



S 645 Bebauungsplan NR. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ im Ortsteil Niedernhausen

**Bürgerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
im Zeitraum vom 20.11.2017 bis einschl. 20.12.2017**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB,
im Zeitraum vom 30.10.2017 bis 06.12.2017**

Stand: August 2018

Planergruppe ASL
Hedderheimer Kirchstraße 10
60439 Frankfurt

Dipl.-Ing. R. Uhle
Dipl.-Ing. B. Rank
Dipl.- Ing. C. Uhle

**Bürgerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
 im Zeitraum vom 20.11.2017 bis einschl. 20.12.2017**

Bürger: 1	Schreiben vom 08.11.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Stellungnahme Baugebiet Farnwiese Gemeindeverwaltung Niedernhausen Wir die GbR [REDACTED] betreiben einen Landwirtschaftlichen Betrieb daher besteht unser Interesse daran landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten und zu verbessern. Wir sprechen nicht nur für uns da wir nur eine Fläche in Oberseelbach bewirtschaften, die anderen werden von der Familie [REDACTED] in Niederseelbach bewirtschaftet. Es werden den beiden Betreibern zusammen ca 5,5ha landwirtschaftliche Nutzfläche entzogen, und sogar auf der Baufläche Farnwiese gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren! Die Landwirtschaft wird doppelt belastet! In dem Ausgleichsplan wird die Extensivierung der Ackerfläche bzw. Umwandlung in Grünland beschrieben. Uns würde interessieren wie die Pflege bzw. eine eventuelle Nutzung der Flächen aussehen könnte. Im Zuge des Greeningprogramms der EU bemüht sich die Landwirtschaft Flächen (Blühstreifen etc.) für die Natur bereitzustellen, wird den Landwirten aber zusätzlich noch Flächen für Ausgleichsmaßnahmen abgerufen, wird die Bereitschaft für solche zum Teil freiwilligen Maßnahmen sinken. Die Stadt Idstein hat ähnliche oder noch größere Siedlungsflächen und dort werden nicht solche immensen landwirtschaftlichen Nutzflächen als Ausgleichsmaßnahme herangezogen.	<u>Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen</u> Die Begründung des Bebauungsplanes enthält eine umfangreiche Abwägung (Kapitel 4.3) gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Als Fazit wurde festgestellt: <i>„dass ein konkreter Bedarf für die geplante Wohngebietsausweisung besteht. Alternativen, die zu einem geringeren Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzung führen, bestehen nicht. Nach dem Ziel Z3.1.4-4 der Regionalplanung sind die Wohnsiedlungsflächen vorrangig im zentralen Ortsteil anzusiedeln, während in den anderen Ortsteilen die Eigenentwicklung im Vordergrund steht. Somit ist deutlich, dass der Entwicklung des Wohnparks Farnwiese standortbedingt Vorrang einzuräumen ist. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist festzustellen, dass der Baugebietsentwicklung mit Schaffung von Wohnraum gegenüber den Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung, auch in Bezug auf alternative Flächen, Vorrang einzuräumen ist.“</i> Ergänzend ist festzustellen, dass, insbesondere auch aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, keine Alternativen bestehen. - Definierte Maßnahmen eines nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes wurden bereits berücksichtigt. - Weitere Maßnahmen an Fließgewässern scheiden aufgrund der Eigentumsverhältnisse aus. - Möglichkeiten für biotopverbessernde Maßnahmen im Wald bestehen nach Aussagen der Behörden nicht. - Spezielle Artenschutzmaßnahmen wurden ebenfalls berücksichtigt und tragen nicht zwangsläufig zu einer Reduzierung landwirtschaftlicher Flächen bei. Anzumerken ist auch, dass nach dem Punktwertsystem der Kompensationsverordnung nur ca. 90 % des Eingriffs ausgeglichen werden. Insofern stellt der Verzicht auf die Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen bereits eine sachgemäße Abwägung dar.

Bürger: 1	Schreiben vom 08.11.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
	Die Kompensationsmöglichkeiten in der Gemeinde wurden somit eingehend geprüft und abgewogen. Maßgeblich für die Auswahl einer Ausgleichsfläche ist deren zeitnahe Verfügbarkeit. Dies lässt sich realistisch nur auf gemeindeeigenen Flächen umsetzen. Die Gemeinde Niedernhausen hat deshalb im Vorfeld der Planung bereits einige potentielle und zum Erwerb anstehende Grundstücke fachlich prüfen lassen und ein Teil der Flächen angekauft. Die Maßnahmen wurden bereits 2015 /16 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zum Teil sind die Flächen bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Ausgleichsflächen gekennzeichnet. Die Ausgleichsmöglichkeiten im Bereich von Waldflächen wurde ebenfalls überprüft. Auch Maßnahmen, die aus den bachschauen resultieren wurden überprüft. Die verwendeten Ausgleichsflächen sind ein Ergebnis aus langen Abstimmungs- und Abwägungsprozessen unter Beteiligung der zuständigen Fachämter. Im Umweltbericht sind unter Pkt. 4.3.5 Beurteilung von potentiellen Ausgleichsflächen dazu ergänzende Angaben hinsichtlich der Eignung der Flächen beschrieben. Bezüglich der erforderlichen Pflegemaßnahmen beabsichtigt die Gemeinde vorzugsweise Verträge mit den örtlichen Landwirten zu vereinbaren. Alternativ können auch Garten- und Landschaftsbaufirmen beauftragt werden. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 2	Schreiben vom 25.11.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Farnwiese“ Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Reimann, folgende Punkte sind in der Bauleitplanung Farnwiese aufgefallen betr. Anwohner Idsteiner Str. 74-92: 1. Einbeziehung der Privatstraße Idsteiner Str. 74-92 in das Bebauungsgebiet Farnwiese Die Häuser Idsteiner Str. 74-92 sind genehmigt und erschlossen. Es war bereits bei der Verabschiedung des Bebauungsplans 1984 für diese Häuser unstrittig, dass eine spätere Erschließung der anschließenden Grundstücke der Farnwiese den Bestandsschutz berücksichtigen muss. Planungen der Gemeinde in der Vergangenheit haben dies jeweils beinhaltet. Die aktuelle Planung führt zu einer Beeinträchtigung der Rettungswege und Zufahrten für unsere Häuser und greift damit unzulässig in den Bestandsschutz ein. Es ist keineswegs so, dass ein alleiniges Interesse der Anlieger für eine Erweiterung der Privatstraße vorliegt. Vielmehr ist es ausreichend, die Bauleitplanung mit ausreichendem Abstand zum Bestand vorzunehmen. Der private Erwerb der an die Privatstraße angrenzenden Grundstücke (2 bzw. 3 Meterstreifen) durch die Anlieger, ist durch die vorgesehene Widmung als Bauland wirtschaftlich unzumutbar. Die Fortführung der Privatstraße am südöstlichen Ende als Feuerwehrzu-/abfahrt in Richtung Norden ist nicht im Interesse der Anlieger. Gemäß §§ 4,5 der HBO ist bei einem Abstand über 50 Metern zu öffentlichen Verkehrswegen eine gradlinige Zufahrt erforderlich. Diese ist über die Privatstraße bereits gewährleistet. Die geplante Feuerwehrzu-/abfahrt ist im Übrigen mit einer geplanten Breite von 5 Metern überdimensioniert. Ohne seitliche Begrenzung reichen 3 Meter, mit Begrenzung 3,50 Meter aus. Die offenkundige Absicht der Gemeinde, durch die Ausdehnung des Bauleitgebietes auf unsere Privatstraße, Kosten auf die Anlieger umzulegen, greift unzulässig in den Bestandsschutz ein. Im Sinne einer für alle Parteien einvernehmlichen Lösung und des unbestrittenen Komfortzugewinns der Anlieger bei einer Aufweitung der Privatstraße, sollte die Gemeinde vor der Rechtskraft der Bauleitplanung eine städtebauliche Vereinbarung mit uns Anliegern treffen.	<u>Privatstraße</u> Bezüglich des Themas „Privatstraße“ fand am 28.05.2018 ein Erörterungstermin mit den betroffenen Anwohnern statt. In diesem wurde den Anwohner seitens der Gemeinde bezüglich der Fläche zur erforderlichen Verbreiterung der Privatstraße ein Pachtmodell vorgeschlagen. Die Einfriedung, Oberflächengestaltung und Entwässerung der Fläche verbleibt hierbei im Verantwortungsbereich der Anwohner. Mit Schreiben vom 18.06.2018 haben die Anwohner ihr grundsätzliches Einverständnis erklärt. In weiteren sollen noch mit einem Ingenieurbüro die Möglichkeiten zur Entwässerung geklärt werden. Die Bedenken können somit als ausgeräumt betrachtet werden. Weiter Beschlüsse im Bauleitverfahren hierzu sind nicht erforderlich. Mit den Anwohnern sind entsprechende Pachtverträge zu schließen.

Bürger: 2	Schreiben vom 25.11.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
2. Entwässerung in Verantwortung der Anlieger auf dem erweiterten Streifen zur Privatstraße Die Gemeinde sieht vor, dass die Verantwortung für die Entwässerung der Oberflächenwasser an dieser Stelle den Anliegern überlassen wird. Da die Privatstraße den tiefsten Punkt des Gebietes Farnwiese darstellt bestehen große Bedenken, ob dies möglich ist. Darüber hinaus wurde das Oberflächenwasser aus der Farnwiese bisher durch deren Eigentümer abgeführt. Dies muss auch zukünftig durch die neuen Eigentümer in dem Baugebiet erfolgen. Wir sehen uns hier nicht in der Pflicht. 3. Fußwege-Konzept Die Fußwege aus dem Neubaugebiet Richtung Ortskern münden nur am nördlichsten und südlichsten Punkt in die Ahornstraße. Das ist für die Nutzer ein Umweg und wird viele Fußgänger zur Nutzung der Idsteiner Straße verleiten.	<u>Entwässerung</u> Bezüglich des Hangwassers ist festzustellen, dass das Niederschlagswasser der Dächer und Verkehrsflächen in einem Regenwasserkanal gesammelt und geordnet abgeführt wird. Insofern ist die heutige Situation mit der künftigen nicht vergleichbar. Das bei Starkregenereignissen anfallenden Hangwasser wird künftig nicht mehr anfallen. Es bleibt das Erfordernis eine Entwässerung des Privatweges sicherzustellen. Hierzu bestehen mehrere Möglichkeiten, die in einem Gespräch mit einem Ingenieurbüro erörtert werden sollen. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Fußweg-Konzept</u> Es ist nicht erkennbar warum die Bewohner des Neubaugebietes nicht die Planstraße A als Verbindungsweg zum Ortskern nehmen sollen. Eine Beanspruchung des Bürgersteiges entlang der Idsteiner Straße wäre zudem auch nicht schädlich. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 2	Schreiben vom 25.11.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
4. Verkehrsplanung Bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf haben wir auf die Mängel in der Verkehrsplanung hingewiesen. Diese sind mit der aktuellen Planung noch schlimmer geworden. Die westliche Ein- und Ausfahrt zur Idsteiner Str. ist schon durch die Lage nur für wenige Anlieger attraktiv. Der Ausbau ohne Kreisverkehr wird dazu führen, dass diese in Richtung Niedernhausen gänzlich bedeutungslos wird. Dafür wird die gesamte Belastung in die Ahornstraße münden. Zu Stoßzeiten wird eine Überlastung eintreten, die zum Erliegen des Verkehrs führt. Das betrifft nicht nur Anlieger, sondern auch die Schule und die Kindertagesstätten. Die Ein- und Ausfahrt der Tankstelle zur Kreisstraße und die Bushaltestelle in der Ahornstraße werden ihr übriges zum Verkehrszusammenbruch beitragen. Die Unübersichtlichkeit der Einmündungen zur Freiherr-vom-Stein-Straße und Planstraße E ist für Fußgänger lebensgefährlich. Da hier auch Kindergarten- und Schulkinder unterwegs sind, wird es nur eine Frage der Zeit bis zum ersten tragischen Ereignis sein. Nach unserer Bewertung sollte die Ausfahrt im Bereich Ahornstraße verworfen werden, so dass dort keine Veränderungen notwendig sind. Die Hauptausfahrt muss ordentlich dimensioniert im Westen zur Idsteiner Straße erfolgen. Als zweite Ausfahrt bietet sich eine Verbindung zur Ulmenstraße an, über die auch die dortigen Anlieger schneller aus dem Wohngebiet kommen und dieses sowie die Ahornstraße vom Berufsverkehr entlasten.	<u>Verkehrsplanung</u> Die Verkehrsplaner R+T führen hierzu folgendes aus: <i>„Die westliche Ein-/Ausfahrt zur Idsteiner Straße dient v.a. dem westlichen Bereich des Plangebietes als Erschließung. Über diese Anbindung kann etwa 1/3 des Gebietsverkehrs abgewickelt werden. Sie trägt somit zur Entlastung der östlichen Gebietszufahrt über die Ahornstraße bei. Der Verkehrsablauf an dieser Gebietsanbindung ist auch bei einer Regelung als vorfahrts geregelter Knotenpunkt gut. Die durchschnittliche Wartezeit der in die Idsteiner Straße einbiegenden Kfz – als untergeordnetem Strom – beträgt selbst während der Spitzenstunden nur weniger als 20 Sekunden (Verkehrsqualitätsstufe B).</i> <i>Eine alleinige Anbindung des B-Plan-Gebietes an die Idsteiner Straße im westlichen Bereich wird nicht empfohlen, da dies bei allen Verkehrsteilnehmern, die in Richtung Osten fahren, zu Umwegen führt.</i> <i>Eine Anbindung über die Ulmenstraße wäre ebenfalls umwegig und würde zu einer Verkehrszunahme im Bereich der Ulmenstraße führen. Auch der Lenzhahner Weg würde durch die Anbindung des Gebietes über die Ulmenstraße stärker belastet, sofern der Gebietsverkehr nicht ohnehin über die Ahornstraße zur übergeordneten Idsteiner Straße gelangen würde.</i> <i>Für den Knotenpunkt „Idsteiner Straße / Ahornstraße“ ist die Leistungsfähigkeit gegeben. Die Qualität des Verkehrsablaufs der aus der Ahornstraße in die Idsteiner Straße einbiegenden Linksabbieger ist während der vormittäglichen Spitzenstunde „befriedigend“ (Verkehrsqualitätsstufe C) und während der nachmittäglichen Spitzenstunde „ausreichend“ (Verkehrsqualitätsstufe D). Eine Überlastung ist somit auch zu den „Stoßzeiten“ (vor- und nachmittägliche Spitzenstunde) im Regelfall nicht zu erwarten.</i>

Bürger: 2	Schreiben vom 25.11.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
4. Verkehrsplanung Bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf haben wir auf die Mängel in der Verkehrsplanung hingewiesen. Diese sind mit der aktuellen Planung noch schlimmer geworden. Die westliche Ein- und Ausfahrt zur Idsteiner Str. ist schon durch die Lage nur für wenige Anlieger attraktiv. Der Ausbau ohne Kreisverkehr wird dazu führen, dass diese in Richtung Niedernhausen gänzlich bedeutungslos wird. Dafür wird die gesamte Belastung in die Ahornstraße münden. Zu Stoßzeiten wird eine Überlastung eintreten, die zum Erliegen des Verkehrs führt. Das betrifft nicht nur Anlieger, sondern auch die Schule und die Kindertagesstätten. Die Ein- und Ausfahrt der Tankstelle zur Kreisstraße und die Bushaltestelle in der Ahornstraße werden ihr übriges zum Verkehrszusammenbruch beitragen. Die Unübersichtlichkeit der Einmündungen zur Freiherr-vom-Stein-Straße und Planstraße E ist für Fußgänger lebensgefährlich. Da hier auch Kindergarten- und Schulkinder unterwegs sind, wird es nur eine Frage der Zeit bis zum ersten tragischen Ereignis sein. Nach unserer Bewertung sollte die Ausfahrt im Bereich Ahornstraße verworfen werden, so dass dort keine Veränderungen notwendig sind. Die Hauptausfahrt muss ordentlich dimensioniert im Westen zur Idsteiner Straße erfolgen. Als zweite Ausfahrt bietet sich eine Verbindung zur Ulmenstraße an, über die auch die dortigen Anlieger schneller aus dem Wohngebiet kommen und dieses sowie die Ahornstraße vom Berufsverkehr entlasten. 5. Allgemeine Anmerkungen Wir bitten dringend um eine Korrektur zu den Punkten 1. und 2., die wir gegebenenfalls mit allen rechtlichen Möglichkeiten einfordern müssen und hoffen, dass Sie auch unsere weiteren Anregungen in die Bauleitplanung aufnehmen. Freundliche Grüße 	<i>Der Bebauungsplan sieht vor, die Anbindung der Ahornstraße an die Idsteiner Straße um ca. 25 Meter nach Westen zu verschieben und die Ahornstraße südlich der Taunusstraße entsprechend zu verschwenken. Auf diese Weise werden eine separate verkehrliche Erschließung der Tankstelle sowie eine Entflechtung der Verkehre am Knotenpunkt möglich. Im Zuge dieses Verschwenks können auch die Gehwege in der Ahornstraße verbreitert werden, insbesondere um Schulwege sicherer gestalten zu können. Außerdem kann die bestehende Fußgängerschutzanlage in der Idsteiner Straße ggf. nach Osten – näher an die bestehende Bushaltestelle für stadteinwärts fahrende Busse – verlegt werden. Die Bushaltestelle für die stadtauswärts fahrenden Busse kann ggf. von der Idsteiner Straße in die Ahornstraße verlegt werden und damit näher an das Wohngebiet Farnwiese heranrücken. Durch diese Maßnahmen wird die Verkehrssituation im Bereich des Knotenpunktes „Idsteiner Straße /Ahornstraße“ insgesamt verbessert. Ein Verkehrszusammenbruch ist nicht zu erwarten.“</i> Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Allgemeine Anmerkungen</u> s. Pkt. Privatstraße

Bürger: 3	Email vom 04.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße Sehr geehrte Frau Brühl, Damen und Herren, zum o. g. Bebauungsplan möchte ich als Niedernhausener Bürger wie folgt Stellung nehmen: Sehr zu begrüßen sind die enthaltenen Fuß- und Radwege. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, wie die Fußgänger außerhalb des Planungsgebietes weiter gehen können. So sehe ich, dass der Einmündungsbereich der Ahornstraße in die Idsteiner Straße umgebaut werden soll. Südlich abgesetzt befindet sich ein Regenrückhaltebecken als Teil dieses Plans. Es wäre nun zu begrüßen und daher möglichst schon in diesen Plan aufzunehmen, wenn Fußgänger aus dem Hauptplanungsgebiet hierher ins Autal auf den parallel zum Daisbach verlaufenden Weg (gekennzeichneter Wander- und Radweg) gelangen könnten, ohne weite Strecken entlang der Idsteiner Straße in Kauf nehmen zu müssen. Die Zugänge jenseits der Autalhalle und über den Ausweichparkplatz (oder gar Austraße) liegen doch sehr weit auseinander, so dass im Bereich der (neuen) Einmündung der Ahornstraße (auch die Bushaltestelle liegt nicht weit entfernt oder könnte besser in den Bereich zwischen den Plangebiet MI 1 und MI 2 gelegt werden) ein Abgang ins Autal (durchaus auch ein kürzerer und schönerer Weg zum Bahnhof) dringend zu empfehlen ist. Ich gehe dabei davon aus, dass der im Plan enthaltene Weg neben dem Becken (Flurstück 111/2) öffentlich zugänglich sein wird. Soweit ich dem Plan entnehmen kann, sind entsprechende Grundstücke, die als Wege dienen könnten, vorhanden und sollten in den Plan einbezogen werden. Hierbei denke ich an Flurstücke 213/1 und 218/12. Etwas eng sieht es neben dem Flurstück 105/14 aus, welches auf der Grenze zum Planungsgebiet liegt und worüber daher rechtzeitig die "Weichen" gestellt werden sollten. Mit freundlichen Grüßen	<u>Fußwegverbindung</u> Im bestehenden Bebauungsplan „Im Autal“ sind in dem von Ihnen vorgeschlagenen Bereich bereits entsprechende Fußwegeverbindungen ausgewiesen, so dass eine erneute Ausweisung in dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Allerdings ist die Gemeinde durch vertragliche Regelungen aus früheren Jahren derzeit daran gehindert hier eine direkte Fußwegeverbindung herzustellen. Der im Bebauungsplan erhaltene Weg neben dem Regenrückhaltebecken wird öffentlich zugänglich sein, da dieser auch zu Bewirtschaftung der angrenzenden Grünlandgrundstücke dient. Der Anregung kann daher nicht entsprochen werden.

Bürger: 4	Schreiben vom 04.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan „Wohnpark Farnwiese, 2. Änderung, Erneute Offenlage“ <u>Bürger-Stellungnahme:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, meine Bedenken richten sich ausdrücklich lediglich gegen zwei (2) von vier (4) Gehwegverbindungen im nördlichen Geltungsbereich, die, ausgehend vom Gehweg „An der Baumschule“ zu „Planstraße A“ und „Planstraße B“ in südliche Richtung, durchqueren den grün angelegten Stromleitung-Schutzstreifen geplant sind und dort einmünden. Der Gehweg zur „Planstraße B“ und darüber hinaus führt ist der weitaus längere von beiden. Beide benannten Verbindungen haben leider zentralen Charakter für negative Einflüsse. Beide Gehwege sind letztlich entbehrlich: 1. aus Gründen des nachhaltig wirkenden Fauna- und Floraschutzes um die Schutzgüterpflichten für den Naturhaushalt (zudem vor der Haustür) nicht dauerhaft ad absurdum zu führen. 2. aus Gründen der Personen-und Sachgüter-Sicherheit in Bezug kriminelle Handlungen. (Derartige schlecht einsehbare Wege leisten geradezu Vorschub als Fluchtweg bei Einbrüchen und anderen strafbaren Handlungen). 3. Wirkt sich ein Verzicht möglicherweise zwar auf weniger Spielmöglichkeiten für Kinder aus bewirkt der aber Kosteneinsparungen bei Erstellung und unendlich lange Folgekosten-Verbindlichkeiten zu Gunsten von Steuermitteln aus kommunalen Abgaben. Die verbleibenden zwei Gehwegeverbindungen gewährleisten trotzdem den Bürgern relativ gute Fußläufigkeit durch den gesamten neuen Wohnpark ohne Umwege laufen zu müssen.	<u>Fußwegeverbindungen</u> Städtebauliches Ziel ist es das Neubaugebiet möglichst optimal in den Siedlungskörper einzubinden und viele Fuß- und Radwegeverbindungen in die benachbarten Quartiere zu ermöglichen. Diese Verbindungen helfen auch einen Austausch und Besuch der Nachbarschaft zu ermöglichen ohne unnötige Verkehre zu generieren. In der städtebaulichen Abwägung ist diesen Vorteilen Vorrang vor den Nachteilen eine Inanspruchnahme von eingeschränkt begrünbaren Flächen unter den Hochspannungsleitungen einzuräumen. Zusätzliche Wegebeziehungen führen nicht zu einer Erhöhung der Kriminalität, eher wird die soziale Kontrolle durch zusätzliche Fuß- und Radwege erhöht. Fußgänger und Radfahrer sind geneigt immer den direkten Weg zu wählen, wenn dieser eine Abkürzung darstellt. Dies führt mitunter zu nicht kontrollierbaren „Trampelpfaden“, die nicht erwünscht sind. Von daher wird mit den ausgewiesenen Fuß- und Radwegen einer solchen Entwicklung im Vorfeld gegengesteuert. Die Kosten sind insoweit für diese kurzen Teilabschnitte vertretbar. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 5	Schreiben vom 06.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
■/Gemeinde Niedernhausen Ihr Zeichen: FB III.611-75-gn/pz Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Grein, in obiger Angelegenheit komme ich jetzt zurück auf die geführte Korrespondenz und auf die neuerliche Offenlage des Bebauungsplans Nr. 19/2014 Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße gem. Ihrem Schreiben vom 25.10.2017 und 11.10.2017. Im Rahmen der neuen Offenlage bis 06.12.2017 werden folgende Einwendungen erhoben, wobei wir uns auf die Einwendungen aus der Bürgerbeteiligung vom 13.09.2017 beziehen. Mein Mandant wurde dort als "Bürger 4" bezeichnet. 1. Regenrückhaltebecken Die Einwendungen auf Seite 14 werden aufrecht erhalten bzgl. des Regenrückhaltebeckens. Hier gibt es eine klare vertragliche Vereinbarung mit der Gemeinde Niedernhausen.	<u>Nutzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens</u> 2. im Vertrag heißt es u.a. „a) keine dem Charakter des Geländes als Feuchtbiotop und Ruhezone widersprechende Anlagen, wie Gebäude, Straßen, Parkplätze, Sportanlagen und dergleichen zu errichten b) keine Wege anzulegen, auch nicht unmittelbar entlang der südwestlichen Grenze der Wohngrundstücke, Flur 15, Flst. 218/12, 218/5, 218/4, 218/3, 218/2, 218/9, 218/8, 218/7, 218/6, 105/6“ Die Anlage des geplanten Regenrückhaltebeckens ist mit keinem der vorgenannten Anlagen vergleichbar. Das Gelände als Feuchtbiotop und Ruhezone wird durch das Regenrückhaltebecken nicht beeinträchtigt. Hierzu wird auch auf den Artenschutzbeitrag vom Juli 2016 verwiesen. Es liegt auch im Interesse der Gemeinde, dass das Feuchtbiotop erhalten und nicht beeinträchtigt wird. Die Ausweisung eines Weges auf dem Flurstück 213/1 (nicht 219/1) sowie auf dem Flurstück 218/12 ist im Bebauungsplan nicht enthalten. Die diesbezüglichen Einwendungen sind daher auf der Ebene der hier vorliegenden Bauleitplanung ohne Belang. Auch wenn im Gebiet keine weiteren befestigten Wege vorhanden sind, so werden dennoch die gemeindeeigenen Grundstücke, die im Bebauungsplan „Im Autal“ als Grünflächen ausgewiesen sind, als Zugang zu den privaten und öffentlichen Grünflächen und zur Bewirtschaftung und Pflege der Grundstücke in diesem Bereich genutzt. Die Ausweisung des Fuß- und Wirtschaftsweges entlang des Regenrückhaltebeckens soll lediglich die Möglichkeit der Bewirtschaftung und Pflege der Grundstücke weiterhin sicherstellen. Seite 36 der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert. Der Satz „Darüber hinaus ermöglicht der Weg eine zusätzliche Wegeverbindung zwischen dem Baugebiet Farnwiese und dem Autal“ wird gestrichen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 5	Schreiben vom 06.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
2. Hochspannungsleitung Die Planung sollte, wenn man die Hochspannungsleitung nicht als Erdkabel verlegen will, wenigstens so erfolgen, dass Straßen, Parkplätze, Garagen und Grünflächen von der Hochspannungsleitung betroffen sind und nicht private Grundstücke. Außerdem sollte der volle finanzielle Ausgleich (Baulandpreis) für die betroffenen Flächen festgelegt werden. Andernfalls müsste eine "Nachschussverpflichtung" beim Kaufpreis festgelegt werden, diese Nachzahlung (plus evtl. Zinsen sowie eines Inflationsausgleichs) müsste dann gezahlt werden wenn später einmal eine nachträgliche Erdverkabelung erfolgt. Grundsätzlich stellt sich die Frage nach der Verantwortbarkeit einer Kindertagesstätte im direkten, permanenten Einwirkungsbereich von elektromagnetischer Strahlung. Zumal dieser gesundheitsrelevante Aspekt den Gemeindegremien bereits seit über 20 Jahren	<u>Erdverlegung der vorhandenen Hochspannungsleitung</u> In der Offenlage wurde wie folgt abgewogen: Eine Verlegung der Hochspannungsleitung in die Erde wurde schon vor Jahren seitens der Gemeinde überprüft. Auf erneute Nachfrage teilt die Syna GmbH am 04.07.2017 mit, dass sich die Kosten auf ca. 3,5 Mio. € belaufen würden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine solche Maßnahme wünschenswert, aber nach jetziger Kenntnis wirtschaftlich kaum tragbar ist. Die Anregung wird zurückgewiesen. Die bereits getroffene Abwägung wird aufrechterhalten. Ergänzend ist folgendes festzustellen: Der vorliegende Bebauungsplan weist für die von der Hochspannungsleitung betroffenen Flächen „Öffentliche Grünflächen, öffentliche Straßen und private Stellplätze“ aus, sodass die privaten Baugrundstücke nicht von den Schutzstreifen der Hochspannungsleitung betroffen sind. In der Baulandumlegung werden, die mit Grunddienstbarkeiten belasteten Flächen, unter den Hochspannungsleitungen berücksichtigt. Auch bei einer nachträglichen Erdverkabelung sind entsprechende Schutzstreifen einzuhalten. Die Grundstücke sind auch dann entsprechend mit Dienstbarkeiten belastet und können nicht als Baugrundstück genutzt werden. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Strahlenbelastung</u> Sowohl die vorhandene und wie die geplante Kindertagesstätte befinden sich außerhalb des rechtlich erforderlichen Schutzstreifens der Hochspannungsleitungen. Gemäß der 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz liegen die Grenzwerte für das elektrische Feld bei 5 kV/m sowie für das magnetische Feld bei 100 µT für den dauernden Aufenthalt der allgemeinen Bevölkerung in 50 Hz-Feldern. Dieser Wert stellt nach Meinung der deutschen Strahlenschutzkommission den Schutz des Menschen vor elektromagnetischen Feldern sicher. Die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte nehmen mit

Bürger: 5	Schreiben vom 06.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
durch die damalige Arbeit der "BLN" (Bürgergemeinschaft Lebensqualität Niedernhausen e.V.) bekannt war und zurzeit durch die Diskussion über die geplante neue, zusätzliche Stromtrasse auch in Niedernhausen- wieder hoch aktuell und präsent ist. Darüber hinaus stellte sich zwingend die Frage nach der gefährdeten Versorgungssicherheit durch oberirdische Stromtrassen, da diese im Gegensatz zur Erdkabelung sehr anfällig für Klimaveränderungen, insbesondere z.B. Orkan, Schnee und Eis (s. Anlage), Temperaturschwankungen sowie darüber hinaus auch einer hohen Gefährdung durch evtl. Terroranschläge ausgesetzt sind. 3. Ausgleichsfläche Auch das Wildwuchsgestrüpp sollte entfernt oder gekappt werden bzw. eine Ausgleichsfläche an anderer Stelle geschaffen werden, auch aus Sicherheitsgründen (Sicherheit von Spaziergängern, Sportlern, etc.) 4. Lärmschutzwall Hier ergeht sich der Entwurf der Bewertung der Einwendungen auf Seite 15 in Spekulationen. Ein Lärmschutzwall würde "wahrscheinlich" keine Entlastung bringen. Nur Messungen können objektivieren, ob ein Lärmschutzwall notwendig ist oder nicht. Auch dies wird verlangt.	zunehmenden Abstand deutlich ab. Der Grenzwert für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte wird selbst direkt unter der Freileitung nicht erreicht. Insofern besteht auf der Ebene der Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Versorgungssicherheit</u> Die Versorgungssicherheit ist auch bei der Verwendung von Hochspannungsleitungen gegeben. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Sicherheit</u> Die Grünstrukturen unter der Hochspannungsleitung sollen aus Gründen des Natur- und Artenschutzes weitgehend erhalten bleiben. Dabei sind die Sicherheitsauflagen des Versorgungsträgers, wie im B-Plan dargestellt, zu beachten. Die Anregung wird zurückgewiesen. <u>Lärmschutz</u> In der Offenlage wurde wie folgt abgewogen: <i>Ein Lärmschutzwall im Bereich der Bestandsbebauung ist aus Platzmangel und eigentumsrechtlichen Gründen nicht umsetzbar. Ein Rechtsanspruch auf Durchführung seitens des Straßenbaulastträgers (HessenMobil) besteht nicht. Ein Lärmschutzwall entlang der Autobahn würde aufgrund der Lage und zu großen Entfernung wahrscheinlich auch keine Entlastung bringen. Zudem wäre dies eine Maßnahme, die seitens des Straßenbaulastträgers durchzuführen wäre.</i> Die Anregung wird zurückgewiesen. Ergänzend ist festzustellen: Eine Gemeinde ist im Rahmen der Bauleitplanung nur dann für den Lärmschutz verantwortlich, wenn sie mit einer neuen Baufläche an eine bestehende Lärmquelle heranrückt. Die Verpflichtung zu einem Lärmschutz zugunsten einer

Bürger: 5	Schreiben vom 06.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
5. Bushaltestelle Die geplante Bushaltestelle führt zu einer erheblichen Gefährdung und unnötigen Verkehrskonzentration auf einen Punkt. Hier wäre eine Verlegung äußerst wünschenswert sowie auch vorgetragen. 6. Feuchtbiotop Ich möchte in diesem Zusammenhang noch einmal auf die vertraglichen Regelungen bzgl. des Feuchtbiotops hinweisen, zu dem ganz klare zivilrechtliche Regelungen bestehen, die auf jeden Fall bei Nichteinhaltung zu einem Schadensersatzanspruch führen können. Hier erlaube ich mir, auch die Untere Naturschutzbehörde entsprechend einzuschalten. Auf keinen Fall kann eine Wegeführung über die Parzelle 219/1 zu dem Regenrückhaltebecken erfolgen. Bis auf den Autalweg der in der Talsohle direkt am Daisbach entlang führt, sind -in dem gesamten Gebiet keine Wege vorhanden und auch im notariellen Vertrag ausdrücklich ausgeschlossen. Die Einrichtung ist seinerzeit geschaffen worden um den ständig vorhandenen hohen Wasseranfall vernünftig zu steuern und zu verhindern, dass ständig alle Grundstücke überflutet werden, zumal das Oberflächenwasser ja gesammelt wird, insbesondere auch das Quellwasser an der Mehrzweckhalle. Es sollte dann auch wieder -wie bereits früher schon von der BLN gefordert- in das Biotop fließen. Insgesamt bitten wir also die Einwendungen unsere Mandanten in dem Bebauungsplan Offenlegungsverfahren zu berücksichtigen und auch zivilrechtlich zu beachten aufgrund der vertraglichen Regelungen, die wir bei einem der von Ihnen geplanten Änderung nicht gewährleistet sehen. Mit freundlichen Grüßen	bestehenden Bebauung, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, besteht nicht. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Bushaltestelle – geplanter Standort</u> In der Offenlage wurde wie folgt abgewogen: <i>Die Bushaltestelle befindet sich derzeit in der Idsteiner Straße im Bereich der Tankstellenzufahrt. Eine Verlegung der Bushaltestelle von der Idsteiner Straße in die deutlich mit weniger Verkehr belastete Ahornstraße würde daher die Sicherheit, insbesondere der Kinder, die sich auf den Schulweg befinden, erhöhen.</i> Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die bereits getroffene Abwägung wird aufrechtgehalten. <u>Feuchtbiotop</u> Siehe Pkt. Nutzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens

[illegible]

Bürger: 6	Schreiben vom 11.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Farnwiese“ Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Reimann, folgende Punkte sind in der Bauleitplanung Farnwiese aufgefallen betr. Anwohner Idsteiner Str. 92-74: 1. Einbeziehung der Privatstraße Idsteiner Str. 78-94 in das Bebauungsgebiet Farnwiese Die Häuser Idsteiner Str. 74-92 sind genehmigt und erschlossen. Es war bereits bei der Verabschiedung des Bebauungsplans 1984 für diese Häuser unstrittig, dass eine spätere Erschließung der anschließenden Grundstücke der Farnwiese den Bestandsschutz berücksichtigen muss. Planungen der Gemeinde in der Vergangenheit haben dies jeweils beinhaltet. Die aktuelle Planung führt zu einer Beeinträchtigung der Rettungswege und Zufahrten für unsere Häuser und greift damit unzulässig in den Bestandsschutz ein. Es ist keineswegs so, dass ein alleiniges Interesse der Anlieger für eine Erweiterung der Privatstraße vorliegt. Vielmehr ist es ausreichend, die Bauleitplanung mit ausreichendem Abstand zum Bestand vorzunehmen. Der private Erwerb der an die Privatstraße angrenzenden Grundstücke (2 bzw. 3 Meterstreifen) durch die Anlieger, ist durch die vorgesehene Widmung als Bauland wirtschaftlich unzumutbar. Die Fortführung der Privatstraße am südöstlichen Ende als Feuerwehrzu-/abfahrt in Richtung Norden ist nicht im Interesse der Anlieger. Die §§ 4,5 der HBO sehen bei einem Abstand über 50 Metern zu öffentlichen Verkehrswegen lediglich einen gradlinigen Zugang vor. Dieser ist über die Privatstraße bereits gewährleistet. Die geplante Feuerwehrzu-/abfahrt ist im Übrigen mit einer geplanten Breite von 5 Metern überdimensioniert. Ohne seitliche Begrenzung reichen 3 Meter, mit Begrenzung 3,50 Meter aus. Die offenkundige Absicht der Gemeinde, durch die Ausdehnung des Bauleitgebietes auf unsere Privatstraße, Kosten auf die Anlieger umzulegen, greift unzulässig in den Bestandsschutz ein. Im Sinne einer für alle Parteien einvernehmlichen Lösung und des unbestrittenen Komfortzugewinns der Anlieger bei einer Aufweitung der Privatstraße, sollte die Gemeinde vor der Rechtskraft der Bauleitplanung eine städtebauliche Vereinbarung mit uns Anliegern treffen.	<u>Privatstraße</u> Bezüglich des Themas „Privatstraße“ fand am 28.05.2018 ein Erörterungstermin mit den betroffenen Anwohnern statt. In diesem wurde den Anwohner seitens der Gemeinde bezüglich der Fläche zur erforderlichen Verbreiterung der Privatstraße ein Pachtmodell vorgeschlagen. Die Einfriedung, Oberflächengestaltung und Entwässerung der Fläche verbleibt hierbei im Verantwortungsbereich der Anwohner. Mit Schreiben vom 18.06.2018 haben die Anwohner ihr grundsätzliches Einverständnis erklärt. In weiteren sollen noch mit einem Ingenieurbüro die Möglichkeiten zur Entwässerung geklärt werden. Die Bedenken können somit als ausgeräumt betrachtet werden. Weiter Beschlüsse im Bauleitverfahren hierzu sind nicht erforderlich.

Bürger: 6	Schreiben vom 11.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
2. Entwässerung in Verantwortung der Anlieger auf dem erweiterten Streifen zur Privatstraße Die Gemeinde sieht vor, dass die Verantwortung für die Entwässerung der Oberflächenwässer an dieser Stelle den Anliegern überlassen wird. Da die Privatstraße den tiefsten Punkt des Gebietes Farnwiese darstellt bestehen große Bedenken, ob dies möglich ist. Darüber hinaus wurde das Oberflächenwasser aus der Farnwiese bisher durch deren Eigentümer abgeführt. Dies muss auch zukünftig durch die neuen Eigentümer in dem Baugebiet erfolgen. Wir sehen uns hier nicht in der Pflicht. 3. Fußwege-Konzept Die Fußwege aus dem Neubaugebiet Richtung Ortskern münden nur am nördlichsten und südlichsten Punkt in die Ahornstraße. Das ist für die Nutzer ein Umweg und wird viele Fußgänger zur Nutzung der Idsteiner Straße verleiten. Es ist weiterhin zu befürchten, dass aufgrund dieses Fußwegekonzeptes unsere Privatstraße von nicht dazu Berechtigten als bequeme und relativ sichere Abkürzung von und zum Autal benutzt wird. Ist es hier Absicht, einen weiteren Fußweg über Privatgrund einzurichten? Eine Einzäunung ist wegen der Offenhaltung für Rettungsdienste ja nicht möglich. Diesbezüglich verweise ich auch auf meine bereits mit Schreiben vom 10.01.2017 eingebrachten Bedenken (siehe hierzu Punkt 1 meines Schreibens). Diese Bedenken halte ich vollumfänglich aufrecht. Bedauerlicherweise wurde auf diese Problematik (Schutz von Privateigentum) in Ihrem Schreiben vom 25.10.2017 nicht eingegangen. Gegen jede widerrechtliche Nutzung meines Grundstückes werde ich mit rechtlichen Mitteln vorgehen.	<u>Entwässerung</u> Bezüglich des Hangwassers ist festzustellen, dass das Niederschlagswasser der Dächer und Verkehrsflächen in einem Regenwasserkanal gesammelt und geordnet abgeführt wird. Insofern ist die heutige Situation mit der künftigen nicht vergleichbar. Das bei Starkregenereignissen anfallenden Hangwasser wird künftig nicht mehr anfallen. Es bleibt das Erfordernis eine Entwässerung des Privatweges sicherzustellen. Hierzu bestehen mehrere Möglichkeiten, die in einem Gespräch mit einem Ingenieurbüro erörtert werden sollen. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Fußweg-Konzept</u> Es ist nicht erkennbar warum die Bewohner des Neubaugebietes nicht die Planstraße A als Verbindungsweg zum Ortskern nehmen sollen. Eine Beanspruchung des Bürgersteiges entlang der Idsteiner Straße wäre zudem auch nicht schädlich. Bezüglich einer Benutzung der Privatstraße obliegt es den Pächtern für die gewünschten Absperurmaßnahmen zu sorgen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 6	Schreiben vom 11.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
4. Verkehrsplanung Bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf haben wir auf die Mängel in der Verkehrsplanung hingewiesen. Diese sind mit der aktuellen Planung noch schlimmer geworden. Die westliche Ein- und Ausfahrt zur Idsteiner Str. ist schon durch die Lage nur für wenige Anlieger attraktiv. Der Ausbau ohne Kreisverkehr wird dazu führen, dass diese in Richtung Niedernhausen gänzlich bedeutungslos wird. Dafür wird die gesamte Belastung in die Ahornstraße münden. Zu Stoßzeiten wird eine Überlastung eintreten, die zum Erliegen des Verkehrs führt. Das betrifft nicht nur Anlieger, sondern auch die Schule und die Kindertagesstätten. Die Ein- und Ausfahrt der Tankstelle zur Kreisstraße und die Bushaltestelle in der Ahornstraße werden ihr übriges zum Verkehrszusammenbruch beitragen. Die Unübersichtlichkeit der Einmündungen zur Freiherr-vom-Stein-Straße und Planstraße E ist für Fußgänger lebensgefährlich. Da hier auch Kindergarten- und Schulkinder unterwegs sind, wird es nur eine Frage der Zeit bis zum ersten tragischen Ereignis sein. Nach unserer Bewertung sollte die Ausfahrt im Bereich Ahornstraße verworfen werden, so dass dort keine Veränderungen notwendig sind. Die Hauptausfahrt muss ordentlich dimensioniert im Westen zur Idsteiner Straße erfolgen. Als zweite Ausfahrt bietet sich eine Verbindung zur Ulmenstraße an, über die auch die dortigen Anlieger schneller aus dem Wohngebiet kommen und dieses sowie die Ahornstraße vom Berufsverkehr entlasten.	<u>Verkehrsplanung</u> Die Verkehrsplaner R+T führen hierzu folgendes aus: <i>„Die westliche Ein-/Ausfahrt zur Idsteiner Straße dient v.a. dem westlichen Bereich des Plangebietes als Erschließung. Über diese Anbindung kann etwa 1/3 des Gebietsverkehrs abgewickelt werden. Sie trägt somit zur Entlastung der östlichen Gebietszufahrt über die Ahornstraße bei. Der Verkehrsablauf an dieser Gebietsanbindung ist auch bei einer Regelung als vorfahrt geregelter Knotenpunkt gut. Die durchschnittliche Wartezeit der in die Idsteiner Straße einbiegenden Kfz – als untergeordnetem Strom – beträgt selbst während der Spitzenstunden nur weniger als 20 Sekunden (Verkehrsqualitätsstufe B).</i> <i>Eine alleinige Anbindung des B-Plan-Gebietes an die Idsteiner Straße im westlichen Bereich wird nicht empfohlen, da dies bei allen Verkehrsteilnehmern, die in Richtung Osten fahren, zu Umwegen führt.</i> <i>Eine Anbindung über die Ulmenstraße wäre ebenfalls umwegig und würde zu einer Verkehrszunahme im Bereich der Ulmenstraße führen. Auch der Lenzhahner Weg würde durch die Anbindung des Gebietes über die Ulmenstraße stärker belastet, sofern der Gebietsverkehr nicht ohnehin über die Ahornstraße zur übergeordneten Idsteiner Straße gelangen würde.</i> <i>Für den Knotenpunkt „Idsteiner Straße / Ahornstraße“ ist die Leistungsfähigkeit gegeben. Die Qualität des Verkehrsablaufs der aus der Ahornstraße in die Idsteiner Straße einbiegenden Linksabbieger ist während der vormittäglichen Spitzenstunde „befriedigend“ (Verkehrsqualitätsstufe C) und während der nachmittäglichen Spitzenstunde „ausreichend“ (Verkehrsqualitätsstufe D). Eine Überlastung ist somit auch zu den „Stoßzeiten“ (vor- und nachmittägliche Spitzenstunde) im Regelfall nicht zu erwarten.</i>

Bürger: 6	Schreiben vom 11.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
5. Allgemeine Anmerkungen Wir bitten dringend um eine Korrektur zu den Punkten 1. und 2., die wir gegebenenfalls mit allen rechtlichen Möglichkeiten einfordern müssen und hoffen, dass Sie auch unsere weiteren Anregungen in die Bauleitplanung aufnehmen. Freundliche Grüße	<i>Der Bebauungsplan sieht vor, die Anbindung der Ahornstraße an die Idsteiner Straße um ca. 25 Meter nach Westen zu verschieben und die Ahornstraße südlich der Taunusstraße entsprechend zu verschwenken. Auf diese Weise werden eine separate verkehrliche Erschließung der Tankstelle sowie eine Entflechtung der Verkehre am Knotenpunkt möglich. Im Zuge dieses Verschwenks können auch die Gehwege in der Ahornstraße verbreitert werden, insbesondere um Schulwege sicherer gestalten zu können. Außerdem kann die bestehende Fußgängerschutzanlage in der Idsteiner Straße ggf. nach Osten – näher an die bestehende Bushaltestelle für stadteinwärts fahrende Busse – verlegt werden. Die Bushaltestelle für die stadtauswärts fahrenden Busse kann ggf. von der Idsteiner Straße in die Ahornstraße verlegt werden und damit näher an das Wohngebiet Farnwiese heranrücken. Durch diese Maßnahmen wird die Verkehrssituation im Bereich des Knotenpunktes „Idsteiner Straße /Ahornstraße“ insgesamt verbessert. Ein Verkehrszusammenbruch ist nicht zu erwarten.“</i> Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Allgemeine Anmerkungen</u> s. Pkt. Privatstraße

Bürger: 7	Schreiben vom 20.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
/. Gemeinde Niedernhausen Bebauungsplanentwurf-Nr. 19/2014, Wohnpark Farnwiese/ Idsteiner Str. Ihr Zeichen: FD III/1/610-20/br Bebauungsplan Farnwiese, Grundstück Idsteiner Straße 56 Sehr geehrte Damen und Herren, namens und im Auftrage der von uns vertretenen Eigentümer des Grundstücks Idsteiner Str. 56, 65527 Niedernhausen,   und  werden gegen den vorgenannten Bebauungsplan folgende Einwände erhoben: Als Eigentümer des Grundstückes Idsteiner Straße 56 in Niedernhausen sind meine Mandanten durch den beabsichtigten, in dem Bebauungsplan dargestellten Zuschnitt des Grundstückes in ihren Rechten betroffen. Mit dieser Maßnahme sind meine Mandanten nicht einverstanden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein Teilstück des Grundstückes (die Spitze) von dem Bebauungsplan betroffen ist und im Rahmen des Umlegungsverfahrens von dem Grundstück unserer Mandanten abgetrennt wird, um dieses anderen Zwecken zuzuführen.	<u>Zuschnitt Grundstück Idsteiner Straße 56</u> Zwischenzeitlich fanden Gespräche mit dem Eigentümer statt. Danach soll ein Grundstückstausch für die vom Straßenbau betroffenen Fläche (ca. 29 m²) mit einer gleichgroßen Fläche aus dem Plangebiet WA 8 erfolgen. Der Flächentausch ermöglicht den Eigentümer dann eine bessere bauliche Nutzung seines Grundstückes für einen weiteren Bauplatz. Die Maßnahmen zur Kompensation des Flächenverlustes, Entschädigung zum Baulandpreis oder Flächentausch sind im anschließenden Umlegungsverfahren oder durch privatrechtliche Vereinbarung zu regeln.

Bürger: 7	Schreiben vom 20.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Da Ihrerseits bislang keine genaue Aussage über die Höhe einer Entschädigung unserer Mandantin für den Verlust des Grundstücksteils mitgeteilt werden konnte, sind unsere Mandanten mit dem Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung nicht einverstanden. Sofern in dem Umlegungsverfahren, die in dem Baugebiet Farnwiese anfallenden Erschließungskosten, auch auf den betroffenen Grundstücksanteil unserer Mandanten angerechnet werden, werden unsere Mandanten unverhältnismäßig benachteiligt. Das betreffende Grundstück ist bereits erschlossen. Als Entschädigung käme somit der für Bauland in diesem Bereich zu zahlende Preis in Betracht. Des Weiteren ist das Grundstück unserer Mandanten durch das Plangebiet M1, ein Mischgebiet, wo auch gewerbliche Nutzung zulässig ist, beeinträchtigt. Das Mischgebiet befindet sich vorwiegend durch Wohnbebauung geprägten Umfeld. Durch die hier entstehende Gewerbebeeinträchtigungen ist mit erhöhten Verkehrs- und Lärmaufkommen zu rechnen, wodurch wiederum das direkt angrenzende Grundstück unserer Mandanten beeinträchtigt wird. Mit freundlichen Grüßen	<u>Mischgebietsausweisung</u> Durch die geplante Bebauung im Mischgebiet MI 1 erfolgt keine Beeinträchtigung des vorhandenen Grundstücks. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im direkten Anschlussbereich an die Einmündung ist aufgrund der dort herrschenden höheren Lärmbelastung und aus funktionalen Gründen städtebaulich nicht begründbar. Aufgrund der geringen Flächengröße ist auch bei der Errichtung von Gewerbenutzungen, wie z.B. einer Arzt- oder Rechtsanwaltspraxis in einem Wohn- und Geschäftshaus, nicht mit einer spürbaren Mehrbelastung im Vergleich zu einem reinen Wohngebäude zu rechnen. Sonstige (lärmintensivere) Gewerbebetriebe sind zudem aufgrund der geringen Grundstücksgröße ausgeschlossen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 8	Schreiben vom 07.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Farnwiese“ <i>6-10/1 1 9/10</i> Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Reimann, folgende Punkte sind in der Bauleitplanung Farnwiese aufgefallen betr. Anwohner Idsteiner Str. 92-74: 1. Einbeziehung der Privatstraße Idsteiner Str. 78-94 in das Bebauungsgebiet Farnwiese Die Häuser Idsteiner Str. 74-92 sind genehmigt und erschlossen. Es war bereits bei der Verabschiedung des Bebauungsplans 1984 für diese Häuser unstrittig, dass eine spätere Erschließung der anschließenden Grundstücke der Farnwiese den Bestandsschutz berücksichtigen muss. Planungen der Gemeinde in der Vergangenheit haben dies jeweils beinhaltet. Die aktuelle Planung führt zu einer Beeinträchtigung der Rettungswege und Zufahrten für unsere Häuser und greift damit unzulässig in den Bestandsschutz ein. Es ist keineswegs so, dass ein alleiniges Interesse der Anlieger für eine Erweiterung der Privatstraße vorliegt. Vielmehr ist es ausreichend, die Bauleitplanung mit ausreichendem Abstand zum Bestand vorzunehmen. Der private Erwerb der an die Privatstraße angrenzenden Grundstücke (2 bzw. 3 Meterstreifen) durch die Anlieger, ist durch die vorgesehene Widmung als Bauland wirtschaftlich unzumutbar. Die Fortführung der Privatstraße am südöstlichen Ende als Feuerwehrzu-/abfahrt in Richtung Norden ist nicht im Interesse der Anlieger. Die §§ 4,5 der HBO sehen bei einem Abstand über 50 Metern zu öffentlichen Verkehrswege lediglich einen gradlinigen Zugang vor. Dieser ist über die Privatstraße bereits gewährleistet. Die geplante Feuerwehrzu-/abfahrt ist im Übrigen mit einer geplanten Breite von 5 Metern überdimensioniert. Ohne seitliche Begrenzung reichen 3 Meter, mit Begrenzung 3,50 Meter aus. Die offenkundige Absicht der Gemeinde, durch die Ausdehnung des Bauleitgebietes auf unsere Privatstraße, Kosten auf die Anlieger umzulegen, greift unzulässig in den Bestandsschutz ein. Im Sinne einer für alle Parteien einvernehmlichen Lösung und des unbestrittenen Komfortzugewinns der Anlieger bei einer Aufweitung der Privatstraße, sollte die Gemeinde vor der Rechtskraft der Bauleitplanung eine städtebauliche Vereinbarung mit uns Anliegern treffen.	<u>Privatstraße</u> Bezüglich des Themas „Privatstraße“ fand am 28.05.2018 ein Erörterungstermin mit den betroffenen Anwohnern statt. In diesem wurde den Anwohner seitens der Gemeinde bezüglich der Fläche zur erforderlichen Verbreiterung der Privatstraße ein Pachtmodell vorgeschlagen. Die Einfriedung, Oberflächengestaltung und Entwässerung der Fläche verbleibt hierbei im Verantwortungsbereich der Anwohner. Mit Schreiben vom 18.06.2018 haben die Anwohner ihr grundsätzliches Einverständnis erklärt. In weiteren sollen noch mit einem Ingenieurbüro die Möglichkeiten zur Entwässerung geklärt werden. Die Bedenken können somit als ausgeräumt betrachtet werden. Weiter Beschlüsse im Bauleitverfahren hierzu sind nicht erforderlich.

Bürger: 8 Stellungnahme Bürger	Schreiben vom 07.12.2017 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
2. Entwässerung in Verantwortung der Anlieger auf dem erweiterten Streifen zur Privatstraße Die Gemeinde sieht vor, dass die Verantwortung für die Entwässerung der Oberflächenwasser an dieser Stelle den Anliegern überlassen wird. Da die Privatstraße den tiefsten Punkt des Gebietes Farnwiese darstellt bestehen große Bedenken, ob dies möglich ist. Darüber hinaus wurde das Oberflächenwasser aus der Farnwiese bisher durch deren Eigentümer abgeführt. Dies muss auch zukünftig durch die neuen Eigentümer in dem Baugebiet erfolgen. Wir sehen uns hier nicht in der Pflicht. Speziell die Entwässerung der Feuerwehr Zu- und Abfahrten stellen bei Starkregen, wie bereits dieses Jahr im August geschehen, eine große Gefahr dar. Hierbei ist mit Überschwemmungen der direkt gegenüberliegenden Immobilien zu rechnen 3. Fußwege-Konzept Die Fußwege aus dem Neubaugebiet Richtung Ortskern münden nur am nördlichsten und südlichsten Punkt in die Ahornstraße. Das ist für die Nutzer ein Umweg und wird viele Fußgänger zur Nutzung der Idsteiner Straße verleiten.	<u>Entwässerung</u> Bezüglich des Hangwassers ist festzustellen, dass das Niederschlagswasser der Dächer und Verkehrsflächen in einem Regenwasserkanal gesammelt und geordnet abgeführt wird. Insofern ist die heutige Situation mit der künftigen nicht vergleichbar. Das bei Starkregenereignissen anfallenden Hangwasser wird künftig nicht mehr anfallen. Es bleibt das Erfordernis eine Entwässerung des Privatweges sicherzustellen. Hierzu bestehen mehrere Möglichkeiten, die in einem Gespräch mit einem Ingenieurbüro erörtert werden sollen. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Fußweg-Konzept</u> Es ist nicht erkennbar warum die Bewohner des Neubaugebietes nicht die Planstraße A als Verbindungsweg zum Ortskern nehmen sollen. Eine Beanspruchung des Bürgersteiges entlang der Idsteiner Straße wäre zudem auch nicht schädlich. Bezüglich einer Benutzung der Privatstraße obliegt es den Pächtern für die gewünschten Absperurmaßnahmen zu sorgen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 8	Schreiben vom 07.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
4. Verkehrsplanung Bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf haben wir auf die Mängel in der Verkehrsplanung hingewiesen. Diese sind mit der aktuellen Planung noch schlimmer geworden. Die westliche Ein- und Ausfahrt zur Idsteiner Str. ist schon durch die Lage nur für wenige Anlieger attraktiv. Der Ausbau ohne Kreisverkehr wird dazu führen, dass diese in Richtung Niedernhausen gänzlich bedeutungslos wird. Dafür wird die gesamte Belastung in die Ahornstraße münden. Zu Stoßzeiten wird eine Überlastung eintreten, die zum Erliegen des Verkehrs führt. Das betrifft nicht nur Anlieger, sondern auch die Schule und die Kindertagesstätten. Die Ein- und Ausfahrt der Tankstelle zur Kreisstraße und die Bushaltestelle in der Ahornstraße werden ihr übriges zum Verkehrszusammenbruch beitragen. Die Unübersichtlichkeit der Einmündungen zur Freiherr-vom-Stein-Straße und Planstraße E ist für Fußgänger lebensgefährlich. Da hier auch Kindergarten- und Schulkinder unterwegs sind, wird es nur eine Frage der Zeit bis zum ersten tragischen Ereignis sein. Nach unserer Bewertung sollte die Ausfahrt im Bereich Ahornstraße verworfen werden, so dass dort keine Veränderungen notwendig sind. Die Hauptausfahrt muss ordentlich dimensioniert im Westen zur Idsteiner Straße erfolgen. Als zweite Ausfahrt bietet sich eine Verbindung zur Ulmenstraße an, über die auch die dortigen Anlieger schneller aus dem Wohngebiet kommen und dieses sowie die Ahornstraße vom Berufsverkehr entlasten.	Die Verkehrsplaner R+T führen hierzu folgendes aus: <i>„Die westliche Ein-/Ausfahrt zur Idsteiner Straße dient v.a. dem westlichen Bereich des Plangebietes als Erschließung. Über diese Anbindung kann etwa 1/3 des Gebietsverkehrs abgewickelt werden. Sie trägt somit zur Entlastung der östlichen Gebietszufahrt über die Ahornstraße bei. Der Verkehrsablauf an dieser Gebietsanbindung ist auch bei einer Regelung als vorfahrts geregelter Knotenpunkt gut. Die durchschnittliche Wartezeit der in die Idsteiner Straße einbiegenden Kfz – als untergeordnetem Strom – beträgt selbst während der Spitzenstunden nur weniger als 20 Sekunden (Verkehrsqualitätsstufe B).</i> <i>Eine alleinige Anbindung des B-Plan-Gebietes an die Idsteiner Straße im westlichen Bereich wird nicht empfohlen, da dies bei allen Verkehrsteilnehmern, die in Richtung Osten fahren, zu Umwegen führt.</i> <i>Eine Anbindung über die Ulmenstraße wäre ebenfalls umwegig und würde zu einer Verkehrszunahme im Bereich der Ulmenstraße führen. Auch der Lenzhahner Weg würde durch die Anbindung des Gebietes über die Ulmenstraße stärker belastet, sofern der Gebietsverkehr nicht ohnehin über die Ahornstraße zur übergeordneten Idsteiner Straße gelangen würde.</i> <i>Für den Knotenpunkt „Idsteiner Straße / Ahornstraße“ ist die Leistungsfähigkeit gegeben. Die Qualität des Verkehrsablaufs der aus der Ahornstraße in die Idsteiner Straße einbiegenden Linksabbieger ist während der vormittäglichen Spitzenstunde „befriedigend“ (Verkehrsqualitätsstufe C) und während der nachmittäglichen Spitzenstunde „ausreichend“ (Verkehrsqualitätsstufe D). Eine Überlastung ist somit auch zu den „Stoßzeiten“ (vor- und nachmittägliche Spitzenstunde) im Regelfall nicht zu erwarten.</i>

Bürger: 8	Schreiben vom 07.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
5. Allgemeine Anmerkungen Wir bitten dringend um eine Korrektur zu den Punkten 1. und 2., die wir gegebenenfalls mit allen rechtlichen Möglichkeiten einfordern müssen und hoffen, dass Sie auch unsere weiteren Anregungen in die Bauleitplanung aufnehmen. Mit freundlichen Grüßen	<i>Der Bebauungsplan sieht vor, die Anbindung der Ahornstraße an die Idsteiner Straße um ca. 25 Meter nach Westen zu verschieben und die Ahornstraße südlich der Taunusstraße entsprechend zu verschwenken. Auf diese Weise werden eine separate verkehrliche Erschließung der Tankstelle sowie eine Entflechtung der Verkehre am Knotenpunkt möglich. Im Zuge dieses Verschwenks können auch die Gehwege in der Ahornstraße verbreitert werden, insbesondere um Schulwege sicherer gestalten zu können. Außerdem kann die bestehende Fußgängerschutzanlage in der Idsteiner Straße ggf. nach Osten – näher an die bestehende Bushaltestelle für stadteinwärts fahrende Busse – verlegt werden. Die Bushaltestelle für die stadtauswärts fahrenden Busse kann ggf. von der Idsteiner Straße in die Ahornstraße verlegt werden und damit näher an das Wohngebiet Farnwiese heranrücken. Durch diese Maßnahmen wird die Verkehrssituation im Bereich des Knotenpunktes „Idsteiner Straße /Ahornstraße“ insgesamt verbessert. Ein Verkehrszusammenbruch ist nicht zu erwarten.“</i> Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Allgemeine Anmerkungen</u> s. Pkt. Privatstraße

Bürger: 9	Schreiben vom 07.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Farnwiese“ Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Reimann, folgende Punkte sind in der Bauleitplanung Farnwiese aufgefallen betr. Anwohner Idsteiner Str. 92-74: 1. Einbeziehung der Privatstraße Idsteiner Str. 78-94 in das Bebauungsgebiet Farnwiese Die Häuser Idsteiner Str. 74-92 sind genehmigt und erschlossen. Es war bereits bei der Verabschiedung des Bebauungsplans 1984 für diese Häuser unstrittig, dass eine spätere Erschließung der anschließenden Grundstücke der Farnwiese den Bestandsschutz berücksichtigen muss. Planungen der Gemeinde in der Vergangenheit haben dies jeweils beinhaltet. Die aktuelle Planung führt zu einer Beeinträchtigung der Rettungswege und Zufahrten für unsere Häuser und greift damit unzulässig in den Bestandsschutz ein. Es ist keineswegs so, dass ein alleiniges Interesse der Anlieger für eine Erweiterung der Privatstraße vorliegt. Vielmehr ist es ausreichend, die Bauleitplanung mit ausreichendem Abstand zum Bestand vorzunehmen. Der private Erwerb der an die Privatstraße angrenzenden Grundstücke (2 bzw. 3 Meterstreifen) durch die Anlieger, ist durch die vorgesehene Widmung als Bauland wirtschaftlich unzumutbar. Die Fortführung der Privatstraße am südöstlichen Ende als Feuerwehrzu-/abfahrt in Richtung Norden ist nicht im Interesse der Anlieger. Die §§ 4,5 der HBO sehen bei einem Abstand über 50 Metern zu öffentlichen Verkehrswegen lediglich einen gradlinigen Zugang vor. Dieser ist über die Privatstraße bereits gewährleistet. Die geplante Feuerwehrzu-/abfahrt ist im Übrigen mit einer geplanten Breite von 5 Metern überdimensioniert. Ohne seitliche Begrenzung reichen 3 Meter, mit Begrenzung 3,50 Meter aus. Die offenkundige Absicht der Gemeinde, durch die Ausdehnung des Bauleitgebietes auf unsere Privatstraße, Kosten auf die Anlieger umzulegen, greift unzulässig in den Bestandsschutz ein. Im Sinne einer für alle Parteien einvernehmlichen Lösung und des unbestrittenen Komfortzugewinns der Anlieger bei einer Aufweitung der Privatstraße, sollte die Gemeinde vor der Rechtskraft der Bauleitplanung eine städtebauliche Vereinbarung mit uns Anliegern treffen.	<u>Privatstraße</u> Bezüglich des Themas „Privatstraße“ fand am 28.05.2018 ein Erörterungstermin mit den betroffenen Anwohnern statt. In diesem wurde den Anwohner seitens der Gemeinde bezüglich der Fläche zur erforderlichen Verbreiterung der Privatstraße ein Pachtmodell vorgeschlagen. Die Einfriedung, Oberflächengestaltung und Entwässerung der Fläche verbleibt hierbei im Verantwortungsbereich der Anwohner. Mit Schreiben vom 18.06.2018 haben die Anwohner ihr grundsätzliches Einverständnis erklärt. In weiteren sollen noch mit einem Ingenieurbüro die Möglichkeiten zur Entwässerung geklärt werden. Die Bedenken können somit als ausgeräumt betrachtet werden. Weiter Beschlüsse im Bauleitverfahren hierzu sind nicht erforderlich.

Bürger: 9	Schreiben vom 07.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
2. Entwässerung in Verantwortung der Anlieger auf dem erweiterten Streifen zur Privatstraße Die Gemeinde sieht vor, dass die Verantwortung für die Entwässerung der Oberflächenwässer an dieser Stelle den Anliegern überlassen wird. Da die Privatstraße den tiefsten Punkt des Gebietes Farnwiese darstellt bestehen große Bedenken, ob dies möglich ist. Darüber hinaus wurde das Oberflächenwasser aus der Farnwiese bisher durch deren Eigentümer abgeführt. Dies muss auch zukünftig durch die neuen Eigentümer in dem Baugebiet erfolgen. Wir sehen uns hier nicht in der Pflicht. Speziell die Entwässerung der Feuerwehr Zu- und Abfahrten stellen bei Starkregen, wie bereits dieses Jahr im August geschehen, eine große Gefahr dar. Hierbei ist mit Überschwemmungen der direkt gegenüberliegenden Immobilien zu rechnen. 3. Fußwege-Konzept Die Fußwege aus dem Neubaugebiet Richtung Ortskern münden nur am nördlichsten und südlichsten Punkt in die Ahornstraße. Das ist für die Nutzer ein Umweg und wird viele Fußgänger zur Nutzung der Idsteiner Straße verleiten.	<u>Entwässerung</u> Bezüglich des Hangwassers ist festzustellen, dass das Niederschlagswasser der Dächer und Verkehrsflächen in einem Regenwasserkanal gesammelt und geordnet abgeführt wird. Insofern ist die heutige Situation mit der künftigen nicht vergleichbar. Das bei Starkregenereignissen anfallenden Hangwasser wird künftig nicht mehr anfallen. Es bleibt das Erfordernis eine Entwässerung des Privatweges sicherzustellen. Hierzu bestehen mehrere Möglichkeiten, die in einem Gespräch mit einem Ingenieurbüro erörtert werden sollen. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Fußweg-Konzept</u> Es ist nicht erkennbar warum die Bewohner des Neubaugebietes nicht die Planstraße A als Verbindungsweg zum Ortskern nehmen sollen. Eine Beanspruchung des Bürgersteiges entlang der Idsteiner Straße wäre zudem auch nicht schädlich. Bezüglich einer Benutzung der Privatstraße obliegt es den Pächtern für die gewünschten Abspermaßnahmen zu sorgen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 9	Schreiben vom 07.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
4. Verkehrsplanung Bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf haben wir auf die Mängel in der Verkehrsplanung hingewiesen. Diese sind mit der aktuellen Planung noch schlimmer geworden. Die westliche Ein- und Ausfahrt zur Idsteiner Str. ist schon durch die Lage nur für wenige Anlieger attraktiv. Der Ausbau ohne Kreisverkehr wird dazu führen, dass diese in Richtung Niedernhausen gänzlich bedeutungslos wird. Dafür wird die gesamte Belastung in die Ahornstraße münden. Zu Stoßzeiten wird eine Überlastung eintreten, die zum Erliegen des Verkehrs führt. Das betrifft nicht nur Anlieger, sondern auch die Schule und die Kindertagesstätten. Die Ein- und Ausfahrt der Tankstelle zur Kreisstraße und die Bushaltestelle in der Ahornstraße werden ihr übriges zum Verkehrszusammenbruch beitragen. Die Unübersichtlichkeit der Einmündungen zur Freiherr-vom-Stein-Straße und Planstraße E ist für Fußgänger lebensgefährlich. Da hier auch Kindergarten- und Schulkinder unterwegs sind, wird es nur eine Frage der Zeit bis zum ersten tragischen Ereignis sein. Nach unserer Bewertung sollte die Ausfahrt im Bereich Ahornstraße verworfen werden, so dass dort keine Veränderungen notwendig sind. Die Hauptausfahrt muss ordentlich dimensioniert im Westen zur Idsteiner Straße erfolgen. Als zweite Ausfahrt bietet sich eine Verbindung zur Ulmenstraße an, über die auch die dortigen Anlieger schneller aus dem Wohngebiet kommen und dieses sowie die Ahornstraße vom Berufsverkehr entlasten.	Die Verkehrsplaner R+T führen hierzu folgendes aus: <i>„Die westliche Ein-/Ausfahrt zur Idsteiner Straße dient v.a. dem westlichen Bereich des Plangebietes als Erschließung. Über diese Anbindung kann etwa 1/3 des Gebietsverkehrs abgewickelt werden. Sie trägt somit zur Entlastung der östlichen Gebietszufahrt über die Ahornstraße bei. Der Verkehrsablauf an dieser Gebietsanbindung ist auch bei einer Regelung als vorfahrts geregelter Knotenpunkt gut. Die durchschnittliche Wartezeit der in die Idsteiner Straße einbiegenden Kfz – als untergeordnetem Strom – beträgt selbst während der Spitzenstunden nur weniger als 20 Sekunden (Verkehrsqualitätsstufe B).</i> <i>Eine alleinige Anbindung des B-Plan-Gebietes an die Idsteiner Straße im westlichen Bereich wird nicht empfohlen, da dies bei allen Verkehrsteilnehmern, die in Richtung Osten fahren, zu Umwegen führt.</i> <i>Eine Anbindung über die Ulmenstraße wäre ebenfalls umwegig und würde zu einer Verkehrszunahme im Bereich der Ulmenstraße führen. Auch der Lenzhahner Weg würde durch die Anbindung des Gebietes über die Ulmenstraße stärker belastet, sofern der Gebietsverkehr nicht ohnehin über die Ahornstraße zur übergeordneten Idsteiner Straße gelangen würde.</i> <i>Für den Knotenpunkt „Idsteiner Straße / Ahornstraße“ ist die Leistungsfähigkeit gegeben. Die Qualität des Verkehrsablaufs der aus der Ahornstraße in die Idsteiner Straße einbiegenden Linksabbieger ist während der vormittäglichen Spitzenstunde „befriedigend“ (Verkehrsqualitätsstufe C) und während der nachmittäglichen Spitzenstunde „ausreichend“ (Verkehrsqualitätsstufe D). Eine Überlastung ist somit auch zu den „Stoßzeiten“ (vor- und nachmittägliche Spitzenstunde) im Regelfall nicht zu erwarten.</i>

Bürger: 9	Schreiben vom 07.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
5. Allgemeine Anmerkungen Wir bitten dringend um eine Korrektur zu den Punkten 1. und 2., die wir gegebenenfalls mit allen rechtlichen Möglichkeiten einfordern müssen und hoffen, dass Sie auch unsere weiteren Anregungen in die Bauleitplanung aufnehmen. Mit freundlichen Grüßen 	<i>Der Bebauungsplan sieht vor, die Anbindung der Ahornstraße an die Idsteiner Straße um ca. 25 Meter nach Westen zu verschieben und die Ahornstraße südlich der Taunusstraße entsprechend zu verschwenken. Auf diese Weise werden eine separate verkehrliche Erschließung der Tankstelle sowie eine Entflechtung der Verkehre am Knotenpunkt möglich. Im Zuge dieses Verschwenks können auch die Gehwege in der Ahornstraße verbreitert werden, insbesondere um Schulwege sicherer gestalten zu können. Außerdem kann die bestehende Fußgängerschutzanlage in der Idsteiner Straße ggf. nach Osten – näher an die bestehende Bushaltestelle für stadteinwärts fahrende Busse – verlegt werden. Die Bushaltestelle für die stadtauswärts fahrenden Busse kann ggf. von der Idsteiner Straße in die Ahornstraße verlegt werden und damit näher an das Wohngebiet Farnwiese heranrücken. Durch diese Maßnahmen wird die Verkehrssituation im Bereich des Knotenpunktes „Idsteiner Straße /Ahornstraße“ insgesamt verbessert. Ein Verkehrszusammenbruch ist nicht zu erwarten.“</i> Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Allgemeine Anmerkungen</u> s. Pkt. Privatstraße

Bürger: 10	Schreiben vom 12.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betr.: Stellungnahme zum Entwurf der Bauleitplanung „Wohnpark Farnwiese“ Sehr geehrter Herr Bürgermeister Reimann, sehr geehrte Damen und Herren, nachfolgend übermitteln wir fristgerecht unsere Stellungnahme zu der am 20.11.2017 veröffentlichten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1, Änderung Idsteiner Straße“: 1. Einbezug der Privatstraße Idsteiner Str. 74-92 in das Bebauungsgebiet Farnwiese Die Häuser Idsteiner Str. 74-92 wurden in den Jahren 1983-1985 im Rahmen eines gültigen Bebauungsplans errichtet. Bereits im Rahmen der Genehmigung o.g. Bebauungsplans war unstrittig, dass eine spätere Erschließung angrenzender Grundstücke nur unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes erfolgen kann. Vergangene Planungen der Gemeinde haben dem entsprochen. Die aktuelle Bauplanung umfasst jedoch – im Falle der Umsetzung – eine maßgebliche Beeinträchtigung der Rettungswege und Zufahrten für die Häuser Idsteiner Str. 74-92 und missachtet damit den Bestandsschutz in unzulässiger Weise. Es ist keineswegs so, dass der neuerliche Einbezug der Privatstraße Idsteiner Str. 74-92 in das Bebauungsgebiet Farnwiese auf das Interesse der Anlieger an einer Erweiterung der Privatstraße zurückzuführen. Eine Wahrung des Bestandsschutzes könnte durch eine Bauleitplanung gewährleistet werden, die einen ausreichenden Abstand zu den bestehenden Häusern Idsteiner Str. 74-92 vorsieht. Dabei ist ein privater Erwerb von 2 bis 3-Meter breiten Streifen der an die Idsteiner Str. 74-92 angrenzenden Grundstücke durch die Eigentümer der Häuser Idsteiner Str. 74-92, wie durch Herrn Bürgermeister Reimann vorgeschlagen, wirtschaftlich unzumutbar, insbesondere durch die Klassifizierung dieser Streifen als Bauland. Eine Fortführung der Privatstraße am südöstlichen Ende in Form einer Richtung Norden geleiteten Feuerwehrezufahrt liegt darüber hinaus nicht im Interesse der Eigentümer der Häuser Idsteiner Str. 74-92. Gemäß §§4,5 HBO sind bei einem Abstand von mehr als 50 Metern zu den nächstgelegenen öffentlichen Verkehrswegen ausschließlich gradlinige Feuerwehrezufahrten normgemäß. Eine solche ist über die Privatstraße Idsteiner Str. 74-92 in ihrer jetzigen Form gewährleistet. Die im Rahmen der Bauleitplanung Farnwiese vorgesehene Feuerwehrezufahrt ist im Übrigen mit einer geplanten Breite von 5 Metern deutlich überdimensioniert –	<u>Privatstraße</u> Bezüglich des Themas „Privatstraße“ fand am 28.05.2018 ein Erörterungstermin mit den betroffenen Anwohnern statt. In diesem wurde den Anwohner seitens der Gemeinde bezüglich der Fläche zur erforderlichen Verbreiterung der Privatstraße ein Pachtmodell vorgeschlagen. Die Einfriedung, Oberflächengestaltung und Entwässerung der Fläche verbleibt hierbei im Verantwortungsbereich der Anwohner. Mit Schreiben vom 18.06.2018 haben die Anwohner ihr grundsätzliches Einverständnis erklärt. In weiteren sollen noch mit einem Ingenieurbüro die Möglichkeiten zur Entwässerung geklärt werden. Die Bedenken können somit als ausgeräumt betrachtet werden. Weiter Beschlüsse im Bauleitverfahren hierzu sind nicht erforderlich.

Bürger: 10	Schreiben vom 12.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
gängiger Weise wären ohne seitliche Begrenzung 3 Meter, mit seitlicher Begrenzung 3,50 Meter ausreichend. Die offenkundige Absicht der Gemeinde, durch die Ausdehnung des Bauleitgebietes auf die Privatstraße Idsteiner Str. 74-92, Kosten auf die Anlieger umzulegen, greift unzulässig in den Bestandsschutz ein. Im Sinne einer für alle Betroffenen akzeptablen Lösung sowie eines zeitnahen Baubeginns, empfehlen wir dringend, und zwar vor Rechtskräftigkeit der Bauleitplanung, den Abschluss einer städtebaulichen Vereinbarung zwischen uns Anliegern und Ihnen, der Gemeinde. 2. Entwässerung auf dem erweiterten Streifen zur Privatstraße Die Gemeinde sieht vor, dass die Verantwortung für die Entwässerung des Oberflächenwassers auf dem erweiterten Streifen zur Privatstraße Idsteiner Str. 74-92 den Anliegern überlassen wird. Da die Privatstraße den tiefsten Punkt des Gebietes Farnwiese darstellt, erscheint dies weder technisch noch wirtschaftlich vertretbar. Darüber hinaus wurde das Oberflächenwasser aus der Farnwiese bisher durch die entsprechenden Eigentümer abgeführt. Diese Praxis gilt es auch mit Blick auf die Eigentümer des geplanten Baugebiets fortzuführen. Die Eigentümer der Häuser Idsteiner Str. 74-92 sind hier nicht in der Pflicht. 3. Fußwege-Konzept Die Fußwege aus dem Neubaugebiet Richtung Ortskern münden ausschließlich am nördlichsten und südlichsten Punkt der Ahornstraße. In der Praxis zieht das einen erheblichen Umweg für die Bewohner nach sich und wird Folge dessen zu einer maßgeblichen Frequentierung der Privatstraße Idsteiner Str. 74-92 als Durchgangsweg führen.	<u>Entwässerung</u> Bezüglich des Hangwassers ist festzustellen, dass das Niederschlagswasser der Dächer und Verkehrsflächen in einem Regenwasserkanal gesammelt und geordnet abgeführt wird. Insofern ist die heutige Situation mit der künftigen nicht vergleichbar. Das bei Starkregenereignissen anfallenden Hangwasser wird künftig nicht mehr anfallen. Es bleibt das Erfordernis eine Entwässerung des Privatweges sicherzustellen. Hierzu bestehen mehrere Möglichkeiten, die in einem Gespräch mit einem Ingenieurbüro erörtert werden sollen. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Fußweg-Konzept</u> Es ist nicht erkennbar warum die Bewohner des Neubaugebietes nicht die Planstraße A als Verbindungsweg zum Ortskern nehmen sollen. Eine Beanspruchung des Bürgersteiges entlang der Idsteiner Straße wäre zudem auch nicht schädlich. Bezüglich einer Benutzung der Privatstraße obliegt es den Pächtern für die gewünschten Abspermaßnahmen zu sorgen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 10	Schreiben vom 12.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
4. Verkehrsplanung Bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf der Bauleitplanung haben wir, die Eigentümer der Idsteiner Str. 74-92, auf erhebliche Mängel in der Verkehrsplanung hingewiesen. Mit Blick auf die aktuelle Bauleitplanung haben sich die Mängel in der Verkehrsplanung darüber hinaus vervielfacht. Die geplante westliche Ein- und Ausfahrt zur Idsteiner Str. ist bereits durch ihre Lage für die Anlieger unattraktiv. Der geplante Ausbau ohne Kreisverkehr wird dazu führen, dass diese für die große Masse der Berufspendler Richtung Niedernhausen Zentrum, Wiesbaden und Frankfurt a.M. gänzlich inakzeptabel ist. Absehbar ist somit, dass die gesamte Verkehrsbelastung in die Ahornstraße mündet, mit erwartbaren Überlastungen zu Stoßzeiten und einem Erliegen des Verkehrs. Das betrifft nicht nur Anlieger, sondern auch die sich in bzw. an der Ahornstraße befindliche Schule und Kindertagesstätte. Die bestehende Einfahrt der Tankstelle in der Idsteinerstraße sowie die Bushaltestelle in der Ahornstraße werden darüber hinaus zum Verkehrszusammenbruch beitragen. Die Unübersichtlichkeit der Einmündungen zur Freiherr-von-Stein-Straße und Planstraße E ist darüber hinaus für Fußgänger lebensgefährlich. Angesichts der hier verkehrenden Kindergarten- und Schulkinder, sind tragische Unfälle zu erwarten. Die Planungen einer Ausfahrt im Bereich der Ahornstraße sollten daher verworfen werden. Die Hauptausfahrt muss stattdessen in üblichen Dimensionen und Richtung Westen zur Idsteiner Straße erfolgen. Als zweite Ausfahrt bietet sich eine Verbindung zur Ulmenstraße an, über die auch die dortigen Anlieger schneller aus dem Wohngebiet kämen und somit sowohl dieses als auch die Ahornstraße vom Berufsverkehr entlasten würden.	Die Verkehrsplaner R+T führen hierzu folgendes aus: <i>„Die westliche Ein-/Ausfahrt zur Idsteiner Straße dient v.a. dem westlichen Bereich des Plangebietes als Erschließung. Über diese Anbindung kann etwa 1/3 des Gebietsverkehrs abgewickelt werden. Sie trägt somit zur Entlastung der östlichen Gebietszufahrt über die Ahornstraße bei. Der Verkehrsablauf an dieser Gebietsanbindung ist auch bei einer Regelung als vorfahrt geregelter Knotenpunkt gut. Die durchschnittliche Wartezeit der in die Idsteiner Straße einbiegenden Kfz – als untergeordnetem Strom – beträgt selbst während der Spitzenstunden nur weniger als 20 Sekunden (Verkehrsqualitätsstufe B).</i> <i>Eine alleinige Anbindung des B-Plan-Gebietes an die Idsteiner Straße im westlichen Bereich wird nicht empfohlen, da dies bei allen Verkehrsteilnehmern, die in Richtung Osten fahren, zu Umwegen führt.</i> <i>Eine Anbindung über die Ulmenstraße wäre ebenfalls umwegig und würde zu einer Verkehrszunahme im Bereich der Ulmenstraße führen. Auch der Lenzhahner Weg würde durch die Anbindung des Gebietes über die Ulmenstraße stärker belastet, sofern der Gebietsverkehr nicht ohnehin über die Ahornstraße zur übergeordneten Idsteiner Straße gelangen würde.</i> <i>Für den Knotenpunkt „Idsteiner Straße / Ahornstraße“ ist die Leistungsfähigkeit gegeben. Die Qualität des Verkehrsablaufs der aus der Ahornstraße in die Idsteiner Straße einbiegenden Linksabbieger ist während der vormittäglichen Spitzenstunde „befriedigend“ (Verkehrsqualitätsstufe C) und während der nachmittäglichen Spitzenstunde „ausreichend“ (Verkehrsqualitätsstufe D). Eine Überlastung ist somit auch zu den „Stoßzeiten“ (vor- und nachmittägliche Spitzenstunde) im Regelfall nicht zu erwarten.</i>

Bürger: 10	Schreiben vom 12.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
5. Allgemeine Anmerkungen Wir bitten dringend um eine Korrektur Ihrer Bauleitplanung zu den Punkten 1. und 2. entlang der hier dargestellten Argumentation. Wir behalten uns vor, entsprechende Forderungen gegebenenfalls auch auf dem Rechtsweg einzufordern und erhoffen eine positive Reaktion auf unseren weiteren Anregungen zu Ihrer Bauleitplanung. Mit freundlichen Grüßen	<i>Der Bebauungsplan sieht vor, die Anbindung der Ahornstraße an die Idsteiner Straße um ca. 25 Meter nach Westen zu verschieben und die Ahornstraße südlich der Taunusstraße entsprechend zu verschwenken. Auf diese Weise werden eine separate verkehrliche Erschließung der Tankstelle sowie eine Entflechtung der Verkehre am Knotenpunkt möglich. Im Zuge dieses Verschwenks können auch die Gehwege in der Ahornstraße verbreitert werden, insbesondere um Schulwege sicherer gestalten zu können. Außerdem kann die bestehende Fußgängerschutzanlage in der Idsteiner Straße ggf. nach Osten – näher an die bestehende Bushaltestelle für stadteinwärts fahrende Busse – verlegt werden. Die Bushaltestelle für die stadtauswärts fahrenden Busse kann ggf. von der Idsteiner Straße in die Ahornstraße verlegt werden und damit näher an das Wohngebiet Farnwiese heranrücken. Durch diese Maßnahmen wird die Verkehrssituation im Bereich des Knotenpunktes „Idsteiner Straße /Ahornstraße“ insgesamt verbessert. Ein Verkehrszusammenbruch ist nicht zu erwarten.“</i> Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Allgemeine Anmerkungen</u> s. Pkt. Privatstraße

Bürger: 11	Schreiben vom 13.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betreff: Bebauungsplan Nr. 19/2014 "Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße" hier Anregungen u. Bedenken Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchten wir Ihnen als betroffene Anlieger zu dem obengenannten Bebauungsplan folgende Anregungen und Bedenken mitteilen. Wir hatten Ihnen bereits mit Schreiben vom 23.12.2016 hinsichtlich des B-Plan-Vorentwurfes unsere Anregungen und Bedenken dazu mitgeteilt. Leider fanden diese für uns nicht nachvollziehbar keine Berücksichtigung. Folgende Punkte sind uns in der Bauplanung Wohnpark-Farnwiese aufgefallen: 1. Verkehrskonzept allgemein Die Verkehrswegeplanung und Verkehrszählungen vernachlässigen die Belastungen bzw. Verkehrsströme zu den Spitzenzeiten. Insbesondere sei hier darauf hingewiesen, dass die Verkehrsströme aus Richtung Idstein, über die L 3026 in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen haben. Dieses korreliert mit der ausgeprägten Bebauung in Idstein „Am Taubenberg“ und Umgebung. Diese Bebauung wird auch zukünftig erweitert und führt damit zu weiteren Verkehrsbelastungen dieser Landesstraße und damit Idsteiner Straße. Ursache ist auch die überzogene Kreisverkehrsanzahl (>5) Richtung Autobahnanbindung in Idstein aus diesen Wohngebieten. Die Einwohner nutzen hier die ausgesprochen gute, gradlinige Verbindung durch Niedernhausen, die für sie viel bequemer ist. Das hat heute schon zur Folge, dass sich der morgendliche Verkehr in der Idsteiner Straße durchgehend aus Richtung Idstein zurückstaut bis weit hinter dem Ortschild, zeitweise auch bis nach Oberseelbach.	Die Verkehrsplaner R+T führen hierzu folgendes aus: <i>„In der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Farnwiese wurden die Verkehrsmengen während den Spitzenzeiten (vor- und nachmittägliche Spitzenstunde) berücksichtigt. Zu diesen Zeiten wurde der Verkehrsablauf an den angrenzenden Knotenpunkten in der Idsteiner Straße, also dort, wo die Verkehrszunahme durch das geplante Wohngebiet am höchsten ist, untersucht.</i> <i>Als Grundlage dafür wurden an allen diesen Knotenpunkten im Jahr 2015 an einem durchschnittlichen Werktag Verkehrszählungen durchgeführt, so dass eine aktuelle Datenbasis vorliegt, die alle Entwicklungen bis zum Jahr 2015 beinhaltet.</i> <i>Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung erfolgte dann für das Prognosejahr 2025. Der Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurden – zusätzlich zum prognostizierten Neuverkehr, der durch den Wohnpark Farnwiese entsteht, – weitere Prognosezuwächse zu Grunde gelegt:</i> • <i>Zum einen wurden weitere geplante Entwicklungen in der näheren Umgebung berücksichtigt.</i> • <i>Zum anderen wurde ein allgemeiner Prognosezuwachs von 5%, der eine fortschreitende Motorisierungsentwicklung abbildet, angesetzt.</i> <i>Im Gegensatz zu diesen Annahmen beinhaltet die Verkehrsdatenbasis Rhein-Main (VDRM) in der Idsteiner Straße sogar einen leichten Rückgang bis zum Prognosejahr. Somit ist davon auszugehen, dass die Verkehrsprognose eher eine Abschätzung „auf die sichere Seite“ darstellt.</i> <i>Ergebnis der Leistungsfähigkeitsuntersuchung ist, dass auch mit den zu Grunde gelegten Kfz-Verkehrsmengen des Prognosejahres 2025 die Leistungsfähigkeit an allen untersuchten Knotenpunkten während der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunden an normalen Werktagen gegeben ist. Die Qualität des</i>

Bürger: 11	Schreiben vom 13.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Dieser außerörtliche Verkehr aus Idstein strömt mit der gleichen Intensität abendlich wieder zurück durch Niedernhausen. Besonders eklatant ist die Situation bei den häufigen Staus auf der A3. Anwohner im geplanten „Wohnpark Farnwiese“ werden daher kaum Möglichkeit haben, aus dem Wohngebiet während der Hauptverkehrszeiten herauszufahren. Die geplante Anbindung an die Ahornstraße in Höhe der Freiherr-vom-Stein Straße lässt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der neuen Wohnstraße als fortgeführter „Schleichweg“ durch das Wohngebiet parallel zur Idsteiner Straße mit Anschluss an die neue Anbindung in der Idsteiner Straße zu befürchten. Dies widerspricht dem ruhigen Charakter mit Erholungswert des allgemeinen Wohngebietes gem. BauNVO. Für uns, die Anwohner der Idsteiner Straße 74-92, bedeutet dies eine zusätzliche erhebliche Verkehrsbelastung von Norden zur ständig ansteigenden Belastung durch die Idsteiner Straße im Süden mit Spitzen während des Berufsverkehrs und insbesondere bei Umfahrung von Sperrungen der Autobahn. Alle Verkehrsanbindungen von Niedernhausen in das Rhein-Main-Gebiet, sowohl Richtung Frankfurt als auch Richtung Wiesbaden-Mainz, liegen im Südosten des Ortes, das Neubaugebiet aber im Nordwesten. D. h. der jetzt schon überlastete Ortskern muss von den Anliegern des neuen Wohngebietes mehrmals täglich passiert werden. Das in der Dokumentation zum Bebauungsplan aufgeführte Verkehrsgutachten (Verkehrszählung) ist unzureichend und enthält zu dem Vorgenannten keinerlei Hinweise. Wir fordern daher, dass bei der weitergehenden Planung die vorgenannten Umstände uneingeschränkt Berücksichtigung finden und das Verkehrskonzept entsprechend angepasst wird.	<i>Verkehrsablaufs der aus der Ahornstraße in die Idsteiner Straße einbiegenden Linksabbieger ist während der vormittäglichen Spitzenstunde „befriedigend“ (Verkehrsqualitätsstufe C) und während der nachmittäglichen Spitzenstunde „ausreichend“ (Verkehrsqualitätsstufe D). Alle anderen Knotenströme an den untersuchten Knotenpunkten werden sogar mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität (Verkehrsqualitätsstufen B und A) abgewickelt.</i> <i>Mit zunehmender Entfernung zum B-Plan-Gebiet wird die Verkehrszunahme durch die neuen Nutzungen geringer, da sich der Verkehr im Straßennetz verteilt. So liegt der Anteil des Neuverkehrs in der Idsteiner Straße direkt südlich der Ahornstraße (mit ca. 750 Kfz pro Tag) bei ca. 7% – und nimmt in Richtung Ortsmitte immer weiter ab. Der Neuverkehr am zentralen Knotenpunkt am Niedernhausener Rathaus, der im Bestand mit ca. 25.000 Kfz pro Tag belastet ist, liegt im Bereich der täglichen Verkehrsschwankungen (ca. 2-3%). Die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit dieses zentralen Knotenpunktes sind daher gering.</i> <i>Das Erschließungskonzept des B-Plan-Gebietes "Farnwiese" sieht keine für den Durchgangsverkehr durchgängig befahrbare Straße direkt angrenzend an die Grundstücke Idsteiner Straße 74-92 vor.</i> <i>Die Lage der Anbindung des B-Plan-Gebietes an die Ahornstraße wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit bewusst in Gegenlage zur Freiherr-vom-Stein-Straße vorgesehen. Sämtliche Erschließungsstraßen im B-Plan-Gebiet werden verkehrsberuhigt sein – entweder als Teil einer Tempo 30-Zone oder sogar als verkehrsberuhigter Bereich – und entsprechend dimensioniert bzw. gestaltet. Im Gegensatz dazu ist die Idsteiner Straße eine Hauptverkehrsstraße, auf der Tempo 50 gilt. Die Idsteiner Straße kann dementsprechend deutlich zügiger befahren werden, so dass parallele Schleichverkehre über die Freiherr-vom-Stein-Straße und weiter durch das B-Plan-Gebiet im Regelfall nicht zu befürchten sind.“</i> Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 11	Schreiben vom 13.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
2. Entwässerung des Oberflächenwassers In unserer Region werden zunehmend spontane Starkregen mit Stundendurchschnittswerten von 80-100 l/m² und mehr beobachtet. Die kurzzeitigen Spitzenwerte liegen dabei noch höher. Im derzeitigen Zustand sorgen die bewirtschafteten Ackerflächen und die Streuobstwiesen für eine gewisse Verzögerung des Regenwasserabflusses, der sich dann über die Stichstraße in Höhe des Hauses 92 in die Idsteiner Straße ergießt und von dort Richtung Daisbach fließt. Über eine quer zum Hang liegende Bodenrinne parallel zu Privatstraße zu den Häusern 74-92, die auf eine tiefe Ackerfurche der früheren Bewirtschaftung zurückgeht und von den Anliegern stetig freigehalten wird, sammelt sich Hangwasser, das dann dem Gefälle folgend Richtung Ahornstraße abfließen kann. Bei einer Bebauung des Farnwiesengeländes kann davon ausgegangen werden, dass die gesamte Fläche als versiegelt zu betrachten ist, zumindest im Fall von spontanen Starkregen. Die Wasseraufnahmefähigkeit des Taunuslehms im nicht bebauten Gebiet ist äußerst gering und die restliche Fläche ist bebaut bzw. gepflastert. Es ist davon auszugehen, dass bei Zerstörung des über die Jahrzehnte gewachsenen Drainagesystems (sog. Felddrainagen) Wassermassen unkontrolliert auf die Privatstraße der Häuser 74-92 ergießen wird, deren Entwässerung nur für die Privatstraßenfläche bemessen ist. Die Entwässerung der Privatstraße erfolgt über den privaten Abwasseranschluss jedes Anliegers. Die zusätzliche Entwässerung des geplanten Zm-Streifens wird wohl darüber ableitbar sein. Die Gemeinde sieht aber vor, dass die Verantwortung für die Entwässerung der Oberflächenwässer für die Feuerwehrezufahrt den Anliegern überlassen wird. Da die Privatstraße den tiefsten Punkt des Gebietes Farnwiese darstellt, bestehen große Bedenken, ob dies möglich ist. Darüber hinaus wurde das Oberflächenwasser aus der Farnwiese durch deren bisherigen Eigentümer abgeführt. Dies muss auch zukünftig durch die neuen Eigentümer in dem Baugebiet erfolgen. Wir sehen uns hier nicht in der Verantwortung. Eine Entwässerung, z.B. der Feuerwehrezufahrt dürfte auch rechtlich gemäß Wasserhaushaltsgesetz und natürlich aus den vorgenannten fehlender Kapazität nicht in den privaten Entwässerungsstrang eingeleitet werden. Da die bebauten Grundstücke an der Idsteiner Straße 74-92 nur teilweise (Privatstraße) im geplanten Baugebietes enthalten sind, ist eine Durchleitung schon aus rechtlichen Gründen gar nicht möglich. Besonders gefährdet erscheinen die tiefliegenden Grundstücke von Haus 74 und 76, da hier das aus Planstraße C angesammelte Wasser dann über die Feuerwehrezufahrt auf die Grundstücke zufließen und Haus und Keller fluten kann. Hier ist planerisch unbedingt Abhilfe zu schaffen.	<u>Entwässerung Privatstraße</u> Bezüglich des Themas „Privatstraße“ fand am 28.05.2018 ein Erörterungstermin mit den betroffenen Anwohnern statt. In diesem wurde den Anwohner seitens der Gemeinde bezüglich der Fläche zur erforderlichen Verbreiterung der Privatstraße ein Pachtmodell vorgeschlagen. Die Einfriedung, Oberflächengestaltung und Entwässerung der Fläche verbleibt hierbei im Verantwortungsbereich der Anwohner. Mit Schreiben vom 18.06.2018 haben die Anwohner ihr grundsätzliches Einvernehmen erklärt. Bezüglich des Hangwassers ist festzustellen, dass das Niederschlagswasser der Dächer und Verkehrsflächen in einem Regenwasserkanal gesammelt und geordnet abgeführt wird. Insofern ist die heutige Situation mit der künftigen nicht vergleichbar. Das bei Starkregenereignissen anfallenden Hangwasser wird künftig nicht mehr anfallen. Es bleibt das Erfordernis eine Entwässerung des Privatweges sicherzustellen. Hierzu bestehen mehrere Möglichkeiten, die in einem Gespräch mit einem Ingenieurbüro erörtert werden sollen. Die Bedenken können somit als ausgeräumt betrachtet werden. Weiter Beschlüsse im Bauleitverfahren hierzu sind nicht erforderlich. Die Bedenken bezüglich der Entwässerung werden zurückgewiesen.

Bürger: 11	Schreiben vom 13.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Wir fordern daher, dass bei der weitergehenden Planung diese Umstände uneingeschränkt Berücksichtigung finden und das Entwässerungskonzept entsprechend angepasst wird. Mit der Bitte um Berücksichtigung der aufgeführten Anregungen und Bedenken bei der weiteren B-Planung verbleiben wir mit freundlichen Grüßen	

Bürger: 12	Schreiben vom 18.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betr.: Stellungnahme zum Bebauungsplan Farnwiese, Haus Idsteiner Str. 92 Sehr geehrte Damen und Herren, Sehr geehrter Herr Bürgermeister Zu dem oben genannten Bebauungsplan habe ich folgende Einwendungen und Bemerkungen zu machen: 1. Einbeziehung des Privatwegs Idsteiner Str. 74-92 in das Bebauungsgebiet Farnwiese Das Haus Idsteiner Str. 92 wurde vor mehr als 30 Jahren mit den Auflagen eines rechtskräftigen Bebauungsplans erbaut und ist seitdem bewohnt. In verkehrstechnischer Art wird dieses Grundstück nach Abstimmung mit der Gemeinde und dem damaligen Straßenverkehrsamt über eine Stichstraße von der Idsteiner Straße und einen bis zum Haus 74 weiterführenden Privatweg erschlossen. Dieser Zustand hat seit 30 Jahren ohne Beanstandung Bestand. Durch die geplante Bebauung wird die bestehende Situation geändert. Der verbreiterte Ausbau des Privatwegs um 2m, wie in der Begründung des Bebauungsplans (Juli 2017) vorgesehen, ist abzulehnen, denn der bestehende Zustand war seit Einrichtung ausreichend. Vielmehr ist es angemessen, die Bauleitplanung mit einem hinreichenden Abstand von 2m zum Bestand vorzunehmen. Die vorgeschlagene Ertüchtigung des Privatwegs für Rettungsfahrzeuge sowie die verkehrstechnische Anbindung über eine zusätzliche Feuerwehrzu- und abfahrt wird durch die neu geschaffene Situation notwendig und ist für das Haus Idsteiner Str. 92 nicht erforderlich, da seit mehr als 30 Jahren für Rettungseinsätze ein direkter Zugang von der Stichstraße zum Gebäude in 12m Entfernung besteht. Ich wehre mich gegen die Behauptung, dass die nun notwendige Anpassung der Verkehrssituation ausschließlich im Interesse der Anlieger (74-92) sei, nachdem ich mit meiner Familie dieses Haus seit mehr als 30 Jahren bewohne. Der private Erwerb der an den Privatweg angrenzenden Fläche (2 bzw. 3 Meterstreifen) durch die Anlieger, ist durch die vorgesehene Widmung als Bauland wirtschaftlich unzumutbar und die Beteiligung an Erschließungskosten ist abzulehnen.	<u>Privatstraße</u> Bezüglich des Themas „Privatstraße“ fand am 28.05.2018 ein Erörterungstermin mit den betroffenen Anwohnern statt. In diesem wurde den Anwohner seitens der Gemeinde bezüglich der Fläche zur erforderlichen Verbreiterung der Privatstraße ein Pachtmodell vorgeschlagen. Die Einfriedung, Oberflächengestaltung und Entwässerung der Fläche verbleibt hierbei im Verantwortungsbereich der Anwohner. Mit Schreiben vom 18.06.2018 haben die Anwohner ihr grundsätzliches Einverständnis erklärt. In weiteren sollen noch mit einem Ingenieurbüro die Möglichkeiten zur Entwässerung geklärt werden. Die Bedenken können somit als ausgeräumt betrachtet werden. Weiter Beschlüsse im Bauleitverfahren hierzu sind nicht erforderlich.

Bürger: 12	Schreiben vom 18.12.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
2. Allgemeine Verkehrssituation in Niedernhausen Die Stellungnahme von Verwaltung und Planungsbüro bei der Beantwortung der Bedenken und Anregung von Bürger (Juli 2017) zu diesem Thema halte ich weiterhin für sehr optimistisch. Die Zunahme des Durchgangsverkehrs, die durch das erst nach 2015 entwickelte Neubaugebiet im südlichen Idstein hervorgerufen wird, wird in der erwähnten Verkehrszählung nicht berücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt bleibt die zukünftige Entwicklung in diesem Neubaugebiet, denn Autofahrer dieses Bereichs bevorzugen den BAB-Zugang in Niedernhausen, wie dies morgens und abends entlang der Idsteiner Straße zu beobachten ist. Eine prognostizierte Annahme von 5% für 10 Jahre bis zum Prognosejahr 2025 erscheint zu gering bei der beschriebenen Situation. Gleichfalls nicht beachtet wird der zunehmende Lkw-Verkehr, der Idstein anfährt und die BAB-Mautcontrol-Stelle auf der A3 meidet.  Mit freundlichen Grüßen	Die Verkehrsplaner R+T führen hierzu folgendes aus: <i>„Das zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen durch Entwicklungsflächen in der Umgebung wurde basierend auf den aktuellen Strukturdaten (Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten, ggf. Flächengrößen) unter Verwendung der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) ermittelt. Dies entspricht dem Stand der Technik.</i> <i>Zusätzlich wurde ein weiterer allgemeiner Prognosezuwachs von 5% bis zum Prognosejahr 2025 zu Grunde gelegt, der eine fortschreitende allgemeine Motorisierungsentwicklung abdeckt.</i> <i>Im Gegensatz zu diesen Annahmen beinhaltet die Verkehrsdatenbasis Rhein-Main (VDRM) in der Idsteiner Straße sogar einen leichten Rückgang bis zum Prognosejahr. Somit ist davon auszugehen, dass die Verkehrsprognose eher eine Abschätzung „auf die sichere Seite“ darstellt.“</i> Die Bedenken werden zurückgewiesen.

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB,
 im Zeitraum vom 30.10.2017 bis 06.12.2017.**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken:

Behörde / Träger	Schreiben vom
Stadtverwaltung Idstein	02.11.2017
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	03.11.2017
ESWE Versorgungs-AG	06.11.2017
Stadt Eppstein	06.11.2017
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	07.11.2017
Regionalverband Frankfurt/RheinMain, Frankfurt am Main	07.11.2017
Landesamt für Denkmalpflege Hessen	09.11.2017
Regierungspräsidium Darmstadt	10.11.2017
Magistrat der Stadt Wiesbaden	15.11.2017
Rhein-Main Verkehrsverbund GmbH, Hofheim	Email vom 17.11.2017
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken	29.11.2017
Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	Email vom 05.12.2017

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie	Schreiben vom 03.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen <u>hier:</u> 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes Nr. 19/2014 für den Bereich „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ TK 25, Bl. 5815 Wehen Sehr geehrte Damen und Herren, das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie hat mit Schreiben vom 13.11.2015 (gleiches Az.), zu o. g. Planung Stellung genommen. Zwischenzeitlich haben sich keine Änderungen ergeben, die eine erneute Stellungnahme erfordern würden. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  (Dr. Benjamin Homuth)	Vorherige Stellungnahme siehe hierzu nachfolgende Seite Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie	Schreiben vom 13.11.2015
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen <u>hier:</u> 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 Planvorhaben 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 baut sich das Plangebiet aus oberflächennah verwitterten Tonschiefern und Quarziten des Unterdevons auf, die von bindigen, weitgestuften Deckschichten überlagert werden. Die Deckschichten können stark setzungsfähig sein. Auf einheitliche 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 Bodenschutzbehörde (RP – DA). Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  (Dr. Benjamin Homuth)	Rohstoffgeologie, Hydrologie, Ingenieurgeologie, Bodenschutz Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Amprion GmbH	Email vom 08.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 114963, Bebauungsplan Nr. 19/2014 Wohnpark Farnwiese, 1. Änderung Idsteiner Straße und 13. Änderung FNP Signiert von: baerbel.vidal@amprion.net Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 16.12.2016 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben. Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit. Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. Mit freundlichen Grüßen Bärbel Vidal Blanco Amprion GmbH	Vorherige Stellungnahmen siehe hierzu nachfolgende Seiten Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

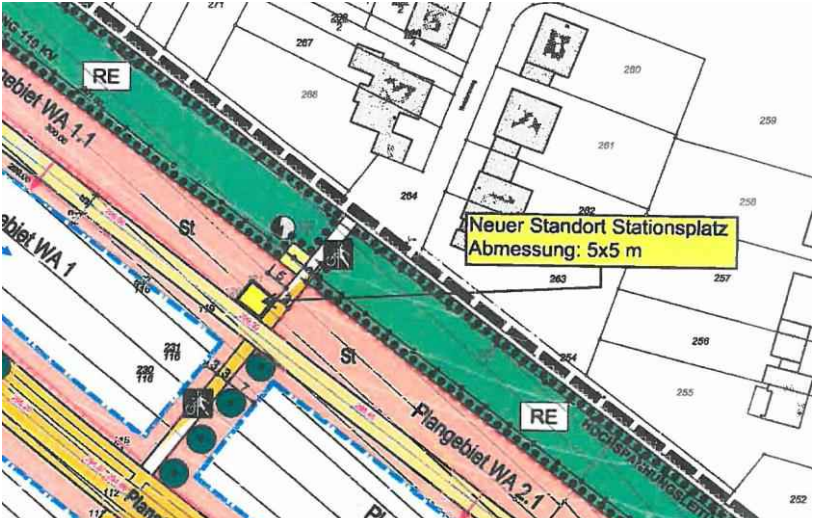
Amprion GmbH	Email vom 16.12.2016
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
Betreff: Leitungsauskunft - Bebauungsplan Nr. 19/2014 Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße und 13. Änderung FNP Signiert von: baerbel.vidal@amprion.net Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 29.10.2015 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben. Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit. Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. Mit freundlichen Grüßen Bärbel Vidal Blanco Amprion GmbH Betrieb / Projektierung Leitungen Bestandssicherung Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund T intern 15711 T extern +49 231 5849-15711 mailto: baerbel.vidal@amprion.net www.amprion.net Nachfolgend Schreiben vom 29.10.2015:	Die Hinweise zur Stellungnahme vom 29.10.2015 wurden bereits entsprechend nachstehenden Beschlussvorschlägen zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die getroffenen Beschlüsse aufrechterhalten. <u>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussfassung zur Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) Stellungnahme vom 29.10.2015</u> <u>Hochspannungsleitungen</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Amprion GmbH	Email vom 29.10.2015
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wegen der in diesem Bereich verlaufenden Hochspannungsleitung 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 Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. Mit freundlichen Grüßen Bärbel Vidal Blanco Amprion GmbH	

Syna GmbH	Email vom 15.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Sehr geehrter Frau Brühl, sehr geehrte Damen und Herren, wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 26. Oktober 2017. Zu Ihrer Projektierung nehmen wir als betriebsführendes Unternehmen im Auftrag der <i>Netzgesellschaft EnergieRegion Taunus - Goldener Grund</i> sowie der <i>Süwag Energie AG</i> wie folgt Stellung: Gegen Ihre Projektierung haben wir nichts einzuwenden, wenn die mit unserer Stellungnahme vom 10.01.2017 gegebenen Anregungen und Hinweise weiterhin Berücksichtigung finden. Unsere vorgesehene Transformatorenstation wurde zeichnerisch und nachrichtlich übernommen. Mit freundlichen Grüßen i.A. Holger Otto	Vorherige Stellungnahme siehe hierzu nachfolgende Seiten Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

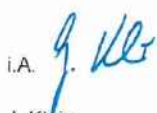
Syna GmbH	Schreiben vom 10.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Str.“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen hier berichtigte Stellungnahme zu: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf Sehr geehrte Damen und Herren, wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 23. November 2016, mit dem Sie uns über die oben genannte Projektierung Informierten und nehmen wie folgt Stellung: Gegen Ihre Projektierung haben wir nichts vorzubringen, wenn die bestehenden und zur Versorgung notwendigen neu zu planenden Anlagen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung erfahren. Hier weisen wir auf die vorhandenen 110/20 kV Freileitungen und die an das Verfahrensgebiet angrenzenden Erdkabel des Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. Anpflanzungen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen dürfen die Leitungen nicht gefährden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.	Baumanpflanzungen/ Schutz der Versorgungsanlagen Im Rahmen der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen sind die Versorgungsleitungen sowie die hiermit verbundenen Auflagen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Syna GmbH	Schreiben vom 10.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Aus statischen und betrieblichen Gründen ist zu beachten dass in einem Radius von 20m um die Maststandorte keine Geländeneiveauveränderungen vorgenommen werden und keine Anpflanzungen erfolgen dürfen. Eine Bebauung innerhalb der Schutzstreifen ist nicht statthaft.	<u>Maststandorte</u> Im Bereich der Masten befindet sich derzeit ein niedrigwüchsiger Baumbestand, der aus arten- und naturschutzrechtlicher Sicht erhalten werden soll. Nach Rücksprache im Herrn Neu (Syna) am 06.02.17, kann der vorhandene Bewuchs erhalten bleiben. Weiterhin ist die Anlage von Parkplätzen, Straßen und Wegen zulässig, wenn die Statik der Hochspannungsmasten nicht beeinträchtigt wird. Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen und Hinweise aufzunehmen: <i>„Bepflanzungen in Nähe von Hochspannungsleitungen</i> <i>Innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen ist ein Bewuchs bis zu einer Höhe 3,0 m zulässig. Höhere Anpflanzungen, z.B. Einzelbäume, sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger (SYNA GmbH) zulässig.“</i> <i>Hinweise:</i> <i>Hochspannungsleitungen:</i> <i>Bei baulichen Maßnahmen in Nähe von Hochspannungsmasten ist darauf zu achten, dass die Statik der Hochspannungsmasten nicht beeinträchtigt wird. Geplante Maßnahmen Umkreis von 20 m der Masten sind mit dem Leitungsträger (SYNA GmbH) abzustimmen.“</i> <u>Bebauung innerhalb des Schutzstreifens</u> Nach Rücksprache im Herrn Neu (Syna) am 06.02.17, betrifft die Aussage nur hochbauliche Maßnahmen. Die Anlage von Straßen, Parkplätzen und Fußwegen ist zulässig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Syna GmbH	Schreiben vom 10.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Die Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen müssen jederzeit für Leitungsbauarbeiten zugänglich bleiben. Die Maste müssen über Zufahrtsmöglichkeiten für LKW und schweres Gerät jederzeit erreichbar sein. Generell sind Schutzabstände auf 20kV Ebene nach DIN EN 50341-1 und auf 110kV Ebene nach DIN EN 50341-3-4 einzuhalten. Um elektrische Aufladungen zu vermeiden empfehlen wir alle metallenen Objekte (z.B. Stahltribünen, Geländer, Fangzäune etc.) in Leitungsnähe in einen umfassenden Potentialausgleich entsprechend DIN VDE 0100 Teil 410/540 und DIN VDE 0185 (vgl. ENV 61024-1) einzubeziehen. Für die Stromversorgung des Bereichs wird die Errichtung einer Compact-Transformatorstation mit den Gebäudeabmessungen über EOK von Länge x Breite x Höhe = 3 m x 1,5 m x 1,5 m erforderlich, wobei eine Grundstücksgröße von ca. 5 m x 5 m (L x B) in Anspruch genommen wird. Bei Durchsicht des uns übermittelten Planes stellten wir fest, dass die notwendige Transformatorstation zeichnerisch und nachrichtlich berücksichtigt wurde. Die aktuelle Platzierung der Station im Plangebiet ist allerdings sehr ungeeignet, da die Versetzung unterhalb der 110kV Freileitung zu erheblichen Schwierigkeiten führen würde. Eine Alternativlösung wurde von uns in der beigefügten Planunterlage eingetragen. Die Energieversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Wohnhausbebauung ist nach Verlegung der erforderlichen Versorgungsleitungen in den endgültig gesicherten Trassen und Inbetriebnahme der auf unsere Anregung eingeplanten Transformatorstation sichergestellt. 	<u>Zufahrtsmöglichkeit für Leitungsarbeiten</u> Die Hochspannungsleitungen bzw. Hochspannungsmaste sind über den vorhandenen, bzw. über die geplanten Wege zu erreichen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Schutzabstände / elektrische Aufladung</u> Im Bebauungsplan ist der Hinweis zu den Hochspannungsleitungen wie folgt zu ergänzen: <i>„Bezüglich der Schutzabstände der Hochspannungsleitungen gelten die DIN EN 50341-1 und die DIN EN 50341-3-4. Um elektrische Aufladungen zu vermeiden wird empfohlen, alle metallenen Objekte (z.B. Geländer, Fangzäune, etc.) in Nähe der Hochspannungsleitungen in einen umfassenden Potentialausgleich entsprechend DIN VDE 0100 Teil 410/540 und DIN VDE 0185 (vgl. ENV 61024-1) einzubeziehen.“</i> <u>Umlegung Trafostation</u> Nach Auskunft von Herr Neu kann die Trafostation aufgrund der Hochspannungsleitungen nicht mit einem Kran am geplanten Standort aufgestellt werden. Der vorgeschlagene Standort (s. linke Seitenspalte) ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Im Bebauungsplan ist ein neuer Standort gemäß dem Vorschlag der Syna GmbH zu berücksichtigen.

Syna GmbH	Schreiben vom 10.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Zur Zuordnung unserer Bestandsunterlagen in das Verfahrensgebiet können diese unter www.syna.de eingeholt werden. Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe von Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei uns einzusehen. Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ablichtung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form. Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist. Bitte betrachten Sie unsere Stellungnahme vom 05.01.2017 hiermit als gegenstandslos. Für eventuell noch anstehende Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Syna GmbH im Auftrag  Christof Neu	<u>Unterlagen</u> Die Unterlageneinsicht erfolgt im Rahmen der Fachplanungen bzw. Bauausführung. Ein Exemplar des Bebauungsplanes wird durch die Gemeinde zugestellt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <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.

Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG	Schreiben vom 22.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
AZ: FD 7/610-20/br, Bebauungsplan Nr. 19/2014 "Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße" und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen 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 geleitet, 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

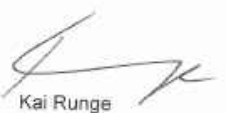
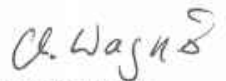
Fraport AG	Schreiben vom 22.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen <u>hier:</u> Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen vom 06.11.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie vom 09.12.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Mit freundlichen Grüßen Fraport AG ppa.  Th. Vitzthum i.A.  J. Klein	Vorherige Stellungnahmen siehe hierzu nachfolgende Seiten Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Fraport AG	Schreiben vom 09.12.2016
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 hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 06.11.2015. Mit freundlichen Grüßen Fraport AG ppa.  Th. Vitzthum i.A.  J. Klein	Die Anregungen zur Stellungnahme vom 06.11.2015 wurden bereits entsprechend nachstehenden Beschlussvorschlägen zur Kenntnis genommen bzw. in der Entwurfsplanung berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die getroffenen Beschlüsse aufrechterhalten. <u>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussfassung zur Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) Stellungnahme vom 06.11.2015</u> <u>Lage Plangebiet in Bezug auf uneingeschränkte Anfliegbarkeit / Hindernisfreiheit/ Lärmschutz</u> Die Hinweise werden 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 hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit 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 Hindernisinfor-mations-bereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen 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, den 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 ppa.  Th. Vitzthum i.A.  M. Balkart	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH	Schreiben vom 30.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	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. 2 BauGB zum erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Sehr geehrte Frau Brühl, auf Ihre Anfrage vom 30.10.2017 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese“ grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen. Unsere Stellungnahme vom 19.11.2015 behält ihre Gültigkeit. Freundliche Grüße NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Assetmanagement, Projektkoordination  Kai Runge  Charmaine Wagner  Charmaine Wagner	Vorherige Stellungnahme siehe hierzu nachfolgende Seiten Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH	Schreiben vom 19.11.2015
Stellungnahme Behörde / Träger	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 gewährleisten sind. Insofern ist bei der Straßenplanung in der Ahornstraße bei der Wahl der Baumstandorte auf diesen Bestand zu achten. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sollte eine weitere Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an Herrn Andreas Hillebrand 069 213-26628 a.hillebrand@nrm-netzdienste.de Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-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 Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen 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 Leitungstrassen</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.

Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 04.12.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen Sehr geehrter 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: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 02.11.2015 und 12.01.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahmen gelten unverändert weiter. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Mit freundlichen Grüßen i.A. i.A. Christine Wust Jennifer Stelzel	Vorherige Stellungnahmen siehe hierzu nachfolgende Seiten Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
Betrifft Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/ 1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen Sehr geehrter 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: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 02.11.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Mit freundlichen Grüßen i.A. i.A. Christine Wust Jennifer Stelzel	Die Anregungen zur Stellungnahme vom 02.11.2015 wurden bereits entsprechend nachstehenden Beschlussvorschlägen abgewogen bzw. in der Entwurfsplanung berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die getroffenen Beschlüsse aufrechterhalten. <u>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussfassung zur Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) Stellungnahme vom 02.11.2015</u> <u>Leitungen und Anlagen</u> <i>Im Rahmen der vertiefenden Fachplanungen für den Straßen- und Tiefbau sind Versorgungsleitungen und Anlagen sowie die hiermit verbundenen Auflagen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.</i> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der Stellungnahme vom 02.11.2015 wurden gemäß der Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 02.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
19/2014 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 Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem 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 unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	<u>Leitungen und Anlagen</u> <i>Im Rahmen der vertiefenden Fachplanungen für der Straßen- und Tiefbau sind Versorgungsleitungen und Anlagen sowie die hiermit verbundenen Auflagen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.</i> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist. entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Mit freundlichen Grüßen i.A. Jennifer Stelzel i.A. Christine Wust	

Abwasserverband Main-Taunus	Schreiben vom 04.12.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	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 Mitteilung des Ergebnisses zu unserer Stellungnahme und erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Ihr Schreiben vom 26.10.2017, Az. FD III/1/610-20/br Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Brühl, der Abwasserverband Main-Taunus hat mit Schreiben vom 09.11.2015, Az. Hi-ja-1, zu den Vorentwürfen und mit Schreiben vom 09.01.2017, Az. Hi-ja-1, zum 1. Entwurf des oben genannten Bebauungsplans sowie der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Niedernhausen bereits eine Stellungnahme abgegeben. Zu den Hinweisen und Anmerkungen unserer bisherigen Stellungnahmen vom 09.11.2015 und 09.01.2017, die wir inhaltlich weiterhin aufrecht halten, ergeben sich aufgrund des uns nun vorliegenden erneuten Entwurfs des Bebauungsplanes keine Änderungen oder Ergänzungen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Goebel  Techn. Geschäftsführer  Spitzbart Stellv. Kaufm. Geschäftsführerin	Vorherige Stellungnahmen siehe hierzu nachfolgende Seiten Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

AbwasserVerband Main-Taunus	Schreiben vom 09.01.2017
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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf Ihr Schreiben vom 23.11.2016, Az. FD III/1/610-20/br Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Brühl, der Abwasserverband Main-Taunus hat mit Schreiben vom 09.11.2015, Az. Hi-ja-1, zu den Vorentwürfen des oben genannten Bebauungsplans sowie der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Niedernhausen bereits eine Stellungnahme abgegeben. Die Hinweise und Anmerkungen des Abwasserverbandes Main-Taunus aus der Stellungnahme vom 09.11.2015 wurden gemäß dem uns mit Ihrem Schreiben vom 23.11.2016 vorgelegten Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung weitestgehend zur Kenntnis genommen und auch in dem nun vorliegenden geänderten bzw. ergänzten Entwurf mitberücksichtigt. Die ergänzte Empfehlung in den textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen und der aufgenommene Hinweis zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern werden seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus ausdrücklich begrüßt. Laut dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind als externe Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen u. a. der Rückbau von Verrohrungen am Theißbach in Königshofen geplant. Diese sollen jeweils durch eine Furt ersetzt werden. Da der Abwasserverband Main-Taunus für die Gewässerunterhaltung des Theißbaches zuständig ist, bitten wir Sie, die geplanten Maßnahmen am Theißbach mit uns abzustimmen und uns im Rahmen der weitergehenden Planungen zu beteiligen. Ansonsten ergeben sich zu den Hinweisen und Anmerkungen unserer bisherigen Stellungnahme vom 09.11.2015, die wir inhaltlich weiterhin aufrecht halten, aufgrund des uns nun vorliegenden geänderten bzw. ergänzten Entwurfs des Bebauungsplanes sowie der 13. Änderung des Flächennutzungsplans keine Änderungen oder Ergänzungen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Goebel  Techn. Geschäftsführer Spitzbart  Stellv. Kaufm. Geschäftsführerin	Die Anregungen zur Stellungnahme vom 09.11.2015 wurden bereits entsprechend nachstehenden Beschlussvorschlägen abgewogen bzw. in der Entwurfsplanung berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die getroffenen Beschlüsse aufrechterhalten. <u>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussfassung zur Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) Stellungnahme vom 09.11.2015</u> <u>Bauwerke und übergeordnete Abwassersammler</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Berücksichtigung in der Schmutzfrachtberechnung</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Bereits kanalisierte Flächen</u> 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 Regenrückhaltemulde in den Daisbach abgeleitet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Anforderungen gemäß SMUSI-Erlass</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwasserverband Main-Taunus	Schreiben vom 09.11.2015
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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwürfen Ihr Schreiben vom 19.10.2015, Az. FD 7/610-20/br 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 <u>keine</u> Bauwerke oder Abwassersammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zur Zeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen. 2. Das im Bestand zum Großteil noch unbebaute und insgesamt ca. 9 ha große Plangebiet ist in der zuletzt im Jahre 2012 aktualisierten <u>Schmutzfrachtberechnung (SMUSI)</u> für das Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im <u>Prognose-Zustand (ca. 2020)</u> bereits ausreichend berücksichtigt worden (Baugebiet Farnwiese: ca. 7,69 ha, Versiegelungsgrad ca. 55 %, ca. 1.000 Einwohner). 3. Gemäß der aktuellen Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2012 erfolgt die <u>vorhandene</u> Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Planungsbereich im <u>Mischsystem</u> über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Niedernhausen zur Regenentlastungsanlage „Regenüberlauf (RU) Rathaus“ des Abwasserverbandes 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 <u>Mischsystem</u> ausgegangen.	<u>Bauwerke und übergeordnete Abwassersammler</u> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> <u>Berücksichtigung in der Schmutzfrachtberechnung</u> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> <u>Bereits kanalisierte Flächen</u> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> <u>Mischsystem</u> <i>Im Plangebiet ist ein Trennsystem geplant. Das Schmutzwasser soll hierbei in den Mischkanal der Idsteiner Straße geführt, das Niederschlagswasser über eine Regenrückhalte mulde in den Daisbach abgeleitet werden.</i> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>

Abwasserverband Main-Taunus	Schreiben vom 09.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
4. Laut der aktuellen Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2012 erfüllen alle gemeinde- und verbandseigenen Regenentlastungsanlagen im IST-Zustand 2009 und im Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im Bestand als auch in der Prognose abwasserabgabefrei. 5. Laut dem Bebauungsplanvorentwurf 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 Daisbach geleitet werden. Dies wird vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt. 6. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt: - Sammeln bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen in Zisternen mit Überlauf an den Regenwasserkanal und Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung - Befestigung von Grundstückszufahrten, Gehwegen und Stellplätzen vorzugsweise in wasserdurchlässiger Bauweise, d. h. mit versickerungsfähigem Bodenbelag werden vom Abwasserverband Main-Taunus daher ausdrücklich begrüßt. 7. Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich: - 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und - 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Bewässerung bereitzustellen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauf folgendes Regenereignis wieder als Rückhaltvolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.	<u>Anforderungen gemäß SMUSI-Erlass</u> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> <u>Trennsystem</u> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> <u>Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt</u> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> <u>Zisternenhaltung</u> <i>Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen.</i> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>

Abwasserverband Main-Taunus	Schreiben vom 09.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
8. Der Abwasserverband Main-Taunus empfiehlt ggf. folgende Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen 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 <u>nicht</u> vorhanden. Der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Daisbach verläuft westlich der L 3026 (Idsteiner Straße). 10. Laut dem Bebauungsplanentwurf (Umweltbericht) sind gegebenenfalls die im Rahmen der Gewässerschauen 2014 am Daisbach und Theißbach festgestellten möglichen Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur als externe Ersatzmaßnahmen geeignet. Eine etwaige Umsetzung dieser Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur am Daisbach und Theißbach 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 Daisbach. Laut dem im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus erstellten Hochwasserschutzkonzept für das gesamte Einzugsgebiet des Schwarzbaches sowie dem durch das Land Hessen rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches und seiner Nebengewässer und den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten aus dem Hochwasserrisikomanagementplan Schwarzbach, liegt das Plangebiet jedoch nicht im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Daisbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Goebel  Techn. Geschäftsführer Jung  Kaufm. Geschäftsführer	<u>Dachbegrünung</u> <i>Eine Empfehlung zur Dachbegrünung von flach geneigten Dächern kann sinnvoll sein.</i> 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> <i>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.</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Überschwemmungsgebiet</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Bedenken:

Vogelschutzbeauftragte	Schreiben vom 09.12.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betr.: Einwände gegen den geänderten Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese“ und den geänderten Flächennutzungsplan (z.Zt. Offenlage) hier: Beschlüsse zur Nutzung des Bereichs unter den Hochspannungsleitungen (Parkplätze und zwei mittlere Verbindungswege zum Baumschulenweg) – sog. „Randbegrünung“ Sehr geehrte Damen und Herren, schon beim vorherigen Entwurf des o.g. Bebauungsplans habe ich schwerwiegende Einwände gegen die bauliche Verwertung der sogenannten „Randbegrünung“ im Sinne des Artenschutzes erhoben, die im vorliegenden Plan nicht nur weiterbestehen, sondern noch größere Dimensionen umfassen. Begründung: Der Bau von Parkplätzen verstößt gravierend gegen das Nachhaltigkeitsgebot der AGENDA 2030, die den Verlust der biologischen Vielfalt stoppen soll. Die Areale unter den Starkstromleitungen sind angesichts der ausufernden Zersiedelung der Land- schaft oft die letzten Rückzugsgebiete für bedrohte Arten, wie insbesondere die Bodenbrüter (Nachtigall, Feldlerche, Kiebitz u.a.). Daher sind bauliche Eingriffe jeglicher Art in diesem Bereich besonders schwerwiegend, weil sie ein zusammenhängendes Ökosystem zerstören, was sowohl /2	<u>Agenda</u> Der Zoologe Herr Eppler, Fa. Memoconsalt, führt hierzu am 29.05.18 folgendes aus: <i>„Die Agenda 21 fordert unter anderem eine nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen, zu denen unter anderem Wasser, Boden und die biologische Viel- falt gehören. Dies impliziert jedoch kein generelles Veränderungsverbot und hat auch keine juristischen Auswirkungen auf den Umgang mit einem konkreten Grundstück. Die in der Planung enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen sollen viel- mehr gerade dazu dienen, im Sinne der Nachhaltigkeit den Lebensraumverlust auf der überplanten Fläche durch ökologische Aufwertung an anderer Stelle zu kompensieren.“</i>

Vogelschutzbeauftragte	Schreiben vom 09.12.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
die vielfältige Vegetation betrifft als auch die von ihr abhängigen Insekten- und Vogelarten. Zusammenhängende große Flächen gewährleisten erst die Bildung von ökologischen Nischen, wo der dramatische Rückgang von Insekten und bestimmten Vogelarten gestoppt werden kann. Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden Planung würde der ökologische Nutzen dieses Areals für den Artenschutz wider besseren Wissens zerstört, was einen Verstoß gegen das Ziel 15 der AGENDA 2030 bedeutet, das den Einhalt für den Verlust der biologischen Vielfalt sowie die nachhaltige Nutzung der Landökosysteme einfordert. Deshalb ist die Änderung des Bebauungsplans unter Verzicht auf die Parkplätze und die beiden Verbindungswege dringend erforderlich. Mit freundlichen Grüßen  Nachrichtlich an: Kreis-Vogelschutzbeauftragter BUND NABU	<i>Bei der gegebenen Wohnungsnachfrage ist es immer eine Frage der Abwägung, ob man mehr innerörtliche Begrünung plant und dafür eine größere Ausdehnung des Baugebiets in den Außenbereich in Kauf nimmt – oder stärker verdichtet und dabei insgesamt mit weniger Flächenausdehnung von Baugebieten auskommt. Im vorliegenden Fall wurde entschieden, den nunmehr innerörtlichen Gehölzstreifen in der dargestellten Breite zu erhalten, was einen Kompromiss zwischen den genannten Alternativen darstellt. Dies auch deshalb, weil der Gehölzstreifen durch seine Lage unter der Stromtrasse nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten hat, weil die Bäume immer wieder zurückgeschnitten werden müssen, um nicht in die Stromleitungen hinein zu wachsen.</i> <i>Es ist richtig, dass eine gewisse Breite von Gehölzstreifen für ein erfolgreiches Brüten von Vogelarten wichtig ist. Allerdings sind auch im gegebenen Ausgangszustand freilaufende Hauskatzen zu beobachten, so dass zu befürchten ist, dass bereits jetzt und nach Umsetzung der Planung noch mehr der Bruterfolg in der Hecke eingeschränkt sein wird. Ausgleichmaßnahmen außerhalb des unmittelbaren Siedlungsbereichs erscheinen dem gegenüber Erfolg versprechender. Eine Beeinträchtigung des zu erhaltenden Bereichs während der Bauphase wird so weit wie möglich vermieden.“</i> Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises	Schreiben vom 05.12.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bebauungsplan "Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße" und 13. Änderung Flächennutzungsplan Hier: erneute Beteiligung der TÖB, AZ. der Gemeinde Niedernhausen FD III/1/610-20/br Schreiben vom 30.10.2017 Bezug: Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 7.11.17 Stellungnahme des Fachdienstes III.2 Umwelt Sehr geehrte Damen und Herren, Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben: <u>1. Immissionsschutz</u> Zur Konkretisierung sollte hinter Isophone „Wirkpegel Sport“ (50 dB (A)) eingefügt werden (wie bei der Plan-darstellung). Wir empfehlen außerdem, im Bebauungsplan aufzunehmen, dass die Nutzung aller Sportanlagen auf den Tageszeitraum begrenzt ist und in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr bzw. 7.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ausgeschlossen ist, da für den Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht eingehalten werden können. <u>2. Untere Naturschutzbehörde:</u> Keine Anregungen und Bedenken <u>3. Untere Wasserbehörde:</u> Keine Anregungen und Bedenken Mit freundlichen Grüßen i. A. (Wiche)	<u>Fachdienst III.2 – Umwelt</u> <u>Wirkpegel</u> Zur Verdeutlichung kann die Isophone mit der Bezeichnung „Wirkpegel Sport“ noch um die Angabe 50 (dB(A))“ ergänzt werden. Die dargestellte Isophone ist um die Angabe „50 dB(A)“ zu ergänzen. <u>Öffnungszeiten Tennisanlage</u> Gemäß Belegungsplan und Platzbelegungsordnung des Tennisclubs Niedernhausen (TCN) findet eine Nutzung der Tennisplätze ausschließlich innerhalb der in der schalltechnischen Untersuchung angesetzten Zeiträume werktags (inkl. samstags) zwischen 6 - 22 Uhr sowie sonn- und feiertags zwischen 7 - 22 Uhr statt. Somit ist keine Festsetzung der Nutzungszeiten erforderlich, die zudem für die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Tennisanlage nicht möglich wäre. Die Anregung wird zurückgewiesen. <u>Untere Naturschutzbehörde</u> - <u>Untere Wasserbehörde</u> -

Der Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises	Schreiben vom 06.12.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<u>Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:</u> Stellungnahme liegt nicht vor. <u>Stellungnahme des Fachdienstes KE/WF Kreisentwicklung:</u> Aus der Sicht der Kreisverwaltung bestehen keine Anregungen. <u>Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:</u> Seitens des FD I.7 bestehen keine Bedenken oder Einwände. <u>Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:</u> Seitens des FD II.7 bestehen keine Bedenken oder Anregungen. <u>Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt ():</u> Stellungnahme wird nachgereicht. <u>Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:</u> Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Keine Änderung gegenüber der Ursprungsstellungnahme.	<u>Büro für Gleichstellungsfragen</u> - <u>Fachdienst KE/WF Kreisentwicklung</u> - <u>Fachdienst I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur</u> - <u>Fachdienst II.7 – Gesundheitsverwaltung</u> - <u>Fachdienst III.2 – Umwelt</u> siehe Stellungnahme des Kreisausschusses vom 05.12.2017 <u>Fachdienst II.3 – Brandschutz</u> Zur „Ursprungsstellungnahme“ vom 30.11.2015 wurden nachfolgende Abwägungen getroffen: Die Hinweise werden 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.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-, Anleiter- 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 ≤ 0,7 muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 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 ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen. Hier: MI 1, WA 11 – WA 15	<u>Fachdienst Brandschutz</u> <u>Verkehrsanbindung</u> <i>Die Vorgaben sind in Rahmen der konkretisierenden Fachplanung zu berücksichtigen und abzustimmen.</i> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> <u>Löschwasserversorgung</u> <i>Die Vorgaben sind in Rahmen der konkretisierenden Fachplanung zu berücksichtigen und abzustimmen.</i> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>

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 genormten 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 Schneerräumung 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 1066 zu beschildern. 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 Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist sicherzustellen, dass der örtlich zuständi- ge Feuerwehr ein Hubrettungsgerät (Drehleiter) in einem angemessenen Zeitraum (20 Min. (5 Min. Ausrückzeit, 15 Min. Fahrzeit)) 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 erfragen.	<u>Hydranten</u> <i>Die Vorgaben sind in Rahmen der konkretisierenden Fachplanung zu berück- sichtigen und abzustimmen.</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Planung Löschwasserversorgung</u> <i>Die Vorgaben sind in Rahmen der konkretisierenden Fachplanung zu berück- sichtigen und abzustimmen.</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Zweiter Rettungsweg</u> <i>Die Vorgaben sind in Rahmen der konkretisierenden Fachplanung (Gebäudepla- nung) zu berücksichtigen und abzustimmen.</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises	Schreiben vom 06.12.2017
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 15.1 soll wahrscheinlich lauten WA 1.1/ WA 2.1/ WA 15.1 Korrekturen wurden nicht vorgenommen (siehe Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.11.2016). Nummer 8 Lärmpegelbereich: Der Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße müsste auch in den Mitteilungen nach § 56 HBO eingereicht werden und nicht nur im Baugenehmigungsverfahren nach § 57 HBO bzw. § 58 HBO. <u>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:</u> Gegen die Bauleitplanung haben wir keine Bedenken. Hinweis: Der Abteilung hessenArchäologie bleibt eigene Stellungnahme vorbehalten.	<u>Fachdienst III.4 – Bauaufsicht</u> <u>Nutzungsschablone</u> Die Planbezeichnungen sind entsprechend zu korrigieren. <u>Bauanzeigeverfahren</u> Ein zusätzlicher Hinweis auf die notwendige Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen im Bauanzeigeverfahren ist zweckmäßig. Die Festsetzungen sind um folgenden Hinweis zu ergänzen: <i>„...wenn im Bauanzeigeverfahren nach § 64 HBO oder in den Baugenehmigungsverfahren nach § 65 bzw. § 66 HBO der Nachweis erbracht wird.“</i> <u>Fachdienst III.4 – Denkmalschutz</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises	Schreiben vom 06.12.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<u>Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, 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 zur vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die Entsorgung der Abfälle im Plangebiet ist sichergestellt wenn alle Abfallgefäße auf öffentlichen Straßen zur Entleerung (Abholung) bereitgestellt werden können. Im Auftrag (Schuy)	<u>Fachdienst III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen</u> - <u>Fachdienst III.6 – Verkehr</u> - <u>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Naturschutzverbände, BUND Hessen e.V.	Schreiben vom 30.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Hessische Gesellschaft für Ornithologie (HGON) e.V. Lindenstraße 5 61209 Echzell Landesjagdverband Hessen (LJV) e.V. Am Römerkastell 9 61231 Bad Nauheim Deutscher Gebirgs- und Wanderverein (DGW) Landesverband Hessen e.V. Erdmühler Weg 25 61276 Weisrod Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V. Schiffenberger Weg 14 35435 Wetenberg Verband Hessischer Sportfischer (VHSF) e.V. Rheinstraße 35 65185 Wiesbaden Schutzgemeinschaft Deutscher Wald und Naturschutz (SDW) Landesverband Hessen e.V. Rathausstraße 56 65203 Wiesbaden-Bertrich Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Hessen e.V. Friedenstraße 26 35578 Wetzel Gemeindevorstand der Gemeinde Niedernhausen Wilrijkplatz 65527 Niedernhausen <u>Absender des Schreibens:</u> Hans-Joachim Becker Limburger Straße 41 65510 Idstein E-Mail: luhajo.becker@googlemail.com Idstein, 30. November 2017 Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplans im OT Niedernhausen hier: Mitteilung des Ergebnisses zu Ihrer Stellungnahme und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum erneuten Entwurf des Bebauungsplans Ihre Nachricht vom 26. Oktober 2017, Az.: FD III/1/610-20/br Unsere Stellungnahmen vom 21.11.2015 und 07.01.2017 hier: Stellungnahme der Verbände Sehr geehrte Damen und Herren, die oben angeführten, nach dem BNatSchG anerkannten Verbände, bedanken sich für die Zusendung der Planunterlagen und geben dazu nachfolgende Stellungnahme ab: Die im Rahmen der oben bezeichneten Stellungnahmen vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden im vollen Umfange aufrecht erhalten.	

Naturschutzverbände, BUND Hessen e.V.	Schreiben vom 30.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Wir sind auch weiterhin der Auffassung, dass der durch die geplanten Bebauung vorgesehene Eingriff in Natur und Landschaft noch nicht vollständig im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. den §§ 14 u. 15 BNatSchG ausgeglichen wird. Es besteht immer noch ein bilanziertes Defizit von 100.090 Biotopwertpunkten (vgl. Begründung Seite 110, „7.7.6 Fazit Bilanz“). Es wird auch bezweifelt, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zu 100 % umgesetzt bzw. „ausgenutzt“ werden, wie dieses in der Eingriffs-Ausgleich-Bilanz unterstellt wird. Hinzu kommt, dass mit den Ausgleichsmaßnahmen in den Grünlandbereichen des Theißtales keine neuen ökologischen Lebensräume zur Verbesserung des Naturhaushaltes geschaffen werden, die als Ausgleich für die Inanspruchnahme der wertvollen Lebensräume durch die geplante Siedlungsentwicklung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans voll umfänglich anerkannt werden könnten. Es ist nicht sichergestellt, dass die jeweils festgesetzte extensive Bewirtschaftung dauerhaft vollzogen und umgesetzt wird. Es muss auf alle Fälle sichergestellt werden, dass die extensive Bewirtschaftung der Theißtalwiesen auf die Bedürfnisse des einstmals dort vorgekommenen „Dunklen Ameisenbläuling“ (Tagfalter) abgestellt wird. Als Wirtspflanze muss die Wiederansiedelung des „Großen Wiesenknopfs“ durch eine Neuansaat von Wiesenkräutern (einschl. des Großen Wiesenknopfs) erfolgen. Die Mahd der Flächen darf erst nach Mitte September, nach der Aussamung der Kräuter) durchgeführt werden, wobei das Abräumen des Mähgutes notwendig ist. Eine Düngung der Flächen muss unterbleiben. Die Maßnahmen der Extensivierung muss mit einer ständigen Kontrolle und einem Monitoring begleitet werden. Die Entsprechenden Festsetzungen der Maßnahmen 6 und 7 im Bebauungsplan sind entsprechend zu ergänzen und zu konkretisieren.	<u>Eingriff-Ausgleich-Bilanz</u> Es ist nicht zu erkennen, warum die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden sollten. In der Begründung wurde bereits folgendes ausgeführt: <i>„Durch die insgesamt 13 externen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von insgesamt über 6,9 ha können ca. 90 % des Eingriffsdefizits (1.031.107 Pkt.) aus dem Baugebiet ausgeglichen werden. Der Berechnung des Eingriffs liegt die Annahme zu Grunde, dass 100 % der Festsetzungen ausgenutzt werden. In der Regel ist jedoch davon auszugehen, dass die rechtlichen Möglichkeiten nicht komplett ausgenutzt werden. Zudem stehen einem Verlust der Bodenfunktion auf ca. 50.000 m², ca. 56.000 m² auf denen die Bodenfunktion verbessert wird gegenüber. Im Hinblick darauf gilt der Eingriff als ausgeglichen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.“</i> Ergänzend kann festgestellt werden, dass die Gemeinde Niedernhausen auch die Belange der Landwirtschaft berücksichtigen muss und nicht im beliebigen Umfang landwirtschaftliche Nutzflächen beanspruchen kann, bzw. diese Flächen zur Verfügung stehen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass die Eingriffs- und Ausgleichsplanung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt, so dass insgesamt sachgerechte Abwägung zu konstatieren ist. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Ausgleichsmaßnahme Theißtal</u> Die Maßnahmen werden auf gemeindlichen Flächen durchgeführt und sind seitens der Gemeinde im Rahmen der Verpachtung vertraglich zu regeln und zu überwachen. Die Maßnahme Nr. 9 im Theißtal dient der Entwicklung von Wiesenbrachen in nährstoffarme Feuchtwiesen. Der Rückschnitt der aufwachsenden Gehölze ist eine reine Pflegemaßnahme und ohne Aufwertung berechnet. Diese Maßnahmen dienen der Unterstützung der Maßnahmen Nr. 6.

Naturschutzverbände, BUND Hessen e.V.	Schreiben vom 30.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Auch mit der Maßnahme 9 (Rückschnitt der jungen aufwachsenden Gehölze) werden keine neuen Lebensräume geschaffen und können daher als Kompensationsmaßnahme nicht anerkannt werden. Es handelt sich um Pflegemaßnahmen, die turnusmäßig vom Waldbesitzer zur Habitaterhaltung durchgeführt werden müssen.	Die mit der Maßnahmen Nr. 6 und 7 belegten Flächen dienen zur Extensivierung von Grünland. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit die Flächen für Lebensräume des Dunklen Ameisenbläulings zu entwickeln. So könnte man schmale Streifen oder kleine Flecken in der Wiese umbrechen und entsprechend einsäen. Von dort aus könnte sich der Wiesenknopf ausbreiten. Die Pflege müsste sich auf eine <u>einschürige Mahd</u> ab Anfang September begrenzen. Zudem müsste auf den Einsatz schwerer Maschinen sowie auf zusätzlichen Nährstoffeintrag verzichtet werden. Für den erforderlichen Ausgleich ist eine solche Maßnahme nicht erforderlich. Die Änderungen der Festsetzungen würde zudem eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes erforderlich machen. Da die Gemeinde Eigentümer der Grundstücke ist, besteht jedoch auch im Rahmen der Ausarbeitung der Pflegeverträge die Möglichkeit, eine entsprechende, den Dunklen Ameisenbläuling begünstigende, Bewirtschaftung zu vereinbaren. Die Anregung ist im Rahmen der Vereinbarung der Pflegeverträge auf Umsetzbarkeit hin zu überprüfen. <u>Maßnahme 9</u> Die Maßnahme Nr. 9 wurde nicht als Kompensationsmaßnahme berücksichtigt, sondern wurde als notwendige Pflegemaßnahme zur Umsetzung der Maßnahmen Nr. 6 festgesetzt. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Naturschutzverbände, BUND Hessen e.V.	Schreiben vom 30.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Es ist bedauerlich, dass die oberirdisch festgesetzten PKW-Stellflächen (WA 14.1, WA 1.1, WA 2.1) in die ökologisch wertvollen Grünbestände unter der Hochspannungsfreileitung eingreifen. Die Unterbringung dieser PKW-Stellplätze sollte vorrangig in den geplanten Tiefgaragen erfolgen. Wenn die Bereiche der betreffenden festgesetzten PKW-Stellplätzen als zu erhaltende Grünbestände (Umgrenzung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt würden, könnten diese vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 15 (1) BNatSchG unterbleichen und die Auswirkungen des Eingriffes insgesamt reduzieren. Die ökologisch wertvollen Grünbestände (Hecken) unter der Hochspannungsfreileitung sind, wie im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt, zu erhalten. Eine Beeinträchtigung während der Bauphase ist durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Heckenbestände sollten aber auch durch weitere Anpflanzungen sowie die Entwicklung von Wildkauterflächen (Blühflächen) sinnvoll ergänzt werden. Die betreffenden Grünbereiche könnten durch zusätzliche Artenschutzmaßnahmen, wie das Aufsetzen von Steinhäufen als Unterschlupf für Reptilien an geeigneten südexponierten Stellen oder das Aufhängen von Nistkästen, weiter aufgewertet werden. Der Verzicht auf die Einrichtung der PKW-Stellplatzflächen (WA 14.1, WA 1.1, WA 2.1) wäre ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung und zur ökologischen Weiterentwicklung der Grünbestände unter der Hochspannungsfreileitung.	<u>PKW-Stellflächen (WA 14.1, WA 1.1, WA 2.1)</u> Der Zoologe Herr Eppler, Fa. Memoconsalt, führt hierzu am 29.05.18 folgendes aus: <i>„Bei der gegebenen Wohnungsnachfrage ist es immer eine Frage der Abwägung, ob man mehr innerörtliche Begrünung plant und dafür eine größere Ausdehnung des Baugebiets in den Außenbereich in Kauf nimmt – oder stärker verdichtet und dabei insgesamt mit weniger Flächenausdehnung von Baugebieten auskommt.“</i> <i>Im vorliegenden Fall wurde entschieden, den nunmehr innerörtlichen Gehölzstreifen in der dargestellten Breite zu erhalten, was einen Kompromiss zwischen den genannten Alternativen darstellt. Dies auch deshalb, weil der Gehölzstreifen durch seine Lage unter der Stromtrasse nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten hat, weil die Bäume immer wieder zurückgeschnitten werden müssen, um nicht in die Stromleitungen hinein zu wachsen.</i> <i>Es ist richtig, dass eine gewisse Breite von Gehölzstreifen für ein erfolgreiches Brüten von Vogelarten wichtig ist. Allerdings sind auch im gegebenen Ausgangszustand freilaufende Hauskatzen zu beobachten, so dass zu befürchten ist, dass bereits jetzt und nach Umsetzung der Planung noch mehr der Bruterfolg in der Hecke eingeschränkt sein wird. Ausgleichmaßnahmen außerhalb des unmittelbaren Siedlungsbereichs erscheinen dem gegenüber Erfolg versprechender. Eine Beeinträchtigung des zu erhaltenden Bereichs während der Bauphase wird so weit wie möglich vermieden.“</i> Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Naturschutzverbände, BUND Hessen e.V.	Schreiben vom 30.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Es wird weiter angeregt, die textliche Festsetzung „Bodenversiegelung“ soweit zu verschärfen, dass für die Befestigung der PKW-Stellplätze „nur“ versickerungsfähige Materialien zu verwenden sind. Die anerkannten Naturschutzverbände sind weiterhin der Auffassung, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich im vorstehenden Sinne weiter nachgebessert werden muss. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Stellungnahme der NABU-Gruppe Niedernhausen vom 25. November 2017 verwiesen. Zudem muss dafür Sorge getragen werden, dass entsprechend der neuen Kompensationsverordnung für alle festgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen die Umsetzungsfrist innerhalb von drei Jahren zwingend eingehalten wird. Mit freundlichen Grüßen  Hans-Joachim Becker	<u>Befestigung der PKW-Stellplätze</u> Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass Stellplätze nur mit versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden. Aufgrund des sehr lehmhaltigen, wenig versickerungsfähigen Bodens, sollte jedoch auf eine zwingende Festsetzung verzichtet werden, da dies im Einzelfall zu einer schlecht funktionierenden Entwässerung führen kann. Vor dem Hintergrund der zusätzlichen Baukosten haben die Bauherren ein Eigeninteresse daran, auf Entwässerungsanlagen zu verzichten. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass, soweit möglich, auf versickerungsfähige Materialien zurückgegriffen wird. Die Anregung wird zurückgewiesen. <u>Nachbesserung naturschutzrechtlicher Ausgleich</u> Siehe Pkt. Eingriff-Ausgleich-Bilanz

Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss	Schreiben vom 17.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung FNP im Ortsteil Niedernhausen Ihr Schreiben vom 26.10.2017 (Az.: FD III / 1/610-20/br) Guten Tag, unter ausdrücklichem Hinweis auf unsere bisherigen Stellungnahmen als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Bauleitplanverfahren ist zur aktuell vorgelegten Planung folgendes auszuführen: Die vorgesehene Ausweisung der 9,24 ha umfassenden Wohnsiedlungsfläche in zentraler Lage der Gemeinde Niedernhausen ist nachvollziehbar, zumal die Planung aus den Vorgaben der Regionalplanung abgeleitet wurde bzw. bereits ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet ist. Gegen die vorgesehene Inanspruchnahme der genannten Fläche bestehen insofern keine grundsätzlichen Bedenken. Die damit verbundenen externen Kompensationsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) müssen jedoch aus landwirtschaftlich-fachbehördlicher Sicht größtenteils nach wie vor <u>abgelehnt</u> werden. Sowohl der Umfang (6,9 ha) als auch die Lage insbesondere der in Anspruch genommenen Ackerflächen in den verschiedenen Ortsteilen sind kritisch zu sehen und führen zu einem unseres Erachtens durchaus vermeidbaren und daher inakzeptablen weiteren Verlust an der nicht in beliebigem Maße zur Verfügung stehenden Ressource „landwirtschaftlicher Nutzfläche“.	<u>Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen</u> Die Begründung des Bebauungsplanes enthält eine umfangreiche Abwägung (Kapitel 4.3) gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Als Fazit wurde festgestellt: <i>„dass ein konkreter Bedarf für die geplante Wohngebietsausweisung besteht. Alternativen, die zu einem geringeren Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzung führen, bestehen nicht. Nach dem Ziel Z3.1.4-4 der Regionalplanung sind die Wohnsiedlungsflächen vorrangig im zentralen Ortsteil anzusiedeln, während in den anderen Ortsteilen die Eigenentwicklung im Vordergrund steht. Somit ist deutlich, dass der Entwicklung des Wohnparks Farnwiese standortbedingt Vorrang einzuräumen ist. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist festzustellen, dass der Baugebietsentwicklung mit Schaffung von Wohnraum gegenüber den Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung, auch in Bezug auf alternative Flächen, Vorrang einzuräumen ist.“</i> Ergänzend ist festzustellen, dass, insbesondere auch aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, keine Alternativen bestehen. - Definierte Maßnahmen eines nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes wurden bereits berücksichtigt. - Weitere Maßnahmen an Fließgewässern scheiden aufgrund der Eigentumsverhältnisse aus. - Möglichkeiten für biotopverbessernde Maßnahmen im Wald bestehen nach Aussagen der Behörden nicht. - Spezielle Artenschutzmaßnahmen wurden ebenfalls berücksichtigt und tragen nicht zwangsläufig zu einer Reduzierung landwirtschaftlicher Flächen bei. Anzumerken ist auch, dass nach dem Punktwertsystem der Kompensationsverordnung nur ca. 90 % des Eingriffs ausgeglichen werden. Insofern stellt der Verzicht auf die Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen bereits eine sachgemäße Abwägung dar.

Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss	Schreiben vom 17.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Im vorliegenden Fall empfehlen wir noch einmal eindringlich zu prüfen, inwieweit der hohe Kompensationsflächenbedarf durch geeignete hochwertige Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Gemeinde Niedernhausen reduziert werden kann, beispielsweise durch die Umsetzung / Festlegung ➤ bereits definierter Maßnahmen aus der kommunalen Landschaftsplanung, ➤ zielgerichteter Maßnahmen an Fließgewässern (Umsetzung der WRR), ➤ biotopverbessernder Maßnahmen im Wald oder am Waldrand oder ➤ spezieller Artenschutzmaßnahmen für die laut Umweltbericht von der Planung konkret betroffenen Tierarten (Brutvögel, Reptilien, Insekten etc.). Den Verlust von 9,24 ha landwirtschaftlicher Fläche durch die Festlegung weiterer rund 6,9 ha Kompensationsflächen auf größtenteils bewirtschaftetem Acker- und Grünland ausgleichen zu wollen, lässt keine differenzierte und nachhaltige Betrachtung bzw. nachvollziehbare Abwägung alternativer Kompensationsmöglichkeiten erkennen. Daher werden unsere grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Gesamtplanung aus landwirtschaftlich-fachbehördlicher Sicht nach wie vor aufrechterhalten. Freundliche Grüße Im Auftrag  Egenolf	Die Kompensationsmöglichkeiten in der Gemeinde wurden somit eingehend geprüft und abgewogen. Maßgeblich für die Auswahl einer Ausgleichsfläche ist deren zeitnahe Verfügbarkeit. Dies lässt sich realistisch nur auf gemeindeeigenen Flächen umsetzen. Die Gemeinde Niedernhausen hat deshalb im Vorfeld der Planung bereits einige potentielle und zum Erwerb anstehende Grundstücke fachlich prüfen lassen und ein Teil der Flächen angekauft. Die Maßnahmen wurden bereits 2015 /16 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zum Teil sind die Flächen bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Ausgleichsflächen gekennzeichnet. Die Ausgleichsmöglichkeiten im Bereich von Waldflächen wurde ebenfalls überprüft. Auch Maßnahmen, die aus den Bachschauen resultieren wurden überprüft. Die verwendeten Ausgleichsflächen sind ein Ergebnis aus langen Abstimmungs- und Abwägungsprozessen unter Beteiligung der zuständigen Fachämter. Im Umweltbericht sind unter Pkt. 4.3.5 Beurteilung von potentiellen Ausgleichsflächen dazu ergänzende Angaben hinsichtlich der Eignung der Flächen beschrieben. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

NABU Gruppe Niedernhausen	Schreiben vom 25.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betr: Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese“ 1. Änderung Idsteiner Straße und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 30. Oktober 2017 haben Sie uns aufgefordert eine Stellungnahme zu dem o.a. Bebauungsplan bis zum Dezember 2017 abzugeben, mit dem Hinweis, dass bisher keine Anregungen und Bedenken vorgebracht wurden. Es kann sein, dass ein Teil der heute vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Gemeinde schon bekannt sind. 1. Verminderung der Versiegelung Anstelle der geplanten Pkw-Stellplätze im Bereich des heutigen Heckenstreifens ist eine Lösung über Tiefgaragen zu favorisieren. Die freigewordenen Flächen sollten per Auflage nur als Garten- oder Grünflächen genutzt werden. Damit wäre auch den Anliegern gedient. Außerdem wäre ein sinnvoller relativ naturnaher Puffer zum Heckenstreifen entstanden. Für geplante Pkw-Stellplätze sollten wasserdurchlässige Bodenbeläge wie Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken verwendet werden. Außerdem sollte eine Bepflanzung mit Bäumen zur optischen Auflockerung und als Ergänzung zum Heckenstreifen zur Biotopverbesserung festgeschrieben werden.	<u>Heckenstreifen im Bereich der Stromleitungen</u> Der Zoologe Herr Eppler, Fa. Memoconsalt, führt hierzu am 29.05.18 folgendes aus: <i>„Bei der gegebenen Wohnungsnachfrage ist es immer eine Frage der Abwägung, ob man mehr innerörtliche Begrünung plant und dafür eine größere Ausdehnung des Baugebiets in den Außenbereich in Kauf nimmt – oder stärker verdichtet und dabei insgesamt mit weniger Flächenausdehnung von Baugebieten auskommt.“</i> <i>Im vorliegenden Fall wurde entschieden, den nunmehr innerörtlichen Gehölzstreifen in der dargestellten Breite zu erhalten, was einen Kompromiss zwischen den genannten Alternativen darstellt. Dies auch deshalb, weil der Gehölzstreifen durch seine Lage unter der Stromtrasse nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten hat, weil die Bäume immer wieder zurückgeschnitten werden müssen, um nicht in die Stromleitungen hinein zu wachsen.“</i> Die Anregung wird zurückgewiesen. <u>Befestigung der PKW-Stellplätze</u> Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass Stellplätze nur mit versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden. Aufgrund des sehr lehmhaltigen, wenig versickerungsfähigen Bodens, sollte jedoch auf eine zwingende Festsetzung verzichtet werden, da dies im Einzelfall zu einer schlecht funktionierenden Entwässerung führen kann. Vor dem Hintergrund der zusätzlichen Baukosten haben die Bauherren ein Eigeninteresse daran, auf Entwässerungsanlagen zu verzichten. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass, soweit möglich, auf versickerungsfähige Materialien zurückgegriffen wird. Im Bebauungsplan wurde zur Begrünung von Stellplätzen und Garagen zudem folgendes festgesetzt: <i>„Begrünung von privaten Stellplätzen, Tiefgaragen und Garagengeschossen Pro 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum von mind. 18 - 20 cm Stm zu</i>

NABU Gruppe Niedernhausen	Schreiben vom 25.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
zur Entlastung der natürlichen Gewässer (Daisbach) sollte eine Überdimensionierung der Erschließungsstrassen vermieden werden. Also Verringerung der Breiten von 11,5 m auf 8 m . Standstreifen könnten wechselseitig angelegt werden was gleichzeitig zu einer anzustrebenden Verkehrsberuhigung im Sinne der Familien mit Kindern führen würde. Regenwasser von Dächern sollten bei öffentlichen Gebäuden und soweit wie möglich im privaten Bereich realisiert bzw. vorgeschrieben werden.	<i>pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgrube je Baum beträgt 8 m² bzw. 12 m³. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten. Im Bereich der festgesetzten Sammelstellplätze sind mindestens 20 % der Flächen zu begrünen.</i> <i>Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 1 zu erfolgen.</i> <i>Tiefgaragen und Garagengeschosse, die über die Grundfläche sonst anders genutzter Gebäude herausragen, sind bei Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (2) dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe des Begrünungssubstrats beträgt 40 cm.“</i> Die Anregung wird zurückgewiesen. <u>Breite der Erschließungsstraßen</u> Die Breite der Erschließungsstraßen ist auf die Verkehrsbelastung und den Erfordernissen an den öffentlichen ruhenden Verkehr ausgerichtet. Insbesondere im Bereich der Geschosswohnungsbauten sind hier größere Straßenbreite erforderlich. Von Bedeutung ist auch, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auch Baumpflanzungen, die zur Beschattung und Klimaverbesserung beitragen, vorgesehen sind. Die im Bebauungsplan festgelegten Verkehrsflächen ermöglichen auch einen späteren Ausbau mit verschwenkten Fahrbahnen Die Anregung wird zurückgewiesen. <u>Regenwasser</u> Gemeint ist hier wohl eine Versickerung. Die zwingende Vorgabe einer Versickerung auf den privaten Grundstücken ist aufgrund des wenig versickerungsfähigen Bodens nicht angeraten. Geplant ist daher die Umsetzung eines Abwassertrennsystems. Die Anregung wird zurückgewiesen.

NABU Gruppe Niedernhausen	Schreiben vom 25.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Auflagen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke mit 2-3 <u>einheimischen</u> Laubbäumen sollte festgeschrieben werden.	<u>Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken</u> Auf den großenteils kleinen Grundstücken sind 2 – 3 einheimische Laubbäume fachlich nicht zu realisieren. Im Bebauungsplan ist festgesetzt: <i>Begrünung von Hausgärten</i> <i>Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sollen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Pro angefangene 225 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die Auswahl hat gemäß der Pflanzliste 3 zu erfolgen.</i> Damit werden die Umsetzungsmöglichkeiten im Bereich privater Grünflächen ausgeschöpft. Die Anregung wird zurückgewiesen.

NABU Gruppe Niedernhausen	Schreiben vom 25.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
2. Heckenstreifen an der Stromtrasse Dieser Heckenstreifen ist die Grüne Lunge der Farnwiese und damit im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Er ist nicht nur für die Anwohner sondern auch für die Tierwelt von allergrößter Bedeutung. Insbesondere Vögel, Reptilien und Amphibien nutzen diesen Lebensraum zum Brüten bzw. zur Reproduktion, außerdem für die Ernährung (Früchte, Insekten, Nektar usw.) sowohl auch als Unterschlupf bzw. Versteck vor Fressfeinden. Gerade für Vögel ist die Tiefe von solchen Heckenstreifen ausgesprochen wichtig, um erfolgreich brüten zu können. Insbesondere Hunde bedeuten eine nicht unerhebliche Störung, die oft zur Aufgabe von Bruten führt. Auch aus diesen Gründen wäre eine Reduzierung der Parkflächen entlang des Heckenstreifens von größter Bedeutung. Auch eine punktuelle Verbreiterung des Heckenstreifens wäre hilfreich. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass eine Beeinträchtigung des Heckenstreifens während der Bauphase <u>unbedingt</u> zu vermeiden ist.	<u>Heckenstreifen an der Stromtrasse</u> Der Zoologe Herr Eppler, Fa. Memoconsalt, führt hierzu am 29.05.18 folgendes aus: <i>„Bei der gegebenen Wohnungsnachfrage ist es immer eine Frage der Abwägung, ob man mehr innerörtliche Begrünung plant und dafür eine größere Ausdehnung des Baugebiets in den Außenbereich in Kauf nimmt – oder stärker verdichtet und dabei insgesamt mit weniger Flächenausdehnung von Baugebieten auskommt.“</i> <i>Im vorliegenden Fall wurde entschieden, den nunmehr innerörtlichen Gehölzstreifen in der dargestellten Breite zu erhalten, was einen Kompromiss zwischen den genannten Alternativen darstellt. Dies auch deshalb, weil der Gehölzstreifen durch seine Lage unter der Stromtrasse nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten hat, weil die Bäume immer wieder zurückgeschnitten werden müssen, um nicht in die Stromleitungen hinein zu wachsen.</i> <i>Es ist richtig, dass eine gewisse Breite von Gehölzstreifen für ein erfolgreiches Brüten von Vogelarten wichtig ist. Allerdings sind auch im gegebenen Ausgangszustand freilaufende Hauskatzen zu beobachten, so dass zu befürchten ist, dass bereits jetzt und nach Umsetzung der Planung noch mehr der Bruterfolg in der Hecke eingeschränkt sein wird. Ausgleichmaßnahmen außerhalb des unmittelbaren Siedlungsbereichs erscheinen dem gegenüber Erfolg versprechender. Eine Beeinträchtigung des zu erhaltenden Bereichs während der Bauphase wird so weit wie möglich vermieden.“</i>

NABU Gruppe Niedernhausen	Schreiben vom 25.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
	<u>Im Bebauungsplan wurde darüber hinaus für den Bereich des Heckenstreifens folgendes festgesetzt:</u> <i>„Randeingrünung Die Flächen der Gehölze sind in ihrer Nutzung, Ausprägung und Größe in dem dargestellten Umfang zu erhalten. Abgängige Gehölze im Bereich der Gebüsche sind durch heimische, standortgerechte Gehölze gemäß der Pflanzliste 2 zu ersetzen. Abgängige oder auszutauschende Gehölze sind in folgender Qualität zu pflanzen:</i> - Bäume: Stm 12 - 14 cm, 3xv., - Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm <i>Bepflanzungen in Nähe von Hochspannungsleitungen Innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen ist ein Bewuchs bis zu einer Höhe 3,0 m zulässig. Höhere Anpflanzungen, z.B. Einzelbäume, sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger (SYNA GmbH) zulässig.“</i> Die Bedenken werden zurückgewiesen.

NABU Gruppe Niedernhausen	Schreiben vom 25.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
3.Eingriffe in den Naturhaushalt Soweit Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen sollen diese generell in Form von Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindebezirk erfolgen und nicht in Geld ausgeglichen werden. Da der bisher geplante Ausgleich für die schwerwiegenden Eingriffe in den Naturhaushalt aus unserer Sicht nicht ausreichend ist, sind weitere Pflanzflächen mit Blühwiesen in Bereichen der intensiven Landwirtschaft notwendig. Außerdem wären Renaturierungsmaßnahmen wie sie in der letzten Bachschau am Daisbach vorgeschlagen werden, als Ausgleich geeignet.	<u>Eingriffe in den Naturhaushalt</u> Durch die Maßnahmen im Bereich der gemeindeeigenen Flächen kann ein Ausgleich in Höhe von 931.017 Biotoppunkten erzielt werden. Durch die insgesamt 13 externen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von insgesamt über 6,9 ha können ca. 90 % des Eingriffsdefizits (1.031.107 Pkt.) aus dem Baugebiet ausgeglichen werden. Der Berechnung des Eingriffs liegt die Annahme zu Grunde, dass 100 % der Festsetzungen ausgenutzt werden. In der Regel ist jedoch davon auszugehen, dass die rechtlichen Möglichkeiten nicht komplett ausgenutzt werden. Zudem stehen einem Verlust der Bodenfunktion auf ca. 50.000 m², ca. 56.000 m² auf denen die Bodenfunktion verbessert wird gegen-über. Im Hinblick darauf gilt der Eingriff als ausgeglichen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Kompensationsmöglichkeiten in der Gemeinde wurden eingehend geprüft und abgewogen. Maßgeblich für die Auswahl einer Ausgleichsfläche ist deren zeitnahe Verfügbarkeit. Dies lässt sich realistisch nur auf gemeindeeigenen Flächen umsetzen. Die Gemeinde Niedernhausen hat deshalb im Vorfeld der Planung bereits einige potentielle und zum Erwerb anstehende Grundstücke fachlich prüfen lassen und ein Teil der Flächen angekauft. Ein geldwerter Ausgleich ist nicht vorgesehen. Die Maßnahmen wurden bereits 2015 /16 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zum Teil sind die Flächen bereits im Flächen-nutzungsplan der Gemeinde als Ausgleichsflächen gekennzeichnet. Die Ausgleichsmöglichkeiten im Bereich von Waldflächen wurde ebenfalls überprüft. Auch Maßnahmen, die aus den Bachschauen resultieren wurden überprüft. Die verwendeten Ausgleichsflächen sind ein Ergebnis aus langen Abstimmungs- und Abwägungsprozessen unter Beteiligung der zuständigen Fachämter. Im Umweltbericht sind unter Pkt. 4.3.5 Beurteilung von potentiellen Ausgleichsflächen dazu ergänzende Angaben hinsichtlich der Eignung der Flächen beschrieben. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

NABU Gruppe Niedernhausen	Schreiben vom 25.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
4.Privater Wohnungsbau in der Farnwiese Soweit wie möglich sollten energetische Maßnahmen sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Bereich vorgesehen werden. Hier wäre die Einrichtung einer Beratungsstelle für die privaten Bauherren unbedingt erforderlich. 5.Artenschutz Die vorgesehene Vernichtung eines gewachsenen Biotops mit Baum- und Heckenstruktur sowie offenen Flächen im Bereich des geplanten Baugebietes Farnwiese hat erhebliche negative Auswirkungen auf die Bestände der dort vorkommenden Reptilien und Amphibien. Insbesondere für die selteneren Arten wie Schlingnatter und Zauneidechse, aber auch für die Waldeidechse und Blindschleiche müssten adäquate Verbesserungsmaßnahmen bezüglich der Biotopstruktur angeboten werden, damit sich die Verluste in Grenzen halten. Geeignet wäre die Ausweisung von Steinschüttungen nach beiliegendem Muster (s. Anlage) in Abständen von mindestens 40 m. Der Standort sollte möglichst süd exponiert sein, so dass hierfür der südwestliche Randbereich des Heckenstreifens an der Stromtrasse sich anbietet.	<u>Beratungsstelle</u> Die Einrichtung einer Beratungsstelle ist nicht Plangegegenstand eines Bebauungsplanes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Reptilien</u> Der Zoologe Herr Eppler, Fa. Memo consulting, führt hierzu am 11.07.2018 folgendes aus: <i>Reptilienvorkommen wurden auf der Fläche nur in geringem Umfang festgestellt. Die Anregung zur Verbesserung der Habitatstrukturen wäre durchaus sinnvoll, jedoch setzt die Umsetzung besonnene und zumindest halboffene Bereiche voraus, wie ja auch der Einwender in seiner Stellungnahme feststellt. Erfahrungsgemäß haben Reptilien im Siedlungsbereich jedoch (wie bereits oben zu den Vogelarten festgestellt) oft unter der Prädation von Hauskatzen zu leiden. Es wird empfohlen, die beschriebene Schutzmaßnahme für Reptilien auf freiwilliger Basis auf einer geeigneten Teilfläche, besser noch aber an anderer Stelle auf einer Fläche in öffentlichem Eigentum durchzuführen. Der NABU Niedernhausen als vorschlagende Institution könnte hierzu mit einbezogen werden.</i> Die Anregung wird zurückgewiesen.

NABU Gruppe Niedernhausen	Schreiben vom 25.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
6.Lärmschutz Als Lärmschutz zur Idsteiner Strasse sollte eine 5-reihige Windschutzpflanzung angelegt werden.	<u>Lärmschutz</u> Eine Bepflanzung kann keinen Lärmschutz bewirken. Daher sind im Südwesten des Plangebietes zwei Lärmschutzwälle vorgesehen. Diese sind entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen zu begrünen: <i>„Lärmschutzwall</i> <i>Innerhalb der Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Abstand von 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzlisten vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Einsaat einer artenreichen Blühmischung zu entwickeln und alle 1 - 2 Jahre abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Gehölze sind gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzen sind in folgender Qualität zu pflanzen:</i> - Bäume: Stu 12 - 14 cm, 3xv., - Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm: Insofern besteht kein Bedarf an der Festsetzung einer fünfreiheigen „Windschutzpflanzung“ Die Anregung wird zurückgewiesen.

NABU Gruppe Niedernhausen	Schreiben vom 25.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
7.Ausgleichsflächen Landwirtschaftliche Flächen die ackerbaulich genutzt werden. Die Bereitstellung der gemeindeeigenen zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in Niederseelbach, Oberseelbach und Oberjosbach für Ausgleichs- maßnahmen wird ausdrücklich begrüßt. Um eine ökologische Vielfalt zu erreichen müsste allerdings unbedingt entlang der vorgesehenen Heckenpflanzungen ein Kraut- oder Blühstreifen von mindestens 5m angelegt werden. Landwirtschaftliche Flächen die als Wiesen genutzt werden. Die vorgesehenen Maßnahmen im Grünlandbereich vom Theisstal im Ortsteil Königshofen, abgesehen von der Entfernung des Rohrdurchlasses, sind aus unserer Sicht keine Verbesserungen des Naturhaushaltes, die als Ausgleich für die Beseitigung von wertvollen Lebensräumen im Planungsbereich des Bebauungsplanes „Farnwiese“ angesehen werden könnten. Dies wird folgendermaßen begründet: Zu den Maßnahmen 6 u.7: Extensivierung von wechselfeuchtem und nassem Grünland. Es findet keine Nutzungsänderung statt, wie z.B. bei einer Umwandlung von Acker in Grünland, sodass keine neuen Lebensräume geschaffen werden. Eine vorgeschriebene extensive Bewirtschaftung ist zwar wünschenswert, bringt aber keine Verbesserung, die eine Anerkennung als Kompensationsmaßnahme rechtfertigen würde. Insbesondere ist hierbei nicht sichergestellt, und auch nicht kontrollierbar, ob die Umsetzung dauerhaft vollzogen wird. So ist auch nicht gewährleistet, dass der jeweilige Wiesenpächter diese Vorgaben einhält oder überhaupt bereit wäre dies so zu akzeptieren oder nur dann, wenn er Entschädigungen über Fördergelder bekäme, so dass letztendlich der Steuerzahler für die Kompensation aufkommen müsste.	<u>Kraut- und Blühstreifen</u> In der Maßnahme 1 sind als Bestandteil der Hecke bis zu 3 m breite Krautstreifen, in Maßnahme 2 5 m breite Blühstreifen festgesetzt, die für eine Artenvielfalt ausreichend sind. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Maßnahmen im Theisstal</u> Die Maßnahme Nr. 9 im Theißtal dient der Entwicklung von Wiesenbrachen in nährstoffarme Feuchtwiesen. Der Rückschnitt der aufwachsenden Gehölze ist eine reine Pflegemaßnahme und ohne Aufwertung berechnet. Diese Maßnahmen dienen der Unterstützung der Maßnahmen Nr. 6. Grundsätzlich muss naturschutzrechtlich die dauerhafte Erhaltung (30 Jahre) sichergestellt sein. Die Maßnahmen werden auf gemeindlichen Flächen durchgeführt und werden seitens der Gemeinde im Rahmen von Verpachtungs- und Pflegeverträgen vertraglich gesichert. Auch ist es Pflicht der Gemeinde, die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen, zu überwachen. Eine Zahlung von Fördergeldern ist nicht möglich, da es sich dann um eine Doppelförderung handeln würde. Die Bedenken werden zurückgewiesen

NABU Gruppe Niedernhausen	Schreiben vom 25.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Eine Biotopverbesserung zum Artenschutz könnte erreicht werden, wenn in den als Ausgleichsflächen vorgesehenen Theisstalwiesen eine auf die Bedürfnisse des „Dunklen Ameisenbläuling“ (Tagfalter) abgestimmte extensive Bewirtschaftung vorgeschrieben würde. Dieser Bläuling (streng geschützt gem. FFH-Richtlinie Anhang II und IV), war dort noch vor wenigen Jahren zu sehen. Mit der Intensivierung der Talwiesen ist der „Große Wiesenknopf“, die Wirtspflanze dieses Falters, verschwunden und damit auch dieser seltene Tagfalter. Eine Mahd darf nicht in der Zeit von Anfang Juni bis Mitte September erfolgen, damit eine Aussamung dieser Pflanze gewährleistet ist. Auch eine Düngung ist abträglich. Für eine erfolgreiche Ansiedlung dieses Bläulings müsste der „Große Wiesenknopf“ wieder in den Wiesen vorkommen. Dies könnte durch eine Neuansaat auf Teilflächen der Wiesen mit Samen von Wiesenkräutern gemischt mit Samen vom Großen Wiesenknopf initiiert werden. Ein Monitoring wäre dann sinnvoll und notwendig. Zu Maßnahme 9: Rückschnitt der jungen aufwachsenden Gehölze Der Rückschnitt im Übergangsbereich Wald zur Talwiese ist zwar wichtig, aber nicht als Kompensationsmaßnahme anzusehen, da es sich hierbei um reine Pflegemaßnahmen des Waldbesitzers handelt, wodurch ebenfalls keine neuen Lebensräume geschaffen würden.	<u>Dunkler Ameisenbläuling</u> Die mit der Maßnahmen Nr. 6 und 7 belegten Flächen dienen zur Extensivierung von Grünland. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit die Flächen für Lebensräume des Dunklen Ameisenbläulings zu entwickeln. So könnte man schmale Streifen oder kleine Flecken in der Wiese umbrechen und entsprechend einsäen. Von dort aus könnte sich der Wiesenknopf ausbreiten. Die Pflege müsste sich auf eine <u>einschürige Mahd</u> ab Anfang September begrenzen. Zudem müsste auf den Einsatz schwerer Maschinen sowie auf zusätzlichen Nährstoffeintrag verzichtet werden. Für den erforderlichen Ausgleich ist eine solche Maßnahme nicht erforderlich. Die Änderungen der Festsetzungen würde zudem eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes erforderlich machen. Da die Gemeinde Eigentümer der Grundstücke ist, besteht jedoch auch im Rahmen der Ausarbeitung der Pflegeverträge die Möglichkeit, eine entsprechende, den Dunklen Ameisenbläuling begünstigende, Bewirtschaftung zu vereinbaren. Die Anregung ist im Rahmen der Vereinbarung der Pflegeverträge auf Umsetzbarkeit hin zu überprüfen. <u>Maßnahme 9</u> Die Maßnahme Nr. 9 wurde nicht als Kompensationsmaßnahme berücksichtigt, sondern wurde als notwendige Pflegemaßnahme zur Umsetzung der Maßnahmen Nr. 6 festgesetzt. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

NABU Gruppe Niedernhausen	Schreiben vom 25.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Grundsätzliche Forderung bez. der Ausgleichsmaßnahmen Wir fordern, dass entsprechend der neuen Kompensationsverordnung für alle festgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen zwingende Fristen (innerhalb von 3 Jahren) für die Durchführung der Maßnahmen festgesetzt werden. Dies ist erforderlich, da eine Verzögerung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zu erheblichen und nicht hinnehmbaren Biotopverluste führt.	<u>Durchführungsfrist</u> Die neue Kompensationsverordnung ist noch nicht in Kraft und somit auf diesen Bebauungsplan nicht anwendbar. Die Maßnahmen werden auf gemeindlichen Flächen durchgeführt und sind seitens der Gemeinde im Rahmen der Verpachtung vertraglich zu regeln und zu überwachen. Die Gemeinde beabsichtigt die Maßnahmen zeitnah umzusetzen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

NABU Gruppe Niedernhausen	Schreiben vom 25.11.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
