

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen

Bebauungsplan Nr. 27/2018

„Gewerbegebiet an der L3026“

4. Änderung

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 24.01.2020).

Niedernhausen und Wettenberg, den 02.03.2020

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

AbwasserVerband Main-Taunus (16.12.2019)
Anerkannte Naturschutzverbände – NABU-Gruppe Idstein (20.01.2020)
Deutsche Telekom Technik GmbH (22.01.2020)
Hessen Mobil Wiesbaden (29.01.2020)
Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreis, FD: Untere Bauaufsichtsbehörde (23.01.2020)
Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreis, FD: Untere Wasserbehörde (30.01.2020)
Naturpark Rhein-Taunus (05.12.2019)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (23.01.2020)
Regierungspräsidium Darmstadt (31.01.2020)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amprion GmbH (16.12.2019)
Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn (23.01.2020)
IHK Wiesbaden (24.01.2020)
Landesamt für Denkmalpflege – hessen Archäologie (06.12.2019)
Magistrat der Burgstadt Eppstein (09.12.2019)
NRM Netzdienste Rhein-Main (22.01.2020)
Regionalverband Frankfurt Rhein-Main (19.12.2019)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Im Rahmen der Beteiligung sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Beschlussempfehlung

Satzungsbeschluss

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Gemeinde Niedernhausen und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Eingang: **18. Dez. 2019**

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Abwasserverband Main-Taunus, Postfach 13 50, 65703 Hofheim am Taunus

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Telefon Zentrale:	06192 9914-0
Telefax:	06192 21297
E-Mail:	info@av-mt.de
Internet:	www.av-mt.de
Ansprechpartner:	Herr Hielscher
Aktenzeichen:	Hi-1
Telefon:	06192 9914-28
E-Mail:	hielscher.christian@av-mt.de
Datum:	16.12.2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen
Bebauungsplan Nr. 27/2018 „Gewerbegebiet an der L3026“, 4. Änderung
Beteiligung der Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihre E-Mail / Ihr Schreiben vom 04.12.2019, Az. Bode/Gerhard**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans der Gemeinde Niedernhausen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereichs sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Abwassersammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.
Der verbandseigene Gruppensammler der Abwassergruppe Niedernhausen zur überörtlichen Ableitung von Abwasser zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus verläuft nördlich des Plangebietes in etwa 70 m Entfernung in der Talau am Daisbach entlang.
2. Das im Bestand noch unbebaute Plangebiet mit einer Gebietsgröße von ca. 0,35 ha ist in der zuletzt im Jahre 2012 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für das Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2009) und Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits berücksichtigt worden.
3. Gemäß der aktuellen Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2012 erfolgt die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich im Mischsystem. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und des zum Abfluss gelangenden

Hausanschrift
Abwasserverband Main-Taunus
Vincenzstraße 4
65719 Hofheim am Taunus

Öffnungszeiten
Mo.-Do. von 8:30 - 12:00 Uhr und
13:30 - 15:30 Uhr
Fr. von 8:30 - 13:00 Uhr
Betriebspunkte
Mo.-Do. von 7:00 - 15:45 Uhr
Fr. von 7:00 - 13:00 Uhr

Abwasserverband Main-Taunus (16.12.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Ergänzung in die Begründung übernommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Niederschlagwassers erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Niedernhausen in der Frankfurter Straße zur Regenentlastungsanlage „Regenüberlaufbecken (RÜB) Vor der Kläranlage (Gewerbegebiet Frankfurter Straße)“ des Abwasserverbandes Main-Taunus. Die überörtliche Abwasserableitung erfolgt von dort dann über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus.

4. 4. Laut der 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. 5. Das Plangebiet muss hinsichtlich der Entwässerung der zukünftig bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, die voraussichtlich wieder in ca. 2-3 Jahren erfolgt, für den neuen IST-Zustand und Prognose-Zustand (ca. 2030) entsprechend berücksichtigt werden.
6. 6. Laut Bebauungsplanentwurf soll nur die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Niedernhausen in der Frankfurter Straße erfolgen.
Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll hingegen auf Basis der bereits vorliegenden Objekt-Vorplanung über Rigolensysteme oder alternativ dezentral durch die Ausbildung versickerungsfähiger Oberflächen versickert werden. Dies wird vom Abwasserverband Main-Taunus begrüßt.
7. 7. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Hinweise im Bebauungsplan zum Umgang mit Niederschlagswasser und der Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser mit Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 55 Abs. 2 WHG und § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG werden vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.
8. 8. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Daisbach verläuft nördlich des Plangebietes in etwa 90 m Entfernung.
9. 9. 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).

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Ergänzung in die Begründung übernommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Goebel
Techn. Geschäftsführer



Spitzbart
Kaufm. Geschäftsführerin



Hessische Gesellschaft für Ornithologie
(HGON) e.V.
Lindenstraße 5
61209 Echzell

Landesjagdverband Hessen (LJV) e.V.
Am Römerkastell 9
61231 Bad Nauheim

Botanische Vereinigung für
Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Schiffenberger Weg 14
35435 Wettenberg

Verband Hessischer Sportfischer (VHSF) e.V.
Rheinstraße 36
65185 Wiesbaden

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald und Naturschutz
(SDW) Landesverband Hessen e.V.
Rathausstraße 56
65203 Wiesbaden-Biebrich

Naturschutzbund Deutschland (NABU)
Landesverband Hessen e.V.
Friedenstraße 26
35578 Wetzlar

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

 PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 22. Jan. 2020

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Absender des Schreibens:

Hans-Joachim Becker
Limburger Straße 41
65510 Idstein

E-Mail:
luhajo.becker@googlemail.com

Idstein, 20. Januar 2020

Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen

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

Beteiligung der Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihre Nachricht vom 04.12.2019

hier: Stellungnahme der Verbände

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben angeführten, nach dem BNatSchG anerkannten Verbände, bedanken sich für die Zusendung der Planunterlagen. Im Auftrag der Verbände gebe ich nach Prüfung der Unterlagen und einer Ortsbesichtigung dazu die nachfolgende Stellungnahme ab:

1. Der vorgelegte Planentwurf führt zu einer weiteren Verdichtung eines am Rande des Daisbachtals bestehenden Gewerbegebietes. Die dort geplanten gewerblichen Gebäude, für die eine größere Baumasse zulässig sein wird, werden das Landschaftsbild weiter verändern. Hierbei handelt es sich um die hochwertige Kulturlandschaft des Daisbachtals, die als Grundlage für die Naherholung zu erhalten ist. Außerdem hat das Daisbachtal eine hohe Bedeutung für die Biodiversität. In dieser Hinsicht führt die geplante Bebauung zu einem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, der im betreffenden Naturraum ausreichend ausgeglichen werden muss.
2. Unter dem vorstehenden Aspekt werden die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen von gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen sowie zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern begrüßt. Dennoch bedürfen die im Bebauungsplanentwurf vorgelegten Bewertungen von Natur- und Landschaft sowie die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs noch der Vertiefung und Ergänzung. Diesbezüglich wird auf die umfangreiche Stellungnahme des Naturparks Rhein-Taunus (einschließlich der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine) vom 05.12.2019 verwiesen, die vollinhaltlich von den oben genannten Naturschutzverbänden unterstützt wird.
3. Ergänzend regen wir an, textlich festzusetzen, dass flächige Schotter- bzw. Gesteinsaufschüttungen im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen nicht zulässig

Anerkannte Naturschutzverbände – NABU-Gruppe Idstein (20.01.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt für Bebauungspläne, die im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, dass zu erwartende Eingriffe als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation. Da es sich im vorliegenden Fall über die Überplanung eines bereits festgesetzten Gewerbegebietes zur Optimierung der Ausnutzbarkeit einer bereits baulich vorgeprägten Fläche handelt, 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.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die entsprechende Stellungnahme des Naturpark Rhein-Taunus verwiesen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und als Empfehlungen in die Planunterlagen aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

sind. Die massive Zunahme von geschotterten Grundstücksfreiflächen im Siedlungsbereich hat gravierende Auswirkungen auf das Stadtklima, auf die Bodenversiegelung, auf den Oberflächenwasserabfluss und auf die Artenvielfalt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Hans-Joachim Becker
NABU-Gruppe Idstein e.V.
Stellvertretender Vorsitzender



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

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

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Christine Wust (Christine.Wust@telekom.de)

TELEFONNUMMER 0671/96-8062

DATUM 22.01.2020

BETRIFFT Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen
Bebauungsplan Nr. 27/2018 „Gewerbegebiet an der L3026“, 4. Änderung

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:

1. 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,

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz
Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Deutsche Telekom Technik GmbH (22.01.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und zur Beachtung im Rahmen der Bauausführung in die Planunterlagen aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



DATUM
EMPFÄNGER
SEITE

die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Von: boris.heisser@mobil.hessen.de
Gesendet: Mittwoch, 29. Januar 2020 16:49
An: j.gerhard@fischer-plan.de
Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen BPlan 27/2018
Gewerbegebiet an der L3026, 4. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst darf ich Sie bitten, sämtliche Korrespondenz an Hessen Mobil, die die Landkreise Rheingau-Taunus, Main-Taunus, Hochtaunus, Offenbach sowie die kreisfreien Städte Wiesbaden, Frankfurt und Offenbach betreffen, an den Hessen Mobil-Standort in Wiesbaden (Welfenstraße 3, 65189 Wiesbaden) zu adressieren.

In Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 4. Dezember 2019 nehme ich für Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung.

1. I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Niedernhausen bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Das Plangebiet befindet sich in der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (§7 HStrG). Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Dies ist gültig solange keine Veränderungen an Straßen, die in der Baulast der Straßenverwaltung liegen, vorgenommen werden.
2. II. Hinweise:
Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs - insbesondere auf der L3026 - durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Boris Heisser

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Dezernat Straßenverwaltung, Hochbau
Wilhelmstraße 10
65185 Wiesbaden

Tel.: +49 (611) 3663369
Fax: +49 (611) 3663435
Mobil: +49 (175) 1907126
boris.heisser@mobil.hessen.de
<https://mobil.hessen.de>
<https://landhatzukunft.hessen.de>

Hessen Mobil Wiesbaden (29.01.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Rheingau-Taunus-Kreis • Untere Bauaufsichtsbehörde
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

1. Gemeindevorstand der Gemeinde
Niedernhausen
2. Verteiler

Grundstück **Niedernhausen, ~**
Gemarkung Niedernhausen
Vorhaben 10 ND 16.4
Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der L3026", 4. Änderung

DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl

Zimmer : 1.310/1.311

Telefon: (06124) 510 – 542/506

Telefax : (06124) 510 - 18542

e-Mail : Ivonne.Umhauer@rheingau-taunus.de
Sabine.Diehl@rheingau-taunus.de
siehe unten

Servicezeiten :

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen: **FD III.4-80-04448/19**

Datum: 23.01.2020

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

Kreisausschuss: ST-GF- Gleichstellungsfragen
u. Frauenangelegenheiten

Fachdienst KE

Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung

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

Fachdienst II.7 Gesundheitsverwaltung

Fachdienst III.2 Umwelt

Fachdienst III.3 Brandschutz

Fachdienst III.4 Bauaufsicht/Denkmalenschutz

Fachdienst III.5 Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,
Wahlen

Fachdienst III.6 Verkehr

Fachdienst II.JHP Jugendhilfeplanung

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Servicezeiten:
Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und dienstags von 14 bis 18 Uhr
(Annahmeschluss ist jeweils 30 Minuten vor Ende der Öffnungszeiten)

Montags u. mittwochs nur Annahme von Anträgen
Beratungsgespräche mit Ihrem Sachbearbeiter/in nach vorheriger Terminabsprache.

Postanschrift:
Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach • Telefon (06124) 510 -0

Bankverbindung:
Naspa Bad Schwalbach: IBAN: DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55

Datenschutzinformation: <https://www.rheingau-taunus.de/downloads/formulare-publikationen/kreisverwaltung.html>

Seite 1 von 4

Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreis, FD: Untere Bauaufsichtsbehörde
(23.01.2020)

Beschlussempfehlungen

Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:

1. Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

2. Aus der Sicht der Kreisentwicklung bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:

3. Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

4. Seitens des FD II.7 bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (101520-2019-wj):

1. Immissionsschutz:

5. Zuständige Immissionsschutzbehörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Lessingstraße 16 – 18, 65189 Wiesbaden.

2. Untere Naturschutzbehörde:

6. Keine Anregungen und Bedenken

3. Untere Wasserbehörde:

7. Stellungnahme wird nachgereicht

Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

8. Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

Verkehrsanbindung:

- 9.
- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
 - In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Regierungspräsidium Darmstadt wurde ebenfalls am Planverfahren beteiligt. Verwiesen wird auf die entsprechende Stellungnahme. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht zunächst kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und zur Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung in die Planunterlagen aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
 2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
 3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
 4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
 5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
 - Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
 - Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

10. **Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE, MK) von einem Geschoss oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,0 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³ /h) über eine Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

11. **Hydranten**

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsreich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.
Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

12. Im Plan ist der Baugrenzenverlauf nicht eindeutig. Ist der Baugrenzenverlauf identisch mit der festgelegten Bepflanzungsfläche? (ooooo-Symbol der Bepflanzungsfläche in der Planlegende)

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und zur Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Erschließung des Plangebietes ist Bestand. Vorliegend wird eine bereits als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche überplant und an die heutigen Anforderungen ansiedlungsinteressiertes Unternehmen angepasst. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und zur Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Erschließung des Plangebietes ist Bestand. Vorliegend wird eine bereits als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche überplant und an die heutigen Anforderungen ansiedlungsinteressiertes Unternehmen angepasst. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Baugrenze in der Planzeichnung ist eindeutig mit einer blauen Linie dargestellt und vermaßt. In den Bereichen, in denen *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt wurden, grenzen diese unmittelbar an die Baugrenze an. Die Darstellung ist insofern eindeutig. Aus Sicht der Gemeinde Niedernhausen besteht auf Ebene der Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Gegen die Bauleitplanung haben wir keine Bedenken.

13. **Hinweis:**
Das Plangebiet „Gewerbegebiet an der L 3026“ befindet sich in einem archäologisch relevanten Gebiet.
Bei Erdarbeiten an historischen Standorten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Stein-setzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach §20 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich der hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung bzw. bis Ablauf einer Woche nach Anzeige zu schützen (§20 Abs.3 HDSchG).

Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:

14. Seitens des FD III.5 bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

15. Die hiesige Zuständigkeit ist nicht betroffen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung

16. Da es sich bei o.g. Bebauungsplan um die Ansiedlung einer KFZ-Prüfstelle handelt, ergibt sich keine Relevanz für die Jugendhilfe.
Deshalb bestehen von hier keine Bedenken oder Einwände.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

17. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat keine Anregungen oder Bedenken.

Im Auftrag

(Schuy)

Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise sind bereits in den Planunterlagen enthalten. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Rheingau-Taunus-Kreis • FD III.23 • Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg-Kroftdorf

DER KREISAUSSCHUSS

FD III.23 Untere Wasserbehörde
Sachbearbeiter/in : Herr Sperfeld
Zimmer : 3.526
Telefon: 06124-510 - 450
Telefax : 06124-510 - 18450
E-Mail : marc.sperfeld@rheingau-taunus.de
Servicezeiten : Montags bis freitags von 8 bis 12 Uhr und dienstags von 14 bis 18 Uhr

Ihr Zeichen: Bode / Gerhard
Ihre Nachricht vom: 04.12.2019
Bei Schriftwechsel angeben:
Unser Zeichen: **FD III.23-100091-2020-sp**
Datum: 30.01.2020

Antragsteller Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg-Kroftdorf
Grundstück **Niedernhausen, ~**
Gemarkung Niedernhausen Niedernhausen
Flur 6 6
Flurstück 7/12 86/8

10 ND 16.4

Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der L3026", 4. Änderung Wasserrechtliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.a. Bauleitplanung nehmen wir aus wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Trinkwasserschutzgebiet

In Kapitel 2.5 Abs. 2 Satz 2 der Begründung zum Bebauungsplan steht, dass „anfallendes und unbelastetes Niederschlagswasser von Stellplätzen, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen ist hingegen über eine Versickerungsanlage (Rigolen-System) zu versickern.“

Gemäß § 4 Ziff. 2 des mit Verordnung vom 13.02.2003 festgesetzten Wasserschutzgebietes für den „Tiefbrunnen IV“ der Stadt Eppstein, Gemarkung Niederjosbach ist in der Zone III das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswassers, mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen, verboten.

Günstige Standortbedingungen liegen vor, wenn es sich um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt oder die Untergrundverhältnisse gewährleisten, dass vor dem Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden, oder dass ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten lässt.

Als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gilt Niederschlagswasser von Feld- und Forstwegen sowie von Dach-, Terrassen- und Hofflächen auf zu „Wohnzwecken“ genutzten Grundstücken und Niederschlagswasser von Dachflächen von „landwirtschaftlich“ genutzten Gebäuden.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein reines Gewerbegebiet handelt, kann die Untere Wasserbehörde keine gemäß § 13 der o.a. Wasserschutzgebietsverordnung mögliche Ausnahmezulassung bzw. gemäß

Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreis, FD: Untere Wasserbehörde
(30.01.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden ergänzt und konkretisiert zur Beachtung im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung.

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt fest, dass gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest, dass anfallendes und unbelastetes Niederschlagswasser von Stellplätzen, Zu- und Umfahrten, Wege-, Hof- und Dachflächen über zentrale Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-System) zu versickern ist und alternativ Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Gleichzeitig wird in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung einzuhalten sind.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen und die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind entsprechend im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung zu berücksichtigen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

§ 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz mögliche Befreiung von dem o.g. Verbot der Wasserschutz-
gebietsverordnung zur unterirdischen Versickerung von Abwasser in Aussicht stellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

M. Sperfeld
Dipl.-Ing.(FH)



NATURPARK RHEIN-TAUNUS

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Naturpark Rhein-Taunus * Veitenmühlweg 5 * 65510 Idstein

An den
Gemeindevorstand der
Gemeinde Niedernhausen
Fachdienst III/1
Gemeindeentwicklung und Umwelt
Wilrijkplatz

65527 Niedernhausen



Vorsitzender des Vorstands:
Stadtrat Andreas Kowol
Landeshauptstadt Wiesbaden

Stellv. Vorsitzender d. Vorstands:
Landrat Frank Kilian
Rheingau-Taunus-Kreis

Geschäftsführer:
Andreas Wennemann

Telefon: (06126) 4379
Fax Nr.: (06126) 955 955
E-Mail: info@naturpark-rhein-taunus.de

Unser Zeichen:

Datum: 05.12.2019

Naturpark Rhein-Taunus (05.12.2019)

Beschlussempfehlungen

Sowie

Andreas Wennemann

für die

**Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
Für den Landesverband Hessen
durch den Rhein-Taunus-Klub e.V.**

**Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen
Bebauungsplan Nr. 27/2018 „Gewerbegebiet an der L3026“, 4. Änderung
Beteiligung der Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme für den Naturpark Rhein-Taunus und den Deutschen Gebirgs- und
Wanderverein Hessen e. V.

Sehr geehrter Damen und Herren,

1.

Die geplante Bauleitplanung für den Bereich "Gewerbegebiet an der L3026" betrifft
eine Fläche, welche im Gebiet des Naturparks Rhein-Taunus und in dem
vergleichsweise dicht bebauten, stark von Verkehr beeinflussten Tal des Daisbach
im Taunus liegt.

Naturpark Rhein-Taunus
kommunaler Zweckverband
nach § 5 KGG
gemeinnützig anerkannt vom
Finanzamt Wiesbaden II
St.Nr. 0425052736
Gerichtsstand Idstein

Heuschrift
Naturpark Rhein-Taunus
Veitenmühlweg 5
D- 65510 Idstein

Kontakt
Telefon: +49 (0) 6126/4379
Telefax: +49 (0) 6126/955955
info@naturpark-rhein-taunus.de
www.naturpark-rhein-taunus.de

Bankverbindung
Naturpark Rhein-Taunus
Naspa Idstein
Konto: 352 133 833
BLZ: 510 500 15
IBAN: DE 92 5105 0015 0352 1338 33
BIC: NASSDE 55

Zu 1.: Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Durch das geplante Gewerbegebiet verlaufen gegenwärtig keine Wanderwege oder Radwanderrouen.

2. Durch die geplante Erweiterung der Gebäude entstehen allerdings in bestimmten Situationen (z.B. im Winter fehlende Belaubung) und aus verschiedenen Sichtbezügen zusätzliche Veränderung des Landschaftsbildes mit breiteren Gebäudefronten und größeren Dachflächen. Diese Gebäude entstehen in einer bedeutenden Kulturlandschaft, welche in besonderem Maße auch der naturnahen Erholung dient.

3. Somit stellt auch die Veränderung im Gewerbegebiet einen Eingriff aus unserer Sicht dar.

In der wertvollen Kulturlandschaft des Taunus ist in besonderem Maße darauf zu achten, dass das charakteristische Landschaftsbild, die Erholungseignung der Landschaft und die Arten- und Biotopvielfalt durch die Errichtung von Bauten aller Art nicht beeinträchtigt wird.

Die vorgelegte Bauleitplanung zum Bebauungsplan berücksichtigt diese Vorgaben zum Teil durch die räumliche Einbindung in das bestehende Gewerbegebiet.

Gleichwohl ergeben sich aus dem vorgelegten Planungskonzept und den weiteren Bewertungen der Umwelt- und Landschaftswirkung des geplanten Eingriffs die Notwendigkeiten sinnvoller Vorschläge für den Ausgleich des stattfindenden Eingriffs. Entsprechend muss der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in einigen Punkten vertiefend angepasst werden.

Als Träger öffentlicher Belange übersenden wir Ihnen mit Bezug zum Abschnitt 3 „Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“ folgende Vorschläge, welche bei den weiteren Planungsschritten besonders zu prüfen und zu beachten sind. Diese Vorschläge machen wir im Bewusstsein der Festsetzungen der HBO und des bestehenden Bebauungsplans.

Naturpark Rhein-Taunus
kommunaler Zweckverband
nach § 5 KGG
gemeinnützig anerkannt vom
Finanzamt Wiesbaden II
St.Nr. 0425052736
Gerichtsstand Idstein

Hausanschrift
Naturpark Rhein-Taunus
Veitenmühlweg 5
D- 65510 Idstein

Kontakt
Telefon: +49 (0) 6126/4379
Telefax: +49 (0) 6126/959955
info@naturpark-rhein-taunus.de
www.naturpark-rhein-taunus.de

Bankverbindung
Naturpark Rhein-Taunus
Naspa Idstein
Konto: 352 133 833
BLZ: 510 500 15
IBAN: DE 92 5105 0015 0352 1338 33
BIC: NASSDE 55

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Überplanung eines bereits festgesetzten Gewerbegebietes zur Optimierung der Ausnutzbarkeit einer bereits baulich vorgeprägten Fläche. Die Bebauungsplanänderung sieht eine entsprechende Grundstückseingrünung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vor. Eine unverhältnismäßige Bebauung mit breiteren Gebäudefronten und größeren Dachflächen kann nicht nachvollzogen werden, da sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans orientieren.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt für Bebauungspläne, die im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, dass zu erwartende Eingriffe als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation. Da es sich im vorliegenden Fall über die Überplanung eines bereits festgesetzten Gewerbegebietes zur Optimierung der Ausnutzbarkeit einer bereits baulich vorgeprägten Fläche handelt, 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.

1. Begrünung von Fassaden und Dächern

Eine **Dachbegrünung** und eine mindestens teilweise **Fassadenbegrünung** sind grundsätzlich vorzusehen. Kernziele sind die dauerhafte Einbindung der Gebäude in die Landschaft und zugleich die Förderung der Biodiversität.

Darüber hinaus ergeben sich weitere Vorteile aus einer Gebäudebegrünung:

- a. Die Gebäudebegrünungen haben einen **positiven Einfluss auf die Temperaturregulation**. Im Winter wirken sie wärmedämmend, im Sommer durch Verschattung und Verdunstung kühlend. Dies führt zu einer Verringerung des Energieverbrauchs und der entsprechenden Energiekosten.
- b. **Pflanzen und Dachsubstrat binden Wasser**. Durch die Wasserzurückhaltung bieten die Begrünungen einen Beitrag zum Hochwasserschutz, insbesondere bei Starkregenereignissen. – **Bezug zu Punkt 7 des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs**
- c. Begrünungen dienen der **Bindung von Staub, Feinstaub und anderen Luftschadstoffen** und bilden dadurch einen erheblichen Beitrag zur Erhöhung der Luftqualität.
- d. Die Begrünungen bilden einen wichtigen Beitrag für die Umweltverbesserungen im Gewerbepark und liefern durch Wahl heimischer Arten einen **Beitrag zur Biodiversität**.
- e. Ggf. ergänzender **Schallschutz durch Substrat und Pflanzen**
- f. Ein Teil der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen muss in dieser Form im Gewerbegebiet und ggf. in den angrenzenden bereit bestehenden Gewerbegebietsflächen verwirklicht werden. Diese Aufwertungen am Ort des Eingriffs **reduzieren den Bedarf an Ausgleichsflächen in der freien Landschaft**.
- g. **Nisthilfen für Insekten, Fledermäuse und Vögel** können in die Begrünungskonzepte der Bauwerke besser eingebunden werden (siehe auch Punkt 6).

5.

Die frühzeitige Vorgabe von Begrünungsmaßnahmen ist besonders im Hinblick auf die erforderliche Statik der Gebäudedächer zwingend. Eine Ablehnung insbesondere der Dachbegrünungen mit dem Hinweis, dass diese

Naturpark Rhein-Taunus
kommunaler Zweckverband
nach § 5 KGG
gemeinnützig anerkannt vom
Finanzamt Wiesbaden II
St.Nr.0425052736
Gerichtsstand Idstein

Hausanschrift
Naturpark Rhein-Taunus
Veitenmühlweg 5
D- 65510 Idstein

Kontakt
Telefon: +49 (0) 6126/4379
Telefax: +49 (0) 6126/955955
info@naturpark-rhein-taunus.de
www.naturpark-rhein-taunus.de

Bankverbindung
Naturpark Rhein-Taunus
Naspa Idstein
Konto: 352 133 833
BLZ: 510 500 15
IBAN: DE 92 5105 0015 0352 1338 33
BIC: NA55DE 55

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften aufgenommen.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig und bleiben von der Gestaltungsvorschrift unberührt. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften aufgenommen.

Auf die Möglichkeiten zur Dachbegrünung von Leichtbauhallen mit geringen statischen Reserven wird vorsorglich hingewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

bei Leichtbauhallen nicht realisierbar seien, sind aus unserer Sicht nicht stichhaltig und akzeptabel!

Im Hinblick auf diesen Aspekt sind für Ihre Entscheidungsfindung folgenden Informationen interessant und hilfreich:

Quellen zu „Informationen zur Dachbegrünung von Leichtbauhallen“ - Rechercheergebnisse aus dem Internet ohne Anspruch auf Vollständigkeit

Links:

- Deutsche BauZeitschrift (DBZ) Ausgabe: 05/2017 Artikel: „Leichte Dachbegrünung“
http://www.dbz.de/artikel/dbz_Leichte_Dachbegruenung_2811341.html
- Urbanscape Broschüre „Urbanscape Gründach-Systeme“ (S.10, 17):
<https://www.knaufinsulation.de/download-remote-entity-file?download=download-50700>

Zu beziehen von:

<https://www.knaufinsulation.de/anwendungsbereiche/dach/gruendach>

Zitat: „Für den Einsatz der Urbanscape Gründach-Systeme bei Sanierungen spricht vor allem das geringe Gewicht. Selbst leichte Dachkonstruktionen mit geringen statischen Reserven können meist problemlos begrünt werden. Bei neuen Gebäuden können die geringen statischen Anforderungen der Dachbegrünung direkt in die Planung eingebunden werden.“

- Haltec: <https://www.haltec.de/referenz/industriehalle-124/>

6.

2. Beleuchtungskonzept

Lichtemission hat negative Auswirkungen vor allem auf nachtaktive Insekten. Diese werden in ihrer Orientierung und in ihrem natürlichen Lebensrhythmus gestört. Diese Auswirkungen gilt es insbesondere in der vorliegenden Lage in einem engen Bachtal zu reduzieren. Deshalb sind für

Naturpark Rhein-Taunus kommunaler Zweckverband nach § 5 KGG gemeinnützig anerkannt vom Finanzamt Wiesbaden II St.Nr. 0425052736 Gerichtsstand Idstein	Hausanschrift Naturpark Rhein-Taunus Veitenmühlweg 5 D- 65510 Idstein	Kontakt Telefon: +49 (0) 6126/4379 Telefax: +49 (0) 6126/955955 info@naturpark-rhein-taunus.de www.naturpark-rhein-taunus.de	Bankverbindung Naturpark Rhein-Taunus Naspa Idstein Konto: 352 133 833 BLZ: 510 500 15 IBAN: DE 92 5105 0015 0352 1338 33 BIC: NASSDE 55
--	---	---	---

Zu 6.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

eine **insektenfreundliche** Außenbeleuchtung folgende Punkte zu empfehlen:

- a. Verwendung von streulichtvermeidenden und insektenfreundlichen Beleuchtungsanlagen mit LED-Leuchtkörpern
- b. Verwendung von Planlichtstrahlern sowie möglichst niedrige Flutlichtmasten zur Beleuchtung von Außenanlagen und Parkplätzen
- c. Einbau von Zeitschaltuhren sowie Dämmerungsschaltern bzw. Dimmern zur Reduzierung der Lichtemissionen außerhalb der Betriebszeiten – Begrenzung der Beleuchtungszeiten z.B. für Reklamebeleuchtungen etc. von 23:00 Uhr bis 5:30 Uhr bzw. 2 Stunden nach Sonnenuntergang und 1 Stunde vor Sonnenaufgang
- d. Dauerhafte indirekte Beleuchtung, beispielsweise durch Wandfluter, ist zu vermeiden
- e. Verbot bzw. bewusste Begrenzung großflächiger Reklameleuchttafeln und durchgängig beleuchteten (siehe Punkt 3d) Firmenschriftzügen

7. **3. Fotovoltaik und Solarthermie**

Für die Dachflächen und möglichst Teilen der Parkplatzflächen ist die Nutzung von Fotovoltaik bzw. Solarthermie (betriebsbezogen Strom- oder Wärmebedarf) vorzugeben. Dies kann auf den Dachflächen oder auf nicht durch Bäume beschatteten Parkplatzflächen in Form von „Solar Carports“ geschehen.

8. **4. Farbgebung**

Für die **Farbgebung** der Gebäudefassaden und unbegrünten Dächern sind standorttypische Farben vorzugeben. Hier eignen sich die typischen Winterfarben, die sich aus der umliegenden Vegetation, sowie den Böden ableiten lassen.

9. **5. Anbringung und Integration von Nisthilfen für Insekten, Fledermäuse und Vögel**

In einem entsprechenden Konzept können geeignete Quartiere ohne großen Aufwand von vornherein Gebäude integriert werden und zum Beispiel Spaltenquartiere für Fledermäuse bereithalten. Auch können sinnvolle

Naturpark Rhein-Taunus kommunaler Zweckverband nach § 5 KGG gemeinnützig anerkannt vom Finanzamt Wiesbaden II St.Nr. 0425052736 Gerichtsstand Idstein	Hausanschrift Naturpark Rhein-Taunus Veitenmühlweg 5 D- 65510 Idstein	Kontakt Telefon: +49 (0) 6126/4379 Telefax: +49 (0) 6126/955955 info@naturpark-rhein-taunus.de www.naturpark-rhein-taunus.de	Bankverbindung Naturpark Rhein-Taunus Naspa Idstein Konto: 352 133 833 BLZ: 510 500 15 IBAN: DE 92 5105 0015 0352 1338 33 BIC: NASSDE 55
--	---	---	---

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Niedernhausen hält an den bestehenden Festsetzungen fest, welche die Dachgestaltung der umgebenden Bebauung aufgreifen und fortführen. Die Nutzung von Fotovoltaik bzw. Solarthermie ist ausdrücklich zulässig und bleibt von der Gestaltungsvorschrift unberührt. Auf die Möglichkeit zur Errichtung von „Solar Carports“ wird vorsorglich hingewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Niedernhausen hält an den bestehenden Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung fest, welche der umgebenden Bebauung entsprechen und fortführen. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 9.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und zur Beachtung im Rahmen der nachgelagerten Planungsebenen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Elemente einen Teil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den Eingriff darstellen.

10. **6. Vorgeschlagene Pflanzenliste**

Bezug auf Punkt 7.3:

Zum Erhalt und zur Förderung der Biodiversität sind ausschließlich standortgerechte heimische Arten in der **Pflanzenliste** zu empfehlen. Die unter 5.3 vorgefundenen Baum und Straucharten sind in dieser Hinsicht kritisch zu bewerten (Forsythie, Stechfichte, Thuja u.a.) und im Rahmen der Baumaßnahmen durch heimische Arten zu ersetzen.

11. Wir empfehlen auch einzelne Umbauten und Erweiterungen in bestehenden Gewerbegebieten für eine klimagerechte und biodiversitätsfreundliche Umgestaltung von Einzelgebäuden oder Teilräumen zu nutzen. Dies kann und sollte in Zusammenarbeit mit den BauherrInnen geschehen. Auch der fachliche Austausch mit den Naturschutzbehörden ist aus unserer Sicht sehr empfehlenswert, da durch derartige Ansätze naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen in Gewerbe- und Wohngebiete gelenkt und zugleich die Inanspruchnahme freier Flächen in der Landschaft reduziert werden können. Für eine eventuelle Rücksprache auch zu einzelnen Aspekten stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,



Andreas Wennemann

Naturpark Rhein-Taunus
kommunaler Zweckverband
nach § 5 KGG
gemeinnützig anerkannt vom
Finanzamt Wiesbaden II
St.Nr. 0425052736
Gerichtsstand Idstein

Hausanschrift
Naturpark Rhein-Taunus
Veitenmühlweg 5
D- 65510 Idstein

Kontakt
Telefon: +49 (0) 6126/4379
Telefax: +49 (0) 6126/959955
info@naturpark-rhein-taunus.de
www.naturpark-rhein-taunus.de

Bankverbindung
Naturpark Rhein-Taunus
Naspa Idstein
Konto: 352 133 833
BLZ: 510 500 15
IBAN: DE 92 5105 0015 0352 1338 33
BIC: NASSDE 55

Zu 10.: Den Anregungen wird entsprochen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
N 1425-2019
Ihr Zeichen: Frau Pia Anders
Ihre Nachricht vom: 04.12.2019
Ihr Ansprechpartner: Maria Elisabeth Schaefer
Zimmernummer: 3.46
Telefon/ Fax: 06151 12 65 01 / 12 5133
E-Mail: dieter.schwetzer@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmr@rpda.hessen.de
Datum: 23.01.2020

Niedernhausen, Frankfurter Straße

Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 27/2018 "Gewerbegebiet an der L 3026", 4. Änderung Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. w.g. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauhachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (23.01.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und zur Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung in die Planunterlagen aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit - bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Dieter Schwetzler



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der
Gemeinde Niedernhausen
Postfach 1329
65523 Niedernhausen

Unser Zeichen: **Az. III 31.2-61d 02/01- 50**
Ihr Zeichen: j. gerhard
Ihre Nachricht vom: 4. Dezember 2019
Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab
Zimmernummer: C.2.21.04
Telefon/ Fax: 06151-126321/128914
E-Mail: Karin.Schwab@rpd.hessen.de
Datum: 31. Januar 2020

**Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Rheingau-Taunus-Kreis
Bebauungsplanentwurf Nr. 27/2018 „Gewerbegebiet an der L3026“, 4. Änderung**

Stellungnahme nach § 13a iVm. 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem Vorhaben nehme ich aus Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** nach §1(4)

1. Von der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden keine **naturschutzrechtlichen** Schutzgebiete berührt. Bezüglich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die fachliche Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises.

Aus Sicht der Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

2. **Grundwasser**
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet (WSG-ID: 436-005) für die Gewinnungsanlage Tiefbrunnen IV „Niederjosbach“ der Stadt Eppstein, Gemarkung Niederjosbach.
Die Schutzgebietsverordnung vom 13.02.2003 (StaAnz: 16/2003, S. 1621 ff) für die Gewinnungsanlage WSG-ID 436-005 in Eppstein ist zu beachten.
3. **Bodenschutz**
Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgenden Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes:

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt (31.01.2020)

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und zur Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung in die Planunterlagen aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1.	439.011.030-000.007	Frankfurter Str. 15+17	Altablagerung

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 1 bisher nicht bekannt. Direkt angrenzend an die Nr.1 befindet sich eine ehemalige Altablagerung für Erdaushub und Bauschutt. Diese befindet sich auf den Flurstücken 10/10 und 10/11 der Flur 7. Der Altlastenverdacht ist für die Fläche aufgehoben, da durch umwelttechnische Untersuchungen eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht nachgewiesen werden konnte. Beeinträchtigungen der vom B-Plan überplante Flächen sind nicht bekannt.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewereregister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

Vorsorgender Bodenschutz

4. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Teilfläche von 0,35 ha. Durch die Aufstellung des B-Plans soll die Voraussetzung zur Errichtung einer KFZ Prüfstation geschaffen werden. In der direkten Umgebung befinden sich bereits gewerblich genutzte Bauflächen. Die Maßnahme dient der Innenentwicklung, sodass aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes keine weiteren Anmerkungen bestehen.

5. Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises.

Abfallwirtschaft

6. Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

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

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und zur Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung in die Planunterlagen aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

7. **Immissionsschutz**
Der beantragten Änderung wird zugestimmt.
Im Baugenehmigungsverfahren sind immissionsschutzrechtliche Auflagen für die Betriebe im geänderten Plangebiet möglich.
8. **Bergaufsicht**
Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;
Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;
Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**
Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.
Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.
Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.
Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt und bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Ich beteilige den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In den mir von Ihnen zugeleiteten Unterlagen haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Karin Schwab

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.