

Abwasserverband Main-Taunus, Postfach 13 50, 65703 Hofheim am Taunus

Dr.-Ing. Klaus Thomas  
Stadtplaner + Architekt  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

Telefon Zentrale:	06192 9914-0
Telefax:	06192 21297
E-Mail:	info@av-mt.de
Internet:	www.av-mt.de
Ansprechpartner:	Herr Hielscher
Aktenzeichen:	Hi-1
Telefon:	06192 9914-28
E-Mail:	hielscher.christian@av-mt.de
Datum:	17.01.2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal“ – 5. Änderung  
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom 16.12.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Niedernhausen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereichs sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Abwassersammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.  
Der verbandseigene Gruppensammler der Abwassergruppe Niedernhausen zur überörtlichen Ableitung von Abwasser zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus verläuft südlich des Plangebietes in der Talau auf der gegenüberliegenden Bachseite am Daisbach entlang.
2. Das im Bestand bereits bebaute Plangebiet mit einer Gebietsgröße von rund 0,4 ha ist in der zuletzt im Jahre 2012 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für das Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im Ist-Zustand 2009 und Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits entsprechend der bisherigen Bebauung berücksichtigt worden.
3. Gemäß der Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2012 erfolgt die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Planungsbereich im Mischsystem. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und weitgehend auch des anfallenden und zum Abfluss gelangenden

### **Beschlussvorschlag zu 1.**

**Der Hinweis zum Abwassersammler wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.**

### **Beschlussvorschlag zu 2., 3., 4. und 5.**

**Die Hinweise zur Schmutzfrachtberechnung und Entwässerung werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Die Vorgehensweise hinsichtlich der Aktualisierung der SMUSI ist außerhalb der Bauleitplanung zu berücksichtigen.**

Niederschlagswassers erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Niedernhausen in der Idsteiner Straße und den Verbandssammler zur Regenentlastungsanlage „Regenüberlauf (RÜ) Rathaus Niedernhausen“ des Abwasserverbandes Main-Taunus.

Die überörtliche Abwasserableitung erfolgt von dort dann über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus.

4. Laut der Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2012 erfüllen alle gemeinde- und verbandseigenen Regenentlastungsanlagen im IST-Zustand 2009 und im Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass.  
Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im Bestand als auch in der Prognose abwasserabgabefrei.
5. Das Plangebiet muss vor allem hinsichtlich der geplanten Entwässerung der zukünftig mit einer Wohnanlage bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen sowie der prognostizierten Einwohner der 36 Wohneinheiten, bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, die voraussichtlich wieder in ca. 2 Jahren erfolgt, für den neuen IST-Zustand bzw. Prognose-Zustand (ca. 2030) entsprechend berücksichtigt werden.
6. Laut dem Bebauungsplanentwurf soll zukünftig das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser der befestigten und unbefestigten Flächen gesammelt und je nach Belastungsgrad über Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolensysteme dezentral versickert werden. In den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen sollten hierzu auch entsprechende Ergänzungen erfolgen.  
Eine zukünftige Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem mit weitgehender Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort wird vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.
7. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie:
  - Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß
  - Befestigung von Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Bauweisewerden daher vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.
8. Wir empfehlen gegebenenfalls folgende Ergänzungen in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt noch aufzunehmen:

### **Beschlussvorschlag zu 6., 7. und 8.**

**Die Anregungen werden durch eine differenzierte Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser berücksichtigt. S. auch Punkt 9. dieser Stellungnahme.**

### **Begründung:**

Der Umgang mit Niederschlagswasser war in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erwähnt. Eine textliche Festsetzung gewährleistet nun eine langfristige Sicherung dieser Maßnahmen.

- Sammlung und Rückhaltung des auf Dachflächen anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Grünanlagenbewässerung
  - extensive Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern
9. Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:
- 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und
  - 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.
- Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

10. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. In unmittelbarer Nähe verläuft südlich des Plangebietes der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Daisbach in etwa 50 m Entfernung.

11. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Schwarzbaches bzw. dessen Nebengewässer dem Daisbach. Laut dem im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus erstellten Hochwasserschutzkonzept für das gesamte Einzugsgebiet des Schwarzbaches sowie dem durch das Land Hessen rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches und seiner Nebengewässer liegt das Plangebiet jedoch nicht im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Daisbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100).

12. Laut dem vom Land Hessen aufgestellten „Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Schwarzbach“ und den zugehörigen veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten liegt der südöstliche Teil des Plangebietes jedoch im Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) bzw. einem extremen Hochwasser. Die Belange des Hochwasserschutzes sind daher auch im Rahmen der weitergehenden Planung zu berücksichtigen.

13. Der „Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Schwarzbach“ wird turnusgemäß im Auftrag des Landes Hessen überarbeitet bzw. aktualisiert. Im Zuge dessen soll auch das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches und u. a. des Daisbaches aktualisiert und rechtskräftig neu festgesetzt werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Goebel  
Techn. Geschäftsführer

Spitzbart  
Kaufm. Geschäftsführerin

# Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

## Beschlussvorschlag zu 9. – Zisternen

**S. auch Punkt 6., 7., 8. dieser Stellungnahme. Mit der Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser wird u.a. auch die Errichtung von Retentionszisternen für das unbelastete Wasser gefordert.**

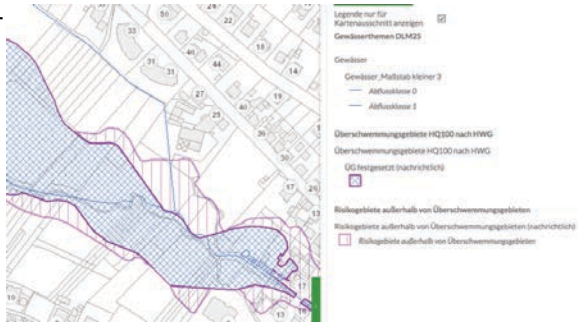
**Kein Beschlussvorschlag zu 10. – Oberflächengewässer – erforderlich. Die Hinweise zu Zisternen und Oberflächengewässer werden zur Kenntnis genommen, planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.**

## Beschlussvorschlag zu 11., 12. und 13.

**Die Hinweise zu den Belangen des Hochwasserschutzes werden zur Kenntnis genommen. Das in dem Hochwasserrisikomanagementplan dargestellte Risikogebiet wird als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung kenntlich gemacht und textlich erläutert.**

## Begründung

Das Risikogebiet tangiert den südlichen Teilbereich des Flurstücks 87/14. Dort sind die Belange des Hochwasserschutzes vorsorglich zu beachten. Gravierende Auswirkungen auf das Vorhaben selbst ergeben sich daraus nicht, da in diesem Bereich keine Gebäude vorgesehen sind. Weitere besonderen Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.



Quelle: HNLUG, Überschwemmungsgebiet mit Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets

Büro Dr. Thomas  
Ritterstraße 8

61118 Bad Vilbel

per E-Mail an  
[info@buerothomas.com](mailto:info@buerothomas.com)

Bebauungsplan: **"Im Autal" 5. Änderung**

Gemeinde: Niedernhausen

Gemarkung: Niedernhausen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom: **20.12.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

für den Bereich der städtischen und ländlichen Bodenordnung und den Bereich des Liegenschaftskatasters werden keine Bedenken oder Hinweise in Bezug auf das o. g. Vorhaben vorgebracht.

Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren oder einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(Dominik Orelly)



TÖB – Rheingau-Taunus-Kreis

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

**22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#071**

Dienststelle Nr. 0620  
Bearbeiter/in Orelly Dominik (HVBG)  
Telefon (06431) 9105 – 6415  
E-Mail [dominik.orelly@hvbg.hessen.de](mailto:dominik.orelly@hvbg.hessen.de)

Datum 26.01.2022

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die allgemeinen Hinweise zu den bodenordnerischen Verfahren werden zur Kenntnis genommen.**

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

**Von:** Vidal Blanco, Bärbel baerbel.vidal@amprion.net  
**Betreff:** Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 159361, Gemeinde Niederhausen: 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 1/2020 Im Autal  
**Datum:** 4. Januar 2022 um 10:44  
**An:** info@buerothomas.com

VB

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden und sich keine Leitungen der Amprion GmbH im Plangebiet befinden.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH  
Asset Management  
Bestandssicherung Leitungen  
Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund  
Telefon +49 231 5849-15711  
baerbel.vidal@amprion.net  
www.amprion.net  
<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

Von: **Hofmann Peter** Peter.Hofmann@ESWE.com  
Betreff: Gemeinde Niedernhausen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2020 "Im Autal" - 5. Änderung, Frühzeitige Beteiligung/ESWE 2020-390-INK  
Datum: 20. Januar 2022 um 08:33  
An: info@buerothomas.com  
Kopie: Wolf Patrick Patrick.Wolf@ESWE.com

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Vorgang wurde durch die Fachabteilungen geprüft.

Seitens der ESWE Versorgungs AG und der sw netz GmbH bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Hofmann  
Straßenbeleuchtung/Zentrale Koordinierung

Tel: 0611-780-3966  
Fax: 0611-780-3994  
[peter.hofmann@eswe.com](mailto:peter.hofmann@eswe.com)  
Internet: [www.eswe-versorgung.de](http://www.eswe-versorgung.de)

ESWE Versorgungs AG  
Konradinallee 25, 65189 Wiesbaden  
Eingetragen beim Amtsgericht Wiesbaden HRB 21 05  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Oberbürgermeister Gert-Uwe Mende  
Vorstand: RA Ralf Schodlok (Vorsitzender) – Dipl.-Ing. (FH) Jörg Höhler

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

**Von:** Johannes Reufenheuser johannesreufenheuser@gmail.com  
**Betreff:** Niedernhausen Bebauungsplan "Im Autal" 5. Änderung  
**Datum:** 1. Februar 2022 um 17:27  
**An:** steinbacher@buerothomas.com  
**Kopie:** Oliver Weirich oliver.weirich@hgon.de



**Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.**

Sehr geehrte Frau Steinbacher,  
die HGON wird in Anbetracht der Lage des Vorhabens keine Stellungnahme abgeben. Wir danken für die Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen  
Johannes Reufenheuser

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Der allgemeine Hinweis zu einer möglichen Stellungnahme hinsichtlich des Baudenkmalschutzes wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.**

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

Aktenzeichen

BearbeiterIn Dr. Kai Mückenberger  
Durchwahl (0611) 6906-169  
Fax (0611) 6906-137  
E-Mail Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Datum 12.01.2022

Büro Dr. Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

**Gemeinde Niedernhausen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 / 2020 „Im Autal“ – 5. Änderung  
Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. Kai Mückenberger  
Bezirksarchäologe





Aktenzeichen	34 c 2_BV 14.3St_2021-026557
Bearbeiter/in	Florian Sterzel
Telefon	(0611) 765 3835
Fax	(0611) 765 3802
E-Mail	florian.sterzel@mobil.hessen.de
Datum	17. Januar 2022

**Bauleitplanung der Stadt Niedernhausen – Bebauungsplan Nr. 1 / 2020 "Im Autal"**  
**frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß**  
**§ 4 (1) BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans**  
**Ihr Schreiben vom 16.12.2021**

**Stellungnahme Hessen Mobil**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 16.12.2021 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:  
Grundsätzlich bestehen gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Niedernhausen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Wie in der Verkehrsuntersuchung beschrieben ist sicherzustellen, dass die Grundstückszufahrt von der Landesstraße (L) 3026 ohne Störung einfahrbar ist. Hierzu ist ein entsprechender Plan mit Schleppkurvennachweis vorzulegen.

II. Hinweise:  
Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Nadine Eckhardt

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

### **Beschlussvorschlag zu I**

**Die Anregung, die störungsfreie Zufahrt durch einen Schleppkurvennachweis zu belegen, wird berücksichtigt. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.**

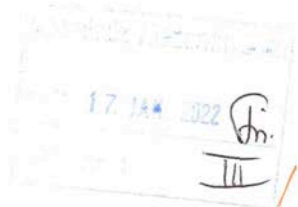
### **Beschlussvorschlag zu II**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender allgemeiner Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.**



Stadtverwaltung Idstein, Postfach 11 40, 65501 Idstein

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Niedernhausen  
Wilrijkplatz  
65527 Niedernhausen



**Der Magistrat**

65510 Idstein, Rathaus  
König-Adolf-Platz 2  
**Bau- und Planungsamt**  
Telefon: +49 6126 780  
Durchwahl: +49 6126 78-420  
Telefax: +49 6126 78-9420  
Öffnungszeiten:  
Mo. - Fr.: 8.00 - 12.00 Uhr  
Do.: 8.00 - 12.00 u. 15.00 - 18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung  
Sachbearbeitung: Alois Höhler  
E-Mail: alois.hoehler@idstein.de  
www.idstein.de

Ihr Schreiben vom  
16.12.2021

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
40/Hö

Datum  
11. Januar 2022

Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal“ – 5. Änderung  
Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen zu o.g. Bauleitplanverfahren.

Nach Durchsicht der Unterlagen stellen wir fest, dass städtebauliche Belange der Stadt Idstein hierdurch nicht berührt sind.

Vor diesem Hintergrund werden seitens der Stadt Idstein auch keine Anregungen hierzu vorgetragen.

In diesem Zusammenhang weisen wir Sie daraufhin, dass wir zukünftig bei solchen Bauleitplanverfahren keine Unterlagen mehr in Papierform mehr benötigen. Es reicht die Übersendung der Unterlagen digital oder der Verweis darauf, wo die Unterlagen auf Ihrer Homepage zu finden sind

Mit freundlichen Grüßen

Christian Herfurth  
Bürgermeister

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Der Hinweis auf die weitere Beteiligung wird mit Fortgang des Verfahrens berücksichtigt.**



**Landkreis Limburg-Weilburg**  
Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg

4020

**Büro Dr. Thomas**  
**Ritterstraße 8**

**61118 Bad Vilbel**

**Amt**

**Amt für den Ländlichen Raum,  
Umwelt, Veterinärwesen und  
Verbraucherschutz**

**Fachdienst**

**Landwirtschaft**

Auskunft erteilt

Frau Hörter

Zimmer

18

Durchwahl

06431 296-5805 (Zentrale: -0)

Telefax

06431 296-5965

E-Mail

ka.hoerter@Limburg-Weilburg.de

Postanschrift und

Fristenbriefkasten

Schiede 43, 65549 Limburg

Unser Aktenzeichen

**3.3.2 Tgb.-Nr. 59/21  
Niedernhausen**

3. Januar 2022

**Gemeinde Niedernhausen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 / 2020 „Im  
Autal“ – 5. Änderung**

**Hier: Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Guten Tag Herr Dr. Thomas,

die von uns zu vertretenden Belange der Landwirtschaft werden durch die Aufstellung des  
o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht berührt. Daher bestehen aus  
landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.

In den uns vorgelegten Planunterlagen werden keine erforderlichen  
Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Werden im weiteren Verfahren jedoch  
Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein, weisen wir hiermit daraufhin, dass diese nicht auf  
landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt werden sollten.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
im Auftrag

Kathrin Hörter

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht  
werden. Der Hinweis zu möglichen Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.  
Planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich vorerst nicht.**

Hessische Gesellschaft für Ornithologie  
(HGON) e.V.  
Lindenstraße 5  
61209 Echzell

Landesjagdverband Hessen (LJV) e.V.  
Am Römerkastell 9  
61231 Bad Nauheim

Deutscher Gebirgs- und Wanderverein (DGW)  
Landesverband Hessen e.V.  
Erbismühler Weg 25  
61276 Weilrod

Botanische Vereinigung für  
Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Schiffenberger Weg 14  
35435 Wottenberg

Verband Hessischer Sportfischer (VHSF) e.V.  
Rheinstraße 36  
65185 Wiesbaden

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald und Naturschutz  
(SDW) Landesverband Hessen e.V.  
Rathausstraße 56  
65203 Wiesbaden-Biebrich

Naturschutzbund Deutschland (NABU)  
Landesverband Hessen e.V.  
Friedenstraße 26  
35578 Wetzlar

Büro Dr. Klaus Thomas  
Stadtplaner + Architekten AKH  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

**Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen**  
hier: Bebauungsplan Nr. 1 / 2020 „Im Autal“ - 5. Änderung  
Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre Nachricht vom 02. Febr. 2022  
hier: Stellungnahme der Verbände

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben angeführten, nach dem BNatSchG anerkannten Verbände, bedanken sich für die Zusendung der Planunterlagen. Im Auftrag der Verbände gebe ich nach Prüfung der Unterlagen und einer Ortsbesichtigung dazu die nachfolgende Stellungnahme ab:

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Umnutzung der bebauten Grundstücke „Idsteiner Straße 25 (Flurstücke 87/14 und 87/15) planungsrechtlich vorbereitet. Hiergegen bestehen aus der Sicht der oben genannten anerkannten Verbände keine grundsätzlichen Bedenken.

Die geplante Bebauung und die Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Luftdurchlässigkeit bzw. Luftzirkulation zum Autal hin nicht behindert wird. Also muss im Bereich unterhalb der Bebauung zum Autal hin auf eine Mauer und die Anpflanzung einer dichten Hecke verzichtet werden. Die geplante Bebauung muss sich zudem in die vorhandene Bebauung einfügen und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Aus ökologischen Gründen und hinsichtlich des Klimaschutzes muss der vorhandene Gehölzbestand, soweit es die zulässigen Bauvorhaben ermöglicht, erhalten und im Rahmen der Baumaßnahmen besonders geschützt werden. Abgängige bzw. durch zulässige Bauvorhaben entfallene Gehölze sind in gleichem Umfang und Qualität zu ersetzen. Wir regen an, die Erhaltung von Gehölzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zeichnerisch und textlich festzusetzen. Darüber hinaus regen wir an, Fassadenbegrünungen an Gebäuden ebenfalls textlich festzusetzen. Fassadenbegrünungen haben eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und tragen wesentlich zum Temperatenausgleich im Siedlungsbereich bei (vgl. auch Artenschutzbeitrag, Kapitel 6).

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

### Absender des Schreibens:

Hans-Joachim Becker  
Limburger Straße 41  
65510 Idstein

E-Mail:  
luhajo.becker@googlemail.com

Idstein, 10. Februar 2022

### **Beschlussvorschlag**

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Da die Vorhaben- und Erschließungsplanung größtenteils auf die aufgeführten Belange eingeht und in diesem Rahmen die Gehölzerhaltungs- und -pflanzmaßnahmen dargestellt werden, sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich. Eine Fassadenbegrünung der Wohngebäude wird nicht festgesetzt.**

### **Begründung**

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sind die dort getroffenen und auf das konkrete Vorhaben bezogenen Darstellungen verbindlich. Insgesamt wird mit diesen Planungsüberlegungen auf die örtliche Situation eingegangen. Ein Erhalt des Gehölzbestands und die angesprochenen Ersatzpflanzungen entsprechen dem Planungswillen. Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan beschreiben dies ausführlich. Eine Fassadenbegrünung ist in erster Linie im Zusammenhang mit Geländemodellierungen (Stützmauern / Tiefgarage) möglich, eine Begrünung der Gebäudefassade im Bereich der Wohnungen wird im Hinblick auf eine optimalen Wohnungsbelichtung nicht gesehen.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Wie aus dem Artenschutzbeitrag hervorgeht, haben die betreffenden Grundstücke ein hohes Potenzial an Habitaten für wildlebende Tiere, das durch die geplante Bebauung verloren geht. Wenn auch im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen keine geschützten Lebensgemeinschaften bzw. wildlebenden Tierarten angetroffen wurden, müssen im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen für die verlorengehenden Habitate geschaffen werden. Im Kapitel 6 des „Artenschutzbeitrages“ werden umfangreiche Maßnahmen des Artenschutzes, wie die Einrichtung einer ökologischen Bauleitung, Fassadenbegrünungen, der Einbau von verschiedenen Vogelnistkästen und Fledermauskästen, Ersatzhabitat über dem Mühlgraben (Fledermauswinterquartier, Reptilienhabitat) und Installation einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung, als Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Diese Vorschläge zum Artenschutz wurden nicht im erforderlichen Umfang in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt. Wir regen daher an, im weiteren Bauleitplanverfahren entsprechende Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 1, Ziff. 20 und 25a) u. 25b) sowie § 1a BauGB noch aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



H. - J. Becker  
(NABU Idstein e. V.)

**Die Anregung zur weiteren Absicherung der vorgeschlagenen artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen wird in erster Linie im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt. Planungsrechtlich festgesetzt wird, dass für die Beleuchtung im Außenbereich Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Störwirkungen zu treffen sind.**

### **Begründung:**

Zu sehen ist, dass die weitere Konkretisierung des Vorhabens zahlreiche Möglichkeiten bietet, Belangen des Artenschutzes mit baulichen Details wie z.B. dem Anbringen von Nistkästen zu entsprechen. Art und Umfang solcher Maßnahmen sind auf dieser Ebene zu sichern.

Von: **Koordination** [koordination@nrm-netzdienste.de](mailto:koordination@nrm-netzdienste.de)  
Betreff: Stellungnahme B-Plan Nr. 1 / 2020 „Im Aotal“ - 5. Änderung- Niedernhausen  
Datum: 20. Januar 2022 um 09:30  
An: [steinbacher@buerothomas.com](mailto:steinbacher@buerothomas.com)  
Kopie: [info@buerothomas.com](mailto:info@buerothomas.com)



Sehr geehrte Frau Steinbacher,  
sehr geehrter Herr Dr. Thomas,

auf Ihre Anfrage

**Gemeinde Niedernhausen**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 / 2020 „Im Aotal“ - 5. Änderung**  
**Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

vom 20.12.2021, können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 1 / 2020 „Im Aotal“ der Gemeinde Niedernhausen grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

#### Hinweise:

Derzeit ist die Liegenschaft Idsteiner Str. 27 mit einem Hausanschluss an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Wird dieser Anschluss nicht mehr benötigt, ist dieser kostenpflichtig zu trennen.

[Trennungen Netzanschluss – NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH \(\[nrm-netzdienste.de\]\(http://nrm-netzdienste.de\)\)](#)

Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link:

[NRM-Netzportal \(\[nrm-netzdienste.de\]\(http://nrm-netzdienste.de\)\)](#)

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> an.

Für zukünftige Anfragen bitten wir Sie, die Unterlagen nach Möglichkeit in elektronischer Form (DWG/PDF) einzureichen. Die E-Mail-Adresse lautet [koordination@nrm-netzdienste.de](mailto:koordination@nrm-netzdienste.de).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Florian Bachmann

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Netzvertrieb  
Projektkoordination (N2-WN3)

Solmsstraße 38  
60486 Frankfurt

Besucheranschrift:  
Gutleutstraße 280  
60327 Frankfurt am Main

Telefon 069 213 24 110  
Mobil 01517 44 06 757

E-Mail [f.bachmann@nrm-netzdienste.de](mailto:f.bachmann@nrm-netzdienste.de)  
Internet <http://www.nrm-netzdienste.de>

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

### Beschlussvorschlag

Die Hinweise zu vorhandenen Leitungen und den einzuhaltenden Schutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungsplanung ist frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen. In der Begründung wird auf die Situation hingewiesen. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich nicht.

Netzauskunft

Telefon 0201/36 59 - 0  
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

zuständig Britta Hansen  
Durchwahl 0201/3659-221

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Büro Dr. THOMAS, Stadtplaner + Architekt AKH  
Marion Steinbacher  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	20.12.2021	PLEdoc	20220100558	06.01.2022

**5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 / 2020 „Im Autal“ der Gemeinde Niedernhausen; Hier: Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

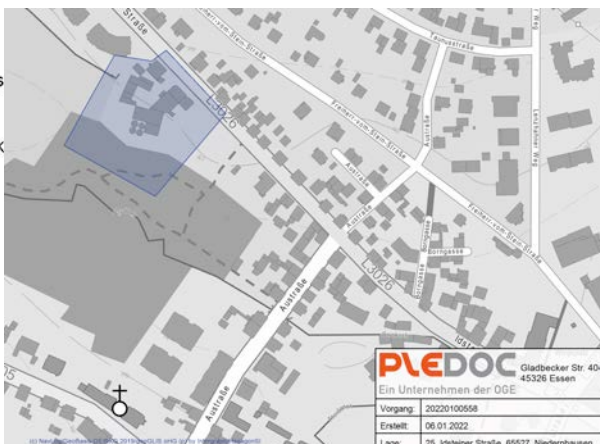
Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

**Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses

Anlage(n)  
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BK



**Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden und sich keine Leitungen der Pledoc GmbH im Plangebiet befinden.**



**Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.**

---

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Dr. Klaus Thomas Stadtplaner + Architekt  
AKH  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

### Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Dr.-Ing. Klaus Thomas  
Ihre Nachricht: 20.12.2021  
Unser Zeichen: hs

Ansprechpartnerin: Frau Honsberg  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1536  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Honsberg@region-frankfurt.de

23. Dezember 2021

**Außerhalb 28/21/Bp**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2020 "Im Autal", 5. Änderung in**  
**Niedernhausen**  
**Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belangen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gisela Honsberg  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung





Rheingau-Taunus-Kreis • Untere Bauaufsichtsbehörde  
Heimbücher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

**DER KREISAUSSCHUSS**

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl  
 Zimmer : 1.310/1.311 (Eingang 1)  
 Telefon: (06124) 510 – 542/506  
 Telefax : (06124) 510 - 18542  
 e-Mail : [ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de](mailto:ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de)  
[Sabine.diehl@rheingau-taunus.de](mailto:Sabine.diehl@rheingau-taunus.de)  
 Servicezeiten : **persönliche Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung und mit Mund-zu-Mund-Schutz**  
 Ihr Zeichen:  
 Ihre Nachricht vom: **Bei Schriftwechsel angeben:**  
 Unser Zeichen: **FD III.4-80-04819/21**  
 Datum: 31.01.2022

1. Gemeindevorstand der Gemeinde Niedernhausen
2. Verteiler

Grundstück **Niedernhausen, ~**  
 Gemarkung Niedernhausen  
 Vorhaben 10 ND 10.5  
 Bebauungsplan "Im Autal", 5. Änderung

Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Kreisausschuss: **ST-GF-** Stabstelle für Frauen und Gleichstellung

**Fachdienst KE**

Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung

**Fachdienst I.7** Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur  
**Fachdienst II.7** Gesundheitsverwaltung  
**Fachdienst III.2** Umwelt  
**Fachdienst III.3** Brandschutz  
**Fachdienst III.4** Bauaufsicht/Denkmalschutz  
**Fachdienst III.5** Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen  
**Fachdienst III.6** Verkehr  
**Fachdienst II.JHP** Jugendhilfeplanung  
**Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

### Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

### Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

### Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:

Seitens des FD I.7 bestehen keine Einwände oder Bedenken.

### Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Seitens des FD II.7 bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

### Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (101649-2021-wi):

#### Immissionsschutz:

1. Der Straßenverkehrslärm der Idsteiner Straße sollte in einer Immissionsprognose aufgegriffen werden. Eine Einteilung der Außenfassaden in Lärmpegelbereiche und daraus resultierende Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sollten festgelegt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
2. Aufgrund der zunehmenden Probleme mit Luftwärmepumpen, die bis 1000 kW weder baunoch immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig sind, empfehlen wir dringend eine Regelung im Rahmen der Bauleitplanung. Wir empfehlen bei Wohnbebauung zumindest die Einschränkung in die Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen, dass nur Luftwärmepumpen ohne Außengerätaufstellung und mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zulässig sind.
3. Eine Betrachtung von Lichtimmissionen zur Verringerung der Umweltbelastung für das Schutzgut Mensch, aber auch in Hinsicht auf die Tier- und Pflanzenwelt wird empfohlen. Die Lichtleitlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) gibt hierzu ausreichende Informationen. Unter Punkt 6 sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Störwirkungen aufgezeigt.  
Vorgaben zur Verwendung von Außenbeleuchtung können als textliche Festsetzung u. a. wie folgt formuliert werden:
  - Die Außenlampen sind zur Vermeidung von Streuung und Blendung so auszurichten, dass ihr Licht nur nach unten fällt und nicht über die Nutzfläche hinaus abstrahlt.
  - Außenbeleuchtungen sollen nur mit Steuerungsgeräten wie Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmeldern betrieben werden um eine unnötige Beleuchtung auszuschließen. Bei Bewegungsmeldern muss auf die Ansprechempfindlichkeit geachtet werden, um häufige Ein- und Ausschaltvorgänge zu vermeiden.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

**Kein Beschlussvorschlag zu Stabstelle Frauen und Gleichstellung, Fachdienst Kreisentwicklung, Fachdienst I.7 Schule, Sport und Kultur und Fachdienst II.7 Gesundheitsverwaltung erforderlich, da (bisher) keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.**

### **Beschlussvorschlag zu Fachdienst III.2 - Immissionsschutz**

**Zu 1.: Die Anregung, für die Planung eine Immissionsprognose erstellen zu lassen, wird berücksichtigt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung gehen in die Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplans ein. Die ermittelten Lärmpegelbereiche werden im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung berücksichtigt.**

**Zu 2.: Die Anregung, wird berücksichtigt. Eine Vorgabe zur Einschränkung der Störwirkungen von Luftwärmepumpen wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.**

**Zu 3.: Die Anregungen zur Außenbeleuchtung werden in die Festsetzungen zur Landschaftsplanung und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

## 2. Untere Naturschutzbehörde:

Wir empfehlen eine ökologische Baubegleitung zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben.

## 3. Untere Wasserbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

## Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

## Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
  2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
  3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
  4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
  5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
  - Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
  - Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

### **Beschlussvorschlag zu Fachdienst III.2 – 2. Untere Naturschutzbehörde**

**Die Anregung zur ökologischen Baubegleitung wird berücksichtigt. Der Umfang wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.**

**Kein Beschlussvorschlag zu Fachdienst III.2 – 3. Untere Wasserbehörde erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.**

### **Beschlussvorschlag zu Fachdienst III.3 – Brandschutz**

**Die Ausführungen zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen, haben jedoch keine planungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Planung. Auf die zu beachtenden Vorgaben wird z.T. bereits textlich hingewiesen (Löschwasserversorgung, Hydranten und sonstigen Maßnahmen). Die größtenteils die Ausführungsplanung betreffenden Hinweise werden in der Begründung ergänzt.**

### **Begründung**

Der Änderungsbereich ist bereits baulich genutzt. Die Wasser- und Löschwasserversorgung (1.600 l/min.) kann gesichert werden. Das Vorhaben ist bzw. wird ohnehin mit den Fachbehörden abgestimmt.

### Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.

### Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsreich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht überschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

### Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/2020 bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht unter Beachtung folgender Anregungen und Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken:

- 1. Die Baugrenze ist im südwestlichen Bereich zum Flurstück 94/1 nicht auf einen Fixpunkt (z.B. Grundstücksgrenze) vermaßt. Wir empfehlen dies im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu ergänzen.
- 2. Im Zufahrtsbereich wird ein kleiner Randbereich des Flurstücks 1/5 in den Geltungsbereich einbezogen. Wir bitten um eine Klarstellung, wie dieser Zufahrtsbereich öffentlich-rechtlich gesichert wird.
- 3. Es wird empfohlen, die Flurstücke 87/14, 87/15 und 1/5 im Grundbuch unter einer laufenden Nummer einzutragen oder per Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.
- 4. Bei der Gebäudedarstellung wurden die Gebäudevorsprünge im südwestlichen Bereich zum Flurstück 94/1 teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dargestellt. Wir bitten um eine Klarstellung.
- 5. Es wird empfohlen, die in der Begründung dargelegte Abstandsfläche von 1,9 m zur Realisierung der Planungsabsicht in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.
- 6. Punkt 1.6 ist im Bebauungsplan nicht eindeutig formuliert. Es ist unklar, wie weit die Tiefgarage die Baugrenze überschreiten darf. Wir bitten um eine Klarstellung.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

### **Beschlussvorschlag zu Fachdienst III.4 – Bauaufsicht**

**Zu 1.: Die Anregung wird berücksichtigt. Planungsrechtlich wird ein Mindestabstand parallel zur Grundstücksgrenze vorgegeben.**

#### **Begründung:**

Ein durchgehend gleicher Abstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze dient der Bestimmtheit.

**Zu 2.: Der Hinweis wird berücksichtigt, indem der Geltungsbereich für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die Flurstücke 87/14 und 87/15 beschränkt und damit das Flurstück 1/5 nicht überplant wird.**

**Zu 3.: Kein Beschlussvorschlag erforderlich. Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.**

**Zu 4.: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Zulässigkeit von Gebäudevorsprüngen in geringem Umfang wird textlich klargestellt. Die textliche Festsetzung 1.9 wird, hinsichtlich der in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Bauteile / Gebäudevorsprünge, entsprechend ergänzt.**

#### **Begründung**

Die textliche Festsetzung stellt klar, dass aus städtebaulichen Gründen auf diesen Flächen zur Gliederung der Fassade und gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auch Gebäudevorsprünge, die am Boden beginnen und die die Wohnfläche erweitern, zulässig sind. Einschränkend wird festgesetzt, dass diese Vorsprünge die Baugrenze maximal 1 m überschreiten und höchstens 40% der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen dürfen. Dies wird auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt.

**Zu 5.: Die Anregung wird berücksichtigt. Die zeichnerische Festsetzung wird textlich verdeutlicht und klargestellt.**

**Zu 6.: Die angeregte Klarstellung ergibt sich aus der Vorhabenplanung. Eine weitere planungsrechtliche Reaktion ist nicht erforderlich.**

- 7. Es wird empfohlen, die zulässige Dachform, -neigung und -aufbauten zur Realisierung der Planungsab-sicht in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.
- 8. Es wird empfohlen, den Bezugspunkt für die Höhenlage der baulichen Anlagen für das Baugrundstück genau zu bestimmen.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

### Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Gegen die Bauleitplanung haben wir keine Bedenken.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. die Scherben, Steingeräte, Skelettreste, etc. entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zurechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von unserer Behörde gefordert werden.

### Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:

Seitens des FD III.5 bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

### Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Die hiesige Zuständigkeit ist nicht betroffen.

### Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

### Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

**zu 7.:** Die angesprochenen Details der Dachausbildung ergeben sich aus der Vorhabenplanung als integraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine weitere Konkretisierung auf planungsrechtlicher Ebene ist nicht erforderlich.

**Zu 8.:** Mit dem Bezug der Firsthöhe auf NN ist die Gebäudehöhe grundsätzlich begrenzt. Darüber hinaus wird textlich klargestellt, dass die Zuordnungsgrundlage der Höhenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans, mit den Angaben zur zukünftigen Geländeoberfläche ist. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen.

### **Begründung:**

Die Festsetzung einer NN-Höhe berücksichtigt zum einen die Konkretisierung der künftigen Bebauung im Rahmen der Vorhabenplanung, zum anderen die eben damit erfolgte Auseinandersetzung mit den komplizierten Höhenverhältnissen der Bestandssituation, die u.a. durch ein quer zur Idsteiner Straße stark abfallendes Hanggrundstück und ein deutliches Längsgefälle im Straßenverlauf geprägt ist. Mit den zusätzlichen Angaben in der Vorhabenplanung werden weitere Höhenbezüge klargestellt, die sich konkret auf die Gebäude und Freiflächen beziehen. Dabei ist das Souterrain i.S. der HBO als (Unter)geschoss zu bewerten und nicht als Vollgeschoss anzurechnen.

### **Beschlussvorschlag zu Fachdienst III.4 – Denkmalschutz**

**Der Hinweis wird berücksichtigt. Die bereits getroffene Formulierung wird entsprechend ergänzt.**

**Kein Beschlussvorschlag zu Fachdienst III.5 Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen, Fachdienst III.6 Verkehr, Fachdienst II.JHP Jugendhilfeplanung und Eigenbetrieb Abfallwirtschaft erforderlich, da (bisher) keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.**

Im Auftrag

(Pohl)

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

Von: **toeb\_beteiligungsverfahren** [toeb\\_beteiligungsverfahren@rmv.de](mailto:toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de)  
Betreff: Stellungnahme RMV - Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Bebauungsplan Im Autal 5. Änderung  
Datum: 17. Januar 2022 um 12:46  
An: Marion Steinbacher [steinbacher@buerothomas.com](mailto:steinbacher@buerothomas.com)

### **Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen Bebauungsplan „Im Autal“, 5. Änderung**

#### **Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH**

Sehr geehrte Frau Steinbacher,  
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Als Träger öffentlicher Belange haben wir keine Bedenken vorzubringen.  
Anregen möchten wir jedoch den barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle *Ahornstraße*.

Für die Umsetzung der Planung wünschen wir viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendetzki  
M.Sc. Traffic and Transport  
Bereichsleiter  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau  
Bereich  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.  
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: [toeb\\_beteiligungsverfahren@rmv.de](mailto:toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de)

[www.rmv.de](http://www.rmv.de) | [www.facebook.com/RMVdialog](https://www.facebook.com/RMVdialog) | [www.twitter.com/rmvdialog](https://www.twitter.com/rmvdialog)

Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat  
Geschäftsführer: Dr. André Kaval  
Aufsichtsratsvorsitzender: Oberbürgermeister Peter Feldmann  
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128  
USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: [www.rmv.de/datenschutz](http://www.rmv.de/datenschutz)  
Think before print.

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Der Hinweis auf die Barrierefreiheit von Bushaltestellen wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich daraus nicht, da die Ausbildung der Bushaltestelle nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist.**



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

**Per Email**

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Niedernhausen  
Wilrijkplatz  
65527 Niedernhausen

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/28-2021/1**  
Dokument-Nr.: **2022/28575**  
Schreiben des Planbüros: **20. Dezember 2021**  
Zeichen d. Planbüros: **Klaus Thomas**  
Ihre Ansprechpartnerin: **Karin Schwab**  
Zimmernummer: **3.018**  
Telefon/ Fax: **06151 12 6321/ +49 611 327642295**  
E-Mail: **karin.schwab@rpda.hessen.de**  
Datum: **20. Januar 2022**

**Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen im Rheingau-Taunus-Kreis  
Vorhabenbezogener Bebauungsplanvorentwurf Nr. 1/2020 „Im Autal“ - 5. Änderung**

**Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorliegenden Planung wird durch Nachnutzung dem § 1a (2) BauGB, der sparsamen Nutzung von Grund und Boden, Rechnung getragen. Es sollen auf dem brachgefallenen Grundstück mit Gebäuden einer ehemaligen Mühle Wohngebäude mit 36 Wohneinheiten errichtet werden. Damit wird dem dringenden Wohnungsbedarf im Großraum des Rhein-Main-Gebietes und im Einzugsbereiches des S-Bahn-Halt Niedernhausen in geeigneter Weise Rechnung getragen.

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.

Die Planung wird **regionalplanerisch** begrüßt.

Allerdings verweise ich besonders auf den Belang Oberflächengewässer, dem durch Umplanung in geeigneter Weise Rechnung getragen werden sollte.

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

**Kein Beschlussvorschlag zu „Regionalplanung“ erforderlich. Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht. Der Hinweis auf den Belang Oberflächengewässer wird im Rahmen dieser Stellungnahme noch behandelt.**

**Kein Beschlussvorschlag zu „Obere Naturschutzbehörde“ erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden.**

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Bezüglich der von der **Abteilung Umwelt Wiesbaden** zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

### **Grundwasser**

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

### **Bodenschutz**

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt. Der von der Planung betroffene Altstandort wurde angesprochen. In der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen ist die ehemalige Mühle mit Bäckerei unter der Schlüsselnummer 439.011.030-001.005 und mit dem Status der Gesamtfläche „Altlastenverdacht aufgehoben“ erfasst.

Bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen auf dem Altstandort ist das **Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden** als zuständige Bodenschutzbehörde nach § 11 HAItBodSchG im Vorfeld zu beteiligen.

Darüber hinaus reichende Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) liegen mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (vorliegende Aktenlage, Abfrage der Altflächendatei) nicht vor.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt. Der vorsorgende Bodenschutz ist anzusprechen, allenfalls wäre die Planung in Folge eines zu unterstellenden Abwagemangels später rechtlich angreifbar.

Ich weise außerdem darauf hin, dass auch in Fällen, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist (vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB besteht, die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

**Kein Beschlussvorschlag zu „Grundwasser“ erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden.**

**Beschlussvorschlag zu „Bodenschutz“:**

**Die Beteiligungshinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Darauf wird in der Begründung hingewiesen.**

**Beschlussvorschlag zu „Vorsorgender Bodenschutz“**

**Die Anregung wird berücksichtigt. Die Belange des Bodenschutzes werden in der Begründung vertieft.**



## Oberflächengewässer

Die Belange des Dezernates IV/Wi 41.2 „Oberflächengewässer“ werden angesprochen, den Aussagen kann jedoch nicht gefolgt werden.

Für den im Bebauungsplan angesprochenen Mühlgraben wurde größtenteils keine eigenständige Gewässerparzelle ausgewiesen. Dennoch ist er als eingetragenes Gewässer im Wasserrahmenrichtlinie-Viewer (WRRL-Viewer) dargestellt.

Anzumerken ist, dass eine fehlende Gewässerparzelle nicht gleichbedeutend ist mit dem Nichtvorhandensein eines Gewässers. Im Zuge einer Verrohrung eines Gewässers wurden früher oftmals die Gewässerparzellen „bereinigt“. Dennoch ist weiterhin das Gewässer vorhanden.

Eine Vor-Ort-Begehung hat jedoch gezeigt, dass im Bereich der ehemaligen Ausleitung kein Abzweig zu einem Mühlgraben mehr vorhanden ist. Es kann also davon ausgegangen werden, dass der Verlauf des Mühlgrabens, wie er im WRRL-Viewer dargestellt wird, zumindest in der Form nicht mehr existiert. Allerdings hat die Vor-Ort-Begehung auch gezeigt, dass im Unterlauf in ordentlicher Menge Wasser abfließt.

Der Aussage, dass es sich hier also nicht um ein Fließgewässer handelt, kann demnach nicht gefolgt werden. Bei ständig oder zeitweilig in Betten fließenden oder stehenden oder aus Quellen wild abfließenden Wasser handelt es sich gemäß § 3 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) um oberirdische Gewässer. Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) beträgt der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 10 Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches 5 Meter. Im Bebauungsplan ist daher der Gewässerrandstreifen darzustellen und die relevanten Verbote gemäß § 38 Abs. 4 Satz 2 WHG sowie § 23 Abs. 2 HWG in den textlichen Festsetzungen mitaufzunehmen.

Gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch im Gewässerrandstreifen verboten. Folglich ist der Bereich des Gewässerrandstreifens samt Gewässer aus dem Baugebiet herauszunehmen.

## Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Für die Entwässerung ist hier die Untere Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises zuständig.

## Abfallwirtschaft

Es bestehen keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub/Bauschutt einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft, Email: [Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de](mailto:Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de)) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaß-

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

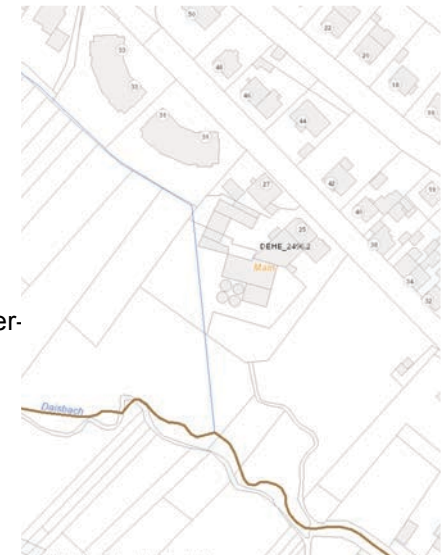
### Beschlussvorschlag zu „Oberflächengewässer“

**Die Hinweise und Anregungen zum Mühlgraben werden berücksichtigt, indem das Gewässer und die zugehörigen Gewässerrandstreifen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und der gesamte Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden.**

### Begründung

Da die nebenstehende Darstellung nicht der Situation vor Ort entspricht und in der Katasterkarte kein Flurstück für das Gewässer verzeichnet ist, wird, zur Verortung des Mühlgrabens in der Planzeichnung, die im Jahr 2020 erfolgte Vermessung zugrunde gelegt. Durch die Bebauungsplanänderung wird kein neues Baugebiet ausgewiesen (s. rechtskräftiger Bebauungsplan), daher muss der Gewässerbereich nicht aus dem Baugebiet herausgenommen werden. Die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen und Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sichert den Bereich umfassend.

Quelle: HNLUG / WRRL-Viewer, oberirdische Gewässer



**Kein Beschlussvorschlag zu „Abwasser“ erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden.**

### Beschlussvorschlag zu „Abfallwirtschaft“

**Das genannte Merkblatt ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Darauf wird in der Begründung hingewiesen. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.**

nahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: [www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall](http://www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall)

### **Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima**

Es bestehen Bedenken aufgrund der Nähe des Plangebietes zur „Idsteiner Straße“. Die Begründung verweist auf ein Schallgutachten von 2014. Dieses wurde für die Häuser „Idsteiner Straße 31 und 33“ erstellt.

In der Begründung wird ausgeführt: *„Danach ist die nach Nordosten orientierte Gebäudeseite des direkt an der Idsteiner Straße geplanten Gebäudes am stärksten betroffen. Hier befinden sich im EG ein Zimmer und in den Obergeschossen jeweils zwei Schlafzimmer pro Geschoss. Freisitze und Loggien sind zur Ost- bzw. Südseite, also zur lärmabgewandten Seite hin orientiert. Für die straßenseitigen Räume wird insofern im Zuge der Ausführungsplanung der Nachweis zu erbringen sein, dass die Bauweise der Außenwände und der Fenster bzw. deren Lüftungselemente die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm bezogen auf ein allgemeines Wohngebiet erfüllen. Die planungsrechtlichen Konsequenzen werden im Festsetzungsapparat des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sein.“*

Die die TA-Lärm ist nicht für Verkehrslärm anzuwenden. Für den dominierenden Verkehrslärm sind die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzuwenden.

Da das Schallgutachten von 2014 für die Häuser „Idsteiner Straße 31 und 33“ erstellt wurde, halte ich es für erforderlich, für das jetzige Plangebiet ein neues Schallgutachten erstellen zu lassen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 sind zu ermitteln und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Wohnungen im Plangebiet in die *Textlichen Festsetzungen* aufzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer an den lärmabgewandten Fassadenseiten anzuordnen sind.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

#### Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

#### Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

#### Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesi-

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

### **Beschlussvorschlag zu „Immissionsschutz“**

**Die Anregung, für die Planung eine Schallgutachten erstellen zu lassen, wurde berücksichtigt. Auf die Ergebnisse und die Beachtung dieser Untersuchung wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen. Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen und werden in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.**

### **Beschlussvorschlag zu „Bergbau“**

**Der Hinweis zum Bergbau ist ggf. im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Darauf wird in der Begründung hingewiesen. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.**

gen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Gebiet des Planverfahrens wurde in der Vergangenheit von auf Eisen und Mangan verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. In den Unterlagen zu dieser Bergbauberechtigung wird jedoch nichts über ehemaligen, bergbaulichen Betrieb berichtet.

Basierend auf den aktuellen Rechercheergebnissen liegen keine Sachverhalte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrdd@rpda.hessen.de](mailto:kmrdd@rpda.hessen.de) .

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

**Kein Beschlussvorschlag zu „Kampfmittelräumdienst“ erforderlich. Der Kampfmittelräumdienst ist bereits am Verfahren beteiligt.**



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

**Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
N 1783-2022  
Ihr Zeichen: Frau Marion Steinbacher  
Ihre Nachricht vom: 20.12.2021  
Ihr Ansprechpartner: Alexander Majunke  
Zimmernummer: 0.23  
Telefon/ Fax: 06151 12 6509/12 5133  
E-Mail: alexander.majunke@rpda.hessen.de  
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de  
Datum: 14.01.2022

**Elektronische Post**

Büro Dr. Thomas  
Stadtplaner + Architekt AKH  
Städtebauliche Planung + Beratung  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

**Niedernhausen, "Im Autal"**

**Bauleitplanung; vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 / 2020 - 5. Änderung  
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau-maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

**Beschlussvorschlag**

**Der Hinweis auf das Bombenabwurfgebiet wird zur Kenntnis genommen. In den allgemeinen textlichen Hinweisen wird bereits auf die Situation eingegangen. Die Ausführungen in der Begründung werden ergänzt. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich nicht.**

**Begründung**

Die Aussagen können für die Ausführungsplanung von Relevanz sein. Die vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlichen Überprüfungen werden mit Fortgang der Vorhabenplanung berücksichtigt. Die der Stellungnahme angefügten allgemeinen Anlagen zur Aushubüberwachung und Kampfmittelräumung sind dabei zu berücksichtigen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

**Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.**

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Alexander Majunke

Von: <Holger.Otto@syna.de>  
Betreff: Niedernhausen, 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 / 2020  
"Im Autal"  
Datum: 7. Januar 2022 um 16:24:38 MEZ  
An: <info@buerothomas.com>

Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen: PRM20023067-020-00 Niedernhausen, Idsteiner Straße  
25

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 16. Dezember 2021, mit dem Sie uns über die oben genannte Projektierung informierten und nehmen wie folgt Stellung:

Zur Frage der Energieversorgung der geplanten Wohnbebauung „Idsteiner Straße 25“ mit 36 Wohneinheiten sowie 61 Tiefgaragen- und 13 oberirdischen Parkplätzen können wir erst endgültige Angaben machen, wenn uns exakte Werte für deren Leistungsbedarf vorliegen.

Der Antrag für die Stromversorgung des Neubaus ist mit den erforderlichen Unterlagen am besten über unser Netzanschlussportal <https://netzanschluss.syna.de/> bei unseren Kolleg\*innen vom Anschlusswesen einzureichen.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass das Erdgasversorgungsnetz in Niedernhausen von der Mainova betrieben wird.

Aktueller Stand zur Freimachung des Baufelds:

- Der Kabelnetzanschluss für Hausnummer 27 wurde inzwischen gebaut.
- Für den Rückbau der Freileitung warten wir auf die Rückmeldung von Hs.-Nr. 27, dass die hausinterne elektrische Anlage auf den neuen Anschluss umgestellt wurde und der Dachständeranschluss nicht mehr benötigt wird.

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich. Die allgemeinen Hinweise zur Klärung der Energieversorgung werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.**

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich. Der Hinweis auf die Gasversorgung durch die Mainova wird zur Kenntnis genommen.**

### **Beschlussvorschläge**

**Die Hinweise zur Freimachung des Baufelds werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. In der Begründung wird auf die vorhandenen Anlagen klarstellend hingewiesen.**

- Zur Versorgung des von Ihnen geplanten Neubaus ist derzeit die Verlegung eines Ortsnetzkabels NAYY-J 4×240 vorgesehen.

Der beiliegende Entwurfsplan ist lediglich als ergänzende Information gedacht und stellt keine offizielle Planauskunft dar. Bestandspläne erhalten Sie über unsere Planauskunft <https://planauskunft.syna.de/planauskunft/>.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden aktuellen Bestandspläne bei unserer Planauskunft einzuholen.

Es sind bauseits geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Beschädigung von Leitungen durch die Annäherung oder das Überfahren mit schwerem Gerät oder Fahrzeugen zu vermeiden; beispielsweise das Legen von Stahlplatten oder das provisorische Auffüllen mit geeignetem Material zur Herstellung einer Mindestüberdeckung von 0,30 m.

Für die Projektierung der Bepflanzung verweisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen.

Sollten noch Fragen offen stehen, stehen wir Ihnen zu einer Rücksprache gerne zur Verfügung.

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich. Die Hinweise auf das Abstimmungserfordernis und die Sicherung von Leitungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.**

### **Beschlussvorschlag**

**Die Schutzmaßnahmen im Zusammenhang mit Pflanzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der bereits mit der Planung getroffene allgemeine textliche Hinweis zu Bepflanzungsmaßnahmen wird entsprechend ergänzt.**

Mit freundlichen Grüßen

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

i.A. Holger Otto

Projektplaner

T 06126 / 9302 - 129

M 0162 / 28 58 263

F 069 / 3107 49 9522 129

E [holger.otto@syna.de](mailto:holger.otto@syna.de)

**Syna**

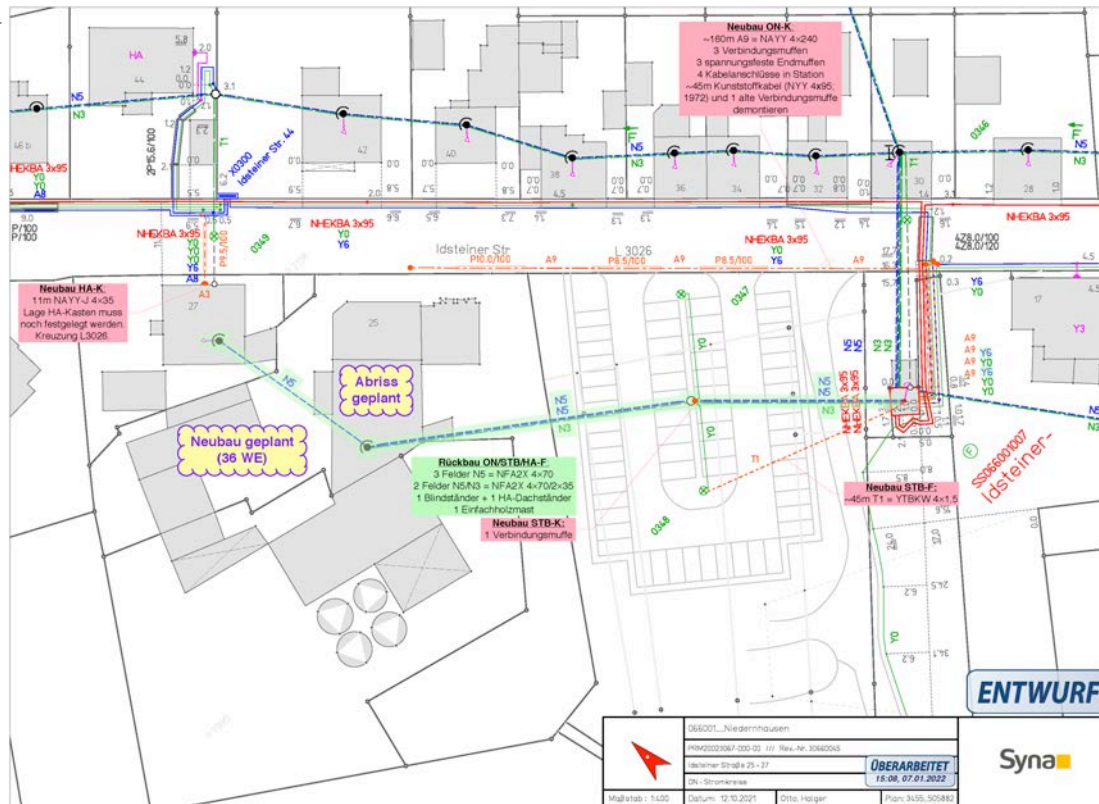
Meine Kraft vor Ort

Syna GmbH

Planung Eltville / Idstein

Wiesbadener Str. 39-41

65510 Idstein







Der Magistrat

Rathaus, Aarstraße 150  
65232 Taunusstein

Aktenzeichen: 2.1.03.61.2/Sto

Ihr/e Ansprechpartner/in: Dr. Ulrich Stockmann  
Zimmer: 118  
T: 06128 241-251  
F: 06128 241-  
E: [ulrich.stockmann@taunusstein.de](mailto:ulrich.stockmann@taunusstein.de)  
Terminvergabe: [www.taunusstein.de/termine](http://www.taunusstein.de/termine)

Datum: : 22. Dezember 2021

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.**

Stadt Taunusstein · Postfach 15 52 · 65223 Taunusstein

Büro Dr. Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

**Gemeinde Niedernhausen**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 / 2020 „Im Autal“ – 5. Änderung**  
**Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Thomas,

zu oben genanntem Bebauungsplan Nr. 1 / 2020 „Im Autal“, – 5. Änderung der Gemeinde Niedernhausen werden seitens der Stadt Taunusstein keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Dr. Ulrich Stockmann

LANDESHAUPTSTADT



**Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.**

**Der Magistrat  
Stadtplanungsamt**

Gustav-Stresemann-Ring 15  
65189 Wiesbaden  
Sachbearbeiter/-in: Frau Wißbach  
Zimmer Nr.: Gebäude B, OG 2, B 245  
Telefon: 0611 31-6474  
Telefax: 0611 31-3917  
E-Mail: [stadtentwicklung@wiesbaden.de](mailto:stadtentwicklung@wiesbaden.de)

Landeshauptstadt Wiesbaden | Amt 61 | Postfach 39 20 | 65029 Wiesbaden

Büro Dr. Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
16.12.2021

Unser Zeichen  
6102 wi

Datum  
10. Januar 2022

**Gemeinde Niedernhausen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 / 2020 „Im Autal“ - 5. Änderung  
Frühzeitiger Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Dr. Thomas,  
sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden werden zu der vorgelegten Planung keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Camillo Huber-Braun