



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 27/2018
„Gewerbegebiet an der L3026“, 4. Änderung**

Entwurf

Planstand: 18.09.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. / Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Frederic Bode

B. Sc. Geogr. Yanni-Alexander Bock

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Verfahren.....	4
1.4	Regionalplan Südhessen	4
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
1.6	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
1.7	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Inhalt und Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.1	Grundflächenzahl und überbaubare Grundstücksfläche	7
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	8
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	8
2.3	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	8
2.4	Grundstückszufahrten	8
2.5	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	9
2.6	Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen	9
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	9
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	10
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	10
4.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	10
4.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	10
5	Immissionsschutz.....	14
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	14
7	Denkmalschutz.....	15
8	Bodenordnung	15
9	Kosten.....	15

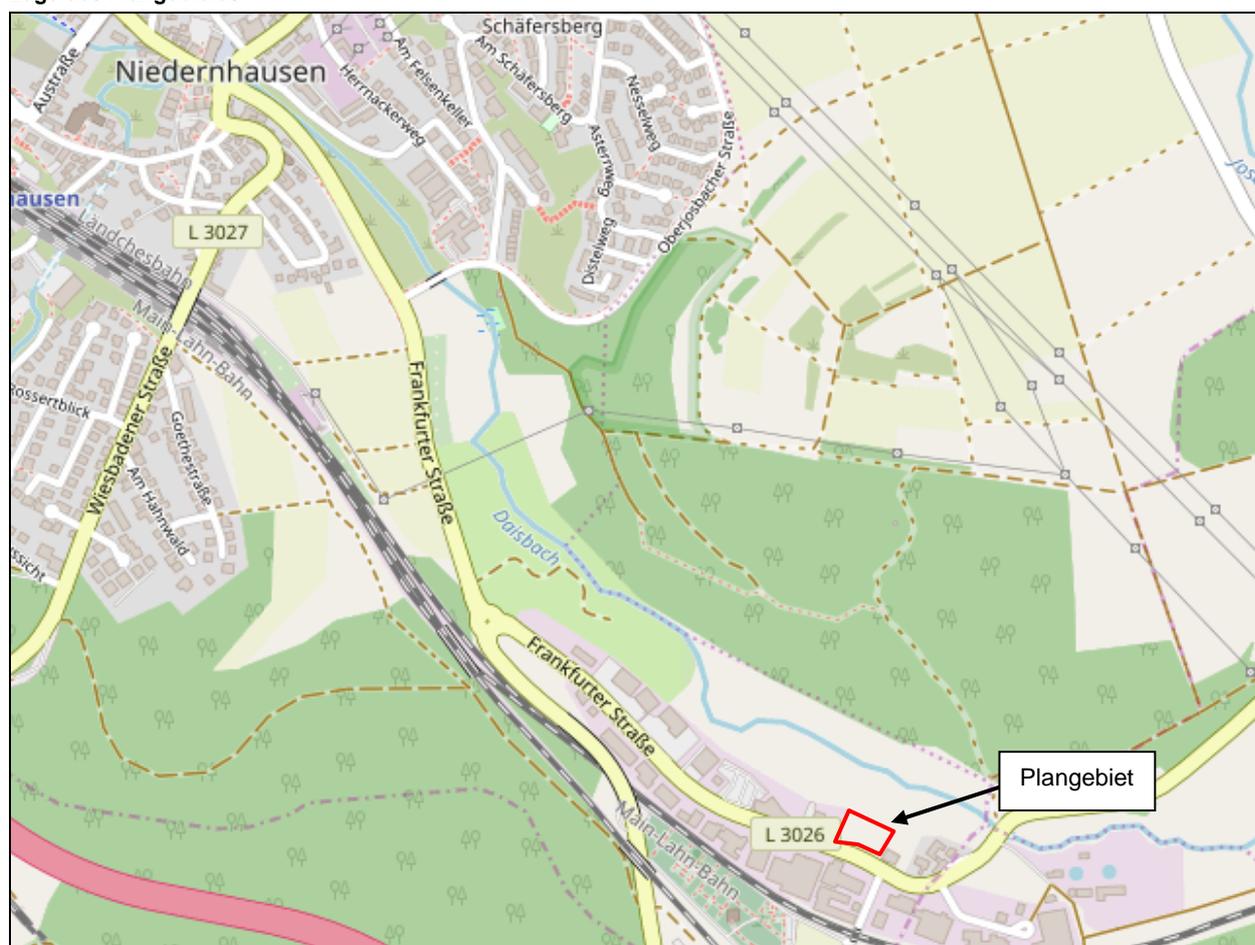
1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen am 30.03.1993 als Satzung beschlossen und erlangte am 29.07.1993 Rechtsgültigkeit. Dem Gebot der städtebaulichen Ordnung folgend, wurde damals durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan die rechtliche Voraussetzung zur Erschließung der zum damaligen Zeitpunkt unbebauten Flächen geschaffen.

Vorliegend soll nun der rd. 0,35 ha umfassende Teilbereich der hier in Rede stehenden 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026“ überarbeitet und geändert werden. Planziel ist die Modifikation bestehender Festsetzungen um damit u.a. die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung einer Kfz-Prüfstelle im Bereich der Flurstücke 7/12 tlw. und 86/8 bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Die bisher rechtskräftigen Festsetzungen in diesem Bereich stehen den Standortanforderungen des Betreibers v.a. im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit des Grundstücks entgegen. Durch die Anpassung bestehender und der Formulierung zusätzlicher Festsetzungen soll einer effizienteren Grundstücksausnutzung Rechnung getragen und eine Entwicklung der bisher unbebauten Fläche befördert werden.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.opentopomap.org; 03/2019), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 7/12 tlw. und 86/8 der Flur 6, Gemarkung Niedernhausen und besitzt eine Flächengröße von rd. 0,35 ha. Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewerbegebietes an der L3026. An die westlichen und östlichen Flurstücksgrenzen schließen sich gewerblich genutzte Bauflächen an. Der nördliche Böschungsbereich grenzt an die Talau des *Daisbach*.

1.3 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (vgl. die in der Anlage beigefügte UVP-Vorprüfung zu dieser Begründung) und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

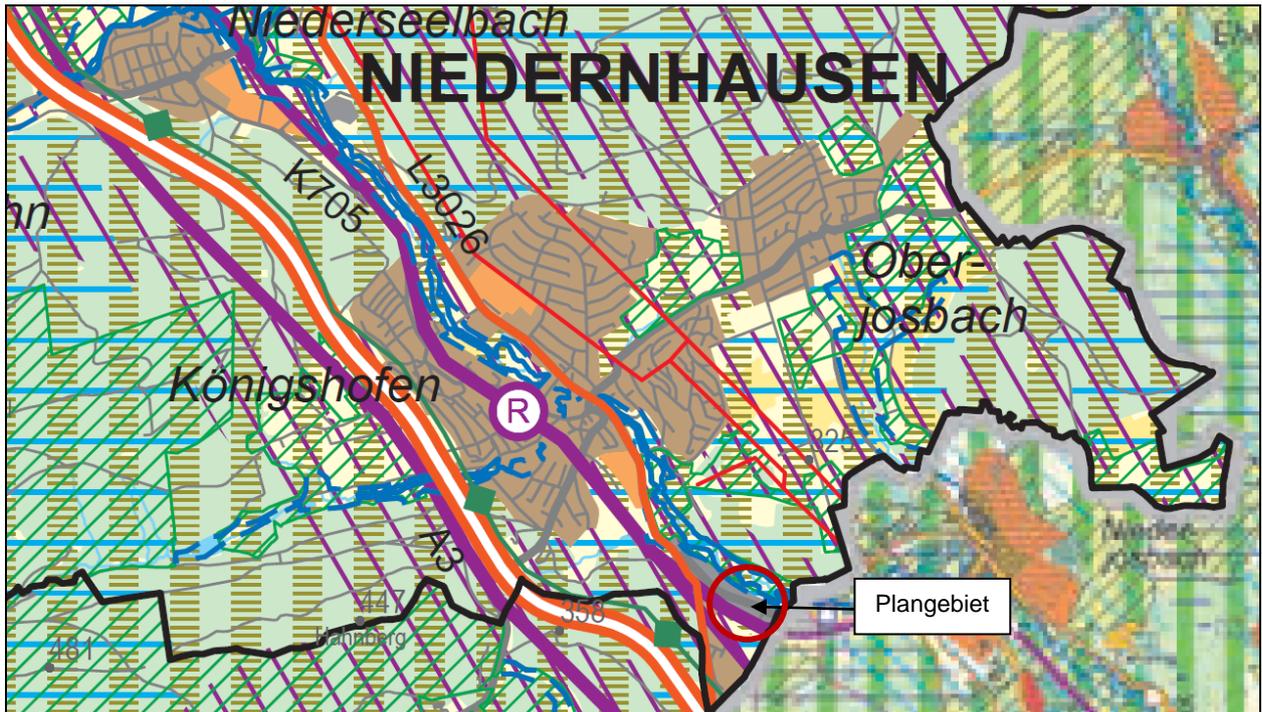
Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Vorliegend bleibt zudem die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 qm zurück. Es bestehen zudem aktuell auch keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen demgemäß mitzurechnen wären. Durch die Änderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes in der bereits skizzierten Art und Weise wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten (Natura 2000-Schutzgebiete gemäß BNatSchG) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Auch existieren keine Anhaltspunkte, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die gewählte Verfahrensart wird daher als zielführend und zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

1.4 Regionalplan Südhessen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – Bestand dargestellt.

Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010



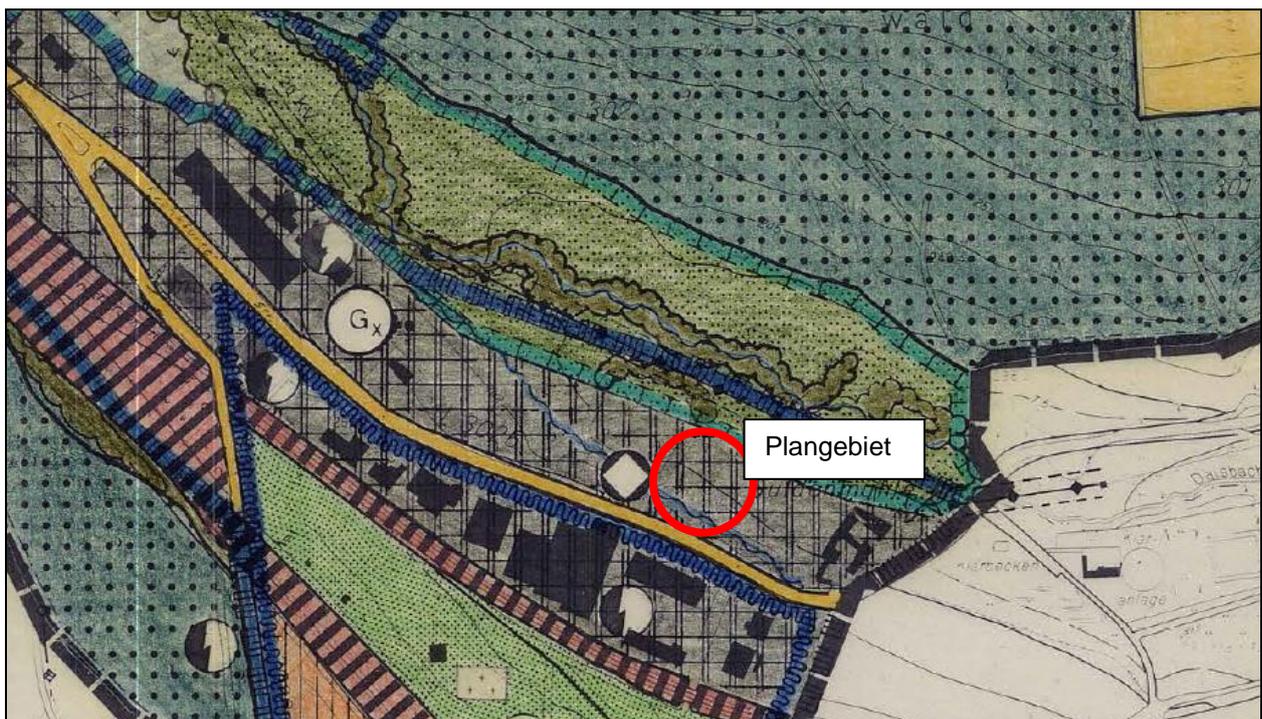
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen entwickelt.

Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans



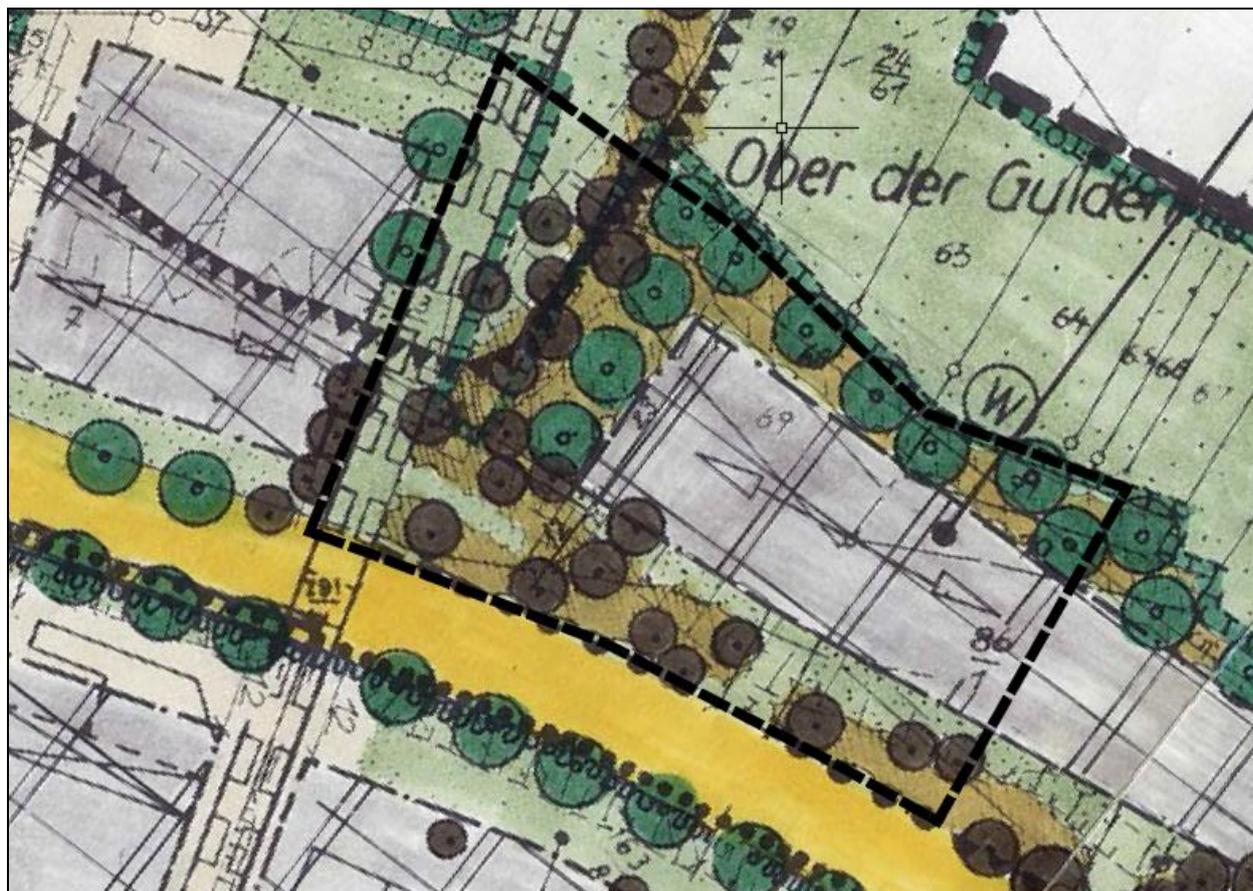
Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27/2018 „Gewerbegebiet an der L 3026“, 4. Änderung liegt im Bereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026“ und ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Der Ursprungsbebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung am 30.03.1993 als Satzung beschlossen und am 29.07.1993 rechtskräftig bekannt gemacht.

Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026“



genordet, ohne Maßstab

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Anpassungen der Festsetzungen im Bereich eines seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgenommen, um die Nutzbarkeit der Baugrundstücke zu optimieren.

Ein Eingriff in bisher unbeplante Außenbereiche wird folglich nicht vorbereitet. Der Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird somit Rechnung getragen. Von einer weiterführenden Prüfung möglicher Alternativstandorte kann daher abgesehen werden.

2 Inhalt und Festsetzungen

Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/2018 „Gewerbegebiet an der L 3026“ erfolgt eine digitale, zeichnerische und redaktionelle Aufarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1993. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 27/2018 „Gewerbegebiet an der L 3026“, 4. Änderung ändert den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß den nachfolgend aufgeführten textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Weiterhin war es das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes, mit Hilfe des integrierten Landschaftsplanes durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen eine bessere Einbindung in die Landschaft zu erreichen und weitere Störungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wird auch weiterhin ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Nutzungen der näheren Umgebung werden der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt. Hierdurch sollen negative Auswirkungen und städtebauliche Konflikte auf die gewachsenen Strukturen und die angrenzende Bebauung (u.a. benachbarte Betriebswohnungen) ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen die in der Gemeinde aktuell nur begrenzt zu Verfügung stehenden Gewerbeflächen qualitativ entwickelt und mögliche nachbarschaftliche Konflikte gerade an diesem Standort, die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten einhergehen können, ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die Änderung des Bebauungsplanes auch künftig verträglich in die städtebauliche Situation der benachbarten Nutzungen einfügt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

2.2.1 Grundflächenzahl und überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,7 fest. Die festgesetzte GRZ bleibt hinter der Höchstgrenze der gemäß § 17 BauGB für Gewerbegebiete maximal zulässige GRZ = 0,8 zurück und greift die bisher rechtskräftigen Festsetzungen auf. Lediglich für Stellplätze mit ihren Zufahrten darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Überschreitungen bis zu einer GRZ = 0,9 können zugelassen werden, wenn Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, befestigt werden. In

Verbindung mit einer Anpassung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen (vgl. Plankarte) wird hiermit eine Flexibilisierung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf eine GFZ = 1,4 fest. Die vorliegende Änderungsplanung nimmt hier keine Modifikationen vor. Die Festsetzungen gelten unverändert fort.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten weitgehend unverändert fort. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 8,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 11,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche fest. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Einmessung des Geländeniveaus und der bestehenden Bebauung, so dass die Höhenfestsetzung im Zuge der weiteren Planungen in m ü. NHN festgesetzt werden. Zur planungssicheren Eingliederung in die städtebauliche Situation sowie der Vermeidung einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung gegenüber der angrenzenden Bebauung, wird nunmehr auch unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen und dem bestehenden Höhenniveau der Frankfurter Straße von 245,00 m ü. NHN eine maximal zulässige Traufhöhe von TH = 253,50 m ü. NHN sowie eine maximal zulässige Firsthöhe von FH = 256,50 m ü. NHN festgesetzt.

2.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO (z. B. Waschboxen, Container, Abstellräume, Abfallwertstoffbehälter etc.) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die der Hauptnutzung untergeordneten Garagen und Nebenanlagen werden dadurch in den westlichen Bereich des Plangrundstückes u.a. aus Gründen des betriebstechnischen Ablaufs unweit der Hauptnutzung verortet. Die Festsetzung gewährleistet zudem, dass entlang der Haupteinfahrtsstraße keine baulichen Anlagen errichtet werden, die zu einer Sichtbehinderung in den Ein- und Ausfahrtsbereichen des Plangrundstückes führen können und gleichsam ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild entlang der Frankfurter Straße gewährleistet werden kann. Eine Ausnahme bilden dabei freistehende Werbeanlagen, die zusätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Frankfurter Straße bis zu einer Höhe von 152,40 m ü. NHN zulässig sind. Darüber hinaus sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (damit auch entlang der Frankfurter Straße) sowie innerhalb der mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.4 Grundstückszufahrten

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Frankfurter Straße (L 3026). Der Bebauungsplan Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026“ setzt für jedes Grundstück und für jeden Betrieb, auch wenn dieser mehrere Grundstücke umfasst, max. zwei Zufahrten fest. Die vorliegende Änderungsplanung nimmt hier keine Modifikationen vor. Die Festsetzungen gelten unverändert fort.

2.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Dem Planziel des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026“ mit integrierten Landschaftsplan entsprechend, werden weiterhin ergänzende grünordnerische Festsetzungen in der vorliegenden Änderungsplanung umgesetzt. Je Symbol in der Plankarte ist entlang der Erschließungsstraße (L 3026) ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m von der Eintragung in der Plankarte abweichen. In Verbindung mit den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Böschungsbereichen an den nördlichen und östlichen Grenzen des Geltungsbereiches wird den Grundsätzen der landschaftlichen Einbindung des Ursprungsbebauungsplanes Rechnung getragen. Unter Hinzunahme der Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grundstückseingrünung i.V.m. der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wird die Herstellung einer durchgehenden Randeingrünung gewährleistet. In diesen Bereichen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind diese gleichartig zu ersetzen.

Gemäß der aktuellen Objektplanung des Betriebes sollen die Abwässer der geplanten beiden Waschboxen über Abscheideanlagen aufgefangen und dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Anfallendes und unbelastetes Niederschlagswasser von Stellplätzen, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen ist hingegen über eine Versickerungsanlage (Rigolen-System) zu versickern. Alternativ sind Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Darüber hinaus sind im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung und -genehmigung die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen IV der Stadt Eppstein, Gemarkung Niederjosbach, Main-Taunus-Kreis mit Verordnung vom 13.02.2003 einzuhalten.

2.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Durch das Plangebiet verläuft eine Niederschlagswasserleitung (DN 600) der Gemeinde Niedernhausen, der in der Plankarte mitsamt Schächten nachrichtlich übernommen wird. Darüber hinaus werden im Verlauf der Niederschlagswasserleitung Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Niedernhausen festgesetzt.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO und unter Bezugnahme zu den bisherigen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass nur Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig sind. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (rot, braun, anthrazit, schwarz) und dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig. Für alle anderen Bauteile sind nur gedeckte oder hell getönte Farben zulässig. Grelle oder glänzende Farben sowie Volltonfarben sind unzulässig.

In Bezug auf Einfriedungen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO festgesetzt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig sind.

Darüber hinaus sind mind. 30 % der rechnerischen Grundstücksfreiflächen gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1

Nr. 5 HBO). Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Bereich der Böschungen können angerechnet werden.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO müssen sich die Werbeanlagen an Gebäuden insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 152,40 m ü. NHN zulässig.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation. Da im vorliegenden Fall die Ausnutzbarkeit einer bereits baulich vorgeprägten Fläche optimiert, die Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich befindlichen Flächen vermieden und im Bebauungsplan eine entsprechende Grundstückseingrünung vorgesehen wird, kann dies nach diesseitiger Einschätzung als zulässig erachtet werden.

4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt an der Frankfurter Straße, südöstlich von der Gemeinde Niedernhausen. Das umliegende Gebiet ist vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich vom Plangebiet liegen offene Grünlandbereiche frischer bis feuchter Standorte. Das Plangebiet bestand zum Zeitpunkt der Begehungen hauptsächlich aus einer Rohbodenfläche aufgrund bereits erfolgter Rodungen und einem im Rohbau befindlichen Gebäude. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches ist eine mit Gehölzen feuchter Standorte wie Hängebirke (*Betula pendula*), Weide (*Salix spec.*) oder Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) bewachsene Böschung.



Abb. 1: Übersicht über das Plangebiet, Blick nach Südosten (Frühjahr 2019)



Abb. 2: Gehölze feuchter Standorte entlang der Grenze des Plangebietes, Blick nach Westen.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22/2016 „Gewerbegebiet an der L 3026“ wird das wesentliche Planziel zur Ausweisung eines Gewerbegebietes gewahrt. Durch die Änderung der Baugrenzen werden in Teilen auch Bereiche, welche für die Anpflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgesehen waren, durch überbaubare Grundstücksfläche überplant. Die grünordnerischen Festsetzungen werden durch geeignete Festsetzungen wie wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen oder der Versickerung über Rigolen sowie durch die Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke innerhalb und am Rande des Plangebietes aufgegriffen und im Sinner eine optimierten Grundstücksausnutzung modifiziert.

Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Da die im Plangebiet vorhandenen Gehölze potenzielle Bruthabitate Europäischer Vogelarten darstellen, ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Baumhöhlen und Gebäude sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Auswirkungen auf Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima

Die Böden des Plangebietes bestehen aus „Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken“ (Hauptgruppe: „Böden aus solifluidalen Sedimenten“). Hinsichtlich der Bodenfunktionen enthält der Bodenviewer des Landes Hessen keine Angaben. Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Prägung des Gebiets sowie der Umgebung ist davon auszugehen, dass weitgehend keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen zudem die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMJELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Zudem wird auf eine sparsame sowie schonende Nutzung bezüglich der vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes verwiesen (§1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Eine weitere Maßnahme zur Eingriffsminderung stellt die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen bzw. die Versickerung über Rigolen dar, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Über die beschriebenen eingriffsmindernden Maßnahmen lässt sich grundsätzlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer vor. In etwa 70 m nördlicher Entfernung befindet sich das Fließgewässer „Daisbach“. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des „Wasserschutzgebietes TB Niederjosbach Eppstein“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten. Zudem liegt in etwa 1 km südlicher Richtung das Heilquellenschutzgebiet „HQS Wiesbaden“. Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und in einem Abflussgebiet.

Das Gebiet wird im Zuge der Bauleitplanung zu großen Teilen versiegelt. Durch die geplante Eingrünung in Form einer Hangbepflanzung sowie dem Erhalt der Gehölzstruktur im Westen werden sich die Auswirkungen der vorbereitenden Bebauung jedoch vorwiegend auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung sowie einer Erhöhung der Durchschnittstemperatur der Umgebung zu rechnen ist. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind durch die bereits vorhandene Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind die FFH-Gebiete Nr. 5815-306 „Buchenwälder nördlich von Wiesbaden“ in rd. 1,2 km westlicher Entfernung, das FFH-Gebiet Nr. 5815-303 „Theißtal von Niedernhausen mit angrenzenden Flächen“ in etwa 2,2 km nordwestlicher Richtung sowie das FFH-Schutzgebiet Nr. 5816-307 „NSG Daisbachwiesen bei Bremthal“ in rd. 1,5 km südöstlicher Entfernung.

Aufgrund der gegebenen Entfernung sowie dem bereits weitgehend anthropogen geprägten und versiegelten Bereichen innerhalb des Plangebietes, sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung auf die FFH-Gebiete zu erwarten.



Abb. 4: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu den FFH-Schutzgebiet Nr. 5815-306 „Buchenwälder nördlich von Wiesbaden“, dem FFH-Schutzgebiet Nr. 5815-303 „Theißtal von Niedernhausen mit angrenzenden Flächen“ sowie FFH-Schutzgebiet Nr. 5816-307 „NSG Daisbachwiesen bei Bremthal“ (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 03.04.2019, eigene Bearbeitung)

Auswirkungen auf die Bevölkerung, den Menschen und seine Gesundheit

Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind u.a. die Änderung der Art der baulichen Nutzung und Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Wohnqualität der Bevölkerung u.a. auch aufgrund der räumlichen Distanzen zu den Ortsteilen von Niedernhausen insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung fügt sich hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens voraussichtlich in den umgebenden Bestand ein. Vorliegend wird auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie und Photovoltaikanlagen ausdrücklich zulässig ist.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist primär die Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen, welche keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge hat, sodass aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultiert .

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

5 Immissionsschutz

Dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG folgend, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Diesem Ziel entsprechend weist bereits der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026“ ein Gewerbegebiet mit ausreichendem und deutlichem Abstand zu den Wohnlagen der Gemeinde Niedernhausen aus. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Bereich des bestehenden Standortes innerhalb des Gewerbegebietes im Rahmen der Überplanung des bestehenden Planungsrechtes vorliegend nicht zu erwarten. Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht insoweit kein weiterer Handlungsbedarf.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung

Das Plangebiet verfügt bereits über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungssystem und ist voll erschlossen. Das Schmutzwasser soll (im Falle der vom Betreiber geplanten Waschboxen über Abscheideeinrichtungen) dem Schmutzwasserkanal in der Frankfurter Straße zugeleitet werden. Unbelastetes Niederschlagswasser hingegen soll auf Basis der bereits vorliegenden Objekt-Vorplanung über Rigolensysteme oder alternativ dezentral durch die Ausbildung versickerungsfähiger Oberflächen versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

In diesem Kontext wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gemäß § 8 WHG eine Einleiterlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen IV der Stadt Eppstein, Gemarkung Niederjosbach, Main-Taunus-Kreis mit Verordnung vom 13.02.2003. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes HQ 100, FKZ 2496 Schwarzbach. Der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Daisbach verläuft nördlich des Plangebietes in etwa 90 m Entfernung.

7 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

8 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

9 Kosten

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Niedernhausen voraussichtlich keine Kosten.