K 638 mündet. Diese Kreisstraße führt in eine Richtung nach Eltville-Erbach, in die andere Richtung können die durch die Gemeinde führenden Hauptstraßen erreicht werden. Somit ist der geplante Bauhof gut an das Straßenverkehrsnetz der Gemeinde angeschlossen.

Weiterhin liegt die B 42 in erreichbarer Entfernung, welche zum einen den Rhein entlang in Richtung Norden bis nach Bonn führt und zum anderen in kürzerer Zeit nach Wiesbaden. Hier besteht Anschluss an das Autobahnnetz.

Über einen an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg, welcher eine Verlängerung der Straße Hochfeld darstellt, kann die Ortsmitte in weniger als 10 Minuten fußläufig oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Ungefähr 300 Meter Luftlinie entfernt liegt die Bushaltestelle „Rheinblick“. Hier hält die Linie 172, welche unter anderem nach Eltville am Rhein fährt und am dortigen Bahnhof hält.

1.6.2 Entsorgung

Entwässerung

Die Entsorgung des auf dem Bauhof anfallenden Schmutzwassers findet über einen Anschluss an die Kanalisation im Bereich der südlich gelegenen Sportplatzanlage statt. Der Sportplatz ist zwar ungefähr 300 m entfernt, liegt jedoch tiefer als das Plangebiet. Daher sind zur Entwässerung keine Pumpen notwendig.

Eine lokale Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, daher sollen zwei Zisternen errichtet werden. Das gesammelte Niederschlagswasser soll zum einen in einer Brauchwasserzisterne gesammelt und beispielsweise für die Bewässerung der Grünflächen genutzt werden, überschüssiges Wasser wird in einer zweiten Zisterne gesammelt und mittels einer Einleitbeschränkung in die Trennwasserkanalisation an der Sportplatzanlage abgeführt werden.