

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



**Bearbeitung**

Büro Dr. Ing. Klaus Thomas, Ritterstraße 8, 61118 Bad Vilbel  
Tel: 06101/ 582106, [info@buerothomas.com](mailto:info@buerothomas.com)

**Bearbeitungsstand**

Oktober 2023

**Inhaltsverzeichnis:**

1	Ziele und Zwecke der Planung .....	4
2	Lage und Größe des Plangebiets .....	4
3	Durchführungsvertrag .....	4
4	Verfahren .....	5
5	Planungsrechtliche Situation.....	6
	5.1 Flächennutzungsplan.....	6
	5.2 Bebauungsplan.....	6
6	Bestandssituation.....	7
	6.1 Umfeld .....	7
	6.2 Bebauung .....	8
	6.3 Grünbestand / Freiräume.....	9
7	Erschließung .....	9
	7.1 ÖPNV.....	9
	7.2 Individualverkehr / Anbindung .....	9
8	Sonstige Rahmenbedingungen.....	10
	8.1 Bodenschutz .....	10
	8.2 Schutzgebiete .....	12
	8.3 Kampfmittel.....	13
	8.4 Lärmschutz - Verkehrslärm.....	13
	8.5 Denkmalschutz .....	14
	8.6 Landschaftsbild.....	15
	8.7 Bergbau .....	15
9	Planung.....	16
	9.1 Vorhabenbeschreibung.....	16
	9.2 Art der baulichen Nutzung .....	16
	9.3 Maß der baulichen Nutzung.....	16
	9.4 Bauweise .....	17
	9.5 Höhenentwicklung .....	18
	9.6 Stellplätze .....	19
	9.7 Erschließung.....	19
	9.8 Bauordnungsrecht .....	19
	9.9 Landschaftsplanung / Eingriffsregelung.....	19
	Grundstücksbegrünung allgemein	19
	Niederschlagswasser	21
	Gewässer / Überschwemmungsgebiet	21
	Geländemodellierung	21
	Bewertung von Eingriffen	21
10	Artenschutz.....	22
11	Immissionsschutz.....	23
	11.1 Verkehrslärm .....	23
	Allgemein	23
	Vorhabenplanung	25
	11.2 Sonstige Schutzmaßnahmen.....	25
12	Wasserwirtschaftliche Belange .....	26
	12.1 Überschwemmungsgebiet .....	26

---

12.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	26
	Trink- und Löschwasserversorgung	26
	Grundwasserschutz	27
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete	27
12.3	Oberflächengewässer.....	27
12.4	Abwasserbeseitigung.....	28
	Kanal / Kläranlage	28
	Niederschlagswasser / Versickerung	29
13	Ver- und Entsorgung / Leitungen.....	29
13.1	Gas.....	29
13.2	Energie.....	29
13.3	Schutzmaßnahmen für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	29
13.4	Baufeldfreimachung.....	30
14	Quellen.....	30

**Weitere Teile der Planung und Anlagen:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen

Bestand

Vorhaben- und Erschließungsplan

gutachterliche Beurteilungen (Artenschutz, Verkehr, Immissionsschutz) s. Quellenverzeichnis

## 1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat in ihrer Sitzung am 08.09.2021 den Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/2020 „Im Autal“ gefasst.

Mit der 5. Änderung des am 29.10.1980 rechtskräftig gewordenen Plans wird auf aktuelle Nutzungserfordernisse, d.h. die Neubebauung des Grundstücks Idsteiner Straße 25, reagiert. Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um die Erschließung und das bereits konkret geplante Vorhaben planungsrechtlich vorzubereiten.

Das Vorhaben sieht eine Wohnanlage auf einem derzeit brachgefallenen Grundstück mit Gebäuden einer ehemaligen Mühle und der zugehörigen „Mühlenbäckerei“ mit Café Debo vor.

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 4 Gebäuden sowie einer Tiefgarage und die Anlage von oberirdischen Stellplätzen.

Die Herstellung der Stellplätze erfolgt gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen.

## 2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage von Niedernhausen, südwestlich der Idsteiner Straße, die als L3026 im Norden nach Idstein und im Süden zur B 455 Richtung Frankfurt bzw. zur Autobahnanschlussstelle führt. Das Plangebiet und sein Umfeld bilden den Übergangsbereich zum Autal. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 87/14 und 87/15 und hat eine Größe von rund 4.200 qm.

Die Entfernung zum Bahnhof Niedernhausen beträgt in der Luftlinie ca. 400 Meter. Der Bahnhof ist S-Bahn-Haltepunkt. Die Fahrt zum Frankfurter Hauptbahnhof dauert knapp 30 Minuten. Niedernhausen ist aufgrund dieser Voraussetzungen eine der Partnerkommunen des Landesprogramms „Großer Frankfurter Bogen“. Ziel des Programms ist es, den Wohnungs- und Städtebau im Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main zu fördern. Die mit der Planänderung angestrebte Standortentwicklung deckt sich in jeder Hinsicht mit den Zielvorgaben des Landesprogramms.



## 3 Durchführungsvertrag

Rechtlich verankert ist die Planung als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ in § 12 BauGB. Hiernach kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichten (Durchführungsvertrag).

Dem Durchführungsvertrag muss in seiner endgültigen Fassung im Rahmen des Satzungsbeschlusses zugestimmt werden. Der Durchführungsvertrag ist konstruktiver Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ohne Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam.

Der Durchführungsvertrag ist jedoch – anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan – nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Da damit der Durchführungsvertrag auch nicht zwangsläufig Gegenstand der Beteiligungsverfahren ist, werden die Grundzüge und Inhalte des Durchführungsvertrags kurz zusammengefasst.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet neben der Festlegung des Vertragsgegenstands und Vertragsgebiets u.a.:

- die Bestandteile des Vertrags - Lageplan, Grundbuchauszüge und Vorhaben- und Erschließungsplan (=Anlagen zum Durchführungsvertrag),
- eine Vorhabenbeschreibung mit Aussagen zur Anzahl der Wohnungen, zu den erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen und zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen,
- die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens mit Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan und innerhalb festgelegter Durchführungsfristen auch in Abhängigkeit vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- Regelungen zu preisgedämpftem Wohnraum und Belegungsbindung und deren dinglichen Sicherung,
- vertragliche Bestimmungen zu Kostentragung des Verfahrens und seiner Durchführung,
- Hinweise zur kommunalen Planungshoheit,
- Regelungen zur Rechtsnachfolge, zu Vertragsstrafen und Vertragsänderungen.

## 4 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient in diesem Fall der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung und erfüllt grundsätzlich die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB: Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen. Zudem besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Darüber hinaus sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Danach ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung kann abgesehen werden. Im Sinne der Transparenz wird in diesem Fall abweichend von den Optionen gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans können im Wege der „Berichtigung“ angepasst werden.

Darüber hinaus gelten - für Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm - Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Belange werden bei der Planung jedoch geprüft.

## 5 Planungsrechtliche Situation

### 5.1 Flächennutzungsplan

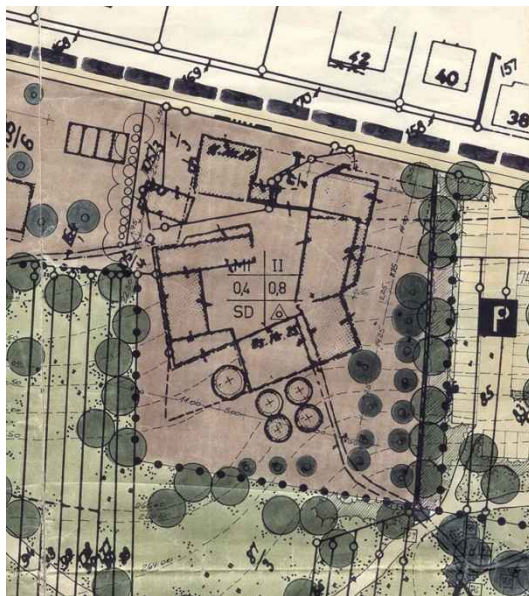
Der seit dem Jahr 2000 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.



Damit entwickelt sich die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Aufgrund der geringen Flächengröße (unter 0,5 ha) und der Verfahrenserleichterungen des anzuwendenden beschleunigten Verfahrens, kann die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Wege der „Berichtigung“ angepasst werden. Ein paralleles Änderungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

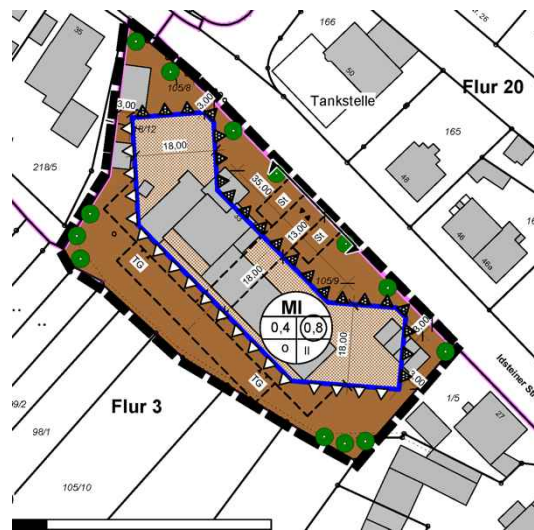
*Ausschnitt aus dem Teilplan II des Flächennutzungsplans*

### 5.2 Bebauungsplan



Der Bebauungsplan „Im Autal“ 3/72 ist seit dem 29.10.1980 rechtskräftig und setzt für den Änderungsbereich ein Mischgebiet fest.

*Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1980*



Die in unmittelbarer Nachbarschaft durchgeführte 3. Änderung des Bebauungsplans ist seit dem 18.03.2015 rechtskräftig. Sie betraf den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Teilbereich des Gesamtplans.

Planungsrechtlich ist dort ein „MI“ – Mischgebiet i.S. von § 6 BauNVO festgesetzt, - eine Festsetzung die sich in diesem Fall aus den gutachterlich geprüften Belastungen durch Verkehrslärm sowie Gewerbelärm einer gegenüberliegenden Tankstelle herleitete.

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 3/72-14 „Autal“, 2015

## 6 Bestandssituation

### 6.1 Umfeld

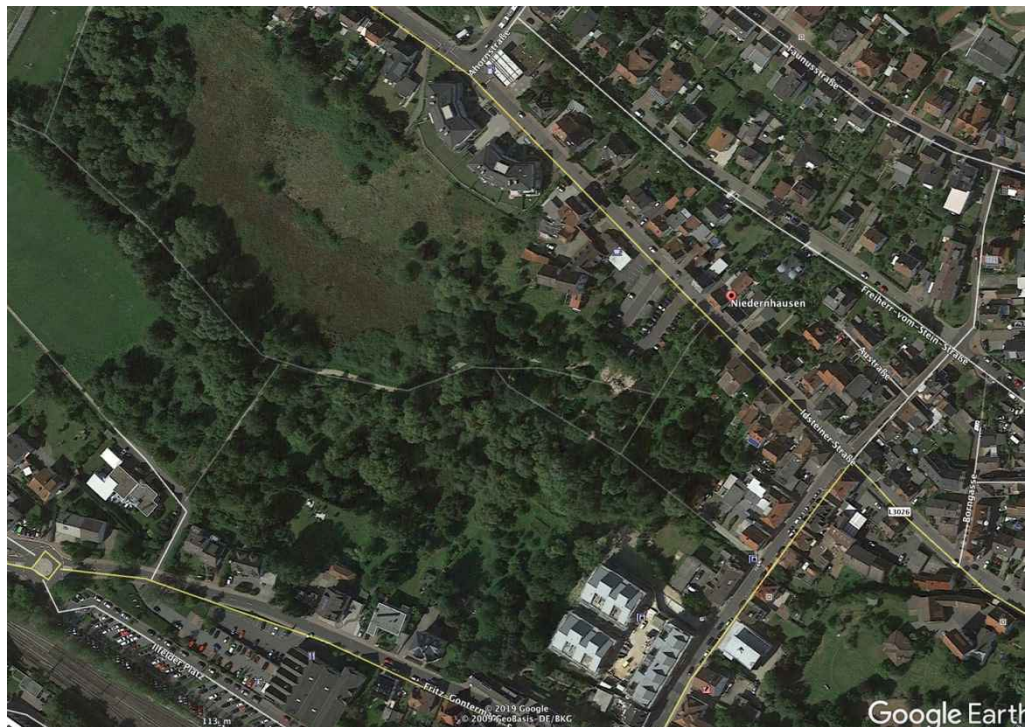
Der Bereich für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan befindet sich in einem heterogenen Umfeld, das verschiedene Prägungen aufweist. Im Nordosten verläuft die Idsteiner Straße, letztlich die Hauptstraße von Niedernhausen, die als Landesstraße klassifiziert ist. Außerdem befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite auch gewerbliche Nutzungen.

Im Südosten grenzt der öffentliche „Parkplatz Idsteiner Straße“ an das Plangebiet.

Nordwestlich befindet sich die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans ermöglichte Bebauung, ebenfalls, wie auch mit der Idsteiner Straße 25 geplant, - eine Wohnanlage mit Tiefgarage.

Das Autal, das direkt südwestlich des Plangebiets beginnt, verläuft zwischen Niedernhausen und Königshofen entlang des Daisbaches und ist eine weitläufige Grünanlage mit Spiel- und Bolzplatz, Autalhalle und Sportplatz. Diese Freizeitlandschaft dehnt sich fast bis zur Bahnlinie bzw. Fritz-Gontermann-Straße im Süden aus.





Satellitenbild / Google Earth

## 6.2 Bebauung

Die Umsetzung des Vorhabens läuft auf die vollständige Beseitigung der Bestandsbebauung hinaus. Eine Abbruchgenehmigung liegt vor.

Betroffen ist einerseits eine früher dort vorhandene Mühle, die seinerzeit durch einen von Nordwesten kommenden und im Südosten zum Tal abfließenden Mühlbach betrieben wurde. Das ist außerhalb des



Geltungsbereichs im Katasterplan noch nachzuziehen, allerdings fehlt das „Zwischenstück“ im Bereich der beiden Planänderungen. Der Verlauf des ehemaligen Mühlgrabens am Südrand des Plangebiets wurde als „informative Darstellung“ in der zugehörigen Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

*Gewässerparzellen und Gebäude im aktuellen Kataster – erkennbar unten rechts der „Unterlauf“ des Mühlgrabens, oben links der frühere Zulauf, der im Bereich der 3. Änderung des B-Plans und im bisherigen Bestand unterbrochen ist.*

Im Zusammenhang mit der Mühle bestand seit 1880 eine „Mühlenbäckerei“ mit angeschlossenem Café (Café Debo), die auch wegen des vorgelagerten öffentlichen Parklatzes zumindest zeitweise eine nen-



nenswerte Kundenfrequenz hatte. Anfang 2019 haben Bäckerei und Café den Betrieb eingestellt. Die gesamte, über die Jahre immer wieder der Nutzung – allerdings ohne grundlegende Neuordnung – angepasste Bausubstanz, ist in einem nicht mehr nutzbaren und praktisch nicht mehr sanierungsfähigen Zustand. Betroffen ist auch das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus.

### 6.3 Grünbestand / Freiräume

Prägend für die im nördlichen Grundstücksteil relativ kleinen, erkennbar lange nicht gepflegten Freiflächen ist eine Mischung aus unterschiedlichsten befestigten Flächen, niedriger Vegetation und Hausgarten. Im Südosten, hinter dem Parkplatz und der Zufahrt, befinden sich Obstbäume. Im südlichen Grundstücksteil und insbesondere im Randbereich zum Autal hin, gibt es einigen größere Bäume, z.T. auch Nadelgehölze. In diesem südlichen Bereich ist auch der Mühlgraben in der dortigen Wiesenfläche noch existent.

Die erheblichen Höhenunterschiede des Grundstücks werden an verschiedenen Stellen durch Treppentufen überwunden. Im mittleren Bereich gibt es z.T. durch Mauern gestützte Böschungsbereiche.

Der „Unterlauf“ des früheren Mühlgrabens ist in Beton bzw. Naturstein gefasst. Dort steht temporär Wasser. Es handelt sich laut Regierungspräsidium Darmstadt um ein Gewässer.<sup>1</sup>

## 7 Erschließung

### 7.1 ÖPNV

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Nur wenige Meter entfernt befindet sich die Haltestelle „Ahornstraße“. Hier verkehrt die Buslinie 22 stündlich zwischen Wiesbaden und Oberjosbach sowie der Verstärker-(Schul-)Bus 220 von und nach Idstein.

Der Bahnhof Niedernhausen ist fußläufig in fünf bis zehn Minuten erreichbar. Neben verschiedenen Regionalbahnen (RB20, RB21 und RB22) beginnt und endet hier die S-Bahnlinie S 2 von und nach Frankfurt. Im regelhaften 15-30-Minutentakt bestehen so Verbindungen in den Rhein-Main Ballungsraum.<sup>2</sup>

### 7.2 Individualverkehr / Anbindung

Das Plangebiet ist über die Idsteiner Straße erschlossen. Für Fußgänger stehen beidseitig Gehwege zur Verfügung. Der Radverkehr wird auf der Fahrbahn mitgeführt. Das Wegenetz des in der Nähe befindlichen Naherholungsgebiets am Daisbach bietet darüber hinaus für Radfahrer und Fußgänger alternative und vom Autoverkehr getrennte Routen.

Die Idsteiner Straße ist als Landesstraße klassifiziert und hat eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 9.333 und 417 LKW/24h<sup>3</sup>, bzw. nach den Daten der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Farnwiese“ rund 10.300 Kfz/24h mit einem Schwerverkehranteil von rund 5 %<sup>4</sup>. Da die Straße als Umleitungsstrecke für die A3 ausgewiesen ist, ist vorübergehend auch mit höheren Verkehrsmengen und mit einem höheren Anteil an Schwerverkehr zu rechnen.

Im Hinblick auf diese verkehrsreiche Straße wurde die Leistungsfähigkeit der Grundstückszufahrt zum Plangebiet untersucht. Hierzu konnte auf die Analyse- und Prognosedaten aus der Verkehrsuntersu-

<sup>1</sup> Stellungnahme RP Darmstadt vom 20.01.2022

<sup>2</sup> Quelle: Verkehrsuntersuchung, IMB-Plan, Juni 2020

<sup>3</sup> Quelle: Lärmaktionsplan HLNUG 2017

<sup>4</sup> Quelle: Verkehrsuntersuchung, IMB-Plan, Juni 2020

chung zum angrenzenden Baugebiet „Farnwiese“ zurückgegriffen werden. Ergänzend wurden die Neuverkehre durch das Planvorhaben ermittelt und zeitlich wie räumlich auf das Verkehrsnetz übertragen.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass die geplante Grundstücksanbindung die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen in „guter“ Weise aufnehmen und abwickeln kann. Die Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz durch die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet ist als sehr gering zu bewerten. Zusammenfassend zeigen die vorliegenden Nachweise, dass die verkehrliche Erschließung des mit der Änderung des Bebauungsplans „Im Autal“ vorbereiteten Baugebiets in der geplanten Art und Weise auch in Zukunft gewährleistet werden kann und somit gesichert ist.<sup>5</sup>

Festzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Idsteiner Straße durch die Planung nicht negativ beeinflusst werden darf.

## 8 Sonstige Rahmenbedingungen

### 8.1 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes werden aufgrund des bereits seit über 40 Jahren gegebenen Planungsrechts und der langjährigen baulichen Nutzung nicht grundsätzlich neu beurteilt, da die Voraussetzungen unverändert gelten. Grundsätzlich bedeutet jede Inanspruchnahme von Bodenfläche durch eine bauliche Nutzung einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen. Einerseits werden die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt. Andererseits geht mit der Schaffung von Bauflächen in der Regel ein Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen einher.

Auf die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen und auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ wird von Seiten des vorsorgenden Bodenschutzes hingewiesen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bauausführung die Vorschriften der entsprechenden DIN-Normen und das Merkblatt zur Entsorgung von Bauabfällen im Sinne des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft zu beachten sind.

Das Erfordernis einer Umweltprüfung mit Umweltbericht ergibt sich aufgrund der rechtlichen Basis (vereinfachtes Verfahren) nicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft über den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan konkrete Aussagen zur Flächen- und Bodennutzung. Zusammenfassend ist zu den Belangen des Bodenschutzes folgendes festzustellen:

Im Sinne des **nachsorgenden Bodenschutzes** hatte das Regierungspräsidium Darmstadt in einem Schreiben<sup>6</sup> mitgeteilt, dass in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Plangebiet ein Eintrag vorhanden ist. Aufgrund des vorgelegten Gründungs- und Bodengutachtens konnte eine Neubewertung durch das RP Darmstadt vorgenommen werden. Das Regierungspräsidium hat daraufhin den Auszug aus der Altflächendatei aktualisiert. Für die Fläche mit der ALTIS-Nummer 439.011.030-001.005 wurde der Altlastenverdacht aufgehoben.<sup>7</sup>

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

<sup>5</sup> Quelle: Verkehrsuntersuchung, IMB-Plan, Juni 2020

<sup>6</sup> Schreiben RP Darmstadt an Kondor Wessels, 05.11.2019

<sup>7</sup> Altflächendatei-Informationsblatt vom 05.10.2020, RP Darmstadt

Grundsätzlich sind für die **Ziele des Bodenschutzes** § 1 BBodSchG (Bodenfunktionen), § 1 HAIt-BodSchG, die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu beachten.

Die Erheblichkeit des Eingriffs für den Boden ergibt sich aus den Verschlechterungen, die mit der geplanten Nutzung für den Naturhaushalt in Bezug auf die mit dem Boden verbundenen Leistungen und Funktionen vorbereitet werden. Wegen der möglichen Bebauung sinken die Filter- und Pufferfunktion und die biologische Ertragsfunktion.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung, der relativ kleinen Gebietsgröße, der vorhandenen Erschließung und der umgebenden Bebauung ist die Erheblichkeit der verursachten Eingriffe jedoch begrenzt und vertretbar.

Auch die Karte Bodenschutz in der Planung des Bodenviewers zeigt aufgrund der Ortslage für diesen Bereich keine Bodenfunktionsbewertung. Entsprechend gibt es auch keine Bewertung für das Ertragspotential.



*Bodenfunktionsbewertung aus dem Bodenviewer*



Ertragspotential aus dem Bodenviewer

Bei der **Gegenüberstellung von Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose** zeigt sich, dass die Bodenfunktionen im Geltungsbereich beeinträchtigt werden. Diese Eingriffe ergeben sich insbesondere durch den Bau einer Tiefgarage.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen relativieren, minimieren und teilweise ausgleichen. Für das Schutzgut ist es wesentlich, dass die Böden, die nicht baulich genutzt werden, möglichst nicht versiegelt werden.

Als **Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahme** ist die Festsetzung zur Begrenzung der Versiegelung und die Grundstücksbegrünung zu nennen, die Pflanzungen und den Erhalt von Gehölzen und Bäumen vorsieht.

Mit diesen Vorgaben lässt sich sicherstellen, dass eine dem Standort entsprechende Eingrünung erfolgt.

Die **zusammenfassende Bewertung** kommt zu dem Ergebnis, dass das Schutzgut Boden durch die angrenzenden Nutzungen bereits beeinträchtigt ist. Mit der vorgesehenen Planung gehen ungepflegte Freiflächen mit befestigten Flächen, niedriger Vegetation und Hausgartenflächen mit entsprechender Bodenfunktion verloren. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Wesentlichen an der Umgebung.

Durch die Änderung des Baugesetzbuches wurde für die Bauleitplanung das Ziel formuliert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Danach soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nach den ergänzenden Vorschriften sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die **Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Ortskern** trägt damit grundsätzlich dem Belang des Bodenschutzes Rechnung, mit **Grund und Boden sparsam und schonend** umzugehen.

## 8.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

### 8.3 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet, bedingt durch die Nähe zur Bahntrasse und zum Bahnhof, in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Für alle Flächen, auf denen noch keine bodeneingreifenden Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- eine systematische Sondierung auf Kampfmittel bereits vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK), auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden,
- weitere Kampfmittelräummaßnahmen auf nicht sondierfähigen Flächen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten und
- Sondierungsbohrungen in der Verbauachse zur Absicherung eines evtl. vorgesehenen Baugrubenverbaus (Spundwand, Berliner Verbau usw.).

Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.<sup>8</sup>

Die Notwendigkeit dieser Vorkehrungen wird durch einen entsprechenden Hinweis klargestellt.

Darüber hinaus sind die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes zum weiteren Vorgehen, zur Dokumentation, zur Mitteilung der Ergebnisse (Datenmodul KMIS-R) und zu den Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung zu berücksichtigen.

### 8.4 Lärmschutz - Verkehrslärm

Um die Geräuschbelastung für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aber auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft zu ermitteln, wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Auf dieser Grundlage sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz für die spätere Objektplanung abzuleiten.

Zusammenfassend lässt sich grundsätzlich feststellen:

„Die Berechnungen zeigen, dass die Geräuschbelastungen für diesen Gebäudestandort unter "Freifeldbedingungen" oberhalb der Planungsempfehlungen der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) /45 dB(A)) und Mischgebiete (60 dB(A) / 50 dB(A)) durch Straßenverkehrsgeräusche belastet sind. Durch die "Gebäudeeigenabschirmung" reduzieren sich dann die Fassadenbelastungen für die "Innenhoffassaden" und südwestlich orientierten Fassaden in dem Bereich  $\leq 55$  dB(A) zur Tageszeit. Die Geräuschbelastungen kommen somit in diesem Bereich in die Größenordnung der Planungsempfehlungen der DIN 18005 für WA-Standorte zum Liegen. Die seitlich beaufschlagte Fassade (Südostfassade) zeigt dann Belastungswerte bis in die Größenordnung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Allgemeine Wohngebiete - 59 dB(A). Mit Ausnahme des „Kopfgebäudes“ wären damit die Anforderungskriterien für Allgemeine Wohngebiete zur Tageszeit erreicht. Gegenüber den Belastungswerten im Nahbereich der Idsteiner Straße werden für dort ausgewiesene "schutzbedürftige Räume" im Sinne der DIN 4109 dann entsprechende Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß einer Einstufung in den Lärmpegelbereich V der DIN 4109 erforderlich. Die Mindestschalldämmung der Gebäudefassade erreicht dann für wohngenutzte Räume bis zu  $R'_{w, res.}$  45 dB. Aufgrund der Höhe der Außengeräuschbelastung zur Tages- und Nachtzeit werden schallgedämmte Lüftungselemente oder vergleichba-

<sup>8</sup> Schreiben des Kampfmittelräumdienstes an Kondor Wessels, 22.01.2020, ergänzt durch die Stellungnahme vom 14.01.2022

re Lüftungseinrichtungen erforderlich, so dass die Fensteranlagen im Bedarfsfall geschlossen gehalten werden können, ohne dass hieraus Einschränkungen der Raumlufthygiene auftreten.

Für den überwiegenden Bereich der geplanten Gebäude sind die Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich II und III relevant. Aufgrund der Regelungen der DIN 4109 entstehen höhere Anforderungen im Nachtzeitraum für ... Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können .... Die entsprechenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" als Dimensionierungsgrundlage für die Anforderungen an den passiven Schallschutz sind in der schalltechnischen Stellungnahme - bezogen auf die jeweiligen Gebäudedefassaden - grafisch dargestellt.

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. Im Hinblick auf die Verkehrsbelastung der Idsteiner Straße stellen diese rechnerischen Überschreitungen eines niedrigeren Immissionsrichtwertes (hier orientierend: Allgemeines Wohngebiet) dann jedoch keine "schädlichen Umwelteinwirkungen" im Sinne des BImSchG dar, da diese nur untergeordnet, gegenüber den Straßenverkehrsgeräuschen des "Durchgangsverkehrs" auftreten.

Sollten "Schallschutzmaßnahmen" als Stand der Technik zur Minderung dieser Überschreitungen eingefordert werden, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass Ein- und Ausfahrtsportal zur Tiefgaragenebene schallabsorbierend zu verkleiden, so dass die berechneten Beurteilungspegel hierdurch nochmals um 2 dB(A) gemindert werden können. Dies würde dann den Anforderungen nach dem "Stand der Technik" entsprechen, verbleibende geringe rechnerische Überschreitungen wären dann als nicht weiter zu mindernde Geräuschemissionen - auch richtlinienkonform - tolerierbar und genehmigungsfähig.<sup>9</sup>

Hessen Mobil hat darauf hingewiesen, dass gegen den Straßenbauasträger von klassifizierten Straßen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionschutzgesetzes bestehen.

## 8.5 Denkmalschutz

**Kulturdenkmäler** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Dem gesetzlich gebotenen **Bodendenkmalschutz** ist durch einen Standardhinweis Rechnung zu tragen, mit dem klargestellt wird, jederzeit mögliche Funde von Resten vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder und anderer Funde wie z.B. Scherben, Steingeräten und Skelettresten entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Gemeinde anzuzeigen sind. In Abstimmung mit den Fachbehörden muss ggf. eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Die Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

In diesem Fall ergab sich aus den Unterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Autal“, dass die denkmalpflegerische Relevanz des ehemaligen Mühlgrabens klärungsbedürftig ist.<sup>10</sup> Daher wurde bei einem Ortstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege im November 2020 die Situation erörtert. Nach Rückfrage wurde in einer Notiz des Landesamtes vom 13.07.2021 festgestellt, dass nach erneuter Sich-

<sup>9</sup> Erläuterung zum schalltechnischen Gutachten, GSA Ziegelmeyer GmbH, 31.03.2022

<sup>10</sup> 3. Änderung, Begründung S. 12 und Planzeichnung mit „informativer Darstellung“



tung der Situation davon auszugehen ist, dass eine dauerhafte Baubegleitung in Hinsicht auf archäologische Belange nicht zu vertreten ist. Im Zuge der Bodeneingriffe ist darauf zu achten, ob sich Strukturen wie beispielsweise befestigte Mühlgräben oder Grundmauern ehemaliger Gebäude abzeichnen, die gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind. Ggf. wären diese etwaigen Funde mit den Mitteln der Behörde zu dokumentieren.<sup>11</sup> Das Vorgehen ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

## 8.6 Landschaftsbild

Lagebedingt, d.h. mit einem Standort am Nordrand des Daisbachtals, können sich mit einer den Standortgegebenheiten entsprechenden Grundstücksentwicklung (Stichwort S-Bahn-Nähe) Zielkonflikte ergeben, die mit der angrenzenden Nachbarbebauung aus der 3. Bebauungsplanänderung sofort deutlich werden. Eine in die Tallage notwendigerweise „hineinwachsende“ Bebauung kann gerade mit ihrem Sockelbereich / Souterrainbereich besonders auffällige Störungen verursachen.



*Nachbarbebauung Idsteiner Straße 31 – 33a vom Tal aus gesehen – Die Sockelzone mit den Tiefgaragen-Stellplätzen tritt unangemessen deutlich in Erscheinung*

Die Vorhabenplanung für das Grundstück Idsteiner Straße 25 ist insofern auch das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der neuen Bebauung auf das Landschaftsbild des Tals. Wichtigste Anstrengung in diesem Sinne sollte die Einbindung der neuen Bebauung in die Topografie sein. Dabei geht es selbstverständlich um die entsprechende Begrünung der talseitigen Grundstücksbereiche. Wesentlicher erscheint ein Baukonzept, das gerade auch zum Tal hin vollständig, ohne Sockelzone, durch eine anspruchsvolle Wohnarchitektur geprägt ist.

## 8.7 Bergbau

Nach Mitteilung des RP-Darmstadt wurde das Plangebiet in der Vergangenheit von auf Eisen und Mangan verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. In den Unterlagen zu dieser Bergbauberechtigung wird jedoch nichts über ehemaligen, bergbaulichen Betrieb berichtet. Aus dieser Sicht steht dem Planvorhaben nichts entgegen.<sup>12</sup> **Im Rahmen der Offenlage wurde erneut bestätigt, dass dem Vorhaben seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegenstehen.**

<sup>11</sup> E-Mail vom 13.07.2021, H. Mückenberger, LA für Denkmalpflege Hessen Archäologie, Wiesbaden

<sup>12</sup> Stellungnahme RP Darmstadt vom 20.01.2022

## 9 Planung

### 9.1 Vorhabenbeschreibung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ergänzend zu den Zeichnungen werden in der Vorhabenbeschreibung das Bauvorhaben und einzelne Ausführungsdetails beschrieben.

Das Bauvorhaben umfasst eine Wohnanlage bestehend aus 4 dreigeschossigen Gebäuden. Vorgesehen ist der KfW-40-Standard. Die vier Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und einer Souterrain-Ebene auf der Talseite umschließen in U-Form den baumüberstandenen, fast quadratischen Innenhof, der von der Idsteiner Straße aus über eine kurze, leicht abfallende Zufahrt erreicht wird. Die Zufahrt zur Tiefgarage über einer Rampe befindet sich im Haus an der Idsteiner Straße. Im Wohnhof sind PKW- und Fahrradstellplätze für Bewohner und Besucher vorgesehen.

Der VEP ist so aufbereitet, dass aus den Plänen Größe und Höhe der baulichen Anlagen und Verortung auf dem Grundstück eindeutig ablesbar sind. Den Zeichnungen ist eine Vorhabenbeschreibung beigelegt. Aus den Planzeichnungen geht hervor, welche Planinhalte verbindlich werden und welche nur erläuternden Charakter haben.

### 9.2 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt. Das entspricht der Beschlusslage. Eine städtebauliche Begründung für die Festsetzung eines anderen Gebietstyps wie etwa das bei etwas schwierigeren innerörtlichen Standorten häufig diskutierte „Urbane Gebiet“ – MU i.S. von § 6a BauNVO – ist nicht zu erkennen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird dahingehend eingeschränkt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig sind. Außerdem sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Diese Nutzungseinschränkungen leiten sich von dem mittlerweile durch Wohnen geprägten Umfeld und dem geplanten Vorhaben ab. Berücksichtigt werden damit auch Gegebenheiten in Bezug auf Größe und Zuschnitt des Plangebiets und die Erschließung.

### 9.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ<sub>1</sub>) von 0,4 festgesetzt.

Darüber hinaus wird eine GRZ<sub>2</sub> festgesetzt, die die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie die Grundflächen notwendiger Tiefgaragen, Anlagen zur Regenrückhaltung und Feuerwehruzufahrten bis zu einem Wert von 0,7 zulässt. Bedingt ist diese Überschreitung insbesondere durch die für den Nachweis der Stellplätze erforderlichen Flächen. Beim aktuellen Bearbeitungsstand beträgt die daraus resultierende GRZ<sub>2</sub> rechnerisch 0,68. Der festgesetzte Wert beinhaltet also eine geringfügige, planungsrechtlich angemessene Aufrundung. Die damit in Anspruch genommene Überschreitung bleibt unter dem in der BauNVO genannten Maximalwert von 0,8 und ist in diesem städtebaulichen Zusammenhang vertretbar.

Ein in den früheren Versionen der Baunutzungsverordnung erforderlicher Ausgleich ist aufgrund der nun genannten „Orientierungswerte“ für Obergrenzen nicht mehr erforderlich. Ungeachtet dessen kann jedoch festgehalten werden, dass die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Abgeleitet aus der Vorhabenplanung und der Erörterung des Vorhabens in den gemeindlichen Gremien wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt und bleibt damit deutlich unter dem für Allgemeine Wohngebiete in der Baunutzungsverordnung genannten Orientierungswert. Berücksichtigt ist dabei, dass das Souterrain, im Wesentlichen mit der Tiefgarage, aufgrund der Einbindung in das Gelände kein Vollgeschoss i.S. der HBO ist.

#### **9.4 Bauweise**

Die Baugrenzen halten zu den Nachbargrundstücken größtenteils einen Abstand von 3 m ein. Im Nordosten verjüngt sich dieser Abstand auf 1,9 m, um die Gebäudeanordnung der Vorhabenplanung zu ermöglichen. Da es sich bei der benachbarten Fläche um einen öffentlichen Parkplatz handelt, ist diese Unterschreitung vertretbar. Mit dieser planungsrechtlichen Festsetzung wird die Möglichkeit in Anspruch genommen, nach § 6 Abs. 11 HBO durch Festsetzung im Bebauungsplan die Tiefe der Abstandsfläche zu bestimmen. In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Dies soll insbesondere die Erleichterung von Planungsvorhaben im Sinne der Innenentwicklung gewährleisten, was in diesem Fall eindeutig zutreffend ist. Die zeichnerische Festsetzung wird durch eine textliche Festsetzung ergänzt und planungsrechtlich gesichert.

Die Baugrenze an der Idsteiner Straße wird im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans auf der Straßenbegrenzungslinie zur Idsteiner Straße festgesetzt.

Im Süden, zur Aue hin, nimmt die Baugrenze grundsätzlich die geplante Gebäudestellung auf. Der Mindestabstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze wird durchgehend mit 21 m parallel zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Dieser Bezug auf die Grundstücksgrenze dient der Bestimmtheit der Festsetzung. Da die Vorhabenplanung nicht ganz parallel zur Grundstücksgrenze im Südwesten ausgerichtet ist, würde eine auf das Gebäude bezogene Vermaßung lediglich an einem Punkt der Grundstücksgrenze gelten. Um die Festsetzung eindeutig zu fassen, wird die Baugrenze parallel zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Diese Festsetzung nimmt auch Bezug auf die bisherige Ausdehnung der baulichen Anlagen. Da die genaue Lage der Baugrenze der rechtskräftigen Planung - aufgrund der tatsächlichen baulichen Nutzung und den lediglich bedingt nutzbaren Kartengrundlagen - nur grob nachvollzogen werden kann, wird die eindeutige Festsetzung mit Bezug auf die Grundstücksgrenze zwingend erforderlich, um den Abstand zum Autal langfristig zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang wird klarstellend festgesetzt, dass ein Überschreiten der Baugrenzen für die unter der Geländeoberfläche vorgesehene Tiefgarage zugelassen werden kann. Eine weitere Konkretisierung dieser textlichen Festsetzung ist nicht erforderlich, da der Vorhabenplan Grundlage für das Satzungsverfahren und Bestandteil desselben ist und Lage und Umfang der Tiefgarage darstellt. Die Vorhabenplanung sollte außerdem auch Anlage des mit der Gemeinde abzuschließenden Durchführungsvertrags sein.

Klarstellend festgesetzt wird weiterhin, dass Terrassen, die direkt an die Gebäude angrenzen und Überdachungen von solchen Terrassen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Außerdem wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhabenbedingte Nebenanlagen wie z.B. Wärmepumpen sowie untergeordnete Bauteile, die nach § 6 Abs. 6 HBO in den Abstandsflächen zulässig sind, allgemein zulässig sind. Aus städtebaulichen Gründen sind auf diesen Flächen zur Gliederung der Fassade und gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auch Gebäudevorsprünge, die am Boden beginnen und die die Wohnfläche erweitern, zulässig. Diese Vorsprünge dürfen die Baugrenze maximal 1 m überschreiten und höchstens 40 % der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen.

Damit wird die Gliederung der Fassade ermöglicht, ohne die überbaubare Fläche für das gesamte Bauvorhaben zu vergrößern. Dabei wird von der Möglichkeit für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht, bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden zu sein.

Diese Festsetzungen, jeweils unter Bezug auf § 23 BauNVO, dienen der Klarstellung hinsichtlich der „können-Formulierungen“ der Baunutzungsverordnung und sollen die Nutzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aufzeigen.

## 9.5 Höhenentwicklung

Im Sinne der Einbindung in die Umgebung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 3 begrenzt. Textlich wird klargestellt, dass die Zuordnungsgrundlage der Höhenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans, mit den Angaben zur zukünftigen Geländeoberfläche ist. Dabei ist das Souterrain i.S. der HBO als (Unter)geschoss zu bewerten und nicht als Vollgeschoss anzurechnen.

Orientiert an der jüngeren Nachbarbebauung – Idsteiner Straße 31 – 33a = Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans – wird außerdem eine maximale Firsthöhe von 284 m ü.NHN festgesetzt. Mit dieser Höhe fügt sich die künftige Bebauung der Idsteiner Straße in die Nachbarschaft ein und hat gleichzeitig Signalwirkung für eine Aufwertung des Umfeldes.

Die Festsetzung einer NHN-Höhe berücksichtigt zum einen die Konkretisierung der künftigen Bebauung im Rahmen der Vorhabenplanung, zum anderen die damit erfolgte Auseinandersetzung mit den komplizierten Höhenverhältnissen der Bestandssituation, die u.a. durch ein quer zur Idsteiner Straße stark abfallendes Hanggrundstück und ein deutliches Längsgefälle im Straßenverlauf geprägt ist.

Topografisch bedingt und zudem aufgrund der Lage am sichtexponierten Rand der Naherholungslandschaft des Autals war bei der Konzeption der Bebauung, neben der für die Einbindung in das bebaute Umfeld wesentlichen Gebäudehöhe, auch die bauliche Entwicklung nach Süden Gegenstand der Entwurfsüberlegungen. Umzugehen ist von vorne herein mit einem mehr als geschosshohen Niveauunterschied zwischen Idsteiner Straße und Südfassade des Gebäudes. Wesentlich erschien, dass das Erscheinungsbild der neuen Bebauung nicht durch untergeordnete Funktionen oder einen hohen Sockelbereich geprägt wird, sondern durch die anspruchsvolle Wohnarchitektur (vergl. Abschnitt „Landschaftsbild“). Schlussendlich sollte der Zusammenhang Tallandschaft und Wohnen auch funktional aufgegriffen werden, indem z.B. die den Wohnungen im Souterrain vorgelagerten Freiflächen möglichst niveaugleich zugänglich sind.

Die Umsetzung dieser Konzeption setzt Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf voraus. Durch einen textlichen Hinweis wird deshalb klargestellt, dass dies städtebaulich erwünscht ist.

## 9.6 Stellplätze

Der Großteil der Stellplätze befindet sich in einer durchgehenden Tiefgarage, deren Ein- und Ausfahrt sich an der Idsteiner Straße befindet. In dem von der Idsteiner Straße erschlossenen Innenhof befinden sich weitere oberirdische Stellplätze.

## 9.7 Erschließung

Um die Anbindung an die Idsteiner Straße zu regeln, ist der Anschluss des Baugebiets an die Verkehrsfläche durch Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. In diesem Bereich werden die Tiefgaragenzufahrt und die Zufahrt zum Innenhof angeordnet. Die Zufahrt zum Innenhof dient auch als Feuerwehrezufahrt. Dabei können die Feuerwehrfahrzeuge über einen Stich in den Hof fahren. Die Anleiterstellen für Steckleitern liegen max. 50 m vom Aufstellort des Feuerwehrfahrzeugs entfernt. Wendevorgänge sind nicht vorgesehen.

In der für den Bebauungsplan angefertigten Verkehrsuntersuchung wird empfohlen, dass die künftige Grundstückszufahrt auch im unmittelbaren Übergang zur Idsteiner Straße eine ausreichende Breite für den Begegnungsfall Pkw / Pkw aufweist, so dass unnötige Störungen auf der Landesstraße möglichst vermieden werden können. Darüber hinaus ist die Zufahrtsbeschränkung (Schanke, Tor etc.) zur Tiefgarage möglichst abgesetzt von der L 3026 (Idsteiner Straße) anzuordnen.

Der Schleppkurvennachweis kann sowohl für die Zufahrt mit dem PKW als auch für die Feuerwehr unter Berücksichtigung der besonderen Situation im Zufahrtsbereich an der Idsteiner Straße geführt werden. Die Zufahrt vom öffentlichen Straßenraum wird dabei durch das dort geltende Parkverbot und eine Abpollerung an der dem Vorhaben gegenüberliegenden Straßenseite begünstigt.

## 9.8 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bezug auf Einfriedungen, Dachgestaltung usw. sind mit der sehr weitgehenden Architektenplanung für das „Vorhaben“, die wiederum dem Verfahren entsprechend mit dem Bebauungsplan gekoppelt ist, nicht erforderlich. Eine Konkretisierung auf planungsrechtlicher Ebene ist nicht erforderlich, da der Vorhaben- und Erschließungsplan Grundlage für das Satzungsverfahren und Bestandteil desselben ist. Die Vorhabenplanung wird außerdem auch Anlage des mit der Gemeinde abzuschließenden Durchführungsvertrags sein. In diesem Zusammenhang werden das Vorhaben und die Erschließung detailliert beschrieben und damit verbindlich.

## 9.9 Landschaftsplanung / Eingriffsregelung

### Grundstücksbegrünung allgemein

Textlich ist festgesetzt, dass die nicht überbauten und für Erschließungszwecke genutzten Grundstücksflächen als Grünflächen entsprechend der Vorhabenplanung anzulegen und dauerhaft zu erhalten und im gesamten Plangebiet standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen sind.

Im Hinblick auf aktuelle Entwicklungen wird ergänzend die Unzulässigkeit von Schottergärten festgesetzt.

Zudem wird klargestellt, dass die Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken ist. Eine völlige Versiegelung ist lediglich bei den von Kfz beanspruchten Flächen zulässig. Für andere Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Kies, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu verwenden.

Im Rahmen der Vorhabenplanung werden weitere landschaftsplanerische Maßnahmen dargestellt, die entsprechend umzusetzen sind. Die Pflanzungen in den Freiflächen werden aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gebildet, die die Strauch- und Baumschicht bilden. Unterpflanzungen und freie Bereiche werden entweder mit Rasenflächen belegt (genutzte Freiflächen) oder mit einer Staudenmischpflanzung versehen. Ziel ist eine möglichst artenreiche biodiverse Kraut- und Strauchschicht. Vorhandene Baum- und Strauchgruppen werden, soweit technisch möglich, erhalten und geschützt. Ökologisch nicht standortgerechte oder heimische Arten werden entfernt und durch ökologisch sinnvolle Gehölze ersetzt.

Die Bestandsbäume im Änderungsbereich zum Tal hin werden, soweit es das Vorhaben zulässt, erhalten und dauerhaft gesichert. Dies gilt ausschließlich für die ökologisch wertvollen Laubbäume. Die Bestände an Fichten und nicht heimischen Nadelgehölzen werden zu Gunsten der angrenzend stehenden Laubbäume schonend entnommen. So kann sich an diesem Standort sowohl der Boden als auch der Baum- und Strauchbestand standortgerecht entwickeln. Diese Flächen werden nicht durch weitere Eingriffe verändert oder überformt.

D.h. m Einzelnen:

Der entlang der südwestlichen und östlichen Grundstücksgrenze vorhandene Baumbestand, bei dem es sich im Wesentlichen um standortgerechte Sämlinge/ Laubgehölze handelt, wird in der weiteren Planung voll umfänglich berücksichtigt und erhalten. Die ebenfalls in diesem Bereich befindlichen insgesamt sechs Nadelbäume (Fichten) mit einem Stammdurchmesser i.M. von ca. 30 cm sind nicht standortgerecht und behindern die habitus-typische Entwicklung der nebenstehenden Laubgehölze. Die Nadelbäume sind schonend zu entnehmen und durch standortgerechte, heimische Laubbäume (z.B. Quercus, Fraxinus, Ulmus) zu ersetzen. Dies schafft eine deutlich höhere Biodiversität im Hinblick auf die Entwicklung des Autals und erzielt eine deutliche Erhöhung des ökologischen Nutzens.

Die Standorte der neu zu pflanzenden Laubbäume im 1:1 Ausgleich (STU 35-40 cm) regelt ein im Rahmen der Ausführungsplanung zu erstellender Bepflanzungsplan.

Um aber den Faktor „Immergrün“/ Sichtschutz zum Autal nicht grundsätzlich zu verlieren wird eine Strauchunterpflanzung aus ca. 12 Eiben (Taxus) vorgeschlagen 250 / 300 cm, welche an den Stellen der entnommenen Fichten gesetzt werden sollen. Somit entsteht für die „Immergrün bevorzugenden“ Arten neuer Lebensraum und der Sichtschutz vom Autal zum Bauvorhaben wird gewahrt.

Im Übergangsbereich zu den potenziell gärtnerisch genutzten Flächen wird entsprechend den Vorgaben der FLL ein Waldsaum aus heimischen Sträuchern und Pioniergehölzen angelegt. Dieser dichte Waldsaum wird die dahinter liegende Fläche schützen, er besteht aus niedrigen Sträuchern (Schlehe, Haselnuss, Hartriegel etc.), um eine möglichst hohe Biodiversität zu erzielen.

In den gärtnerisch genutzten Bereichen werden Obstbäume den Übergang zwischen Naturraum und überformter Geländegestaltung bilden. Diese Obstbäume werden in lockeren Gruppen und Einzelstellungen die Fläche gliedern und entsprechend ökologisch aufwerten. Als Unterpflanzung ist eine Einsaat mit einer Wildblumenwiese vorgesehen.

Alle privat genutzten Gartenteile werden mit einer Hainbuchenhecke von den übrigen Bereichen abgetrennt.

Auf dem Vorplatz wird zentral ein großkroniger Laubbaum gesetzt, der das Mikroklima des Innenhofes durch Biomasse / Verdunstung positiv beeinflusst. Hierfür sind entsprechende Vorkehrungen im Unterbau vorzusehen (ausreichend großer Wurzelraum, Wasserversorgung etc.).



Bereits im Rahmen des Bebauungsplans geht die Freiraumplanung damit erkennbar auf die Zusammenhänge in Bezug auf den Auenbereich und den Baumbestand im südlichen Grundstücksbereich ein und wirkt auf einen harmonischen Übergang hin.

Eine Begrünung der Dachflächen ist nicht möglich, da die Vorhabenplanung keine Flachdächer vorsieht.

### **Niederschlagswasser**

Textlich ist festgesetzt, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser der befestigten und unbefestigten Flächen zu sammeln und dezentral in Versickerungsmulden im Hang zu führen ist. Das unbelastete Wasser ist in Retentionszisternen sowie unterirdische oberflächennahe Rigolenkörper zu leiten, um dort dezentral auf großer Fläche zu versickern. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist über ein Rohrleitungssystem der Vorflut zuzuleiten. Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen wird über die belebte Bodenzone versickert und gelangt über die Drainageschicht auf der Tiefgaragendecke in die Vorflut. Dies wird im Kapitel „Wasserwirtschaftliche Belange“ noch weiter ausgeführt.

### **Gewässer / Überschwemmungsgebiet**

Um die Belange des Wasserschutzes angemessen berücksichtigen zu können, wird im südlichen Bereich des Geltungsbereichs eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen und Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Diese Festsetzung sichert einerseits das nicht als Flurstück abgegrenzte Gewässer. Der nachrichtlich übernommene Mühlgraben ist mit seinen 5 m breiten Gewässerrandstreifen zu erhalten. Die Wiesenflächen sind der Sukzession zu überlassen, um die Entwicklung einer naturnahen gewässerbegleitenden Vegetation zu ermöglichen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Die zeichnerisch dargestellten Linien und damit der einzuhaltende 5 m-Abstand ist in der Örtlichkeit zu prüfen. Der Mühlgraben wird als wechselseuchter Standort mit dem Niederschlagswasser der Baumaßnahme beaufschlagt.

Außerdem wird die Fläche z.T. von dem zwischenzeitlich rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Daisbachs überlagert. Nach den neuen Überschwemmungskarten liegt der südöstliche Teil des Plangebiets im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100). In diesem Bereich ist gem. Bebauungsplanfestsetzung keine Bebauung vorgesehen. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen, insbesondere für Bepflanzungs- und Einfriedungsmaßnahmen, sind mit der Wasserbehörde abzustimmen.

### **Geländemodellierung**

Ein besonderes Thema ist die Einbindung der Bebauung in das Hanggelände, bei der durch eine entsprechende Geländemodellierung dem Umstand Rechnung zu tragen ist, dass das Souterraingeschoss im Hinblick auf die Ausnutzung nicht als Vollgeschoss i.S. der HBO gewertet wird.

Auch in diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen des Risikogebiets und des Gewässers zu beachten.

### **Bewertung von Eingriffen**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Danach ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht

erforderlich. Darüber hinaus gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zu sehen ist außerdem, dass die Grundflächenzahl von 0,4 nicht verändert und ohnehin in einen planungsrechtlichen Bestand eingegriffen wird. Die Eingriffe werden sich durch die getroffenen Festsetzungen und die Vorhabenplanung in einem ähnlichen Rahmen bewegen, wie es bereits die rechtskräftige Planung (= „planungsrechtlicher Bestand“) zulässt. Dies ergibt sich auch aufgrund der zu dem Zeitpunkt der Rechtskraft gültigen Baunutzungsverordnung von 1977. Diese regelte in § 19 Abs. 4, dass die Grundflächen von Nebenanlagen, Balkonen, Loggien, Terrassen sowie baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

Im direkten Vergleich zum Bestandsnaturreich und den Festsetzungen bisherigen Planungen für diese Flächen wird eine deutliche Aufwertung des Bereiches im Hinblick auf Ökologie, Biodiversität und Gestaltung erreicht.

## 10 Artenschutz

Im Ergebnis der im Sommer 2020 veranlassten artenschutzrechtlichen Beurteilung<sup>13</sup> waren planungsrechtlich relevante negative Auswirkungen bei Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten. Die seinerzeitigen Empfehlungen vorsorglicher Maßnahmen wurden im Rahmen eines Artenschutzbeitrags mit Bewertungen zu Vögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien, im August 2021 vertieft.<sup>14</sup>

Die Ergebnisse des Artenschutzbeitrags beziehen sich auf Inaugenscheinnahmen im Zeitraum November 2020 bis Ende Juli 2021 und dienen als Grundlage für eine artenschutzrechtliche Bewertung. Zusammenfassend festzuhalten ist:

- In und an den Gebäuden wurden keine Hinweise auf einen aktuellen Brutplatz von Vögeln, oder von genutzten Tagesquartieren von Fledermäusen oder Bilchen gefunden.
- Auch im Gehölzbestand konnten keine Hinweise auf z.B. Eichhörnchenkobel bzw. auf Versteck-, Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten für Vögel und Fledermäuse erbracht werden.
- Es wurden ausschließlich häufige und allgemein verbreitete Vogelarten auf dem Grundstück beobachtet. Ein konkreter Brutnachweis liegt für keine der beobachteten Arten vor.
- Der über fünf Monate installierte Batcorder am Wasserrad im Mühlengraben zeichnete keinen Fledermausruf auf; die Überwinterung von Fledermäusen ist dadurch unbelegt. Die Anwesenheit einer Fledermaus-Wochenstubenkolonie kann aktuell ausgeschlossen werden.
- Eine Nutzung des Grabenbereichs als Laichplatz für Amphibien konnte nicht nachgewiesen werden.
- Eine Beobachtung von Eidechsen oder Schlangen in den Saumbiotopen ergab sich nicht. Lediglich unter zwei der ausgelegten Wellplatten konnten eine bzw. fünf Blindschleichen gezählt werden.

Im Rahmen der Abriss- und Rodungsarbeiten sind die Verbotstatbestände Zerstörung von Ruhestätten, Fang, Verletzung und Tötung von Tieren und erhebliche Störung von Tieren zu beachten.

Konkrete negative Auswirkungen treten bei den Abbrucharbeiten auf dem Grundstück nach Aussage des Gutachtens nicht auf. Vorsorglich werden Kompensationsmaßnahmen vorgestellt, die der Vermeidung und dem Ausgleich bzw. Ersatz dienen sollen.

<sup>13</sup> Artenschutzrechtliche Beurteilung, Stüben, März 2020,

<sup>14</sup> Artenschutzbeitrag Beratungsgesellschaft Natur dbR, August 2021

Da ein Teil der genannten Maßnahmen im Rahmen der Abbrucharbeiten und erforderlichen Rodungen zu berücksichtigen war und die Abbruchgenehmigung bereits erfolgt ist, ist eine planungsrechtliche Sicherung dieser Maßnahmen nicht erforderlich.

Darüber hinaus werden für das Bauvorhaben im Artenschutzbeitrag folgende Eingriffsminderungsmaßnahmen angeregt:

- Die Gefahr von Vogelschlag ist durch die Reduzierung des Außenreflexionsgrades (z.B. stark spiegelnder Gebäudeteile) bzw. das Aufbringen von Markierungen zu verringern.
- Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten durchzuführen.

Zum Ausgleich und Ersatz werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Aufhängung von verschiedenen Ersatznistkästen an Bäumen am Grundstücksrand bzw. deren Integration in die Wärmedämmung der Neubauten.
- Herrichtung eines Fledermauswinterquartiers und Reptilienhabitats im Bereich der Wassergrabeneinleitung in den Kanal außerhalb des Plangebiets, auch unter Einbeziehung des Niederschlagswassers.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Eine ökologische Baubegleitung zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben und Empfehlungen wird empfohlen.

## 11 Immissionsschutz

### 11.1 Verkehrslärm

#### Allgemein

Aufgrund der geplanten Gebäudestellung direkt an der Idsteiner Straße können keine aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwall / -wand) zur Reduzierung der Geräuschbelastung, die sich aus dem Straßenverkehr ergibt, umgesetzt werden.

„Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:  $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ . Dabei ist  $L_a$  - der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 41 09-2 [2018-01],  $K_{Raumart} - 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä.

Spalte	1	2
Zeile	<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel</b> L <sub>a</sub> dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>
<sup>a</sup> Für Maßgebliche Außenlärmpegel L <sub>a</sub> > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01], Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel, DIN Deutsches Institut für Normung e. V.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K<sub>AL</sub> (Korrektur Außenlärm) zu korrigieren. Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß den kartographischen Darstellungen der schalltechnischen Stellungnahme für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018] heranzuziehen. In Räumen im LPB ≥ IV, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.<sup>15</sup>

Textlich ist festgesetzt, dass für die Vorhabenplanung bei der Errichtung der Gebäude die Außenbauteile nach den Anforderungen der DIN 4109 entsprechend den in der schalltechnischen Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH, Stand 16.03.2022 dokumentierten Lärmpegelbereichen auszuführen sind. Entsprechend sind - gemäß der schalltechnischen Stellungnahme - die direkt an und zu der Idsteiner Straße ausgerichteten Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten, um auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicher zu stellen.

Die Anregung aus der schalltechnischen Stellungnahme, zur schallabsorbierenden Verkleidung des Ein- und Ausfahrtsportals zur Tiefgaragenebene, zur Minderung des berechneten Beurteilungspegels um 2 dB(A), sollte möglichst umgesetzt werden.

Von Seiten des Gutachters wird erläutert, dass die in der schalltechnischen Stellungnahme enthaltenen Plankarten zur Darstellung der Lärmpegelbereiche für das Plangebiet keine gebäudebezogenen Festle-

<sup>15</sup> Erläuterung zur schalltechnischen Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH, 11.04.2022

gungen berücksichtigen, sondern "allgemein" für das Plangebiet anzuwenden sind. Die in Bezug genommene DIN 4109 enthält Hinweise zur Vorgehensweise für die Ableitung der Anforderungen an den passiven Schallschutz: ... Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, darf der unter "Freifeldbedingungen" berechnete maßgebliche Außenlärmpegel ohne besondere Nachweise bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A), gemindert werden....

### **Vorhabenplanung**

Aus der schalltechnischen Stellungnahme zur Geräuschbelastung durch Verkehrsgeräusche ergeben sich Maßnahmen zum passiven Schallschutz, die in die Vorhaben- und Erschließungsplanung eingehen. Dies betrifft die ausreichende Dimensionierung der Fassadenbauteile. Hierzu können anhand der in der Untersuchung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel die mindestens zu berücksichtigenden Schalldämmwerte der Umfassungsbauteile nach der DIN 4109 ermittelt werden.

Ausgehend vom Konzept der Vorhabenplanung sind folgende Lärmpegelbereiche zu unterscheiden:

- LPB V für die Bebauung an der Idsteiner Straße, an der der Straße zugewandten Seite und LPB IV an der Fassade, die mit 90 Grad zur Straße ausgerichtet ist.
- LPB I bis III für die weiteren Gebäude je nach Ausrichtung der Fassaden zur Idsteiner Straße.

Diese im Rahmen der schalltechnischen Stellungnahme ermittelten und in Karten gekennzeichneten Bereiche sind Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt textlich klar, dass bei der Errichtung von Gebäuden die Außenbauteile nach den Anforderungen der DIN 4109 entsprechend den in der schalltechnischen Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH, Stand 16.03.2022 dokumentierten Lärmpegelbereichen auszuführen sind.

Darüber hinaus wird in der schalltechnischen Untersuchung empfohlen, die zur Idsteiner Straße ausgerichteten Schlafräume und Kinderzimmer mit schalldämmten Lüftungselementen auszustatten, um auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicher zu stellen. Dies wird ebenfalls textlich klargestellt.

Die bezogen auf die Grundbelastung durch den Straßenverkehr geringen Auswirkungen des anlagenbezogenen Ziel- und Quellverkehrs auf die benachbarte Bebauung, die sich in erster Linie im Bereich der Zufahrten ergeben, können durch bauliche Maßnahmen reduziert werden. Die Geräuschbelastung im Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage lässt sich durch das Aufbringen von akustisch absorbierenden Materialien im Decken- und Wandbereich vermindern. Die verbleibenden Belastungen stellen aufgrund der geringen Pegelhöhe in Verbindung mit der Vorbelastungssituation des öffentlichen Straßenverkehrs dann keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dar.<sup>16</sup>

Grundsätzlich sind die Untersuchungen, Bewertungen und Ergebnisse der schalltechnischen Stellungnahme P 22009 der Beratungsgesellschaft GSA Ziegelmeyer vom 16.03.2022 zu beachten.

## **11.2 Sonstige Schutzmaßnahmen**

Textlich wird klargestellt, dass nur Luftwärmepumpen ohne Außengerätaufstellung und mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zulässig sind. Dies soll die Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung reduzieren.

<sup>16</sup> schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH, 16.03.2022

Es wird textlich festgesetzt, dass hinsichtlich der Beleuchtung im Außenbereich Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Störwirkungen zu treffen sind. Die Außenlampen sind möglichst so auszurichten, dass ihr Licht nur nach unten fällt und nicht über die Nutzfläche hinaus abstrahlt. Es sollten Steuerungsgeräte (Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder) für die Außenbeleuchtung vorgesehen werden, um eine unnötige Beleuchtung auszuschließen.

## 12 Wasserwirtschaftliche Belange

### 12.1 Überschwemmungsgebiet

Das Überschwemmungsgebiet des Schwarzbachsystems und damit auch des Daisbaches wurde zwischenzeitlich rechtskräftig neu festgesetzt. Danach liegt der südöstliche Teil des Plangebiets im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100).



*Ausschnitt vom Blatt 35 des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Daisbach, mit Seelbach, Theissbach und Josbach von oberhalb der Lenzenmühle bis zum Zusammenfluss mit dem Dattenbach (Goldbach)*

*(Quelle: Stellungnahme RP Darmstadt – Dezernat IV/Wi 41.2 vom 26.09.2023)*

Um die Belange des Hochwasserschutzes klarzustellen, ist die Überschwemmungsbereichsline in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Auf die Verbotstatbestände des Wasserhaushaltsgesetzes wird hingewiesen. Sofern eine Einleitestelle in die Vorflut hergestellt werden muss, ist die Gestaltung dieser mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.<sup>17</sup>

Gravierende Auswirkungen auf das Vorhaben selbst ergeben sich daraus nicht, da in diesem Bereich keine Gebäude vorgesehen sind.

Eine Veränderung des Geltungsbereichs ist nicht erforderlich, da es sich bei der Planung um eine Planänderung und nicht um eine neue Bauleitplanung oder ein neues Baugebiet handelt.

### 12.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

#### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet kann nach Aussage der Gemeinde als gesichert gesehen werden, auch weil der Bereich bereits baulich genutzt wurde.

<sup>17</sup> Stellungnahme RP vom 26.09.2023



Textlich wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs die Bereitstellung von 1.600 l/min. Löschwassermenge über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden gefordert wird. Die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen. Die Zufahrten sind nach HBO und für den Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen entsprechend herzurichten. Die Anforderungen des Fachdienstes Brandschutz beim Rheingau-Taunus-Kreis zur Verkehrsanbindung und zu Hydranten sowie die entsprechenden Vorschriften und Regelwerke sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

### Grundwasserschutz

Die Menge abfließenden Niederschlagswassers wird sich mit der hinzukommenden Bebauung = Zunahme der Versiegelung, verändern. Die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung führt zu einer Reduzierung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate sowie der Retentionsfunktion.

Für das Schutzgut von Bedeutung ist die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß, wobei die nicht von Kraftfahrzeugen beanspruchten Verkehrsflächen wasserdurchlässig zu befestigen sind.

### Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

## 12.3 Oberflächengewässer

Der im Bereich des Bebauungsplans verlaufende Mühlgraben ist im Wasserrahmenrichtlinie-Viewer als Gewässer dargestellt. Nach Vor-Ort-Begehungen ist davon auszugehen, dass der Verlauf des Mühlgrabens in der Form nicht mehr existiert. Nach Feststellung des RP-Darmstadt, handelt es sich dennoch um ein oberirdisches Gewässer.<sup>18</sup> Aktuell führt der Graben nicht ständig Wasser und kann nicht als „Fließ“gewässer bezeichnet werden.



Da in der für den Bebauungsplan vorliegenden Katasterkarte die Gewässerparzelle nicht abgebildet wird, ist eine Verortung des Mühlgrabens nur mit Hilfe einer 2020 veranlassten Vermessung möglich. Die exakte Lage des Grabens und die erforderlichen Abstände sind somit in der Örtlichkeit zu prüfen.

HLNUG: Gewässer

Gemäß Hessischem Wassergesetz ist der Gewässerrandstreifen von 5 m im Bebauungsplan darzustellen und auf die geltenden Verbote ist textlich hinzuweisen.

<sup>18</sup> Stellungnahme RP Darmstadt vom 20.01.2022



Beeinträchtigt wird die Situation jedoch durch die Einfassung und Höhenlage des Grabens (s. nebenstehendes Foto vom Graben).

Da durch die Bebauungsplanänderung kein neues Baugebiet ausgewiesen wird (s. rechtskräftiger Bebauungsplan), muss der Gewässerbereich nicht aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Die betroffene Fläche wird nachrichtlich übernommen, die Gewässerrandstreifen werden dargestellt.

## 12.4 Abwasserbeseitigung

### Kanal / Kläranlage

Der verbandseigene Gruppensammler der Abwassergruppe Niedernhausen zur überörtlichen Ableitung von Abwasser zur Abwasserreinigungsanlage Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus verläuft südlich des Plangebiets in der Talaue auf der gegenüberliegenden Bachseite am Daisbach entlang.

Das Plangebiet ist mit einer Gebietsgröße von 0,4 ha in der im Jahr 2012 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Niedernhausen hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im Ist-Zustand 2009 und Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits entsprechend der bisherigen Bebauung berücksichtigt worden.

Gemäß dieser Schmutzfrachtberechnung erfolgt die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Mischsystem. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und weitgehend auch des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Niedernhausen in der Idsteiner Straße und den Verbandssammler zur Regenentlastungsanlage „Regenüberlauf Rathaus Niedernhausen“ des Abwasserverbandes Main-Taunus. Die überörtliche Abwasserableitung erfolgt von dort dann über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen zur Abwasserreinigungsanlage Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus.

Laut Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2012 erfüllen alle gemeinde- und verbandseigenen Regenentlastungsanlagen die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gem. dem SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im Bestand als auch in der Prognose abwasserabgabefrei.

Das Plangebiet muss hinsichtlich der geplanten Entwässerung bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung (voraussichtlich wieder in 2 Jahren) für den neuen Ist-Zustand bzw. Prognose-Zustand (ca. 2030) entsprechend berücksichtigt werden.<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Stellungnahme Abwasserverband vom 17.01.2022

### **Niederschlagswasser / Versickerung**

Textlich festgesetzt ist, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser der befestigten und unbefestigten Flächen gesammelt und dezentral in Versickerungsmulden im Hang geführt wird. Das unbelastete Wasser wird in unterirdische oberflächennahe Rigolenkörper geleitet, um dort dezentral auf großer Fläche zu versickern. Da auf den geeigneten Dachflächen keine Rückhaltung von Niederschlagswasser möglich ist, soll unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen über ein Rohrleitungssystem der Vorflut zugeleitet werden. Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen wird über die belebte Bodenzone versickert und gelangt über die Drainageschicht auf der Tiefgaragendecke in die Vorflut. **Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung und Einleitung in ein Gewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz bedarf und somit ein entsprechender Antrag auf Einleiteerlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen ist. Die Gestaltung der Einleitstelle in die Vorflut und das dazugehörige Entwässerungskonzept sind im Vorfeld zur Bauantragsstellung mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.**

Alles anfallende Niederschlagswasser wird so entweder wieder in die Atmosphäre abgegeben oder über das natürliche Gefälle der Vorflut zugeleitet.

## **13 Ver- und Entsorgung / Leitungen**

### **13.1 Gas**

Das Erdgasversorgungsnetz in Niedernhausen wird von der Mainova betrieben.

### **13.2 Energie**

Der Energiebedarf ist frühzeitig mit dem Versorger abzustimmen, insbesondere dann, wenn Ladeeinrichtungen für Elektro-Mobilität bzw. kundeneigene Trafostationen vorgesehen sind.

### **13.3 Schutzmaßnahmen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

Auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird textlich hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen sind die Schutzabstände bzw.-maßnahmen zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auch auf das DVGW-Arbeitsblatt zu Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen und u.a. die NRM-Norm zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerungskabel der Mainova hingewiesen.

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.

**Von Seiten der Telekom GmbH wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.**

**Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommu-**

nikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Auf das Abstimmungserfordernis mit dem Versorger wird hingewiesen.

#### 13.4 Baufeldfreimachung

Zur Freimachung des Baufelds ist folgendes festzuhalten:

- Der Kabelnetzanschluss für Hausnummer 27 wurde gebaut. Die hausinterne elektrische Anlage wurde auf den neuen Kabelnetzanschluss umgestellt. Der Dachständernetzanschluss sowie die Freileitung bis zur Trafo-Station wurden demontiert.
- Im baufeldseitigen Bürgersteig der L3026 Idsteiner Straße wurde ein Ortsnetzkabel des Typs NAYY-J 4x240 verlegt.<sup>20</sup>
- In der Fläche befindet sich ein stillgelegter Gashaanschluss. Sollte dieser die Tiefbauarbeiten behindern, ist eine Kontaktaufnahme mit der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH erforderlich.<sup>21</sup>

### 14 Quellen

Diverse Planunterlagen der Gemeinde Niedernhausen und des Vorhabenträgers, unter anderem

- Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Autal“ von 1980 mit Begründung und Gutachten
- Rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Autal“ von 2015
- **Kampfmittel:** Schreiben des Kampfmittelräumdienstes an Kondor Wessels, 22.01.2020
- **Verkehr:** Lärmaktionsplan HLNUG 2017
- **Altlasten:** Altflächendatei-Informationsblatt vom 05.10.2020, RP Darmstadt
- **Bodendenkmäler:** E-Mail vom 13.07.2021, H. Mückenberger, LA für Denkmalpflege Hessen Archäologie, Wiesbaden
- Folgende gutachterlichen Beurteilungen sind in die Planung eingegangen:
- **Artenschutz**
  - a) Naturschutzfachliche Angaben zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung, Stüben, Bessenbach, 31 Seiten, März 2020
  - b) Artenschutzbeitrag mit Bewertung zu Vögeln, Fledermäusen, Amphibien u. Reptilien, Beratungsgesellschaft Natur dbR, 56357 Oberwallmenach, 28 Seiten, August 2021
- **Verkehr**
  - a) Verkehrsuntersuchung, IMB-Plan GmbH, Hanau, 39 Seiten, Juni 2020
  - b) Ergänzende Stellungnahme, IMB-Plan GmbH, Hanau, 3 Seiten, Juni 2020
- **Immissionsschutz:** Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeier GmbH, Hohenstein, 57 Seiten, 16.03.2022

Sowie

- SCHWIER: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, 2002, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/HORNMANN/KÄMPER: BauNVO Kommentar - 2. Aufl. 2021, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/UECHTRITZ: BauGB Kommentar – 4. Aufl.2022, C.H.Beck, München

<sup>20</sup> Stellungnahme Syna GmbH, 17.08.2023

<sup>21</sup> Stellungnahme NRM GmbH, 26.09.2023