

Bebauungsplan Nr. 19/2014 „S 645 Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen“
Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, im Zeitraum vom 20.10.2015 bis 30.11.2015.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken:		
Behörde / Träger		Schreiben vom
Agentur für Arbeit, Wiesbaden		
Bischöfliches Ordinariat, Limburg		
Bundesvermögensamt Frankfurt		
Deutsche Post Bauen GmbH, Karlsruhe		
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken, Frankfurt am Main		
ESWE Versorgungs- AG, Wiesbaden		
Evangelische Kirchengemeinde Niedernhausen		
Finanzamt, Bad Schwalbach		
Hessen-Forst, Wiesbaden		20.11.2015
Hessen Mobil, Wiesbaden		
Hessenwasser, Groß-Gerau		
Hessisches Immobilienmanagement, Wiesbaden		
Kath. Pfarramt Niedernhausen		
Kompetenzzentrum Baumanagement, Wiesbaden		
Kreishandwerkerschaft, Wiesbaden		
Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmale, Wiesbaden		
Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Fd. Landentwicklung und Denkmalschutz		16.11.2015, hinsichtlich Stellungnahme zum Bebauungsplan
Magistrat der Stadt Eppstein		
Magistrat der Stadt Idstein		03.11.2015
Magistrat der Stadt Taunusstein		24.11.2015
Magistrat der Stadt Wiesbaden		17.11.2015
Regionalverband Frankfurt/RheinMain, Frankfurt am Main		22.10.2015
Rhein-Main Verkehrsverbund GmbH, Hofheim		02.11.2015
Westnetz GmbH, Dortmund		
Zweckverband Naturpark Rhein-Taunus, Idstein		

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:	
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 17.11.2015 Beschlussfassung
Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen Beteiligung nach § 4 Abs 1 BauGB abseits der DB-Strecke 3610 Frankfurt – Eschhofen, km ca. 32,3 bis 32,6 Sehr geehrte Damen und Herren, die DB Immobilien als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen auf Grundlage der uns vorliegenden Unterlagen hiermit folgende Stellungnahme zum o. a. Genehmigungsverfahren: Unsere Belange werden durch die o.a. Planung nicht berührt Das Plangebiet ist von unseren Anlagen ca. 500 m entfernt. Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG  i.V. Tobisch  i.A. Dersch	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

hessenARCHÄOLOGIE	
Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 12.11.2015 Beschlussfassung
Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, OT Niedernhausen Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB Sehr geehrte Damen und Herren gegen den Entwurf zum o.g. Bebauungsplan bzw. der Flächennutzungsplanänderung werden von Seiten unserer Behörde keine weiteren grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Der Hinweis unter Punkt E (Plandarstellung) der textlichen Festsetzungen und Punkt 6.7 (S 74) der Begründung zum Bebauungsplan zur archaischen Denkmalpflege sind korrekt Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Thomas Becker M.A	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Fraport AG		Schreiben vom 06.11.2015
Stellungnahme Behörde / Träger		Beschlussfassung
Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen <u>hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</u> Sehr geehrte Damen und Herren zu o a Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bau- schutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformations- bereiches (HIB) gemäß § 18t LuftVG liegt Im Umriss liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main vom 30.09.2011 (GVBl. 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regio- nalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz. 2011, 1311) ausgewiesenen Verkehrsflughafen Frankfurt/Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsge- biets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist. Mit freundlichen Grüßen Fraport AG  T. Vilzheim  M. Balkant		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

PLEdoc GmbH	Schreiben vom 27.10.2015	
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung	
Bebauungsplan Nr. 19/2014 "Wohnpark Farnwiese/ 1. Änderung Idsteiner Straße" und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen Sehr geehrte Damen und Herren, mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Wir beaufschließen die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigesetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG • Straelen • Valtel GmbH, Frankfurt Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Mit freundlichen Grüßen PLEdoc GmbH	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

Amprion GmbH Stellungnahme Behörde / Träger	Email vom 29.10.2015 Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren Im Planbereich der o. a. Maßnahme werden keine Höchstspannungsteilungen unseres Unternehmens Planungen von Höchstspannungsteilungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor Wegen der in diesem Bereich verlaufenden Höchstspannungsteilung wenden Sie sich bitte an die Syna GmbH - Ludwigshafener Straße 4 - 65929 Frankfurt am Main Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsteilungen die zuständigen Unternehmen beauftragt haben. Mit freundlichen Grüßen: Bärbel Vidal Blanco Amprion GmbH Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 02.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Sehr geehrte Frau Brühl vielen Dank für Ihre Informationen Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geöltet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an Freundliche Grüße Zentrale Planung Unitymedia	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Bedenken:		
Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis Stellungnahme Behörde / Träger		
Schreiben vom 30.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung		
Grundstück Gemarkung Vorhaben Niedernhausen 10 MD 21.0 und FNP 10.11 Wohnpark Farnwiese 1. Änderung Idsteiner Straße und FNP-Änderung in diesem Bereich	Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) Schreiben vom 30.11.2015; Aktenzeichen 03678-15-80 Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen: Stellungnahme liegt nicht vor. Stellungnahme des Fachdienstes KENWF Kreisentwicklung: Aus der Sicht der Kreisentwicklung bestehen keine Bedenken oder Anregungen. Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur: Stellungnahme liegt noch nicht vor Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung: Seitens des FD II.7 bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	<u>Büro für Gleichstellungsfragen</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Fachdienst Kreisentwicklung</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Fachdienst Gesundheitsverwaltung</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis	Schreiben vom 30.11.2015
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<u>Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (200020-2015-wj):</u> <u>1. Immissionsschutz:</u> Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH zeigt, dass es immissionsschutzrechtliche Konflikte (Verkehr, Sportlärm) gibt, die nur in sehr komplexer Abstimmung mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen gelöst werden können. Das Gutachten zeigt hierzu verschiedene Alternativen auf, die aber nur in geeigneter Kombination anwendbar sind, d. h. der Bebauungsplan muss sehr konkrete Festsetzungen treffen und darf die Fragen zum Schallschutz nicht den einzelnen Baurägern überlassen. Der vorliegende Bebauungsplan zeigt zwar Anreize zur Umsetzung des schalltechnischen Gutachtens, lässt aber noch so viele Alternativen offen, dass bei ungünstiger Kombination der Alternativen oder unzureichender Ausführung einzelner Maßnahmen wieder erhebliche Konflikte entstehen können, insbesondere mit dem Sportlärm. Falls dann keine eindeutig nachweisbare Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der Bauleitplanung möglich ist, werden im Beschwerdefall weitere Gutachten und ggfs. auch Maßnahmen erforderlich. Aus Sicht des Immissionsschutzes wird daher empfohlen, ein Konzept zu erstellen, dass dann noch mal mit dem schalltechnischen Gutachter abzustimmen ist und in konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan verankert wird. Folgende Punkte sollten dabei unbedingt enthalten und aufeinander abgestimmt sein • Gebietsausweisung mit Immissionsricht- bzw. -grenzwerten gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) und Verkehrs-lärmschutzverordnung (16. BImSchV, bzgl. des Verkehrs-lärms sollten zumindest diese Grenzwerte nicht überschritten werden) • Abstände der Wohnbebauung zu den Sportanlagen und zur Straße (L 3026) • Anordnung der Gebäude und Anzahl der Geschosse • Aktive Lärmschutzmaßnahmen mit konkreten Werten über Art, Länge und Höhe • Passive Lärmschutzmaßnahmen mit konkreten Vorgaben über Anordnung von Räumen, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen und Art der baulichen Schallschutzmaßnahmen (z. B. feststehende Fenster mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder: Prallscheiben mit „Hamburger HafenCity-Fenster“ etc.)	<u>Fachdienst Umwelt</u> Immissionsschutz Im Gutachten werden verschiedene Lösungsansätze diskutiert. In Rahmen der städtebaulichen Abwägung wurde festgestellt, dass der erforderliche Lärmschutz allein durch Abstandsflächen nicht zielführend ist und passive und tlw. aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) erforderlich werden. Letztere sollen aufgrund des Ortsbildes in ihrer Höhenentwicklung begrenzt werden. Der Bauherr wird verpflichtet Maßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen. Die Festsetzungen sollen den Bauherren jedoch nicht knebeln und soweit wie möglich Entscheidungsfreiheiten über Art- und Umfang passiver Schallschutzmaßnahmen ermöglichen. Die Lärmschutzmaßnahmen sind sowohl hinsichtlich der Abstände zu den Lärmquellen, der Anordnung der Gebäude und der maximalen Anzahl der Geschosse, der Lage und Höhe des Lärmschutzwalles und der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen, der Anforderungen an die Außenbauteile sowie der Art der baulichen Schallschutzmaßnahmen hinreichend bestimmt. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 30.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<u>2. Untere Naturschutzbehörde:</u> Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist gemäß § 1a BauGB nachzuweisen. Die Durchführung der Maßnahmen ist zum Zeitpunkt des Planbeschlusses rechtsverbindlich darzustellen Einzelne Ausgleichsmaßnahmen an den Gewässern sind auf ihren ökologischen Nutzen zu überprüfen und deren Wirkungszone zu erläutern. Z. B. ein Brückenabriss ist nicht automatisch eine ökologische Aufwertung Die Gemeinde soll nach § 4 c BauGB („Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen...“) ein Monitoring betreiben. Hierzu bitten wir rechtzeitig gezielte Vereinbarungen zu treffen. Das Monitoring ist mit einer Bestandsdokumentation, insbesondere auch bei den geplanten Ausgleichsmaßnahmen, zu beginnen und regelmäßig fortzuführen <u>3. Untere Wasserbehörde:</u> Im Hinblick auf die 13. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen von Seiten der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken Bezuglich des Bebauungsplans ergoht die nachfolgende fachtechnische Bewertung Trinkwasserschutzgebiete • Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem amtlich festgesetzten bzw. im Verfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet • Die externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Niederseeloch (Flurstück 112/0 Flur 4) liegt vollständig in der Zone III des mit Verordnung vom 25.05.1992 amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Gerolte und Hexengründchen“ der Stadt Idstein, veröffentlicht im StAnz 25/1992 S. 1.386 Die nach § 4 der v.g. Trinkwasserschutzgebietsverordnung geltenden Verbote innerhalb der Zone III sind bei der Umsetzung der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen zu beachten Oberflächengewässer • Überschwemmungsgebiete und Gewässerandrastreifen von Fließgewässern sind durch den unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen	<u>Untere Naturschutzbehörde</u> Der naturschutzrechtliche Ausgleich macht es erforderlich, weitere Ausgleichsflächen und Maßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Hierzu wurden eine Reihe von Flächen untersucht, die im Konzept zum Entwurf dargestellt sind. Im Ergebnis kommt es zu einem geringen Punktedefizit von ca. 90.000 Biotoppunkten, welches aber im Rahmen der verbalargumentativen Betrachtung abgewogen werden kann. Weiterhin sind die Angaben zum Monitoring zu konkretisieren und zu ergänzen. Hierzu gehört eine gemeindliche Überprüfung nach 3 Jahren. Im Entwurf des Bebauungsplans sind die noch erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen rechtlich festzusetzen. Weiterhin sind Angaben zur Durchführung des geplanten Monitorings im Umweltbericht aufzunehmen. <u>Untere Wasserbehörde</u> <u>FNP-Änderung</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Bebauungsplan - Trinkwasserschutzgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Bebauungsplan - Trinkwasserschutzgebiet externe Ausgleichsflächen</u> Ein Teil der externen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen liegt im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten. Durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebietes oder Verstöße gegen die Trinkwasserschutzgebietsverordnung. Im Bebauungsplan ist auf die Trinkwasserschutzgebiete im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme hinzuweisen.

Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis	
Stellungnahme Behörde / Träger	
Schreiben vom 30.11.2015	
Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung	
• Die im Kapitel 7 näher beschriebene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass trotz der gebietsinternen Maßnahmen und der zwei externen Ausgleichspunkten ergibt sich noch ein verbleibender Ausgleichsbedarf in Höhe von 790 863 Biotop- Im Rahmen der letztjährigen Gewässerschau des „Daisbachs“ am 28.04.2014 und des „Theißbachs“ am 29.04.2014 wurden von Seiten unserer Behörde Mängel sowie mögliche Bachschauprotokoll dokumentiert. Da nach Ansicht der Gemeinde Niedernhausen sich ein Teil davon als Ersatzmaßnahmen für den Eingriff eignen könnte wurde von dieser eine Vorauswahl an möglichen Maßnahmen getroffen und diese im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs am 21.10.2015 in der Kreisverwaltung mit Vertretern der Gemeinde der Unteren Naturschutzbehörde, der Planungsgemeinschaft ASL sowie unserer Behörde die Möglichkeit der Umsetzung genau erörtert. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden in der Summe von allen v.g. Vertretern als sinnvoll erachtet <u>Theißbach</u> (Die Benennung der Maßnahmennummer erfolgt analog zum Bachschauprotokoll) <u>Maßnahmen Nr. 10:</u> Unterhalb der Theißalbrücke Räsengittersteine im Bach Entfernen (Renaturierungsvorschlag) <u>Daisbach</u> (Die Benennung der Maßnahmennummer erfolgt analog zum Bachschauprotokoll) <u>Maßnahmen Nr. 1:</u> Ende der Verrohrung ca. 1,0 m Absturz mit Gumpenbildung Auffüllung Sohlabschüttung in der Ortslage Engenhahn Fäkalienreste im Gewässerbett Entfernen <u>Maßnahmen Nr. 2:</u> Unterhalb der Verrohrungsböcke Bach auf der Länge von 200,0 m tief eingegraben Anhebung Bachschle Einbau Querungsbauwerk <u>Maßnahmen Nr. 16:</u> Wegdurchlass oberhalb Absturz im Maßnahmen- Durchgängigkeit herstellen Lenzmühle programm (ID 50814)	<u>Bebauungsplan - Ausgleichsmaßnahmen</u> Alle Maßnahmen wurden hinsichtlich einer kurzfristigen Umsetzungsmöglichkeit geprüft. Zwischenzeitlich konnte die Gemeinde auch weitere gemeindeeigene Flächen benennen, die hinsichtlich der Brauchbarkeit geprüft wurden. Außerdem können Ausgleichsmaßnahmen aus einem anderen Bebauungsplan, der derzeit nicht weiter betrieben wird, übernommen werden. Weiterhin wurde der Rückbau von zwei Verrohrungen als Ausgleichsmaßnahme ausgewählt. Die Maßnahmen wurden im April 2016 mit der Unteren Naturschutz- und Wasserbehörde abgestimmt. In den Bebauungsplan sind die überprüften Ausgleichsflächen aufzunehmen.

Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis		Schreiben vom 30.11.2015
Stellungnahme Behörde / Träger		Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<u>Maßnahmen Nr. 39</u> Brücke zur ehemaligen Jugendherberge baufällig (Einsturzgefahr) Abriss von Seiten der Gemeinde wurden die nachfolgenden weiteren möglichen Ausgleichsmaßnahmen näher benannt • Rückbau von 3 Verronnungen am Daisbach und anschließendem Umbau zur Furt Diese muss jedoch dann mittels Kinderwagen passierbar sein • Weiterhin sind gegebenenfalls Retentionsräume als Maßnahme möglich. Hierzu ist jedoch die Grundstücksverfügbarkeit erforderlich und die Maßnahmen müssen näher abgeklärt werden, d.h. Bepflanzung z.B. mit Erlen sowie die Festsetzung eines späten Mandzeitpunktes (nach 01.07.) Die v.g. möglichen Ausgleichsmaßnahmen sind weiter zu verfolgen und zu konkretisieren sowie detailliert mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. <u>Trinkwasser</u> • Liegt im Zuständigkeitsbereich des RPAU Wiesbaden <u>Abwasser</u> • Aufgrund der Nähe zum Gewässer im vorliegenden Fall ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes geplant das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen, Hofflächen und Verkehrsflächen mittels Trennkanalisation über einen Regenwasserkanal direkt in den „Daisbach“ einzuleiten (vgl. auch § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz). Für die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen, Hofflächen und Verkehrsflächen in den „Daisbach“ ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. In dem Antrag auf Einleiterlaubnis ist der Nachweis gemäß dem Merkblatt der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. DWA – M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu führen. Die Einleitmenge des Niederschlagswassers in den „Daisbach“ ist über ein Regenrückhaltebecken und Drosselsystem auf den Wert des natürlichen Abflusses aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zu begrenzen. Für einen möglichen Havariefall (Unfall) ist im Bereich der Drossel zusätzlich ein Absperrschieber vorzusehen der den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in den „Daisbach“ verhindern soll.		<u>Bebauungsplan - Trinkwasser</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Bebauungsplan - Regenabwasser</u> Es ist vorgesehen das Dachniederschlagswasser über eine Regenrückhalteanlage in den Daisbach zu leiten. Die Fläche für die Regenrückhaltung befindet sich südöstlich der Autalhe und wurde artenschutzrechtlich betrachtet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Maßnahme artenschutzrechtlich vertretbar ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen der konkretisierenden Fachplanung einzuholen. Die Fläche für die Regenrückhaltung ist im Bebauungsplan rechtlich zu sichern.

Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 30.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<u>Stellungnahme des Fachdienstes II.3 - Brandschutz:</u> Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden. 1. <u>Verkehrsanbindung:</u> ➤ Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können. ➤ 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-, Anliefer- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden. 2. <u>Löschwasserversorgung:</u> ➤ Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002 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) bis drei Geschosse oder GFZ $\leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min (48 m³/h) über eine Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 86 m³ betragen. Hier: WA 1 – WA 10, WA 16 – WA 18 • Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ $> 0,7$ und $\leq 1,2$ muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min (96 m³/h) über eine Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen. Hier: MI 1 – WA 15	<u>Fachdienst Brandschutz</u> <u>Verkehrsanbindung</u> Die Vorgaben sind in Rahmen der konkretisierenden Fachplanung zu berücksichtigen und abzustimmen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Löschwasserversorgung</u> Die Vorgaben sind in Rahmen der konkretisierenden Fachplanung zu berücksichtigen und abzustimmen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis	Schreiben vom 30.11.2015
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
3. <u>Hydranten</u> - Die Löschwassermenge muss aus genannten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbe- reich eingebaut sind, entnommen werden können. - Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindes- tens 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 Über- flurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen. - Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht un- terschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen. - Die Hydranten sind nach DIN 1088 zu beschützen. 4. <u>Planung Löschwasserversorgung:</u> - Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brand- schutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen. 5. <u>Sicherstellung des zweiten Rettungsweges</u> - Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anliefern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist sicherzustellen, dass der örtlich zuständi- ge Feuerwehrt ein Hubrettungsgerät (Drehleiter) in einem angemessenen Zeitraum (20 Min. / 15 Min. Ausruckzeit, 15 Min. Fahrtzeit) zur Verfügung steht. Kann dies nicht erfüllt werden, ist ein 2. baulicher Rettungsweg herzustellen. - Die Zeitrahmen der Verfügbarkeit von Rettungsgeräten sind bei der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach zu errägen	<u>Hydranten</u> Die Vorgaben sind in Rahmen der konkretisierenden Fachplanung zu berück- sichtigen und abzustimmen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Planung Löschwasserversorgung</u> Die Vorgaben sind in Rahmen der konkretisierenden Fachplanung zu berück- sichtigen und abzustimmen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Zweiter Rettungsweg</u> Die Vorgaben sind in Rahmen der konkretisierenden Fachplanung (Gebäude- planung) zu berücksichtigen und abzustimmen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis		Schreiben vom 30.11.2015
Stellungnahme Behörde / Träger		Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<u>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:</u> Nutzungsschablone: Plangebiet: WA 1 1 / W 2.1 / W 15 soll wahrscheinlich lauten WA 1 1 / WA 2.1 /WA 15.1 A Zeichnerische Festsetzungen. Grundflächenzahl (GRZ 1) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Abs 1 BauNVO Grundflächenzahl (GRZ 2) § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB und §§ 16 und 19 Abs 4 BauNVO C Textliche Festsetzungen: Nummer 3: Höhe der baulichen Anlagen Bezugspunkt 1. 3 Satz Wie ist die Gesamtentwicklung zu verstehen? Um das ganze Gebäude? Traufhöhe (1) und (2). Die Traufhöhe ist wie folgt zu bemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenwand. Wo liegt Schnittpunkt der Außenwand? Wir bitten dies evtl zeichnerisch darzustellen. Nummer 4: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Stellung der baulichen Anlagen kann entfallen, da jede Gebäudestellung möglich	<u>Fachdienst Bauaufsicht</u> <u>Nutzungsschablone</u> Die Annahme ist korrekt. Die Bezeichnungen sind entsprechend der aktuellen Bezeichnungen zu korrigieren. <u>Gesamtentwicklung</u> Auf Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden Straßenplanung können die Höhenfestsetzungen auf die Verkehrsflächen bezogen werden. Die Festsetzung kann in Bezug auf den § 6 HBO konkretisiert werden. Im Bebauungsplan sind die für die Höhenfestsetzung maßgebenden Fassadenabschnitten zu kennzeichnen. Bei längeren oder zurückspringenden Fassadenabschnitten sind jeweils Abschnitte mit einer Breite von maximal 16 m zu bilden. <u>Höhe der baulichen Anlage</u> Eine zeichnerische Darstellung ist abgebildet. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Stellung der baulichen Anlage</u> Die Darstellung kann, muss aber nicht entfallen. Die Anregung wird zurückgewiesen.	

Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis	Schreiben vom 30.11.2015
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Nummer 6: zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Hier unklar: was vollendete Grundstücksfläche bedeutet? Nummer 7: Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig. Ist damit gemeint, dass Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig sind und dort an den Nachbargrenzen in den Abstandsflächen gem. HBO oder sind sie in den überbaubaren Flächen und auch außerhalb der Baugrenzen in den seitlichen Abstandsflächen zulässig?	<u>Vollendete Grundstücksfläche</u> Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass maximal eine Wohneinheit pro eine in der Nutzungsschablone bestimmte Grundstücksfläche in Wohngebäuden zulässig ist. Z.B.: Plangebiet WA 1: WE / 120 m² GF. Pro „vollendete“ Grundstücksfläche bedeutet auf das Beispiel bezogen, dass z.B. bei einer Grundstücksfläche von > 360 m² 3 Wohnungen und ab einer zusätzlichen vollendeten Fläche von weiteren 120 m² eine weitere Wohneinheit zulässig ist. Zur Verdeutlichung ist der Textbaustein wie folgt zu ergänzen: <i>Innerhalb der Plangebiete WA 1 bis WA 18 sind die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Grundstücksfläche festgelegt. Hierbei sind die in den Nutzungsschablonen angegebenen, jeweils vollendeten, Grundstücksflächenanteile zu berücksichtigen. Ist beispielsweise eine Wohneinheit / 120 m² Grundstücksfläche zulässig, ist eine weitere Wohneinheit erst ab einer Grundstücksfläche von 240 m² zulässig.</i> <u>Oberirdische Garagen und Carports</u> Die Formulierung kann verdeutlicht werden. Zur Verdeutlichung ist der Textbaustein wie folgt zu ändern: <i>Oberirdische Garagen und Carports sind in den überbaubaren Flächen, den speziell gekennzeichneten und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.</i>

Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 30.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Nummer 10: Lärmpegelbereiche Da die Vorlage eines Schallschutznachweises über die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße eine bauplanungsrechtliche Festsetzung ist, bitten wir um Angabe der Prüfstelle, die im Baugenehmigungsverfahren nach § 57 HBO bzw. § 58 HBO durch die Bauaufsicht zu beauftragen ist. Im Übrigen empfehlen wir zwischen dem Plangebiet WA 9, und der vorhandenen Bebauung Idsteiner Straße eine Erschließungsstraße vorzusehen. Die Wohnbebauung Idsteiner Straße Nr. 74 – 92 ist über eine private Erschließungsstraße von nur 3,50m Breite öffentlich-rechtlich gesichert. Bei der Stellplatzanordnung (Pkw-Stellplatz vor Garage) entspricht die Zufahrtsbreite nicht der Garagenverordnung (§ 5 GarVO, Einstellplätze und Fahrgassen, hier: erforderliche Fahrgassenbreite min. 5,50m). Die nicht Beachtung dieser Vorschrift kann zu erheblichen verkehrlichen Problemen führen. Im Bezug auf die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken	<u>Schallschutznachweis</u> Der Schallschutznachweis gegen Außenlärm wird, falls erforderlich, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, i. d. R. von einem nachweisberechtigten Statiker / Bauphysiker, geführt. Dieser wird frei durch die Bauherren beauftragt. Sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens eine Überprüfung der Nachweise erforderlich wird, ist es Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde einen Sachverständigen zu beauftragen. Ein Bebauungsplan kann hierzu keine rechtlichen Vorgaben machen. Die Anregung wird zurückgewiesen. <u>Verbreiterung Privatweg</u> <u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> Der Privatweg ist ca. 130 m lang und verfügt lediglich über eine Breite von knapp 4 m. Infolge hiervon können die Baugrundstücke verkehrlich nur unter Inanspruchnahme der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche erschlossen werden. Entsprechend werden Bereiche des Nachbargrundstückes für das Rangieren und Parken, aber auch für das Aufstellen von Mülltonnen genutzt. Problematisch ist auch das Fehlen einer Wendeanlage am Ende der Straße. Dies betrifft insbesondere auch für Fall von Einsätzen von Rettungsfahrzeugen zu. Insofern sollte der Anregung Rechnung getragen werden und eine Verkehrsfläche in Form eines Zusatzstreifens mit einer Breite von 2 m gesichert werden. Die Zufahrtsstraße von der Idsteiner Straße kann beibehalten werden. Im Einmündungsbereich in die Privatstraße ist jedoch eine Aufweitung für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich. Des Weiteren wird es sinnvoll, die Privatstraße im Osten an die Planstraße C anzubinden um hier Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und ggf. auch für Anliefer- und PKW-Verkehr sicherzustellen.

Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 30.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<u>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:</u> Es werden keine Auflagen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde gefordert. Hinweis Der Hess. Archäologie bleibt eigene Stellungnahme vorbehalten <u>Stellungnahme des Fachdienstes III.5 - Ordnungs- und Kommunalauflichtsbehörde, Wahlen:</u> Stellungnahme liegt noch nicht vor <u>Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:</u> Stellungnahme liegt noch nicht vor <u>Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:</u> Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat keine Anregungen oder Bedenken Die Entsorgung der Abfälle im Plangebiet ist sichergestellt, wenn alle Abfallgefäße auf öffentlichen Straßen zur Entleerung (Abholung) bereit gestellt werden können Im Auftrag i.Schuyt	Die Maßnahme macht Grunderwerb, ggf. im Rahmen der Baulandumlegung, erforderlich. Weiterhin ist in geeigneter Weise die Entwässerung sicherzustellen. Die Kostenträgerschaft ist im weiteren Verfahren zu klären. Im Bebauungsplan ist eine 2,0 m breite Ergänzungsfläche als Fläche als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehrrzufahrt“ zu sichern. Weiterhin ist im Westen (Einmündungsbereich mit der Stichstraße) eine Straßenaufweitung und im Osten eine Anbindung an die Planstraße C zu berücksichtigen. <u>Fachdienst Denkmalschutz</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Fachdienst Ordnungs- und Kommunalauflacht</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Fachdienst Verkehr</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</u> Zur Entleerung der Abfallgefäße kann ein Aufstellen auf den öffentlichen Straßen sichergestellt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 19.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwürfen Sehr geehrte Frau Brühl auf Ihre Anfrage vom 19.10.2015 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese“ grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen. Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu Baustandorten ist bei der Straßenplanung in der Atomstraße bei der Wahl der Voraussetzungen für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 25, Baumplanungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen. Eine Überbauung vorhandener Leitungsstrassen ist nicht zulässig. Sollte eine weitere Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an: Herrn Andreas Hillebrand 069 213-25528 a.hillebrand@nrm-netzdienste.de Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstückflächen eine dingliche Sicherung aller Mapova-Trassen erforderlich wird.	<u>Leitungen</u> Im Rahmen der vertiefenden Fachplanungen für der Straßen- und Tiefbau sind die Hausanschlüsse und Leitungen sowie hiermit verbundene Auflagen zu berücksichtigen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Erdgas</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Veräußerung und Umwidmung von Grundstücken</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH	Schreiben vom 19.11.2015
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Manova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungsstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an Freundliche Grüße NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Koordination  Kai Runge  Charmaine Wagner	<u>Überbauung vorhandenen Leitungsstrassen</u> Im Rahmen der vertiefenden Fachplanungen für der Straßen- und Tiefbau sind unterirdischen Versorgungsleitungen sowie hiermit verbundene Auflagen zu berücksichtigen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abwasserverband Main-Taunus Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 09.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwürfen Ihr Schreiben vom 19.10.2015, Az. FD 7/610-201br Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Brühl zu den Vorentwürfen des oben genannten Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niedernhausen nehmen wir wie folgt Stellung: 1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält im Planungsbereich keine Bauwerke oder Abwassersammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zur Zeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen. 2. Das im Bestand zum Großteil noch unbefaulte und insgesamt ca. 9 ha große Plangebiet ist in der zuletzt im Jahre 2012 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für das Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisiert Flächen im Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits ausreichend berücksichtigt worden (Baubehel Farnwiese ca. 7 69 ha, Versiegelungsgrad ca. 55 %, ca. 1 000 Einwohner). 3. Gemäß der aktuellen Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2012 erfolgt die vorzulegende Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Planungsbereich im Mischsystem über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Niedernhausen zur Regenentlastungsanlage Regenüberlauf (RÜ) Rathaus; das Abwasserbandes Main-Taunus und von dort über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus. Für den Prognose-Zustand (ca. 2020) wurde in der SMUSI-Berechnung von einer Entwässerung des Plangebietes auch im Mischsystem ausgegangen.	<u>Bauwerke und übergeordnete Abwassersammler</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Berücksichtigung in der Schmutzfrachtberechnung</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits kanalisierte Flächen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Mischsystem</u> Im Plangebiet ist ein Trennsystem geplant. Das Schmutzwasser soll hierbei in den Mischkanal der Idsteiner Straße geführt, das Niederschlagswasser über eine Regenrückhalteulde in den Daisbach abgeleitet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwasserverband Main-Taunus Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 09.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
1. Laut der aktuellen Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2012 erfüllen alle gemessene- und verbandseigener Regenentlastungsanlagen im IST-Zustand 2009 und im Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf die zulässigen Entlastungsgrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im Bestand als auch in der Prognose abwasserabgabefrei. 2. Laut dem Bauantragenvorwurf soll die Entwässerung im Plangebiet im <u>Trennsystem</u> erfolgen. Lediglich das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll an das bestehende Kanalsystem und somit auch an die Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus angeschlossen werden. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und über einen Regenwasserkanal in den Datsch geleitet werden. Dies wird vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt. 3. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schmutzige Wasser- und Boden von Bedeutung. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt: - Sameln bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen in Zisternen mit Überlauf an den Regenwasserkanal und Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung - Befestigung von Grünstückzufahrten, Gehwegen und Stellplätzen vorzugsweise in wasserdurchlässiger Bauweise d. h. mit versickerungsfähigem Bodenbelag - werden vom Abwasserverband Main-Taunus daher ausdrücklich begrüßt 4. Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich: 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Abaufleitung an die Entwässerung) und 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Bewässerung 5. Daraus soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regeneignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauf folgendes Regeneignis wieder als Rückhaltvolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen	<u>Anforderungen gemäß SMUSI-Erlass</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Trennsystem</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Zisternenhaltung</u> Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwasserverband Main-Taunus Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 09.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
8 Der Abwasserverband Main-Taunus empfiehlt ggf. folgende Vorgaben in den planungs- und baurechtlichen Festsetzungen bzw. in den Hinweisen und Empfehlungen zu ergänzen: Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (z. B. von Garagen und Carports) 9 Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Dalsbach verläuft westlich der L 3026 (Idsteiner Straße) 10 Laut dem Bebauungsplanentwurf / Umweltbericht sind gegebenenfalls die im Rahmen der Gewässerschauen 2014 am Dalsbach und Theibach festgestellten möglichen Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur als externe Ersatzmaßnahmen geeignet. Eine etwaige Umsetzung dieser Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur am Dalsbach und Theibach als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan wird vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt. 11 Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Schwarzbaches bzw. dessen Nebengewässer dem Dalsbach. Laut dem im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus erstellten Hochwasserschutzkonzept für das gesamte Einzugsgebiet des Schwarzbaches sowie dem durch das Land Hessen rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches und seiner Nebengewässer und den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten aus dem Hochwasserrisikomanagementplan Schwarzbach, liegt das Plangebiet jedoch nicht im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Dalsbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100).  Jurig Kaufmann Kaufmann-Geschäftsführer  Für Rückfrager stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Goebel Kaufmann Technik Geschäftsführer	<u>Dachbegrünung</u> Eine Empfehlung zur Dachbegrünung von flach geneigten Dächern kann sinnvoll sein. Im Bebauungsplan ist unter Hinweise und Empfehlungen folgender Textbaustein aufzunehmen: <i>Dachbegrünung Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dächer, wie z.B. von Garagen und Carports, extensiv zu begrünen.</i> <u>Oberflächengewässer</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Ausgleichsflächen</u> Zwischenzeitlich konnte die Gemeinde auch weitere gemeindeeigene Flächen benennen, die hinsichtlich der Brauchbarkeit geprüft wurden. Außerdem können Ausgleichsmaßnahmen aus einem anderen Bebauungsplan, der derzeit nicht weiter betrieben wird, übernommen werden. Weiterhin wurde der Rückbau von zwei Verrohrungen als Ausgleichsmaßnahme ausgewählt. Die Maßnahmen wurden im April 2016 mit der Unteren Naturschutz- und Wasserbehörde abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Überschwemmungsgebiet</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 02.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 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 Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den gezeigten Plan ersichtlich sind. 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 unserirdische 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, 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 Plangebietes 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 Maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Verschiebungsmaßnahmen 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	<u>Leitungen und Anlagen</u> Im Rahmen der vertiefenden Fachplanungen für der Straßen- und Tiefbau sind Versorgungsleitungen und Anlagen sowie die hiermit verbundenen Auflagen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 02.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
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 Schäftgehäusen 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. Jennifer Siegel i.A. Christine Wust	

Syna GmbH	Schreiben vom 27.11.2015
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Str.“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwürfen Sehr geehrte Frau Brühl, sehr geehrte Damen und Herren, wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 19. Oktober 2015, mit dem Sie uns über die oben genannte Projektierung informieren und nehmen im Auftrag der Netzgesellschaft EnergieRegion Taurus - Goldener Grund sowie der Siwag Energie AG wie folgt Stellung Gegen die Maßnahme haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und noch zu planenden Versorgungs-einrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden. Im Zuge Ihrer Baumaßnahme ist eine Erweiterung des Kabelnetzes zu planen. Für die Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form. Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus den umliegenden, in Betrieb befindlichen Transformatorstationen nicht möglich. Daher wird die Errichtung einer Kompaktstation mit den Gebäudeabmessungen Länge x Breite x Höhe = 3,0 m x 1,5 m x 2,39 m erforderlich, wobei eine Grundstücksgröße von ca. 5,0 m x 5,0 m (L x B) in Anspruch genommen wird. Als Standort empfiehlt der Fußweg Ecke Wendehammer Rotdornweg. Die genaue Lage ist in Absprache mit dem Bauamt Niedernhausen festzulegen und heraus zu parzellieren. Ansprechpartner dafür ist unser Kollege Thomas Erben (Leitungsrechte, 069 / 3107 - 2310). Wir bitten Sie, den Standort in den Bebauungsplan zeichnerisch und schriftlich zu übernehmen.	<u>Weitere Berücksichtigung / Ausfertigung des Bebauungsplans</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Standort Transformatorstation</u> Gegen den geplanten Standort bestehen grundsätzlich keine städtebaulichen Bedenken da unter der Hochspannungsleitung keine gestalterisch sensible Fläche betroffen ist. Der Standort sollte jedoch um ca. 10 m nach Süden, abgerückt von der Bestandsbebauung, verschoben werden. Im Bebauungsplan ist am o.g. Standort eine Fläche für eine Trafostation festzusetzen.

Syna GmbH	Schreiben vom 27.11.2015
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Wegen der Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage im Ausbaubereich setzen Sie sich bitte mit unserem Kollegen Axel Wecker (Netzplanung Idstein, 06126 / 9302 - 128) in Verbindung. Die Gemeinde erhält von der Syna GmbH ein Angebot über die Straßenbeleuchtung. Die Kostenübernahme richtet sich nach den bestehenden Verträgen. 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 Beton-schutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterseite der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungs wegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist. Die näheren Einzelheiten können Sie den beigefügten Unterlagen entnehmen. Sollten noch Fragen offen stehen, stehen wir Ihnen zu einer Rücksprache gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Syna GmbH  Holger Otto  Axel Wecker	<u>Straßenbeleuchtung / Versorgungsleitungen</u> Im Rahmen der vertiefenden Fachplanungen für den Straßen- und Tiefbau sind die Versorgungsleitungen sowie die hiermit verbundenen Auflagen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer Wiesbaden Stellungnahme Behörde / Träger	Email vom 30.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße Der Privatweg ist ca. 130 m lang und verfügt lediglich über eine Breite von knapp 4 m. Infolge hiervon können die Baugrundstücke verkehrlich nur unter Inanspruchnahme der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche erschlossen werden. Entsprechend werden Bereiche des Nachbargrundstückes für das Rangieren und Parken, aber auch für das Aufstellen von Mülltonnen genutzt. Problematisch ist auch das Fehlen einer Wendeanlage am Ende der Straße. Dies betrifft insbesondere auch für Fall von Einsätzen von Rettungsfahrzeugen zu. Insofern sollte der Anregung Rechnung getragen werden und eine Verkehrsfläche in Form eines Zusatzstreifens mit einer Breite von 2 m gesichert werden. Die Zufahrtsstraße von der Idsteiner Straße kann beibehalten werden. Im Einmündungsbereich in die Privatstraße ist jedoch eine Aufweitung für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich. Des Weiteren wird es sinnvoll, die Privatstraße im Osten an die Planstraße C anzubinden um hier Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und ggf. auch für Anliefer- und PKW-Verkehr sicherzustellen. Die Maßnahme macht Grunderwerb, ggf. im Rahmen der Baulandumlegung, erforderlich. Weiterhin ist in geeigneter Weise die Entwässerung sicherzustellen. Die Kostenträgerschaft ist im weiteren Verfahren zu klären. Im Bebauungsplan ist eine 2,0 m breite Ergänzungsfläche als Fläche als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehrezufahrt“ zu sichern. Weiterhin ist im Westen (Einmündungsbereich mit der Stichstraße) eine Straßenaufweitung und im Osten eine Anbindung an die Planstraße C zu berücksichtigen.
Betreff: Bebauungsplan Nr. 19/2014 Wohnpark Farmwiese/ 1. Änderung Idsteiner Straße mit: paralleler Flächennutzungsplanänderung Ihr Zeichen FD 7/610 20/br Sehr geehrte Frau Brühl zu dem Bebauungsplan Nr. 19/2014 Wohnpark Farmwiese/ 1. Änderung Idsteiner Straße haben wir folgende Anregungen: Der o.g. Bebauungsplan grenzt direkt an eine Privatstraße der Häuser Idsteiner Straße 92 bis 74.	Gemeinde Niederrhein 01. DEZ. 2015 Fachbereich 33.4/17 Nach § 4 HBO (1) "Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass ab Beginn ihrer Nutzung das Grundstück in für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ausreichender Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt in ausreichender Breite zu einer solchen Verkehrsfläche hat. Wohnwege, an denen nur Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 zulässig sind, brauchen nur befahrbar zu sein, wenn sie länger als 50 m sind." Um den Brandschutz für die Häuser Idsteiner Straße 92 bis 74 zu gewährleisten, muss nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten mindestens 3 Meter betragen. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 Meter betragen. Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Für Kurven in Zu- oder Durchfahrten ist ein bestimmter Außenradius in Metern vorzugeben. Nach den uns zugeleiteten Informationen ist bisher die Feuerwehrezufahrt – insbesondere unter Berücksichtigung der Hanglage und der notwendigen Rangierflächen – über die Privatstraße nur unter Einbeziehung der angrenzenden Grünfläche gewährleistet. Diese notwendige Fläche wurde nun in den Bebauungsplan einbezogen. Auf Grund der Böschung und der Höhenunterschiede ist auch eine Zufahrt über die L 3026 unterhalb der Grundstücke nicht möglich. Aus unserer Sicht empfiehlt sich daher zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Feuerwehr erfüllt sind.

Industrie- und Handelskammer Wiesbaden Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 30.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
II. In dem Bebauungsplan ist eine veränderte Straßenführung der Ahornstraße vorgesehen. Bisher bestand für die Kunden die Möglichkeit, die Total-Tankstelle sowohl von der Ahornstraße, als auch von der Idsteiner Straße aus anzufahren. Nach dem Bebauungsplan soll eine Zufahrt künftig nur noch über die Idsteiner Straße erfolgen. Dies führt zu einer Verschlechterung der Kundenanbindung für die Tankstelle. Außerdem erfolgt eine der Hauptanbindungen (Planstraße E) in das Wohngebiet über die Ahornstraße. Die Pächterin der Total-Tankstelle wurde eine Zufahrt über die Ahornstraße und die Idsteiner Straße bevorzugt. Wir bitten um Prüfung, ob auch zukünftig eine Anbindung über beide Straßen (Ahornstraße und Idsteiner Straße) erfolgen kann. Bitte berücksichtigen Sie bei den Planungen, dass auch Lastkraftwagen mit Anhänger die Zufahrt der Tankstelle nutzen können. III. In der Begründung auf Seite 29 bei den Mischgebieten fehlen bei der Zulässigkeit die "Einzelhandelsbetriebe". Ein Unternehmen, welches bisher über die Idsteiner Straße von einer Verbindungsstraße/ Stichstraße in die Privatstraße angefahren wird, befürchtet eine Verschlechterung der Kundenanbindung. Die weitgehende Nutzung der bisherigen Verbindungsstraße/ Stichstraße von der Idsteiner Straße aus wäre für das Unternehmen hilfreich, im Bebauungsplan ist eine Nutzung nur noch für Fußgänger vorgesehen. Bitte prüfen Sie die Anregung. Das Unternehmen, welches bisher über die Verbindungsstraße in die Privatstraße angebunden ist, würde gerne weiterhin die Adresse Idsteiner Straße nutzen. Auch wenn dies natürlich nicht im Bebauungsplan geregelt wird, bitten wir um Prüfung, ob der Straßennamen für die Anbindung zur Privatstraße erhalten bleiben kann. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung über den Abwägungsbeschluss. Zu der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Anregungen oder Bedenken. Freundliche Grüße Christine Langkau	<u>Tankstellenzufahrt</u> In der Begründung wurde ausführlich dargelegt, warum eine Verswenkung der Ahornstraße verkehrstechnisch sinnvoll ist und eine Abfahrt in den oder eine Zufahrt aus dem Kreuzungsbereich vermieden werden soll. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Einzelhandelsbetriebe In der Auflistung der zulässigen Nutzungen für das Mischgebiet fehlt der Begriff Einzelhandelsbetriebe. Die Auflistung ist um den Begriff Einzelhandelsbetriebe zu ergänzen. <u>Beibehaltung Zufahrtsstraße</u> s. Pkt. Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße <u>Hausanschrift</u> Es besteht kein Anlass eine Hausanschrift zu ändern. Die Anregung ist Rechnung zu tragen.

BUND Hessen e.V. Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 21.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
BUND Hessen e.V. Johann-Falken-Allee 13 65116 Frankfurt Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (HOGN) e.V. Lindendamm 5 61228 Eszern Landesverband Hessen-Niederrhein e.V. Am Rensdallweg 51231 Godesheim	Deutscher Geographischer Verein (DGV) Eckartsdamm 22 61228 Wiesbaden Bildungswerkstatt für Arbeitslose e.V. Süd-Herberger Weg 14 61228 Wiesbaden Umland Naturland Sport e.V. Im Wiesental 35116 Wiesbaden Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) Landesverband Hessen e.V. Hörsingstraße 55 61228 Wiesbaden Naturschutzgemeinschaft Deutscher Wald (NDW) Landesverband Hessen e.V. Friedenstraße 20 35578 Veltheim Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farmwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplans im OT Niedernhausen hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB zu den Vorentwürfen Ihr Schreiben vom 19. Oktober 2015 Sehr geehrte Damen und Herren, die oben angeführten, nach § 63 BNatSchG anerkannten Verbände, bedanken sich für die Zusendung der Planunterlagen und geben dazu nachfolgende Stellungnahme ab: Die Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der oben bezeichneten Bauleitplanung verursacht werden, werden aus der Sicht der anerkannten Naturschutzverbände sehr begrüßt. Die vorgesehenen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen werden allerdings die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ausgleichen. Dieses wird insbesondere in der Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs (Kapitel 7.7 des Erläuterungsberichts) belegt Aus unserer Sicht ist es daher erforderlich, die Ausgleichsmaßnahmen noch weiter nachzubessern. In den externen Ausgleichsflächen könnte das Anpflanzen von standortgemäßen Feldgehölzen noch vertieft werden. Darüber hinaus wird angeregt, in Ergänzung der Feldgehölzplantagen Blühflächen bestehend aus standortgemäßen natürlichen Staudenfluren einzubringen und dauerhaft zu erhalten. Zum weiteren Ausgleich sind ökologische Maßnahmen in den Waldbereichen der Gemeinde Niedernhausen (z. B. Aufbau von gestuften Waldrändern, Umbau von nicht standortgerechten Fichtenforsten in feuchten Waldniederungen) oder auch Renaturierungsmaßnahmen an Fließgewässern gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG) denkbar. Ausgleichsflächen Zwischenzeitlich konnte die Gemeinde auch weitere gemeindeeigene Flächen benennen, die hinsichtlich der Brauchbarkeit geprüft wurden. Außerdem können Ausgleichsmaßnahmen aus einem anderen Bebauungsplan, der derzeit nicht weiter betrieben wird, übernommen werden. Weiterhin wurde der Rückbau von zwei Verrohrungen als Ausgleichsmaßnahme ausgewählt. Die Maßnahmen wurden im April 2016 mit der Unteren Naturschutz- und Wasserbehörde abgestimmt. In den Bebauungsplan sind die zusätzlich erforderlichen Ausgleichsflächen aufzunehmen.

BUND Hessen e.V.	Schreiben vom 21.11.2015
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Hinsichtlich der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum regen wir an, die festgesetzten Baumscheiben als Blühflächen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die diesbezüglichen Festsetzungen sollten entsprechend ergänzt werden. Der Hinweis, dass aus Artenschutzgründen die Schnitt- und Rodungsmaßnahmen an Gehölzen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar vorzunehmen sind, muss als textliche Festsetzung verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die entsprechenden Vorschriften des § 39 Abs 5 Nr. 2 BNatSchG gelten sonst nicht für die gärtnerisch genutzten Grundflächen. Mit freundlichen Grüßen  (Heide-Joachim Becker)	<u>Blühflächen</u> Es ist sinnvoll Blühflächen als Unterpflanzung von Bäumen anzulegen. Da es sich um öffentliche Flächen handelt ist es jedoch nicht erforderlich hierzu Festsetzungen zu treffen. Die Anregung wird zurückgewiesen.

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie	Schreiben vom 13.11.2015
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen hier: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes Nr. 19/2014 für den Bereich „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ TK 25, Bl. 5815 Wehen Aus Sicht der vom Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie zu vertretenden Belange wird zu dem Planverfahren wie folgt Stellung genommen: Rohstoffgeologie (M. Schaffner): Es bestehen keine Einwände gegen die Planung Hydrogeologie (Dr. Schreiner): Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Ingenieurgeologie (Dr. Möbus): Nach Geologischer Karte 1:25.000 von Hessen laut sich das Plangebiet aus oberflächennah verwitterten Tonsteinen und Quarziten des Unterdevons auf, die von bindigen, weifgestuften Deckschichten überlagert werden. Die Deckschichten können stark setzungsfähig sein. Auf einseitige Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie ggf. Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen Bodenschutz (B. Klein): Eine Stellungnahme erfolgt durch die zuständige obere Bundesenschutzbehörde (RP - DA). Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag <i>Dr. B. Klein</i> (Dr. Benjamin Hornuth)	<u>Rohstoffgeologie, Hydrologie, Ingenieurgeologie, Bodenschutz</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landkreis Limburg-Weilburg, der Kreisausschuss Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 16.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Flächennutzungsplan 13. Änderung im Ortsteil Niedernhausen -hier Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB Guten Tag, sehr geehrte Frau Brühl, aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange sehen wir dem Vorhaben mit Bedenken entgegen. Landwirtschaftliche Nutzfläche ist keine in beliebigem Umfang zur Verfügung stehende, sondern vielmehr eine begrenzte Ressource, mit der schonend und sparsam umgegangen werden muss. Durch hochwertige Ausgleichsmaßnahmen, beispielsweise biotopverbessernde Maßnahmen im Wald, auf versiegelten Flächen oder im Bereich von Fließgewässern, kann die Flächeninanspruchnahme deutlich reduziert werden und gleichzeitig ein effektiver und funktionaler Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechts erfolgen. In diesem Sinne sollten die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen noch einmal überdacht und alle Möglichkeiten zur Verringerung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen geprüft werden. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Reichertz	<u>Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen</u> Sowohl im Geltungsbereich des engeren Bebauungsplangebietes, wie auch des erweiterten Geltungsbereichs (Ausgleichsflächen) werden Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt. Alternativen, die eine geringere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Folge haben, bestehen nicht. Bezüglich der erforderlichen Ausgleichsflächen ist festzustellen, dass Flächen für Maßnahmen im Wald nicht zur Verfügung stehen. Bei der Erarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes konnte nur ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen berücksichtigt werden. Im Rahmen der Fortschreibung werden nun u.a. auch Flächen aus in Königshofen, die einem anderen, derzeit nicht weiter verfolgten Bebauungsplan zugeordnet waren aufgenommen. Dabei handelt es sich vorwiegend um Brachen, die zu Fechtwiesen entwickelt werden sollen. Alle Flächen können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, wenn zum Teil auch mit Einschränkung. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bleibt weitgehend begrenzt. Die Bedenken werden zurückgewiesen. In die Begründung ist eine Abwägung nach § 1a BauGB (Untersuchungsergebnisse Innenentwicklung + Baulückenkataster + Alternativenuntersuchung) darzulegen.

Amt für Bodenmanagement Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 05.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Vorhaben: Bauleitplanung in der Gemeinde Niedernhausen; Gem. Niedernhausen Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ Hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB <u>Bereich: Ländliche Bodenordnung</u> Die Stellungnahme erfolgt aus Sicht der allgemeinen Landeskultur. Dieser Belang umfasst die verkehrliche Erschließung der Grundstücke, also das landwirtschaftliche Wegenetz einschließlich dessen Ausbau, das Gewässernetz, die Form und Größe der Grundstücke sowie den Bodenzustand im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung. Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist von Flurbereinigungsverfahren nicht betroffen Das geplante Vorhaben hat keinen Einfluss auf die landeskulturellen Belange <u>Bereich: Städtische Bodenordnung</u> Teilweise ist die Lesbarkeit der Flurstücksnummern durch die Planungen überlagert und konnten nicht überprüft werden. Es wurde keine Aussage über die Durchführung einer Bodenordnung getroffen, welche aus unserer Sicht in diesem Plangebiet dringend geboten ist. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Korn	<u>Ländliche Bodenordnung</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Städtische Bodenordnung - Lesbarkeit</u> Eine Überlagerung der Beschriftungen kann vermieden werden. Die Beschriftung der Katasterbezeichnung ist hinsichtlich der Lesbarkeit zu überprüfen und ggf. anzupassen. <u>Städtische Bodenordnung - Baulandumlegung</u> Die Begründung des Bebauungsplanes enthält hierzu noch keine Aussagen. In die Begründung des Bebauungsplans ist eine Erläuterung bezüglich der geplanten Bodenordnung aufzunehmen.

Rheingau-Taunus-Verkehrsgesellschaft mbH Stellungnahme Behörde / Träger	Email vom 02.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betreff KD7/610-2014 Sehr geehrte Damen und Herren, aus unserer Sicht bestehen keine Einwände gegen den geplanten Bebauungsplan Wir wurden als Anregung in das Bauleitplanverfahren die Verlegung der Haltestelle „Anornstraße“ und/oder „Weißdornweg“ eingebracht. Es sollte geprüft werden, ob eine oder beide Haltestellen für eine bessere Erschließung des geplanten Wohngebiets verlegt werden sollten und hierbei gleich ein barrierefreier/barrierearmer Ausbau erfolgen könnte Mit freundlichen Grüßen Alexander Gruber Technischer Leiter	<u>Buslinienführung</u> Eine Buslinienführung durch das Baugebiet ist aufgrund der geringen Distanzen zu den bestehenden Bushaltestellen nicht zwingend erforderlich. Die geplanten Kurvenradien ermöglichen jedoch auch eine Buslinienführung durch das Baugebiet. Im Bereich der neu geplanten Einmündung der Ahornstraße ist eine Fläche berücksichtigt, die eine Bushaltebucht mit Fahrgastunterstand aufnehmen kann. Hierdurch könnte die Idsteiner Straße vom Busverkehr entlastet werden. Inwieweit es sinnvoll wird, bestehende Bushaltestellen zu verlagern, kann außerhalb des Bauleitverfahrens geklärt werden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Nabu Ortsgruppe Niedernhausen Stellungnahme Behörde / Träger	Email vom 09.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Sehr geehrter Herr Simon, nachfolgend in Ergänzung zu etwaigen schon erfolgten Stellungnahmen, unsere Anmerkungen zum Bebauungsplanentwurf Farmwiese zum 21.9.2015 anlässlich der aktuellen Offenlegung des aktuellen Planungsentwurfes mit der Bitte um Berücksichtigung, falls noch nicht geschehen, Danke Mit freundlichen Grüßen Nabu Ortsgruppe Niedernhausen Bruno Harwardt Wolfgang Jost Sehr geehrter Herr Reimann wie besprochen finden Sie nachfolgend in Ergänzung zu etwaigen schon erfolgten Stellungnahmen, unsere Anmerkungen zum Bebauungsplanentwurf Farmwiese, Gegenstand unseres Gesprächs bei Ihnen am 11.9.2015. Vielen Dank nochmals für diese Gelegenheit. Positiv für uns war, daß die grüne Lunge der Farmwiese am oberen Ende zu einem größeren Teil in der Planung zum Erhalt berücksichtigt wurde und nur durch wenige schmale Wege unterbrochen ist. 1. Heckenstreifen oberhalb der Farmwiese Zum bestmöglichen Erhalt des zusammenhängenden Heckenstreifens am oberen Rand der Farmwiese haben wir folgenden Vorschlag mit der Bitte um Prüfung und Berücksichtigung Prio1: Anstelle der geplanten PKW-Stellplätze im Bereich des heutigen Heckenstreifens sollte eine Längung über tieferen Vorschlag mit der Bitte um Prüfung und Berücksichtigung Prio2 : Anstelle der geplanten PKW-Stellplätze im Bereich des heutigen Heckenstreifens, sollte eine Längung über tieferen Vorschlag mit der Bitte um Prüfung und Berücksichtigung solten per Auflage nur als Gärten oder Grünflächen genutzt werden können. Für den Anwohner wäre damit optisch incl. des darüberliegenden Heckenstreifens ein größerer Naturblick gegeben Prio3: Für die geplanten Stellplätze sollten nichtversiegelte Bodenbelege zur Anwendung kommen, außerdem sind dort Bäume als Auflage zu pflanzen.	<u>Parkplatz im Bereich der Hochspannungsleitung / Bodenversiegelung</u> Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind auf allen Grundstücken Tiefgaragenplätze vorgesehen. Trotzdem ist es sinnvoll oberirdische Stellplätze anzubieten. Zu einem können hierdurch kostgünstigere Wohnungen auf den Markt gebracht werden, zum anderen besteht auch ein Bedarf an oberirdischen Besucherparkplätzen. Die Randbegrünung wird mit Ausnahme der dort anzulegenden Parkplätze erhalten, sodass die Funktionseigenschaft für den Artenschutz erhalten bleibt. Der Anregung wurde insofern bereits Rechnung getragen. Zum Thema Bodenversiegelung wurden bereits Festsetzungen getroffen. Sie lauten: <i>Grundstückszufahren und -wege sowie Stellplätze dürfen nur in der für die Erschließungszwecke erforderlichen Breite befestigt werden. Hierbei sind vorzugsweise versickerungsfähige Materialien (z.B. Ökopflastersteine, Sickerpflaster, Rasengittersteine, Kies- und Schotterflächen etc.) zu verwenden.</i> Bezüglich der geforderten Baumpflanzungen ist auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen zu verweisen. Danach ist bei der Anlage von je 4 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen. Die Anregungen wurden überwiegend berücksichtigt. Die Aufgabe der Stellplätze wird zurückgewiesen.

Nabu Ortsgruppe Niedernhausen Stellungnahme Behörde / Träger	Email vom 09.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
2. Versiegelte Flächen innerhalb der Farnwiese Vermeidung von versiegelten Flächen zur Verringerung von Oberflächenwasser, um den Dalsbach zu entlasten. a) Verschmälerung der überdimensionierten Erschließungsstrassen von 11,5 m auf 8,0 m. Dies ist vertretbar. Standstreifen könnten wechselseitig angelegt werden, was gleichzeitig eine Verkehrsberuhigung bedeuten würde. b) Zisternen im Bereich öffentlicher Anlagen 3. Idsteiner Strasse a) Erhaltung des vorhandenen Aufwuchses entlang der Idsteiner Straße sowie im Bereich der Leitungsstrasse (s oben)	<u>Versiegelung - Straßenquerschnitt</u> In den Bereichen mit den geplanten Geschosswohnungsbauten können die Straßenquerschnitte aufgrund der Erfordernisse an den ruhenden Verkehr und der zu erwartenden Begegnungsfälle (LKW/LKW) nicht reduziert werden. Im Bereich der kleinteiligen Bebauung sind verkehrsberuhigte Straßen mit Querschnitten von 7,5 m, bzw. 5,5 m geplant. Inwieweit Fahrbahnverswenkungen eingebaut werden können, obliegt der künftigen Straßenplanung. Die Anregung wird zurückgewiesen <u>Versiegelung - Zisternen</u> Festsetzungen zu Zisternen wurden bereits getroffen. Die betrifft auch öffentliche Einrichtungen. Der Anregung wird Rechnung getragen. <u>Erhaltung von Bäumen</u> Soweit vorhanden Bepflanzungen erhalten werden können, wurde dies berücksichtigt. Entlang der Idsteiner Straße ist dies aufgrund der erforderlichen Anlage eines Lärmschutzwalles nicht möglich. Die Anregung wird zurückgewiesen.

Nabu Ortsgruppe Niedernhausen Stellungnahme Behörde / Träger		Email vom 09.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung	
b) Ausweisung von Bäumen im Bereich der Straßenflächen. c) Auflagen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke mit 2-3 Laubbäumen. d) Soweit Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen, sollen diese in Form von neu anzulegenden Naturflächen, keinesfalls in Geld ausgeglichen werden. Gezielter sind weitere Feldahnsen in der offener intensiv genutzten Kulturlandschaft. Außerdem wäre die Bachverlegung vom Darsbach im Bereich der Lenzemühle, wie in der letzten Bachschau unter Punkt 15 aufgeführt, sehr sinnvoll 4. Privater Wohnungsbau in der Farnwiese Soweit wie möglich sollten energetische Maßnahmen sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Bereich vorgesehen werden. Hier wäre eine Beratungsstelle für die privaten Bauherren unbedingt erforderlich Mit freundlichen Grüßen Nabu Ortsgruppe Niedernhausen Bruno Harwardt Wolfgang Jost		<u>Straßenbäume / Bepflanzung von privaten Grundstücken</u> Im Bebauungsplan ist folgendes festgesetzt: Pro angefangene 225 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Jedem Baum sollte ausreichenden Raum für die Entwicklung und Kronenausbildung zur Verfügung stehen. Eine Festsetzung von 2-3 Laubbäumen pro Grundstück ist aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgößen deshalb nicht sinnvoll. Vor dem Hintergrund der Nachfrage und Grundstückskosten ist insgesamt mit einer dichten Bepflanzung zu rechnen. Im Einfamilienhausbau wird dies zu kleinen Grundstücken wie z.B. zu Reihenhaushausgrundstücken führen, auf denen größere Bäume nur in geringen Maße angepflanzt werden können. Im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden großflächige Tiefgaragen, die gleichfalls nicht mit größeren Bäumen bepflanzt werden können, entstehen. Insofern kommt der Begrünung im öffentlichen Raum u.a. in Hinblick auf das Kleinklima eine erhebliche Bedeutung zu. Aus diesem Grund wurden in den öffentlichen Straßenräumen Einzelbäume festgesetzt. Die Bäume sollen in den breiteren Straßen in Baumgruppen zusammengefasst werden, sodass die Standortbedingungen optimiert und der Pflegeaufwand minimiert wird. Der Anregung wird im ausreichenden Umfang Rechnung getragen. <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> Ziel der Planung ist es, die Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde Niedernhausen umzusetzen, sodass die Bürger auch Nutznießer der Maßnahmen sind. Der Anregung wird Rechnung getragen. <u>Beratungsstelle energetische Maßnahmen</u> Die Anregung ist für das Bauleitverfahren nicht von Bedeutung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 27.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen im Rheingau-Taunus-Kreis 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanvorwurf Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1. Änd. Bpl. Idsteiner Str.“, Niedernhausen Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 (4) BauGB an- gepasst Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine Bedenken gegen die geplante Flächennutzungsplanänderung. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen sieht für den betreffenden Bereich bereits eine gemischte Bebauung aus Mischgebiet, Wohnbebauung und einem Sondergebiet 'Altenheim' vor. Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs bzw. der Flächennutzungsplanänderung kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Zu weiteren naturschutzrechtlichen Belangen – insbesondere zu Details der Eingriffs- /Ausgleichsplanung – verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis. Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung: Grundwasser, Bodenschutz: Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41 1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.	<u>Ziele der Raumordnung</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Grundwasser, Bodenschutz</u> <u>Altflächen</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Verunreinigungen</u> Der Bebauungsplan erhält bereits ein Hinweis zu Thema Bodenschutz. D Die Anregung wird zurückgewiesen.

Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 27.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Besonderer Hinweis: 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 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) 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 HLUG unter dem Link http://www.hlug.de/start/altlasten/datus.html zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen. Immissionsschutz: Änderung Flächennutzungsplan Der Änderung des Flächennutzungsplanes stimme ich zu Entwurf Bebauungsplan Die vorgelegten Unterlagen zu der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen die Aufstellung bestehen. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen Bedenken aufgrund der Nähe des Plangebietes zur „Idsteiner Straße“ und zu den Tennisplätzen in der Nachbarschaft. Es sind Schallschutzmaßnahmen zum Schutze der Menschen vor unzumutbaren Belästigungen durch Lärm erforderlich. Die in den „Textlichen Festsetzungen“ im Abschnitt 10. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) genannten Forderungen sind umzusetzen. Im Teil Verkehrslärm im Abschnitt Schalldämmende Lüftungseinrichtungen wird im 2. Absatz der Wert 50 dB(A) als Wert genannt, von dem ausnahmsweise abgewichen werden kann. Gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 wird in Nr. 1.1 angemerkt, dass bei Beurteilungsspegen über 45 dB(A) selbst bei nur teilgeöffneter Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist. Daher empfehle ich, den Wert 50 dB(A) auf 45 dB(A) zu reduzieren.	Altflächen – besonderer Hinweis Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Immissionsschutz Flächennutzungsplan Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bebauungsplan Lufthygiene Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Immissionsschutz Ein Nachtpiegel von 50 dB(A) stellt gemäß VDI 2719 den Schwellenwert dar, ab dem schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen sind. Selbstverständlich kann der Bauherr auch bei geringeren Nachtpiegel schalldämmende Lüftungseinrichtungen einsetzen. Ein rechtliches Erfordernis für Lüftungseinrichtungen bei einem geringeren Nachtpiegel von 45 dB(A) besteht jedoch nicht. Die Anregung wird zurückgewiesen.

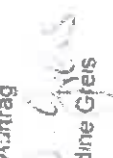
Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 27.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Idsteiner Straße empfehle ich in der Nachtzeit (22.00 - 6.00) - besser darüber hinaus - auf 30 km/h festzusetzen. Zur Reduzierung des Sportlärms werden im Abschnitt <i>Alternativen</i> vorgehängte, hinterlüftete Glasseiten, feststehende Glasscheiben (Prallscheiben), Fenster mit Kippbegrenzungen und schallabsorbierenden Laibungen (Hamburger Hafencity) und Wintergärten genannt. Die Verwendung dieser besonderen Fenster ist jedoch in Hessen nur in der Nachbarschaft von Gewerbe- und Industriegebieten vorgesehen (s. Handlungsempfehlung: Schallschutz für neue Wohn- und Mischgebiete in der Nachbarschaft von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten, Herausgeber: Hess. Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie Hess. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung). Die im Abschnitt <i>Sportlärm</i> genannten alternativen Maßnahmen zur <i>Gebäudeanordnung</i> und <i>Grundrissorientierung/Raumorganisation</i> sind vorzuziehen. der Abschnitt <i>Alternativen</i> ist zu streichen. Weiterhin empfehle ich, Wohn- und Schlafräume an die von Lärm am wenigsten betroffene Gebäudeseite zu legen und dies auch in die Textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Zur Trafostation möchte ich darauf hinweisen, dass Trafostationen erhebliche Belastigungen durch Lärm (u. a. besonders tonhaltige Geräusche) und tieffrequente Geräusche hervorrufen können. Bei dem Bau der Trafostation sind belastigende Lärmemissionen und tieffrequente Geräusche nach dem Stand der Lärntechnik zu verhindern. Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) und die Anhaltswerte der DIN 45680 sind sicher einzuhalten. Nachweise diesbezüglich sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.	<u>Höchstgeschwindigkeit</u> Einer Reduzierung der Geschwindigkeit wird aufgrund der Qualifizierung als Landesstraße von HessenMobil nicht zugestimmt. Die Anregung wird zurückgewiesen. <u>Prallscheiben / besondere Fenster / Wintergärten</u> Die in der Handlungsempfehlung beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen sind nicht auf Gewerbelärm beschränkt, sondern können genauso wirksam gegen Sportlärm eingesetzt werden. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Anordnung von Schlafräumen</u> Die Empfehlung ist grundsätzlich zu befürworten. Im Einzelfall kann es jedoch sinnvoll sein, alternative Maßnahmen zu ergreifen. Die Festsetzungen sollen den Bauherren nicht knebeln und soweit wie möglich Entscheidungsfreiheiten über Art- und Umfang passiver Schallschutzmaßnahmen ermöglichen Die Anregung wird zurückgewiesen. <u>Trafostationen</u> Ein Standort für eine Trafostation ist südlich des Wendehammers des Rotdornwegs vorgesehen. Die Entfernungen zur vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung betragen ca. 20 bis 40 m. Eine Lärmbeeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 27.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bergaufsicht: Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: <u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLUG; <u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u> vorliegende und genehmigte Betriebspläne; <u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u> bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weiburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Borechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschranken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher <i>hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</i> Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: <u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. <u>Aktuelle Betriebe/Konzessionen:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meilen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.	<u>Bergaufsicht</u> Ehemalige Betriebe des Bergbaus oder Rohstoffvorkommen sind der Gemeinde Niedernhausen nicht bekannt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 27.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriagsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodenemgreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich beschleunigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten. Das Datenmodul KMS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden http://www.rp.darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst) Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessenan oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotsanforderung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.	<u>Kampfmittelräumdienst</u> Aufgrund des festgestellten Bombenabwurfgebiets wird eine Kampfmittelsondierung erforderlich. Eine Kampfmittelsondierung ist durchzuführen. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 27.11.2015
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenersatzung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entsorgung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Karin Schwalb	

Hessen Mobil Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 04.01.2016 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bebauungsplan Nr. 19/2014 "Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße" und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen Ihr Schreiben vom 19. Oktober 2015, Az. FD 7/610-20/br Sehr geehrte Damen und Herren der o a Bebauungsplan erstreckt sich nordöstlich der Landesstraße 3026 (Idsteiner Straße) zwischen den Netzknoten 5815 023 und 5815 029 von Stat.-km 0,510 – 1,030. In dem Streckenabschnitt von Stat.-km 0,715 – 1,030 verläuft die L 3026 im Bereich der freien Strecke. In diesem Abschnitt dürfen Hochbauten und Werbeanlagen in einem Abstand von 20,00m zur Fahrbahn der L 3026 nicht errichtet werden. Die hier unmittelbar nordöstlich der L 3026 ausgewiesenen Plangebiete WA 10, 11 und 12 halten den Abstand von 20,00 m zur L 3026 ein Zu der vorliegende Verkehrsuntersuchung B-Plan Farnwiese Niedernhausen haben keine Anmerkungen. Die Straßenverkehrszählung und Berechnung nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen - HBS - samt der Resultate und Schlussfolgerungen sind nachvollziehbar In der Verkehrsuntersuchung B-Plan Farnwiese Niedernhausen wird unter Punkt 4 – Erschließungsvarianten – die Variante 2 zur äußeren Erschließung des Plangebietes empfohlen. Es ist vorgesehen, das Wohngebiet über die Planstraße A, sowie die Ahornstraße an die Landesstraße 3026 (Idsteiner Straße) anzubinden. Die bestehende Anbindung Farnwiese, im Bebauungsplan als Planstraße J bezeichnet, ist zukünftig nur noch als Fußweg zur L 3026 ausgewiesen.	<u>Abstände zur Landesstraße</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Verkehrsuntersuchung</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Kreisverkehrsanlage</u> Gespräche ergaben, dass die Umsetzung der Kreisverkehrsanlage aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich und eine T-förmige Einmündung erforderlich wird. Eine Variantenuntersuchung ergab, dass eine Einmündung mit Abbiegespur vorteilhaft ist. Hierzu fanden bereits Abstimmungen mit HessenMobil statt. Die Anregungen von HessenMobil zur Größe der Kreisverkehrsanlage sind somit obsolet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil Stellungnahme Behörde / Träger	Schreiben vom 04.01.2016 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Der zusätzliche Anschluss der Planstraße A an die L 3026 soll im Südwesten des Baugebietes erfolgen. Da die L 3026 sich hier im Bereich der freien Strecke befindet ist der Knotenpunkt entsprechend zu gestalten. Geplant ist die Anbindung über einen Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 30 m nach dem in Hessen eingeführten Leitfaden zur Qualitätssicherung bei Planung, Bau und Betrieb von Kreisverkehren entspricht der dargestellte Kreisverkehr den Mindestanforderungen für den Außenbereich. Es wird in dem Leitfaden jedoch ein Außendurchmesser von 35,00 m empfohlen. Wir bitten Sie zu prüfen inwieweit eine Kreisverkehrsanlage mit 35,00 m umgesetzt werden kann. Die Freihaltung der Sichtfelder, Wahl der Ausrundungsradien, sowie Schleppkurvennachweise im Kreisverkehrsplatz ist im Rahmen der Detailplanung mit uns abzustimmen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass auf der Kreismittelinsel keine starren Hindernisse wie z. B. Bäume, stiele Boscungen, Begrenzungsmauern, Lichtmasten, Kunstobjekte, Werbetafeln usw. errichtet werden dürfen. Für die Herstellung und den Betrieb der neuen Anbindung an die L 3026 ist mit uns rechtzeitig eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen. Die bestehende Anbindung der Ahornstraße an die L 3026 (Idsteiner Straße) wird ca. 25 m nach Westen verlegt. Auch hierfür ist die Detailplanung uns vorher zur Abstimmung vorzulegen. Da das o. g. Plangebiet in unmittelbarer Nähe der L 3026 liegt, bitten wir Sie in den Bebauungsplan noch folgenden Hinweis aufzunehmen: Gegen den Baulastträger der L 3026 können keine Ansprüche nach § 2 Absatz 2 der Vierundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) geltend gemacht werden (auch bei eventuellen Änderungen an der Straße). Für den Lärmschutz hat die Gemeinde oder der Vorhabensträger Vorsorge zu tragen (§ 1 Absatz 5 BauGB, § 50 BImSchG). Dabei sind die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - einzuhalten. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag  Nadine Greis	<u>Verlegung Anbindung Ahornstraße</u> Hierzu erfolgte zwischenzeitlich eine Abstimmung mit HessenMobil. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Immissionsschutz</u> Im Bebauungsplan kann der gewünschte Hinweis mit Ausnahme des letzten Satzes aufgenommen werden. In den Bebauungsplan ist unter Hinweise und Empfehlungen folgender Textbaustein aufzunehmen: Gegen den Baulastträger der L 3026 können keine Ansprüche nach § 2 Absatz 2 der Vierundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) geltend gemacht werden (auch bei eventuellen Änderungen an der Straße). Für den Lärmschutz hat die Gemeinde oder der Vorhabensträger Vorsorge zu tragen (§ 1 Absatz 5 BauGB, § 50 BImSchG).