



GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 2/2020

„LANGGRABEN-HAINFELD“



VORENTWURF - BEGRÜNDUNG

PROJEKT: S 814/21
STAND: Februar 2022

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10, 60439 FRANKFURT A. M.
TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL info@planergruppeasl.de

Auftraggeber:

Gemeinde Niedernhausen

Bearbeitung durch:

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10,
60439 Frankfurt a. M.,
Fon: 069 / 78 88 28, Fax: 069 / 789 62 46,
E-Mail: info@planergruppeasl.de

Dipl.-Ing. Ronald Uhle
Dipl.-Ing. Bettina Rank
Dipl.-Ing. Claudia Uhle

Projektkoordination, Stadtplanung
Stadtplanung
Landschaftsplanung

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen	5
3.	Lage und Geltungsbereich	6
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	7
5.	Bestand	8
5.1	Topografie	8
5.2	Bebauung	8
5.3	Verkehr	9
5.4	Grünordnung / Natur- und Artenschutz	9
5.5	Biotopschutz	10
6.	Flächennutzungsplanänderung	12
6.1	Bestand	12
6.2	Planung	13
7.	Eingriffs- und Ausgleichsplanung / Umweltbericht	13

Anlage 1	Bestandsplan und Rechtsplan Planergruppe ASL, Frankfurt, Februar 2022	
----------	--	--

1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat am die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplanes 2/2020 „Langgraben - Hainfeld“ beschlossen.

Die Nachfrage an Wohnraum in der Gemeinde Niedernhausen, insbesondere auch im Bereich des Einfamilienhausbaus, macht es erforderlich Baulücken zu schließen und kleinere bauliche Arrondierungen an den Ortsrändern vorzunehmen. Zur letzteren Maßnahme gehört auch die geplante Ortsrandbebauung im Nordosten des Ortsteiles Oberjosbach.

Geplant ist eine bestandsverträgliche Ausnutzung der Grundstücke und eine Verlängerung der Verkehrsflächen im Bereich der Straße Am Lindenkopf, Im Hainfeld und Langgraben mit Wendehammer. Zudem soll langfristig die Option einer weiteren Erweiterung des Baugebietes nach Osten erhalten bleiben, wengleich derzeit kein Bedarf besteht.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche – Planung gekennzeichnet, diese ist allerdings rotumrandet und wurde mit Verfügung vom 07.06.2000 vom Regierungspräsidium Darmstadt nicht genehmigt, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 G vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch G vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 G vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 G vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

3. Lage und Geltungsbereich

Der Ortsteil Oberjosbach liegt östlich der Gemeinde Niedernhausen im südhessischen Rheingau-Taunus-Kreis. Der Geltungsbereich liegt im Nordosten von Oberjosbach. Im Süden verläuft durch die Ortskernmitte die Limburger Straße / Königsteiner Straße (L 3027) und verbindet Oberjosbach mit dem westlich gelegenen Niedernhausen und Ehlhalten im Osten. Von dem Plangebiet zur Ortsmitte beträgt die Entfernung ca. 350 m. In westlicher Richtung, ca. 3 km entfernt, befindet sich die Autobahnanschlussstelle der A 3 Frankfurt – Köln.

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung an. Im Norden schließen sich Waldflächen und ein verbuschter Streuobstkomplex an.

Der Geltungsbereich, mit einer Größe von ca. 0,67 ha, umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:

Gemarkung Oberjosbach, Flur 15:

22/2, 1442/4, 1443/1, 1443/2, 1444/1, 1445, 1446/3, 1522/1, 1522/2, 1547/1 tlw.



Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan o. M., Planergruppe ASL, Stand Februar 2022

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen 2010 (Lit.1). Er wurde am 17.12.2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17.10.2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Nordosten stellt der Plan Flächen als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dar. Inwieweit die Darstellungen auch das Plangebiet betreffen, ist aufgrund des Darstellungsmaßstabes des Regionalplanes nicht genau zu erkennen. Zumindest scheint das Vorranggebiet für Natur und Landschaft das Plangebiet nicht zu betreffen.

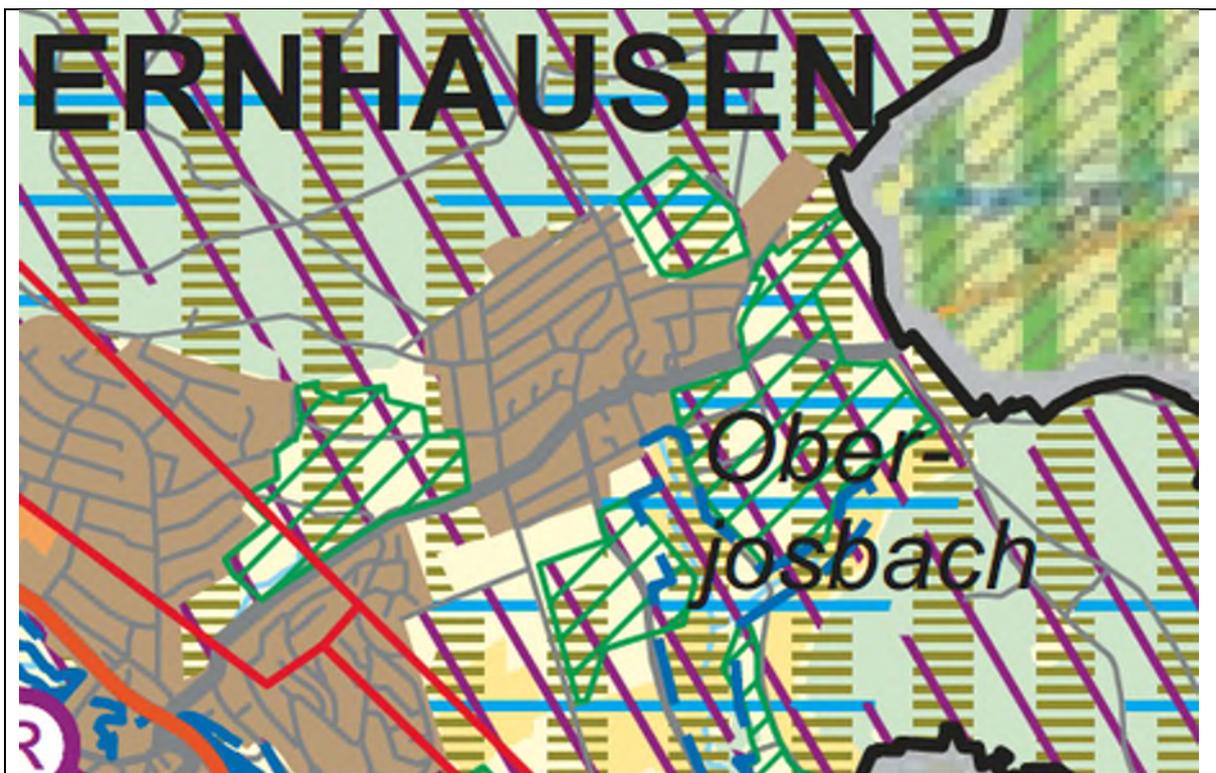


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, o.M

5. Bestand

5.1 Topografie

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Der Hochpunkt liegt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mit ca. 367 m ü. NN. Von dort fällt das Baugebiet auf ca. 257 m in südlicher Richtung bis zur Geltungsbereichsgrenze mit einem Gefälle von ca. 8 % auf ca. 346 m ü. NN.



Foto 1: Jahnstraße parallel zum Plangebiet
Blickrichtung von Norden nach Süden

5.2 Bebauung

Das Plangebiet ist unbebaut. Im westlich und südlich angrenzenden Wohngebiet sind meist zweigeschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauungen zu finden. Die Hauptbaukörper verfügen über ein 30-45° geneigtes Satteldach, vereinzelt sind auch Walmdächer zu finden.



Foto 2: Bebauung im Langgraben
2-geschossig mit Satteldach



Foto 3: Bebauung Am Lindenkopf
1 bis 2-geschossig mit Satteldach

5.3 Verkehr

Im Geltungsbereich existieren keine öffentlichen Verkehrsflächen. Das Gebiet kann über die bestehenden Stichstraßen, die jeweils an der westlichen Geltungsbereichsgrenze enden, erschlossen werden.



Foto 4: Langgraben
Blickrichtung von Osten nach Westen



Foto 5: Langgraben
Blickrichtung von Westen nach Osten



Foto 6: Im Hainfeld
Blickrichtung von Westen nach Osten



Foto 7: Am Lindenkopf
Blickrichtung von Westen nach Osten

5.4 Grünordnung / Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet ist bis auf eine Gartenhütte unbebaut. Einzige Befestigung ist eine kleine, als Parkplatz genutzt wird, Schotterfläche. Der Bestand ist von zwei Wiesenflächen, einem Hausgarten sowie Flächen mit geschlossenen Gehölzstrukturen und vereinzelt Obstbäumen gekennzeichnet.

Aufgrund der Biotopeigenschaften (s. Pkt. 5.5) und der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsplanung des Bebauungsplanes wird während der Vegetationsperiode eine detaillierte Untersuchung des Baumbestandes auf Basis einer Vermessungsgrundlage erforderlich.

Weiterhin ist im weiteren Planungsverlauf des Bebauungsplanes eine detaillierte Untersuchung bezüglich des Artenschutzes notwendig.



Foto 8: Wiese Flurstück 1444/1 mit dahinterliegenden Gehölzstrukturen



Foto 9: Wiese Flurstück 1522/2 mit angrenzenden Gehölzstrukturen



Foto 10: Hausgarten Flurstück 1442/4



Foto 11: geschlossene Gehölzstrukturen mittlerer bis guter Baumzustand



Foto 12: geschlossene Gehölzstrukturen mittlerer bis guter Baumzustand



Foto 13: geschlossene Gehölzstrukturen mittlerer bis guter Baumzustand

5.5 Biotopschutz

Laut Hessischem Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand September 2021 (Version 4.2.4), Internetabfrage 09.02.2022 (Lit. 2), liegt der Geltungsbereich in keinem Naturschutz-, Vogelschutz-, FFH Gebiet oder Landschaftsschutzgebiet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Biotopkomplexes mit folgendem Bestand:.

Biotope Hessischer Biotopkartierung 1999 - 2006

Schlüssel	5816B1055
TK-Nr.	5816
Biotop-Nr.	1055
Biotopname	Obstgehölz nördlich Oberjosbach
Biototyp-Nr.	02.100
Biototyp	Gehölze trockener bis frischer Standorte
Erfassungsjahr	1996

Biotopkomplexe Hessischer Biotopkartierung 1999 - 2006

Schlüssel	5816K0013
TK-Nr.	5816
Biotopkomplex-Nr.	13
Biotopkomplexname	Streuobst-Gehölz-Komplex nördlich Oberjosbach
Erfassungsjahr	1996

6. Flächennutzungsplanänderung

6.1. Bestand

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Mit der Bekanntmachung am 21.10.2000 / 04.11. 2000 (Idsteiner Zeitung / Wiesbadener Kurier) ist der Plan in Kraft getreten.

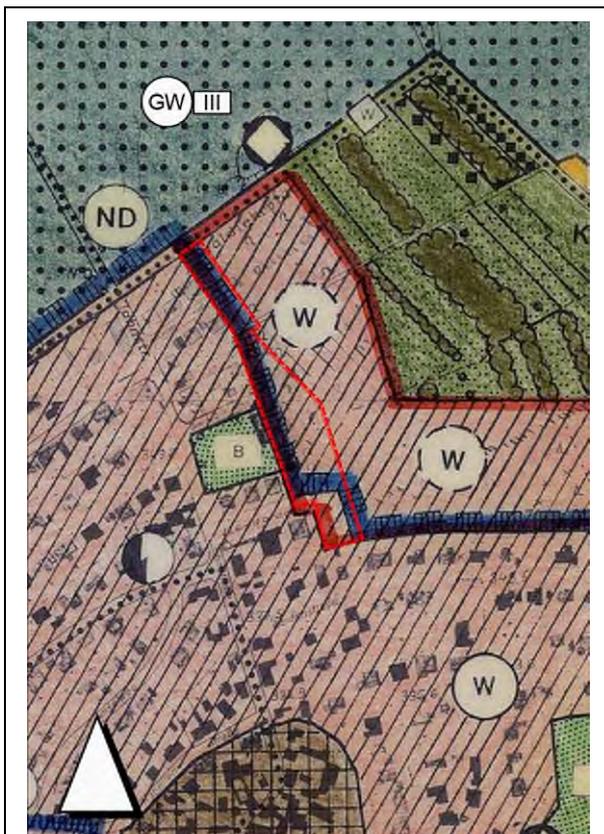


Abb. 3: Bestand Flächennutzungsplanänderung
Stand Februar 2022, o.M.

Der Geltungsbereich liegt, lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen, innerhalb geplanter Wohnbauflächen, der Umgrenzungen für wasserrechtliche Festsetzungen (Schutzgebiet III für Grund- und Quellwassergewinnung) sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Laut Hessischem Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand September 2021 (Version 4.2.4), Internetabfrage 24.02.2022, liegt der Geltungsbereich in keinem Landschaftsschutzgebiet. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Wanderweg. Seinerzeit wurde die rot umrandete Fläche vom Regierungspräsidium Darmstadt mit Verfügung vom 07.06.2000 jedoch nicht genehmigt, so dass eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich wird.

6.2 Planung

Die geplante Ortsrandbebauung im Nordosten des Ortsteiles Oberjosbach macht die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die westlichen und südlichen an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche Bestand dargestellt und soll nun östlich erweitert werden. Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung wird als Wohnbaufläche Bestand eingetragen. Der Geltungsbereich liegt weiterhin in der Umgrenzung für wasserrechtliche Festsetzungen (Schutzgebiet III für Grund- und Quellwassergewinnung).

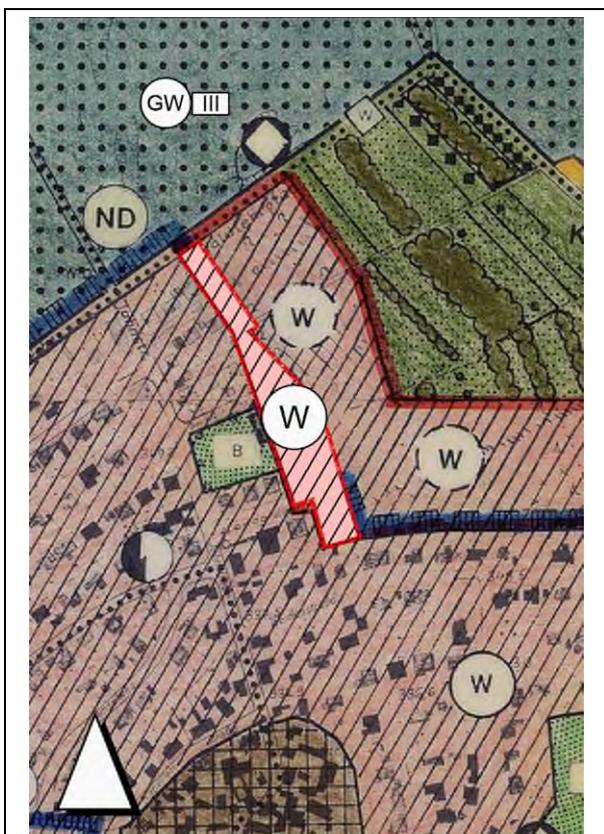


Abb. 4: Planung Flächennutzungsplanänderung
Stand Februar 2022, o.M.

7. Eingriffs- und Ausgleichsplanung / Umweltbericht

Das Verfahren der Flächennutzungsplanänderung wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt. Zusammenfassende Planungsergebnisse bezüglich des natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs sowie Ergebnisse des Umweltberichts werden im Verfahrensschritt der Offenlage nach § 3 Abs. 2 bzw. der Beteiligung nach § 4 abs. 2 BauGB dargestellt.