

Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

Agentur für Arbeit Wiesbaden	Schreiben vom 08.02.2023
Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 08.02.2023 zum Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026, Gemeinde Niedernhausen, teile ich Ihnen gerne mit, dass seitens der Agentur für Arbeit Wiesbaden keine Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen.	Beschlussempfehlung: ohne
Landeshauptstadt Wiesbaden	Schreiben vom 10.02.2023
Sehr geehrte Damen und Herren, Von Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden werden zu der vorgelegten Planung keine Anregungen vorgebracht.	Beschlussempfehlung: ohne
Abwasserverband Main-Taunus	Schreiben vom 02.03.2023

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schmitz,

zum Entwurf des oben genannten Bauungsplans 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 nördlich des Plangebietes in etwa 70 m Entfernung in der Talaue am Daisbach entlang.
2. Das im Bestand noch weitgehend unbebaute Plangebiet mit einer Gebietsgröße von ca. 0,9 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 berücksichtigt worden.

Beschlussempfehlungen:

Zu 1:
Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2:
Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>3. Gemäß der aktuellen Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2012 erfolgt die <u>vorhandene</u> Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich (südlich der Frankfurter Straße) weitgehend im <u>Mischsystem</u>. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und des zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers erfolgt hierbei über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Niedernhausen in der Frankfurter Straße zur Regentlastungsanlage „Regenüberlaufbecken (RÜB) Vor der Kläranlage (Gewerbegebiet Frankfurter Straße)“ des Abwasserverbandes Main-Taunus.</p> <p>Die überörtliche Abwasserableitung erfolgt von dort dann über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus.</p> <p>Teilbereiche in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich (nördlich der Frankfurter Straße) entwässern aber auch im <u>Trennsystem</u>, wobei die Ableitung des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers direkt in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Daisbach erfolgt.</p> <p>4. Laut der Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2012 erfüllen alle gemeinde- und verbandseigenen Regentlastungsanlagen im IST-Zustand 2009 und im Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass.</p> <p>Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im Bestand als auch in der Prognose abwasserabgabefrei.</p>	<p>Zu 3: Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 4: Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>5. Das Plangebiet muss hinsichtlich der Entwässerung der zukünftig bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, die voraussichtlich wieder in ca. 1-2 Jahren erfolgt, für den <u>neuen</u> IST-Zustand und Prognose-Zustand (ca. 2030) entsprechend berücksichtigt werden.</p> <p>6. Laut Bauungsplanentwurf soll nur die Ableitung des im Plangebiet anfallenden <u>Schmutzwassers</u> über die bestehende Ortskanalisation (Schmutz- bzw. Mischwasserkanal) der Gemeinde Niedernhausen in der Frankfurter Straße erfolgen. Die Hinweise im Bauungsplan zum Umgang mit <u>Niederschlagswasser</u> und der Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser mit Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 55 Abs. 2 WHG und § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG werden vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.</p> <p>7. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Wir empfehlen daher grundsätzlich folgende <u>Ergänzungen</u> in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur <u>Minimierung</u> der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Sammlung und Rückhaltung des auf (unbegrüntem) Dachflächen anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers in <u>Zisternen</u> und Verwendung als <u>Brauchwasser</u> oder zur Grünanlagenbewässerung- Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern	<p>Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 7: Die Anregung wird seitens der Gemeinde Niedernhausen begrüßt und die drei vorgeschlagenen Hinweise werden in den Festsetzungen übernommen.</p>
---	---

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>- Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen in wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Bauweise (sofern keine wasserrechtlichen Gründe einer Versickerung entgegenstehen)</p> <p>8. Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus <u>grundsätzlich</u>:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>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.</p> <p>9. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes <u>nicht</u> vorhanden. Der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Daisbach verläuft nördlich des Plangebietes in etwa 100 m Entfernung.</p> <p>10. 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 und den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten aus dem Hochwasserrisikomanagementplan Schwarzbach, liegt das Plangebiet jedoch <u>nicht</u> im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Daisbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100).</p>	<p>Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 9: Die Information wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 10: Die Information wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

Anerkannte Verbände nach dem BNatSchG	Schreiben vom 24.02.2023
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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:</p> <p>Seitens der Verbände bestehen gegen die oben bezeichnete Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans 24/2017 sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Wir bitten jedoch um die Berücksichtigung folgender Anregungen:</p> <p>Eingriffsminimierung sowie grünordnerische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (textliche Festsetzungen und Begründung Ziff. 3.5)</p> <p>Im Rahmen der textlichen Festsetzung „Grundstückseingrünung“ (Nr. 2.3.1) wird empfohlen, auf flächige Schotter- bzw. Gesteinsaufschüttungen im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen zu verzichten. Wir regen an, im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen, dass flächige Schotter- bzw. Gesteinsaufschüttungen unzulässig sind. Eine Empfehlung ist unseres Erachtens nicht ausreichend um Schotter- bzw. Gesteinsaufschüttungen zu verhindern.</p> <p>Es wird ausdrücklich begrüßt, dass die vorhandenen Gehölze und Randbereiche unangetastet bleiben und erhalten werden. Gegebenenfalls ist eine Ergänzungspflanzung angebracht, um eine geschlossene Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen als Schutz und Lebensraum für wildlebende Tiere (auch Insektenarten) zu erhalten.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gerade in Bezug auf die zu vermeidenden Schotter- bzw. Gesteinsaufschüttungen wird die Empfehlung durch eine verbindliche Festsetzung ersetzt. Ferner wird die Bodenfreiheit der Einfriedungen auf 20 cm festgelegt.</p> <p>Den Vorschlag einer Amphibienburg wird dankenswerterweise zur Kenntnis genommen und wird sicherlich in anderen Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>Mit einer ausreichenden Bodenfreiheit der Einfriedungen (ca. 20 cm) sollte sichergestellt werden, dass Kleintiere, wie Echsen und Amphibien, die begrünten Heckenbereiche erreichen können (zu Nr. 4 der Begründung, „Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“ und Textfestsetzung 2.2).</p> <p>Eingriffs- und Ausgleichsplanung</p> <p>Wie aus dem Abschnitt 5.2 der Begründung unter der Überschrift „Bestands- und Eingriffsbewertung“ zu entnehmen ist, soll mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans auch die bauliche Ausnutzung des Baugeländes optimiert werden. In der Begründung heißt es: „Durch die Änderung der Baugrenzen werden in Teilen auch Bereiche, welche für die Anpflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgesehen waren, durch überbaubare Grundstücksfläche überplant“. In dieser Hinsicht ist zu erwarten, dass die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans zu weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft führen wird, die ökologisch auszugleichen sind. Zum Ausgleich von weiteren Eingriffen schlagen wir vor, dass <u>Amphibienburgen angrenzend an die Talaue des Daisbaches angelegt werden</u>. Damit können wertvolle Bereiche für Unterschlupf, Brutraum und Überwinterung von Echsen, Amphibien und Reptilien geschaffen werden (s. auch Anlagen). Dieses ist insbesondere aufgrund der Nähe zum Daisbach und einer vorhandenen Wasserfläche äußerst sinnvoll. Wir regen an, entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	
<p>Regierungspräsidium Darmstadt</p>	<p>Schreiben vom 09.03.2023</p>

Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L 3026“ – 2. Änderung strebt die Gemeinde eine Anpassung der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026“ an. Durch die Änderung bestehender Festsetzungen und der Formulierung neuer Festsetzungen sollen optimale Standortvoraussetzungen für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe geschaffen werden. Unter anderem sollen die Festsetzungen zur baulichen Höhe und überbaubaren Fläche angepasst werden. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 0,9ha.

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Gerade in Bezug auf die Wasserversorgung sind keine Probleme zu erwarten. Der Kampfmittelräumdienst wurde separat beteiligt und findet somit Berücksichtigung.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einem im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Planungsrechtlich möchte ich darauf hinweisen, dass mehrere gerichtliche Entscheidungen zu der Frage, ob für ein Bebauungsplanverfahren das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet werden darf, vorliegen. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB hat sich unter anderem nach der tatsächlichen baulichen Prägung des näheren Umfelds zu richten (BVerwG4 CN 5/18 vom 25.06.2020). Einen rechtssicheren Bebauungsplan können Sie somit nur über ein vollständiges zweistufiges Verfahren erreichen.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 439-185) für die Gewinnungsanlage Tiefbrunnen Hirschborn der Gemeinde Niedernhausen. Die Schutzgebietsverordnung vom 17.11.2008 (StAnz: 4/2009, S. 291 ff) für die Gewinnungsanlage Tiefbrunnen III „Hirschborn“ in Niedernhausen ist zu beachten.

Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

a. Vorsorgender Bodenschutz:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße angesprochen. Es ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

b. Nachsorgender Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen. Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab folgenden Altstandort im Bereich des Bauvorhabens:

ALTIS Nr.	Straße	Firma
439.011.030-001.181	Frankfurter Straße 1	ehem. Zimmergeschäft, Holzhandel

In der Vergangenheit wurde das Grundstück (Flur 6, Flurstück 5/9) zur Aufhaltung von Erdaushub und Bauschutt genutzt, diese wurden geräumt. Punktuell wurden erhöhte Werte für den Schadstoffparameter PAK festgestellt. Die betroffenen Bereiche wurden ausgekoffert, sodass das Grundstück nunmehr mit dem Flächenstatus „Altlastenverdacht aufgehoben“ in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen bewertet ist.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a/b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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 HAltBodSchG 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

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

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.

2. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Aus Sicht des Dezernates IV/Wi 41.2 bestehen keine Bedenken gegen das o.a. Vorhaben.

3. Dezernat IV/Wi 41.3 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Eine Zuständigkeit meinerseits ist nicht gegeben. Zuständig ist die untere Wasserbehörde.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

4. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung einzuhalten sind. Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle. Bei einer Lagerung des Bodenaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes). Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_bau-merkblatt_2018-09-01.pdf

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

5. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf bestehen.

6. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen 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 hiesigen 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: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</p> <p>1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)</p> <p>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-)</p> <p>C. Hinweise</p> <p>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: kmrdrpda.hessen.de .</p> <p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p>	
IHK Wiesbaden	Schreiben vom 09.03.2023

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>Sehr geehrter Herr Schmitz,</p> <p>wir bedanken uns für die Möglichkeit, zu dem Bebauungsplan Nr. 24/2017 "Gewerbegebiet an der L 3026" in Niedernhausen eine Stellungnahme abgeben zu können.</p> <p>Aus den rechtsverbindlichen Planunterlagen geht die ursprüngliche Größe der Fläche - welche uns jetzt zum 2. Entwurf vorliegt - nicht hervor. Festgesetzt ist eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 2,0 mit V (Vollgeschoss). Die Grundflächenzahl würde rechnerisch bei der aktuellen Größe der Fläche (8.900 m² x 0,5) 4.450 m² abbilden. Stellt man mit der aktuellen Größe der Fläche von 8.900 m² <u>die Geschossflächenzahl dar, errechnen sich 17.800 m².</u></p> <p>Demgegenüber könnte bei der aktuellen Flächengröße des Planbereichs (2. Änderung) von 8900 m² und einer GRZ von 0,7 <u>eine Fläche von 6.230 m² bebaut werden.</u> Die Höhe wird auf 11,5 Meter beschränkt.</p> <p>In den angrenzenden Gewerbegebietsflächen ist eine GRZ von 0,7, eine GFZ von 1,4 und II Vollgeschosse festgesetzt und in den gegenüberliegenden Gewerbegebieten werden eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,0 sowie III Vollgeschosse ausgewiesen.</p> <p>Insgesamt reduziert sich im aktuellen 2. Entwurf die mögliche bebaubare Fläche unter Einbeziehung der Geschossflächenzahl deutlich (bezogen auf die aktuelle Größe der Fläche von 8.900 m²).</p> <p>Hinsichtlich eines nachhaltigen, sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, regen wir an, über die Möglichkeit von II oder III Vollgeschossen im 2. Entwurf nachzudenken. Bei der Erstellung von Bebauungsplänen sollte möglichst den Belangen einer flächensparenden Entwicklung verstärkt Rechnung getragen werden.</p> <p>Im Hinblick auf die E-Mobilität sollte geprüft werden, ob Ladestationen in dem Planbereich zur Verfügung gestellt werden können, die allerdings nicht die Stellplatzanzahl reduzieren sollte. Des Weiteren sollte bei der Erschließung des Planbereichs die Möglichkeit auf eine Verlegung von Leerrohren geprüft werden, um potenziellen zukünftigen Bedürfnissen der Unternehmen einem Glasfaseranschluss bis ins Gebäude Rechnung tragen zu können.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Autobahn GmbH des Bundes</p>	<p>Schreiben vom 08.03.2023</p>

Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Schmitz,</p> <p>zu der o.g. Bauleitplanung erheben wir</p> <p><u>I Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u></p> <p>- keine -</p> <p><u>II Fachliche Stellungnahme</u></p> <p>II a) Beabsichtigte eigene Planungen</p> <p>Für die BAB 3 ist gemäß Bundesverkehrswegeplan, im Streckenabschnitt westlich des Plangebietes, ein Ausbau auf 8 Fahrstreifen („Weiterer Bedarf“) vorgesehen. Eine konkrete Planung für das Ausbauprojekt liegt noch nicht vor:</p> <p>https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A003-G20-HE-T1-HE/A003-G20-HE-T1-HE.html</p> <p>II b) Sonstige fachliche Stellungnahme</p> <p>Die Ausweisung des Gebietes erfolgt in Kenntnis der von der BAB 3 ausgehenden Emissionen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der</p> <p>BAB 3 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Baufläche bestehen.</p>	
Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement	Schreiben vom 08.03.2023

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in Bezugnahme auf Ihre E-Mail vom 08.02.2023 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung.</p> <p>I . Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: Derzeit sind dem Beteiligungsverfahren keinerlei verkehrstechnischen relevanten Informationen, welche näher beurteilt werden können, beigefügt. Die einzige Aussage zur verkehrlichen Anbindung ist unter Punkt 3.4 der Begründung zum Bebauungsplan getätigt. Hier heißt es die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die L 3026 (Frankfurter Straße).</p> <p>Die Erschließung des Gewerbegebietes, vor allem mit Berücksichtigung des nahegelegenen Kreisverkehrsplatzes, ist planerisch auszuarbeiten, verkehrstechnisch auf die Leistungsfähigkeit zu überprüfen und Hessen Mobil im weiteren Verfahren zur Prüfung vorzulegen. Die Planung hat nach den gültigen Planungs- und Entwurfsrichtlinien zu erfolgen. Der Streckenabschnitt der L 3026 liegt zwar straßenrechtlich innerorts, hat aber durchaus den Charakter einer freien Strecke. In diesem Zuge sollte in Erwägung gezogen werden den längs verlaufenden und abgesetzten, aber nicht den Richtlinien entsprechenden, Geh- und Radweg mit zu überplanen. Besonders da dieser von der zukünftigen Anbindung direkt tangiert wird.</p> <p>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.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Für ein aktuelles Bauvorhaben wurde bereits die Baugenehmigung erteilt und im Rahmen des Antragsverfahrens wurde Hessen Mobil beteiligt (ohne Einwände).</p>
<p>Rheingau-Taunus-Kreis – Untere Bauaufsichtsbehörde</p>	<p>Schreiben vom 08.03.2023</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Kreisausschuss: ST-GF- Stabstelle für Frauen und Gleichstellung</p> <p>Fachbereich IV IV.3 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen</p> <p>Fachdienst I.7 Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur</p> <p>Fachdienst II.7 Gesundheitsverwaltung</p> <p>Fachdienst IV.2 Umwelt</p> <p>Fachdienst III.3 Brandschutz</p> <p>Fachdienst III.4 Bauaufsicht/Denkmalerschutz</p> <p>Fachdienst III.5 Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen</p> <p>Fachdienst III.6 Verkehr</p> <p>Fachdienst II.JHP Jugendhilfeplanung</p> <p>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes IV.3 - Kreisentwicklung:

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

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

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes IV.2 – Umwelt ():

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bauordnungsplanungen 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.
Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt wird.
- 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.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

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.

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 (GE, MK) von einem Geschoss oder $GFZ > 0,7$ und $\leq 1,0$ muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ 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 unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Grundlage dieser Stellungnahme sind die Unterlagen mit Stand vom 31.08.2022.

Zu dem Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Im Folgenden wird zu verschiedenen Punkten Stellung genommen:

1. In der Planzeichnung ist eine bebaubare Fläche dargestellt. Wir empfehlen **dringendst**, diese Fläche auf nachvollziehbare, unveränderliche Bezugspunkte zu vermaßen.
Bei der Prüfung von Bauanträgen, bei der Planung von Vorhaben sowie bei der örtlichen Arbeit treten immer wieder Probleme mit nicht oder nicht ausreichend vermaßten Baufenstern auf.

Zu Fachdienst III.4 Punkt 1:

Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst.

Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>2. Im vorliegenden Planausschnitt lautet die Flurstücksbezeichnung 5/9; in den uns zur Verfügung stehenden Daten handelt es sich um die drei verschiedenen Flurstücke 5/12, 5/13 und 5/11. Wir empfehlen eine Klarstellung.</p> <p>3. Zu diesem Grundstück gibt es bereits einige Vorgänge (GF-1210/2005, BA- 1337/15, GF-3189/06 und VB 1369/09) Es stellt sich die Frage, ob diese Baugenehmigungen und brandschutztechnische Bewertungen bei der Bebauungsplanänderung berücksichtigt worden sind.</p> <p>4. In nordwestlichen bebaubaren Bereich ist eine quadratische Fläche mit einer gestrichelten Linie dargestellt. In der Legende ist dies als „Baufenster“ bezeichnet. Dies ist nicht verständlich. Wir empfehlen eine Klarstellung.</p> <p>5. In südwestlichen bebaubaren Bereich ist eine rechteckige Fläche mit einer durchgezogenen Linie dargestellt. Es handelt sich um eine bestehende Bebauung. In der Legende fehlt diese Art der Darstellung. Wir empfehlen eine Klarstellung.</p>	<p>Zu 2: Die aktuelle Flurkarte wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 4 und 5: Die Plankarte wurde entsprechend angepasst.</p>
--	---

Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:</u></p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde trägt keine Bedenken und Anregungen vor, wir bitten nur um den Hinweis, dass HessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, eigenständig am Verfahren zu beteiligen ist</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:</u></p> <p>Seitens des FD III.5 bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:</u></p> <p>Stellungnahme liegt noch nicht vor.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung</u></p> <p>Stellungnahme liegt noch nicht vor.</p> <p><u>Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:</u></p> <p>Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat keine Anregungen oder Bedenken.</p>	
Rheingau-Taunus-Kreis – Untere Naturschutzbehörde	Schreiben vom 05.04.2023

Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>Bezug: Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 8.03.2023</p> <p>Stellungnahme des Fachdienstes III.2 Umwelt</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p><u>1. Immissionsschutz:</u></p> <p>Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><u>2. Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><u>3. Untere Wasserbehörde:</u></p> <p><u>Trinkwasserschutzgebiet:</u></p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen auf Seite 2 des Kapitels 1.2 wurden entsprechend angepasst. Die fehlerhafte Bezeichnung des Tiefbrunnens wurde abgeändert.</p>
--	---

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der Zone III des mit Verordnung vom 17.11.2008 neu festgesetzten Wasserschutzgebietes für den Brunnen III „Hirschborn“, veröffentlicht im StAnz. 4/2009 S. 292.

Die gemäß § 4 der v.g. Wasserschutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote in der Zone III sind entsprechend zu beachten.

Gemäß den Ausführungen auf Seite 2 des Kapitels 1.2 – Art der baulichen Nutzung – der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“ – 2. Änderung (Planstand 31.08.2022) soll durch die Formulierung zusätzlicher Festsetzungen auch **Tankstellen** innerhalb des Gewerbegebietes zulässig sein.

Nach § 4 Ziff. 16 der Wasserschutzgebietsverordnung sind jedoch in der Zone III der Trinkwassergewinnungsanlage Brunnen III „Hirschborn“ Maßnahmen, die im Widerspruch zur jeweils gültigen Fassung der Anlagenverordnung (VAwS) stehen, verboten.

Nach § 49 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) dürfen in Zone III von Wasserschutzgebieten unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe „C“ sowie der Gefährdungsstufe „D“ nicht errichtet werden.

Da in aller Regel wirtschaftlich betriebene Tankstellen gemäß § 39 Abs. 1 AwSV in die v.g. Gefährdungsstufen fallen, kann von Seiten der Unteren Wasserbehörde auch keine wasserrechtliche Befreiung gemäß § 49 Abs. 4 AwSV in Aussicht gestellt werden.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass zu einem ehemals geplanten Tankstellenstandort innerhalb des hier vorliegenden Geltungsbereiches (Flur 6, Flurstück 5/11, Frankfurter Str. 1; Bauvoranfrage BV-00929/20 der Fa. Deutsche Tamoil GmbH) unserer Behörde eine schriftliche Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) vom 26.03.2015 vorliegt und der Hydrogeologe darin bereits schwerwiegende Bedenken gegen den Bau als auch für den Betrieb der Tankstelle an dem Standort vorbringt und von der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung abrät.

Somit sind „Tankstellen“ aus dem Kap. 1.2 als vorliegend zulässiger Gewerbebetrieb ersatzlos zu streichen und unter Ziffer 3 im Kap. 1.2.1 als vorliegend **unzulässiger** Gewerbebetrieb festzusetzen.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, dass im Kap. 3.4.1 der textlichen Festsetzungen sowie im Kap. 3.5 auf S. 11 ab dem 3. Absatz, im Kap.5.3 auf S.16 Abs. 2 Satz 3 und im Kap.7.2 der Begründung des Bebauungsplans die Bezeichnung des Wasserschutzgebietes falsch ist. Das hier vorliegende Plangebiet liegt definitiv nicht in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen IV der Stadt Eppstein, Gemarkung Niederjosbach. Die fehlerhaften Textpassagen sind entsprechend zu korrigieren.</p> <p><u>Abwasserbeseitigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Bezüglich der Ausführungen in Kap. 7.1 der Begründung des Bebauungsplans ist bei einer geplanten Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet in den „Daisbach“ das derzeit gültige Regelwerk der DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. <p><u>Trinkwasserversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Liegt in der Zuständigkeit des RPAU Wiesbaden.	
<p>Stadt Taunusstein</p>	<p>Schreiben vom 07.03.2023</p>
<p>Sehr geehrter Herr Schmitz,</p> <p>zu der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der L3026“ werden seitens der Stadt Taunusstein keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>ohne</p>
<p>Amt für Bodenmanagement Limburg</p>	<p>Schreiben vom 03.03.2023</p>

Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:</p> <p>Bereich: Ländliche Bodenordnung Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen.</p> <p>Bereich: Städtische Bodenordnung Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.</p> <p>Bereich: Liegenschaftskataster Wir möchten darauf hinweisen, dass der Flurstücksbestand nicht mehr dem aktuellen Liegenschaftskataster entspricht.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hessenwasser GmbH & Co KG</p>	<p>Schreiben vom 02.03.2023</p>
<p>Sehr geehrter Herr Schmitz,</p> <p>die Belange der Hessenwasser GmbH & Co. KG sind durch die Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Bauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung, nicht betroffen.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>ohne</p>
<p>NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH</p>	<p>Schreiben vom 01.03.2023</p>

Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>Sehr geehrter Herr Schmitz,</p> <p>auf Ihre Anfrage</p> <p>Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>vom 08.02.2023 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung, der Gemeinde Niedernhausen grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Zum Bebauungsplan bestehen auch vertriebsseitig keine Einwände, derzeit sind keine Baumaßnahmen geplant. Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden soll, ist die Verlängerung der bestehenden Gasversorgungsleitung bis zum Baugebiet sowie die Verlegung einer Gasversorgungsleitung innerhalb des Plangebietes notwendig. Wir bitten daher, rechtzeitig in die Planungen einbezogen zu werden, um die Machbarkeit einer möglichen Erschließung überprüfen zu können.</p> <p>Ansprechpartner Erschließung:</p> <p>Susanne Litz T: 069 / 213-26259 s.litz@nrm-netzdienste.de</p> <p>Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.</p> <p>Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.</p> <p>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.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst</p>	<p>Schreiben vom 27.02.2023</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.</p> <p>Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau- maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampf- mittelräummaßnahmen notwendig.</p> <p>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.</p> <p>Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräum- maßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

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

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten 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.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). 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.

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.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

Landesamt für Denkmalpflege	Schreiben vom 23.02.2023
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.</p> <p>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.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
Stadt Eppstein	Schreiben vom 23.02.2023
<p>Sehr geehrter Herr Schmitz,</p> <p>im Hinblick auf ihre Änderung zu o. g. Bebauungsplan teilen wir ihnen mit, dass die städtebaulichen Belange der Stadt Eppstein nicht berührt werden. Anregungen und Bedenken werden nicht vorgetragen.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>ohne</p>
Regionalverband Frankfurt Rhein Main	Schreiben vom 22.02.2023

Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde Niedernhausen plant einen ca. 0,9 ha umfassenden unbebauten Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026“ redaktionell zu überarbeiten und zu ändern. Die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen sollen demnach vor allem bezüglich der Höhenentwicklung verträglich an die Umgebungsbebauung angepasst werden. Zu der vorgelegten Planung der Gemeinde Niedernhausen bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Der Planbereich liegt außerhalb unseres räumlichen Zuständigkeitsbereiches und von den vorgesehenen Änderungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verbandsgebiet zu erwarten.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil v. 25.06.2020 (Az. 4 CN 5/18) klargestellt hat, dass bei der Frage, ob ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden darf, allein die tatsächlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind. Es ist irrelevant, dass eine Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt. Entscheidend ist lediglich, ob es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. War und ist eine Fläche nicht bebaut, sondern handelt es sich um eine Freiraumfläche, ist das beschleunigte Verfahren unzulässig.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>ESWE Versorgungs AG und sw netz GmbH</p>	<p>Schreiben vom 22.02.2023</p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Der o.g. Vorgang wurde durch die Fachabteilungen geprüft.</p> <p>Seitens der ESWE Versorgungs AG und der sw netz GmbH bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>ohne</p>
<p>Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH</p>	<p>Schreiben vom 20.02.2023</p>

Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>Sehr geehrter Herr Schmitz, sehr geehrte Planungsbeteiligte,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände vorzubringen haben. Für die Bauleitplanung möchten wir jedoch folgende Anregung geben.</p> <p>In der Begründung bitten wir unter dem „Punkt 2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung“ die nächstgelegene Bushaltestelle zu ergänzen.</p> <p>In Hinblick auf die gute Erreichbarkeit und insbesondere die barrierefreie Erreichbarkeit möchten wir anregen, im Planungsgebiet eine zusätzliche Bushaltestelle gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplanes einzurichten und die entsprechenden Flächen für den barrierefreien Ausbau unter Berücksichtigung eines Witterungsschutzes sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste sowie einer barrierefreien Zuwegung vorzusehen. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link: https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die nächstgelegene Bushaltestelle wurde ergänzt.</p>
<p>OGE GmbH und GasLINE GmbH & Co. KG</p>	<p>Schreiben vom 20.02.2023</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Syna GmbH</p>	<p>Schreiben vom 14.02.2023</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

Sehr geehrter Herr Schmitz,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 08.02.2023, mit dem Sie uns über die oben genannte Projektierung informierten und nehmen wie folgt Stellung:

Zu der Änderung des Bebauungsplanes melden wir unter der Voraussetzung keine Bedenken an, dass die bestehenden und eventuell noch zu projektierenden Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung finden.

Wie Sie aus unseren beiliegenden Unterlagen entnehmen können befindet sich auf dem Gelände eine kundeneigene Zähleranschluss säule, welche über ein Niederspannungskabel des Typs NAYY-J 4x240 (Baujahr 2015) direkt aus der Station FRANKFURTER- 2 heraus versorgt wird. Außerdem endet an der Grundstücksgrenze ein Ortsnetzkabel des Typs NAYY-J 4x150 (Baujahr ca. 1984), über das das stillgelegte Hausanschlusskabel NAYY-J 4x35 (Baujahr 2008) angeschlossen war.

Zur Frage der Energieversorgung der zukünftigen Bebauung können wir erst Angaben machen, wenn uns exakte Werte für deren Leistungsbedarf vorliegen.

Sollte im Zuge Ihrer Maßnahme eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich sein bitten wir Sie uns frühzeitig zu Informieren damit wir entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchführen können.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist Erdarbeiten durchführenden Firmen zur Auflage zu machen vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden aktuellen Bestandspläne bei unserer [Planauskunft](#) einzuholen sowie die in unserem [Merkheft für Baufachleute](#) gegebenen Hinweise und Anregungen zu beachten.

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 Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

Eisenbahn-Bundesamt	Schreiben vom 10.02.2023
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihr Schreiben ist am 08.02.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>ohne</p>
Amprion GmbH	Schreiben vom 10.02.2023
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
Stadt Idstein	Schreiben vom 09.02.2023

Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Idstein bedankt sich für die Mitteilung über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen, Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung.</p> <p>Von der Stadt Idstein werden keine Bedenken oder Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der L 3026“ erhoben.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>ohne</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>Schreiben vom 09.02.2023</p>

Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau,</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<p>die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p>	
--	--

Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L3026“, 2. Änderung

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

<ul style="list-style-type: none">• für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,• entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."• der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,• die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.	
HessenForst	Schreiben vom 09.02.2023
Az P22 Sehr geehrter Herr Schmitz, da Wald nicht betroffen ist, haben wir keine Anregungen oder Bedenken.	Beschlussempfehlung: ohne