

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: 21.09.2023

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Die allgemeinen Feststellungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf das zwischenzeitlich neu festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird zur Kenntnis genommen und zur Klarstellung in die Begründung, textlichen Festsetzungen und Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Begründung

Das Überschwemmungsgebiet und die geltenden Vorgaben sind zu berücksichtigen. Da in diesem Bereich keine Hochbauten zulässig sind, ergeben sich für das Vorhaben keine weiteren planungsrechtlich relevanten Auswirkungen.

**Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal“ – 5. Änderung
Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben per E-Mail vom 15.08.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Abwasserverband Main-Taunus hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.01.2022 zum Vorentwurf des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Gemeinde Niedernhausen bereits eine Stellungnahme abgegeben.

Die Hinweise und Anmerkungen des Abwasserverbandes Main-Taunus aus der Stellungnahme vom 17.01.2022 wurden weitgehend zur Kenntnis genommen und sind in dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf auch berücksichtigt bzw. mit aufgenommen worden. Dies wird seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.

Das Überschwemmungsgebiet u. a. des Daisbaches wurde zwischenzeitlich rechtskräftig neu festgesetzt und der Verordnungstext im Staatsanzeiger für das Land Hessen (Ausgabe 32/2023) am 07.08.2023 veröffentlicht. Nach den neuen Überschwemmungsgebietskarten liegt der südöstliche Teil des Plangebietes jetzt im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100). In diesem Bereich ist laut dem Bebauungsplanentwurf aber keine Bebauung vorgesehen.

Zu den Hinweisen und Anmerkungen unserer bisherigen Stellungnahme vom 17.01.2022, die wir inhaltlich weiterhin aufrecht halten, ergeben sich aufgrund des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ansonsten keine Änderungen oder Ergänzungen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Hielscher
Geschäftsführer Technik


Spitzbart
Geschäftsführerin Verwaltung

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

**Amt für Bodenmanagement
Limburg a.d. Lahn**



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

Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn
Berner Straße 11, 65552 Limburg a.d. Lahn

TÖB – Rheingau-Taunus-Kreis

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#130

Dienststelle Nr. 0620
Bearbeiter/in Orelly Dominik (HVBG)
Telefon (0611) 535 – 6415
E-Mail dominik.orelly@hvbg.hessen.de

Datum 20.09.2023

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

per E-Mail an
info@buerothomas.com

Bebauungsplan: **Nr. 1/2020 "Im Autal" - 5. Änderung**

Gemeinde: Niedernhausen
Gemarkung: Niedernhausen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom: **15.08.2023**
Ihre Aktenzeichen: **Dipl.-Ing. Architektin Marion Steinbacher**

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)

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

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

Die allgemeinen Hinweise zu den Erschließungserfordernissen werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen im Sinne von Festsetzungen ergeben sich daraus nicht. Die Berücksichtigung und der Umgang mit den Anlagen werden in der Begründung klargestellt.

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Christine Wust (christine.wust@telekom.de)
TELEFONNUMMER 0671/96-8062
DATUM 31.08.2023
BETRIFFT Gemeinde Niedernhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 / 2020 "Im Autal" – 5. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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.

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,

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

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.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

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.

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

- 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.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust



Datum/Uhrzeit: 4.9.2023 15:22:51	Referenznr.: 7529473
Idsteiner Str. 27 65527 Niedernhausen	
PTI 12 Mainz / Wiesbaden	
Maßstab: 1:500	gültig bis: 4.10.2023

Trassenauskunft Kabel



Seite 1

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: Becker, Nina Nina.Becker@eppstein.de
Betreff: AW: Vorhabenbezogener B-Plan Im Autal, Niedernhausen
Datum: 18. August 2023 um 13:51
An: Marion Steinbacher steinbacher@buerothomas.com

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

Sehr geehrte Frau Steinbacher,
sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Stadt Eppstein bestehen keine Bedenken. Anregungen werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Nina Becker
Fachbereichsleiterin
Dipl. Ing. (FH) Architektur
M.A. (FH) Stadtplanung



MAGISTRAT DER STADT EPPSTEIN
Fachbereich Stadtplanung & Umwelt

Rathaus I
Hauptstraße 99 – 65817 Eppstein

Zentrale: (06198) 305 0
Telefon: (06198) 305 167
Telefax: (06198) 305 109

E-Mail: nina.becker@eppstein.de
Internet: www.eppstein.de
Facebook: www.facebook.com/stadt.eppstein

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: Hofmann Peter Peter.Hofmann@ESWE.com
Betreff: AW: Vorhabenbezogener B-Plan Im Autal, Niedernhausen//ESWE 2023-390-INK
Datum: 22. August 2023 um 10:45
An: Marion Steinbacher steinbacher@buerothomas.com

PH

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
Planung, EE und Infrastrukturen
Zentrale Koordinierung
Tel: 0611-780-3966
peter.hofmann@eswe.com
Internet: www.eswe-versorgung.de

ESWE Versorgungs AG
Konradinerallee 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

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Wiesbaden

HESSEN



Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

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 22. August 2023

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

**Bauleitplanung der Stadt Niedernhausen – Bebauungsplan Nr. 1 / 2020 „Im Autal“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur 5. Änderung des Bebauungsplans
Ihr Schreiben vom 15.08.2023**

Stellungnahme Hessen Mobil

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 15.08.2023 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Niedernhausen bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die ordnungsgemäße Zufahrt zur L 3026 wurde nachgewiesen.

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

Florian Sterzel

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



Stadtverwaltung Idstein, Postfach 11 40, 65501 Idstein

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel



Magistrat

65510 Idstein, Rathaus
König-Adolf-Platz 2
Telefon: +49 6126 780
Durchwahl: +49 6126 78-443
Telefax: +49 6126 78-840
Dienst-Kernzeit:
8.00 - 12.00 u. 14.00 - 16.00 Uhr
(außer Freitagnachmittag)
Sachbearbeitung: Carina Schanzer
E-Mail: carina.schanzer@idstein.de
www.idstein.de

Ihr Schreiben vom
15.08.2023

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
42 / 3 SC

Datum
29. August 2023

Bauleitplanung der Stadt Niedernhausen

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Autal“ 5. Änderung,
hier: Offenlage gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information zum o.g. Bauleitplanverfahren. Nach Durchsicht der bereitgestellten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass Belange der Stadt Idstein durch die oben genannte Bauleitplanung nicht berührt werden.

Anregungen und Bedenken werden nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Herfurth
Bürgermeister





Landkreis Limburg-Weilburg
Der Kreisausschuss



Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

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

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	3.2 Tgb.-Nr. 32/23 Niedernhausen

17. August 2023

**Gemeinde Niedernhausen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 / 2020 „Im
Autal“ – 5. Änderung**
Hier: Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 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.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Kathrin Hörter

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 Wetzlar

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 25
35576 Wetzlar

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

Absender des Schreibens:

Hans-Joachim Becker
Limburger Straße 41
65510 Idstein

E-Mail:
luhajo.becker@googlemail.com

Idstein, 11. September 2023

Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 / 2020 „Im Autal“ – 5. Änderung
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m gem. § 4 Abs. 2 BauGB


Ihre Nachricht vom 15.08.2023
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:

Zu der oben bezeichneten Bauleitplanung haben die anerkannten Verbände mit Schreiben vom 10. Februar 2022 eine ausführliche Stellungnahme abgegeben. Insbesondere die dort vorgebrachten Anregungen zur Aufnahme von Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen und zur Übernahme von Maßnahmen des Artenschutzes aus dem Artenschutzbeitrag werden weiter aufrecht erhalten. Gerade Fassadenbegrünungen gewinnen in den länger andauernden Hitzeperioden zunehmend an Bedeutung. Fassadenbegrünungen leisten einen wesentlichen Beitrag zum Temperatursausgleich, dienen dem Artenschutz und tragen zur Gestaltung des Ortsbildes bei.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Hans-Joachim Becker
NABU Gruppe Idstein e.V.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Beschlussvorschlag

Die in der genannten Stellungnahme vorgebrachten Anregungen wurden in der Vorhaben- und Erschließungsplanung größtenteils berücksichtigt. Eine Fassadenbegrünung der Wohngebäude wird nicht festgesetzt. Die Absicherung der vorgeschlagenen artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen wird in erster Linie im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt. Dieses Vorgehen wird weiterhin beibehalten. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich daher nicht.

Begründung

Die Vorhabenplanung als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt die Gehölzerhaltungs- und -pflanzmaßnahmen dar. 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.

Im Sinne des Artenschutzes ist planungsrechtlich festgesetzt, dass für die Beleuchtung im Außenbereich Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Störwirkungen zu treffen sind. 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 und umzusetzen.

Von: **Koordination** koordination@nrm-netzdienste.de
Betreff: AW: Vorhabenbezogener B-Plan Im Autal, Niedernhausen

Datum: 26. September 2023 um 08:32

An: Marion Steinbacher steinbacher@buerothomas.com

Kopie: Fremdbaustellenkontrolle fremdbaustellenkontrolle@nrm-netzdienste.de, Reichenberger, Michael
m.reichenberger@nrm-netzdienste.de



Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die Hinweise auf den stillgelegten Gasanschluss und die erforderlichen Schutzmaßnahmen für unterirdische Leitungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Darauf wird textlich allgemein hingewiesen.

Sehr geehrte Frau Steinbacher,

auf Ihre Anfrage

Öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 / 2020 „Im Autal“ 5. Änderung in Niedernhausen

vom 15.08.2023 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 1/2020, „Im Autal“ der Gemeinde Niedernhausen grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie, dass in der ausgewiesenen Fläche ein stillgelegter Gashausanschluss sich befindet. Sollte dieser die Tiefbauarbeiten behindern, bitten wir Sie um Kontaktaufnahme mit unserem zuständigen Betriebverantwortlichen Herr Michael Reichenberger (Emailadresse: m.reichenberger@nrm-netzdienste.de ; Tel: +49 69 213 25764).

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

<https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>

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 Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Es grüßt Sie freundlich

Artur Gerasimenko

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)
Solmsstr. 38
60486 Frankfurt am Main

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main
Telefon: 069 213 25736
Mobil: 0151-72601477
Telefax: 069 213 24390
E-Mail: a.gerasimenko@nrm-netzdienste.de
Internet: <http://www.nrm-netzdienste.de>

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: vom 15.08.2023
Unser Zeichen: Mro

Ansprechpartnerin: Frau Mrosek
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1550
Telefax: +49 69 2577-1547
Mrosek@region-frankfurt.de

25. August 2023

**Außerhalb 12/23/Bp
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 / 2020 "Im Autal" - 5. Änderung in Niedern-
hausen,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ziel des vorgelegten Bebauungsplans ist die Wiedernutzbarmachung einer derzeit brachgefallenen Fläche als Allgemeines Wohngebiet.
Durch das Verfahren sind die Belange des Regionalverbands FrankfurtRheinMain nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Annika Mrosek
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

RTK FD III.4 Heimbacher Str. 7 · 65307 Bad Schwalbach

1. Gemeindevorstand der Gemeinde Niedernhausen
2. Verteiler

DER KREISAUSSCHUSS

Fachdienst: **Bauaufsicht und Denkmalschutz**
Sachbearbeiter/in: **Frau Umhauer/Frau Diehl**
Raum: 1.311 (Eingang 1)
Telefon: 06124/510-542
Telefax: 06124/510-18542
E-Mail: lyonne.umhauer@rheingau-taunus.de
E-Mail: Sabine.diehl@rheingau-taunus.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel angeben
Unser Zeichen: FD III.4-80-10-BP-04819/21

Datum: **25. September 2023**

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

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

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

Fachbereich IV

IV.3 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen

Fachdienst I.7 Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur

Fachdienst II.7 Gesundheitsverwaltung

Fachdienst IV.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

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

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:

Von Seiten 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 IV.2 – Umwelt ():

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

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.
Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt werden.
- 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.

Kein Beschlussvorschlag zu Stabstelle für Frauen und Gleichstellung, Fachdienst IV/3 - Kreisentwicklung, und Fachdienst IV.2- Umwelt möglich, da keine Stellungnahme vorliegt.

Kein Beschlussvorschlag zu Fachdienst I.7 - Schule / Sport / Kultur und Fachdienst II.7 - Gesundheitsverwaltung erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Beschlussvorschlag zu Fachdienst III.3 - Brandschutz

Da keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung vorgebracht werden, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Die allgemeinen Anforderungen des Brandschutzes an die Bebauung hinsichtlich Verkehrsanbindung, Löschwasserversorgung und Hydranten sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Darauf wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

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.

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 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 Verkehrsbereich 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.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Gegen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/2020 „Im Autal“, 5. Änderung bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgenden Hinweis bitten wir zu beachten:

1. Es wird empfohlen, den Bezugspunkt für die Höhenlage der baulichen Anlagen für das Baugrundstück genau zu bestimmen (wie z.B. Oberkante der erschließenden Straße in Grundstücksmitte).

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Gegen die Bauleitplanung haben wir keine Bedenken.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. die Scherben, Steingeräte, Skelettreste, etc. entdeckt werden. 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:

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Beschlussvorschlag zu Fachdienst III.4 - Bauaufsicht

Der Hinweis zur Festsetzung eines Höhenbezugspunkts wird nicht berücksichtigt. Die Höhenbegrenzungen sind textlich ausreichend klargestellt.

Begründung

Die textlich festgesetzte maximale Firsthöhe bezieht sich auf die NN-Höhe (bzw. auf NHN - Normalhöhennull), ist also genau bestimmt. Zudem ist über den Vorhaben- und Erschließungsplan eine zusätzliche Kontrolle über die Höhenentwicklung gegeben. Die in diesem Zusammenhang 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, kann damit ausreichend berücksichtigt werden. Die Vorhabenplanung ist Bestandteil des Bebauungsplans und damit bindend.

Beschlussvorschlag zu Fachdienst III.4 - Denkmalschutz

Der bereits getroffene allgemeine Hinweis wird zur Klarstellung entsprechend ergänzt.

Kein Beschlussvorschlag zu Fachdienst III.5 - Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Fachdienst III.6 Verkehr und Fachdienst II.JHP- Jugendhilfeplanung möglich, da keine Stellungnahme vorliegt.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat keine Anregungen oder Bedenken.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass bei der Umwandlung der Gewerbebranche in eine große Wohnanlage, bestehend aus 4 dreigeschossigen Gebäuden, ausreichend Fläche zur Bereitstellung der Abfallgefäße sowie des Sperrmülls zur Entleerung bzw. Abholung an der Erschließungsstraße (Idsteiner Straße), eingeplant werden muss. Die sicherheitstechnischen Anforderungen der Berufsgenossenschaft zur Abfallsammlung müssen vollumfänglich eingehalten werden.

Im Auftrag

(Pohl)

Kein Beschlussvorschlag zu Eigenbetrieb Abfallwirtschaft erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Der Allgemeine Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.



Per E-Mail
Planungsbüro
Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

DER KREISAUSSCHUSS

FD IV.22 Untere Naturschutzbehörde
Sachbearbeiter/in : Herr Wiche
Raum : 1.339 (Eingang 1)
Telefon : 06124-510 - 514
Telefax : 06124-510 - 18514
E-Mail : siegfried.wiche@rheingau-taunus.de
Servicezeiten :
Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel an-
geben:
Unser Zeichen: **FD IV.22-101649-2021-wi**
Datum: 25. September 2023

Antragsteller /	Planungsbüro Dr. Thomas
Verursacher	Ritterstraße 8, 61118 Bad Vilbel
Grundstück	Niedernhausen, ~
Gemarkung	Niedernhausen Niedernhausen
Flur	3 3
Flurstück	87/14 87/15

Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen

Im Autal, 5. Änderung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Hier: TÖB – Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Bezug: Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 16.08.2023, AZ: III.4-BP 4819/21

Stellungnahme des Fachdienstes IV.2 Umwelt

Sehr geehrte Damen und Herren,

Seitens des Fachdienstes IV.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionsschutz:

Unter Punkt 3.2 zu den Festsetzungen zum Schallschutz empfehlen wir für eine bessere Übersicht, die entsprechende Karte des Gutachtens mit anzuhängen.

Zudem empfehlen wir die Auflage zu den schallgedämmten Lüftungseinrichtungen an der Straßenseite nicht als Empfehlung, sondern als Pflichtmaßnahme zu formulieren und die Festsetzung auf alle Schlaf- und Kinderzimmer im LPB V zu erweitern.

2. Untere Naturschutzbehörde:

Für die Freiflächenplanung und die Bauabwicklung ist die Bindungsfläche nach § Abs. 1 Nr. 25. b, BauGB, wie im Katasterplan dargestellt, zu beachten. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist im Abbruchartrag und Neubuantrag vorzulegen.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Beschlussvorschlag zu Fachdienst IV.2 – Umwelt - Immissionsschutz

Die entsprechenden Karten zu den Lärmpegelbereichen sind Gegenstand der Schalltechnischen Untersuchung, auf deren Grundlage die Festsetzungen für den Bebauungsplan getroffen wurden. Die Abbildung dieser - aus dem Zusammenhang des Gutachtens genommenen - Karten im Textteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Die Anregung, die Empfehlung aus dem Gutachten eindeutiger zu formulieren, wird zur Klarstellung berücksichtigt. Eine Ausdehnung der Festsetzung auf alle Schlaf- und Kinderzimmer wird dabei nicht vorgenommen.

Begründung

Die Schalltechnische Untersuchung hatte den Zweck, die Erfordernisse von Schutzmaßnahmen für das Bauvorhaben abzuklären. Entsprechend haben die Ergebnisse der Untersuchung Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Für Vertiefungen ist die Untersuchung heranzuziehen, um Wiederholungen aber auch Missverständnisse durch Kürzungen zu vermeiden.

Kein Beschlussvorschlag zu Fachdienst IV.2 – Umwelt - Untere Naturschutzbehörde erforderlich, da der Hinweis die Ausführungsplanung betrifft.

3. Untere Wasserbehörde: **Oberflächengewässer**

- Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 der „*planungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung*“ ist hier vorgegeben, dass das anfallende Niederschlagswasser jeweils dezentral über Versickerungsmulden sowie oberflächennahe Rigolenkörper versickert werden soll.
Weiterhin wird hier vorgegeben, dass das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen über ein Rohrleitungssystem in den Vorfluter eingeleitet wird und das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen über die belebte Bodenzone oberhalb der Tiefgarage versickert sowie von dort über ein darunter befindliches Drainagesystem auf der Tiefgaragendecke ebenfalls der Vorflut zum „Daisbach“ zugeführt wird.

Hier ist in die textliche Festsetzung zusätzlich noch mit aufzunehmen, dass die Versickerung und Einleitung in ein Gewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 WHG bedarf und somit ein entsprechender Antrag auf Einleiteerlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen ist. Das dazugehörige Entwässerungskonzept ist im Vorfeld zur Bauantragsstellung mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Trinkwasser

- Liegt im Zuständigkeitsbereich des RPAU Wiesbaden.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

(Wiche)

Nachrichtlich:

Per E-Mail
FD III.4 Untere Bauaufsichtsbehörde
z. Hd. Frau Umhauer
Im Hause

Beschlussvorschlag zu Fachdienst IV.2 - Umwelt – Untere Wasserbehörde

Der Hinweis zu Oberflächengewässer wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung wird zur Klarstellung entsprechend ergänzt.

Der Hinweis auf die Zuständigkeit hinsichtlich des Trinkwassers wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt
Per Email: info@niedernhausen.de

Der Gemeindevorstand der
Gemeinde Niedernhausen
Postfach 1329
65523 Niedernhausen

Abt. III - Dez. 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/28-2021/2**
Dokument-Nr.: **2023/1173992**

Zeichen d. Planbüros: Dr. Thomas
Ihre Nachricht vom: 15. August 2023
Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab
Zimmernummer: 3.019
Telefon: 06151 12 6321
Fax: +49 611 327642295
E-Mail: Karin.Schwab@rpda.hessen.de
Datum: 26. September 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen im Rheingau Taunus-Kreis
Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf Nr.1/2020 „Im Autal“-5 Änderung
Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 iVm. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rpda.hessen.de/Dateien/Datenschutz/1rp-darmstadt_hessen.de)

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Niedernhausen eine kleinere bereits vorgenutzte Fläche einer neuen Nutzung für Wohnen zuzuführen

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 0,42 ha.

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 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

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

Die vorgelegte Planung wird als Wiedernutzbarmachung und Verdichtung regionalplanerisch begrüßt.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

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

1. IV/Wi 41.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet Es bestehen keine Bedenken.

2. IV/Wi 41.1 Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße angesprochen. Insbesondere wurde der Altstandort mit der Schlüsselnummer 439.011.030-001.005 (Flächenstatus: Altlastenverdacht aufgehoben) genannt.

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 HAIt-BodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat III 31.1- Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Kein Beschlussvorschlag zu Abteilung IV/Wi 41.1 – Grundwasser erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Kein Beschlussvorschlag zu Abteilung IV/Wi 41.1 -Bodenschutz erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die Hinweise zur Fortschreibung der Daten und zur Adressänderung werden zur Kenntnis genommen.

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.

Hinweis:

Ich möchte darauf hinweisen, dass sich bei der zuständigen Bodenschutzbehörde folgende Adressänderung ergeben hat. Bei Eingriffen in den Boden oder organoleptische Verunreinigungen ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a/b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

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

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Die Inhalte meiner Stellungnahme vom 19. Januar 2022 zum o.g. BBP in der vorherigen Behördenbeteiligung wurden in angemessenem Umfang umgesetzt. Allerdings wurde zwischenzeitlich das Überschwemmungsgebiet des Schwarzbachsystems neu festgesetzt. Ein Teilbereich des Plangebietes befindet sich nun im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet (vgl. nachfolgende Abbildung).



Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 9.9, Unterüberschrift „Gewässer / Überschwemmungsgebiet“, S. 21 und Kapitel 12.1, Unterüberschrift „Rechtskräftig festgesetztes Überschwemmungsgebiet, S. 26). Zudem bitte ich um Anpassung der Nummer 2.5 der textlichen Festsetzung und Ergänzung der Verbotstatbestände des § 78a Wasserhaushaltsgesetz.

Der Layer für das neu festgesetzte Überschwemmungsgebiet kann beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie angefragt werden.

Sofern eine Einleitestelle in die Vorflut hergestellt werden muss, ist die Gestaltung dieser mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Für die Entwässerung ist die UWB RTK zuständig.

5. Dezernat IV/Wi 42 Abfallwirtschaft

Es bestehen 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 von Bodenaushub einzuhalten sind.

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:

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes habe ich in meiner Stellungnahme von 2021 Bedenken aufgrund der Nähe des Plangebietes zur *Idsteiner Straße* geäußert. Die damals angeregte Schallimmissionsprognose wurde erstellt (GSA Ziegelmeyer GmbH vom 16.03.2022, P22009). Sie kommt zu dem Ergebnis, dass ohne Schallschutz die Richtwerte des Beiblattes zur DIN 18005 und auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV – an der zur *Idsteiner Straße* gelegenen Fassadenseite überschritten werden.

Durch die in der Prognose vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen kann eine Einhaltung der Orientierungs- bzw. Grenzwerte erreicht werden. Die passiven

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser und Dezernat IV/Wi 41.3 Abfallwirtschaft erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die allgemeinen Hinweise zur Entsorgung von Bauabfällen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/Wi 43.1 – Immissionsschutz

Die Anregung, die Empfehlung aus dem Gutachten eindeutiger als Festsetzung zu formulieren, wird berücksichtigt. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Begründung

Die Ergänzungen dienen der Klarstellung.

Schallschutzmaßnahmen sind in den *Textlichen Festsetzungen* als Empfehlung niedergeschrieben. Eine verbindliche Festsetzung ist m. E. besser.

Bei Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen, u. a. die zur Idsteiner Straße ausgerichteten Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten

Lüftungselementen auszustatten, um auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung zu sichern, bestehen rechtlich keine Bedenken.

Eine uneingeschränkte gute Wohnqualität ist jedoch aufgrund der Nähe zur *Idsteiner Straße* nicht gegeben.

Die Überprüfung der Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs für die benachbart gelegene Bestandsbebauung zeigen, dass jeweils zur Tageszeit keine Einschränkungen - zur Nachtzeit punktuell "rechnerische" Überschreitungen auftreten können.

Diese können und sollten grundsätzlich nach dem Stand der Technik minimiert werden.

Die Möglichkeit, das Ein- und Ausfahrtsportal zur Tiefgaragenebene schallabsorbierend zu verkleiden (hierdurch können die berechneten Beurteilungspegel nochmals um 2 dB(A) gemindert werden) sollte durchgeführt werden.

7. 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.

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die Ausführungen und Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

- u -

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

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-)

C. Hinweise

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: kmrd@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat V 53.1 – Naturschutz erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Kein Beschlussvorschlag zu Hinweise erforderlich, da der Kampfmittelräumdienst am Verfahren beteiligt wurde und eine gesonderte Stellungnahme abgegeben hat.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: Suzan.Hainz@rpda.hessen.de
Betreff: AW: Vorhabenbezogener B-Plan Im Autal, Niedernhausen
Datum: 26. September 2023 um 07:42
An: steinbacher@buerothomas.com
Kopie: verRPDAVerteilerKMRD@rpda.hessen.de, marco.grein@niedernhausen.de, detimo.schmitz@niedernhausen.de

Sehr geehrte Frau Steinbacher,

Sie haben uns zu u. s. B-Plan-Verfahrens, bereits in 2022 als TÖB beteiligt.

Im Anhang unsere Stellungnahme, die weiterhin Bestand hat.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Suzan Hainz

Dezernat I 18 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung -


Regierungspräsidium Darmstadt
Kampfmittelräumdienst
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Tel.: +49 (6151) 12 6502
Fax: +49 (6151) 12 5133
E-Mail: suzan.hainz@rpda.hessen.de
kmrD@rpda.hessen.de <<mailto:kmrD@rpda.hessen.de>>
Internet: www.rp-darmstadt.hessen.de <<http://www.rp-darmstadt.hessen.de/>>

Der Hinweis auf die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitere planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich nicht, da die Ausführungen bereits in die Planung eingegangen waren.

Begründung

Das in der seinerzeitigen Stellungnahme vom 14.01.2022 genannte Bombenabwurfgebiet wurde zur Kenntnis genommen. In den allgemeinen textlichen Hinweisen wird bereits auf die Situation eingegangen. Die Ausführungen in der Begründung wurden entsprechend ergänzt. 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.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: **Otto, Holger** Holger.Otto@syna.de 
Betreff: AW: Vorhabenbezogener B-Plan Im Autal, Niedernhausen
Datum: 17. August 2023 um 16:53
An: Klaus Thomas (Dr.-Ing. Klaus THOMAS) info@buerothomas.com



Bei Schriftwechsel angeben:

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 15.08.2023. Die in unserem letzten Antwortschreiben vom 07.01.2022 gemachten Aussagen bleiben bestehen.

Ergänzung zu Punkt 13.4 Baufeldfreimachung (Begründung, Seite 30) – Stand März 2022:

- Die hausinterne elektrische Anlage von Hs.-Nr. 27 wurde auf den neuen Kabelnetzanschluss umgestellt. Der Dachständernetzanschluss sowie die Freileitung bis zur Trafo-Station IDSTEINER- wurden demontiert.
- Im baufeldseitigen Bürgersteig der L3026 Idsteiner Straße wurde ein Ortsnetzkabel des Typs NAYY-J 4x240 verlegt.

Die beiliegenden Bestandspläne sind lediglich als ergänzende Information gedacht und stellen keine offizielle Planauskunft dar. Diese ist grundsätzlich über <https://planauskunft.syna.de/planauskunft/> zu beziehen. Zudem verweisen wir auf die dort hinterlegten Dokumente [Merkheft für Baufachleute](#) und [Merkblatt zur Bauauskunft](#)

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. **Holger Otto**

Projektplaner

T 06126 9302 - 129

M 0162 2858263

F 069 3107 49 9522 129

E holger.otto@syna.de

Die Hinweise auf die Veränderungen werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich daraus nicht. Die Aussagen sind im Rahmen der Ausführung zu beachten.

Otto, Holger

Von: Otto, Holger
Gesendet: Freitag, 7. Januar 2022 16:25
An: Klaus Thomas (Dr.-Ing. Klaus THOMAS)
Betreff: Niedernhausen, 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 / 2020 "Im Autil"
Anlagen: Syna Ausführung Strom DIN_A3 2022-01-07.pdf

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.
- Zur Versorgung des von Ihnen geplanten Neubaus ist derzeit die Verlegung eines Ortsnetzkabels NAYY-J 4x240 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

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Die nebenstehende seinerzeitige Stellungnahme wurde dahingehend abgewogen, dass die allgemeinen Hinweise zur Klärung der Energieversorgung und zu Schutzmaßnahmen zur Kenntnis genommen wurden und im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die Passage, die unter 13.4 in die Begründung aufgenommen worden ist, wird entsprechend aktualisiert. (s. aktuelle Stellungnahme)

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

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.

Mit freundlichen Grüßen

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



Meine Kraft vor Ort

Syna GmbH

Planung Eltville / Idstein

Wiesbadener Str. 39-41

65510 Idstein

www.syna.de



LANDESHAUPTSTADT



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

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

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

**Der Magistrat
Stadtplanungsamt**

Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden
Sachbearbeiter/-in: Frau Wißbach
Telefon: 0611 31-6474
Telefax: 0611 31-3917
E-Mail: stadtentwicklung@wiesbaden.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
15.08.2023

Unser Zeichen
6102 wi

Datum
23. August 2023

**Gemeinde Niedernhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal“ - 5. Änderung
Offenlage gem. 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. gem. § 4 Abs. 2 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

Christof Brandis