

Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen und  
17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen  
Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen



**Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen und  
17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach,  
Gemeinde Niedernhausen**

**Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB - Bürgerbeteiligung  
im Zeitraum vom 06.06.2022 bis 08.07.2022**

**Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange,  
im Zeitraum vom 13.06.2022 bis 11.07.2022**

**Stand: Mai 2024**

Planergruppe ASL  
Heddernheimer Kirchstraße 10  
60439 Frankfurt

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

Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen und  
17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen  
Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

## **Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 06.06.2022 bis 08.07.2022**

Seitens der Öffentlichkeit sind im o.g. Zeitraum keine Stellungnahmen eingegangen.

Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen und  
17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen  
Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

## **Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 13.06.2022 bis 11.07.2022**

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

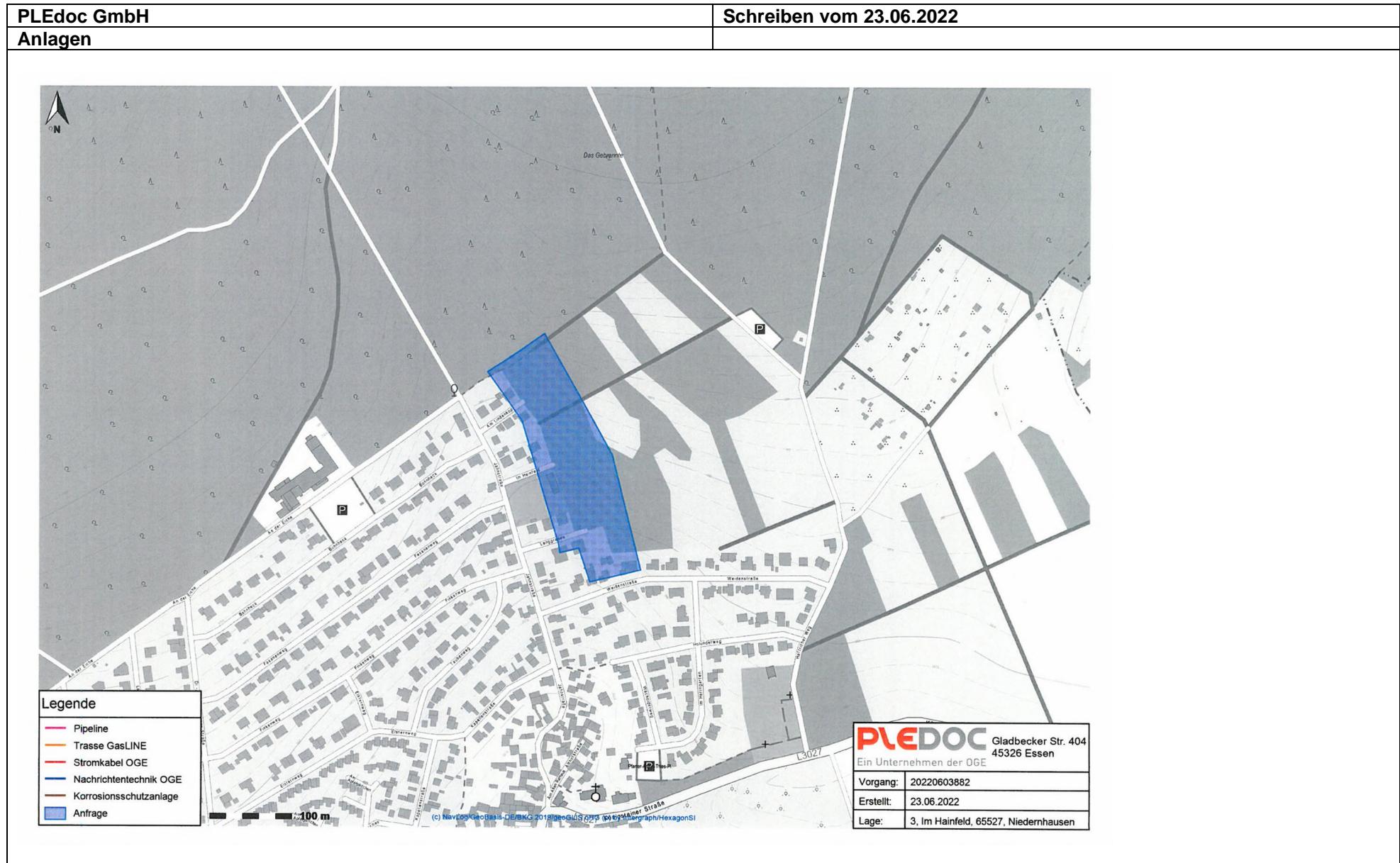
<b>Behörde / Träger</b>	<b>Schreiben vom</b>
ESWE Versorgungs AG, sw netz GmbH	vom 28.06.2022
Magistrat der Stadt Eppstein	vom 18.07.2022
Eisenbahn-Bundesamt	vom 21.06.2022
Landeshauptstadt Wiesbaden	vom 22.06.2022

**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:**

<b>Regionalverband FrankfurtRheinMain</b>	<b>Schreiben vom 29.06.2022</b>
<p>Stellungnahme Behörde / Träger</p> <p>Außerhalb 13/22/F und Außerhalb 12/22Bp 17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020 "Langgraben- Hainfeld" in Niedernhausen - Ortsteil Oberjosbach und Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p> <p>Der Planbereich liegt außerhalb unseres räumlichen Zuständigkeitsbereichs und von der vorgesehenen Entwicklung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verbandsgebiet zu erwarten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung</p> <p><u>Plangebiet</u> Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

PLEdoc GmbH	Schreiben vom 23.06.2022
<p>Stellungnahme Behörde / Träger</p>	<p>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung</p>
<p><b>Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen; Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach und 17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“; Hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen</u> werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> </ul> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p><b>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</b>  <b>Dort dargestellte Leitungenverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</b></p> <p><b>Achtung:</b> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen      PLEdoc GmbH</p> <p>-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-</p> <p>Anlage(n)</p>	<p><b>Versorgungsanlagen/- leitungen</b>      Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen der von PLEdoc GmbH betreuten Unternehmen.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen und  
 17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen  
 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen



<b>Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie</b>	<b>E-Mail vom 22.06.2022</b>
<p>Stellungnahme Behörde / Träger</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 13.06.2022 haben Sie mich als Träger öffentlicher Belange in o.g. Angelegenheit eingebunden. Dazu teile ich Ihnen mit, dass diese Aufgabe für umweltrelevante Fragestellungen von den Regierungspräsidien wahrgenommen wird und ich bedarfsweise von diesen eingebunden werde. Diese Vorgehensweise ist mit diesen Dienststellen abgestimmt. Sollten Sie die erhaltenen Unterlagen nicht ohnehin bereits beim zuständigen Regierungspräsidium eingereicht haben, bitte ich Sie dies zu veranlassen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>	<p>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung</p> <p><b><u>Zuständigkeit Regierungspräsidium</u></b> Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie verweist auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Bedenken:**

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b> Stellungnahme Behörde / Träger	<b>Schreiben vom 06.07.2022</b> Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Rheingau-Taunus-Kreis Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach und 17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“</p> <p>Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Schreiben des Planergruppe ASL vom 13. Juni 2022 Mein Schreiben vom 7. März 2022</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:</p> <p>Die vorgesehene Fläche mit einer Größe von ca. 0,67 ha liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft“. Zudem wird die Fläche von einem „Vorranggebiet Regionaler Grüngüg“ und von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ überlagert. Die Planfläche ist aufgrund ihrer geringen Größe regionalplanerisch nicht bedeutsam.</p> <p>Die als „Vorranggebiet Regionaler Grüngüg“ ausgewiesene und von der geplanten Bebauung betroffene Fläche ist entsprechend dem Beschluss der Regionalversammlung Südhessen (Drs. Nr. VIII / 55.0) vom 1. März 2013 (Drucksache Nr.: VIII / 55.1 „Kompensation Regionaler Grüngüge“) unabhängig von ihrer Größe im gleichen Naturraum zu kompensieren. Dementsprechende Aussagen bitte ich in der Begründung aufzunehmen.</p>	<p><b>Raumordnung:</b> <u>Kompensation Regionaler Grüngüg</u></p> <p>Nach Rücksprache mit dem RP besteht aufgrund der geringen Flächengröße die Möglichkeit an anderer Stelle den regionalen Grüngüg auszuweiten. Dies kann in Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes erfolgen.</p> <p><b>In der Begründung des Bebauungsplanes ist eine entsprechende Erläuterung aufzunehmen.</b></p>

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 06.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>In diesem Zusammenhang möchte ich auch darauf hinweisen, dass die Thematik des Alternativflächenvergleichs in den Planunterlagen, insbesondere im Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung, bislang nicht ausreichend erörtert wird.</p>	<p><u>Raumordnung:</u></p> <p><u>Alternativflächenvergleich</u></p> <p><b>In den Bebauungsplan ist eine Begründung zur Auswahl der Fläche gemäß des Textvorschages der überarbeiteten Begründung aufzunehmen.</b></p>
<p>Wie bereits in meinem Schreiben vom 7. März 2022 im Rahmen Ihrer landesplanerischen Anfrage möchte ich auf Ziel Z 3.4.1-4 RPS/RegFNP 2010 und die Tabelle zum maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen hinweisen. In Bezug auf die benannte Tabelle ist zwar festzustellen, dass der Geltungszeitraum rein formal Ende 2020 abgelaufen ist. Die angegebenen Werte sind jedoch trotzdem bei den zukünftigen Entwicklungen zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund bitte ich der Begründung zum Bebauungsplan eine Auflistung der seit 2002 bauleitplanerisch festgesetzten bzw. dargestellten Wohnsiedlungsflächen beizufügen.</p>	<p><u>Wohnsiedlungsflächen</u></p> <p><b>In den Bebauungsplan ist eine Begründung zum Wohnflächenbedarf in Niedernhausen und im Ortsteil Oberjosbach gemäß des Textvorschages der überarbeiteten Begründung aufzunehmen.</b></p>

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 06.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Es wird begrüßt, dass in der Planbegründung bereits Ausführungen zu den regionalplanerischen Dichtevorgaben gem. Ziel Z3.4.1-9 RPS/RegFNP 2010 zu finden sind. Da die geplante Wohnbaufläche aufgrund ihrer geringen Größe keinen eigenständigen Charakter ausprägt, kann diese im Rahmen der Bewertung der Baudichte nicht eigenständig bewertet werden. Hierbei ist demnach das Umfeld (westlich bzw. südlich des Plangebietes) mit einzubeziehen. Ich verweise hierzu auf das Rundschreiben meines Hauses an die Kommunen aus dem Jahr 2016. In diesem wurde erläutert, wie die Umsetzung des Ziels im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen soll.</p>	<p><b><u>Raumordnung:</u></b></p> <p><b><u>Dichtevorgaben</u></b></p> <p>Im Plangebiet können maximal 22 Wohneinheiten errichtet werden. Dies führt zu einer baulichen Dichte von 33 WE / ha, die Obergrenze der Zielvorgabe (40 WE / ha) wird somit nicht überschritten. Eine Einbeziehung der vorhandenen Nachbarbebauung würde zu keinem anderen Ergebnis führen, da die ähnliche Gebäudestruktur mit kleineren, zumeist freistehenden, Einfamilienhäusern und einigen kleineren Mehrfamilienhäusern besteht.</p> <p>Bei der unteren Grenze handelt es sich gem. VGH-Urteil nicht um eine Zielvorgabe, sondern um einen nicht verbindlichen Planungsgrundsatz. Wie in der Begründung dargelegt, wird im Falle einer Belegung von nur einer Wohnung / Gebäude die Mindestdichte nicht erreicht (16 WE / ha anstatt 25 WE / ha). Da kein Bauzwang ausgeübt werden kann und somit die Mindestdichte über einen B-Plan nicht steuerbar ist, kann ein größerer Untersuchungsraum zu keinen anderen Planungskonsequenzen führen.</p> <p><b>Die Anregung wird zurückgewiesen.</b></p>

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 06.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Für den betreffenden Planbereich und darüber hinaus bestand bereits vor mehr als 20 Jahren ein Interesse an einer Bebauung. Damals war das 'Hainfeld' noch Bestandteil des 2007 aufgehobenen Landschaftsschutzgebiet 'Taunus'. Gegen die Bebauung wurden wegen der Biotopausstattung (Streuobst teils verbracht/teils in Nutzung, sonstige Gehölzbestände) erheblich Bedenken vorgebracht und eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz abgelehnt. Die damalige Erweiterungsfläche wurde von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Darmstadt im Jahr 2000 ausgenommen.</p> <p>Die nun vorliegende FNP-Änderung sieht eine einzeilige Bebauung und einen Siedlungsabschluss / Arrondierung in diesem Bereich vor. Von der geplanten Inanspruchnahme ist mittlerweile eine als Wald zu bezeichnende Biotopstruktur betroffen. Waldlebensräume sind nach wie vor von einem großen Wert für Tiere und Pflanzen und im Kontext mit den im Anschluss vorhandenen Biotopen für die örtlichen Verbundfunktionen von Bedeutung. Wie bereits im Zuge der landesplanerischen Anfrage vom März des Jahres ausgeführt, sind für das betreffende Baugebiet einschl. seiner Wirkzone arten- und naturschutzrechtliche Erhebungen erforderlich. Auf Basis dieser Grundlagen kann eine fundierte naturschutzfachliche Stellungnahme erfolgen. Die Erhebungen umfassen dabei nicht nur eine Biotopkartierung, sondern auch eine Erhebung – insbesondere der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG.</p>	<p><b>Schreiben vom 06.07.2022</b></p> <p><b>Naturschutz:</b></p> <p><u>Biotopkomplex - Artenschutzbeitrag</u></p> <p>Eine detaillierte Untersuchung der Flora und Fauna liegt inzwischen vor.</p> <p>Das Plangebiet setzt sich aus Gärten, Gartenbrachen sowie von Ruderalfuren durchzogene, waldähnliche Feldgehölze zusammen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Bezuglich des Arten- schutzes kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis;</p> <p><i>„Da weder für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten der VSchRL Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, kommen für eine Zulassung des Vorhabens die Ausnahmeveraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht zum Tragen.“</i></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 06.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Im Zuge der landesplanerischen Voranfrage wurde vorbehaltlich der Ergebnisse der erforderlichen arten- und naturschutzrechtlichen Erhebungen (Artenschutzbeitrag, Eingriffs-/Auszgleichsbewertung) aus naturschutzfachlichen Gründen eine Zustimmung zu der geplanten Arrondierung des Siedlungsrandes signalisiert. Gegen jedwede darüberhinausgehende Siedlungsplanung bestehen allerdings nach wie vor erhebliche Bedenken.</p> <p>Im Falle einer Inanspruchnahme des angefragten Planbereiches wird aufgrund der bestehenden Biotoptypen ein hohes Kompensationserfordernis entstehen. Zur Bewältigung dieses Defizits sind frühzeitig Kompensations- oder Ökokontomaßnahmen zu ermitteln und zum Gegenstand des Planverfahrens bzw. des Bebauungsplanentwurfes zu machen.</p>	<p><b>Naturschutz:</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Kompensationsmaßnahmen</b></p> <p>Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist die Beanspruchung eines Ökokontos einer Fläche in der Gemarkung Niederseelbach vorgesehen.</p> <p>Aufgrund der teilweisen Einschätzung als Waldfläche gemäß Bundeswaldgesetz wird eine Aufforstung bzw. die Entrichtung einer Waldabgabe erforderlich. Dies wird im Zuge einer gesonderten Antragstellung durch die Gemeinde auf Rodung und Umwandlung von Waldflächen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG bearbeitet. Über dieses Verfahren ergibt sich ein Ausgleich für die Waldflächen, deren genaue Form (Ersatzaufforstung, Walderhaltungsabgabe) im weiteren Verfahrensverlauf mit den zuständigen Behörden geklärt wird.</p> <p>Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist die Beanspruchung des Ökokontos vorgesehen. Dafür soll eine vorgezogene Ersatzmaßnahme auf einer Fläche in der Gemarkung Niederseelbach zugeordnet werden.</p> <p><b>Der Anregung wird Rechnung getragen.</b></p>

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 06.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - <b>Abteilung Umwelt Wiesbaden</b> - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 439-120) für die Gewinnungsanlagen TB I und TB IV Farnwiese der Stadt Niedernhausen.</p> <p>Die Schutzgebietsverordnung vom 24.01.10986 (StaAnz: Nr. 10/1986, S. 470 ff) für die Gewinnungsanlagen TB I und TB IV Farnwiese in Niedernhausen ist zu beachten.</p> <p><b>Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise</b></p> <p>Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.</p> <p>Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.</p> <p>Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.</p>	<p><b>Abteilung Umwelt Wiesbaden:</b></p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p><b>Im Bebauungsplan ist der nachfolgende Hinweis mit aufzunehmen.</b></p> <p><b>Wasserschutzzone</b></p> <p><i>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 9. Juni 1989 festgesetzten Wasserschutzgebietes der „Tiefbrunnen I und II“ der Gemeinde Niedernhausen / Ortsteil Oberjosbach. Die aufgeführten Verbote gemäß § 4 Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu beachten.</i></p> <p><b>Wasserversorgung</b></p> <p>Im Rahmen einer Antragsplanung zum Wasserrechtsantrag für das Wasserwerks Oberjosbach Stell Dr.- Ing. Ulrich Roth trifft Aussagen zum Wasserdargebot nach denen ausreichend Trinkwasser vorhanden ist.</p> <p><b>In die Begründung ist eine entsprechende Erläuterung aufzunehmen.</b></p>

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 06.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegenüber der Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken. Die weiteren Ausführungen beziehen sich auf die nachgeordnete Ebene der Bebauungsplanung.</p> <p>Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden nicht angesprochen.</p> <p>Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) liegen mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin (28.06.2022) verfügbaren Kenntnisstand (Abfrage der Altflächendatei, vorliegende Aktenlage) nicht vor.</p> <p>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 Abs. 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 Gewerberегистre 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 <a href="http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html">http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html</a> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.</p>	<p><b>Abteilung Umwelt Wiesbaden:</b></p> <p><u>Nachsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Zwischenzeitlich wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem Aussagen zum Bodenschutz getroffen werden.</p> <p><b>Der Anregung wurde Rechnung getragen.</b></p> <p><b>Unter Hinweise und Empfehlung ist folgender Hinweis aufzunehmen:</b></p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p><i>Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.</i></p>

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b> Stellungnahme Behörde / Träger	<b>Schreiben vom 06.07.2022</b> Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden abgesprochen. Es ergeben sich dazu keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.</p> <p><b>Oberflächengewässer</b> Es bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung.</p> <p><b>Abwasser, anlagebezogener Gewässerschutz</b> Es bestehen keine gegen die o.g. Bauleitplanung Bedenken.</p>	<p><b>Abteilung Umwelt Wiesbaden:</b> <u>Vorsorgender Bodenschutz</u> Es bestehen keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen und  
17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen  
Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>	<b>Schreiben vom 06.07.2022</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b>Abfallwirtschaft</b></p> <p>Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>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 Bodenaushub einzuhalten sind.</p> <p>Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: <a href="mailto:Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de">Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de</a>) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.</p> <p>Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:</p> <p><a href="http://www.rp-darmstadt.hessen.de – Umwelt und Energie – Abfall – Bau- und Gewerbeabfall – Bodenmaterial und Bauschutt">www.rp-darmstadt.hessen.de – Umwelt und Energie – Abfall – Bau- und Gewerbeabfall – Bodenmaterial und Bauschutt</a></p>	<p><b>Abteilung Umwelt Wiesbaden:</b></p> <p><b>Abfallwirtschaft</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Die vorgelegten Unterlagen wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 06.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Für die <b>bergrechtliche</b> Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:</p> <p><u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010</li> <li>- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</li> </ul> <p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</li> </ul> <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,</li> <li>- in der Datenbank vorliegende Informationen,</li> <li>- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>	<p><b>Bergaufsicht</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 06.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Den <b>Kampfmittelräumdienst</b> beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren 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. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: <a href="mailto:kmrd@rpda.hessen.de">kmrd@rpda.hessen.de</a> .</p> <p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b>Kampfmittelräumdienst</b></p> <p>Der Kampfmittelräumdienst wurde an dem Verfahren beteiligt. (siehe Stellungnahme RPDA Kampfmittelräumdienst)</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Verfahrensrechtliche Prüfung</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst	Schreiben vom 01.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Niedernhausen,          Ortsteil Oberjosbach          "Langgraben-Hainfeld"  <b>Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 2/2020 und 17. Flächennutzungsplanänderung</b>  <b>Kampfmittelbelastung und -räumung</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.</p> <p>Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</p> <p>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b>Kampfmittelfunde</b></p> <p><b>Der Hinweis im Hinblick auf eine systematische Flächenabsuche wird zur Kenntnis genommen:</b></p> <p><b>Im Bebauungsplan ist der nachfolgende Hinweis mit aufzunehmen.</b></p> <p><b>Kampfmittelfunde</b></p> <p><i>Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.</i></p> <p><b>Weiterverwendung Stellungnahme</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Rheingau-Taunus Kreis, Der Kreisausschuss	Schreiben vom 11.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Grundstück Niedernhausen, ~ Gemarkung Oberjosbach Vorhaben Bebauungsplan "Langgraben-Hainfeld", mit FNP-Änderung	
Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	<b><u>Stabstelle für Frauen und Gleichstellung</u></b> -
<b><u>Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:</u></b> Stellungnahme liegt nicht vor.	
<b><u>Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:</u></b> Stellungnahme liegt nicht vor.	<b><u>Fachdienst KE - Kreisentwicklung</u></b> -
<b><u>Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:</u></b> Von Seiten des FD I.7 bestehen keine Einwände oder Bedenken.	<b><u>Fachdienst I.7 – Schule, Hochbau und Liegenschaften, Sport und Kultur</u></b> Es bestehen keine Bedenken. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b><u>Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:</u></b> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.	<b><u>Fachdienst II.7 – Gesundheitsverwaltung</u></b> Es bestehen keine Bedenken. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt ( ):</u></b> Stellungnahme liegt nicht vor.	<b><u>Fachdienst III.2 – Umwelt</u></b> - Stellungnahme nachgereicht mit Schreiben vom 18.07.2022, siehe nachfolgend

Rheingau-Taunus Kreis, Der Kreisausschuss	Schreiben vom 11.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:</u></b></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.</p> <p><b><u>Verkehrsanbindung:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.</li> <li>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 Feuerwehrzufahrt 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.</li> </ul> <p>Dies ist insbesondere notwendig um:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.</li> <li>2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.</li> <li>3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.</li> <li>4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.</li> <li>5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.</li> <li>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.</li> <li>Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.</li> </ul>	<p><b><u>Fachdienst III.3 – Brandschutz</u></b></p> <p><b><u>Verkehrsanbindungen</u></b></p> <p>Die Sachverhalte sind im Zuge der späteren Hochbauplanung zu berücksichtigen bzw. abzustimmen.</p> <p><b><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>

Rheingau-Taunus Kreis, Der Kreisausschuss	Schreiben vom 11.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b><u>Löschwasserversorgung:</u></b></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ <math>\leq 0,7</math> muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m<sup>3</sup> /h) über eine Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m<sup>3</sup> betragen.</li> </ul> <p><b><u>Hydranten</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.</li> <li>• 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.</li> <li>• Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.</li> <li>• 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.</li> <li>• Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.</li> </ul>	<p><b><u>Fachdienst III.3 – Brandschutz</u></b></p> <p><b><u>Löschwasserversorgung</u></b></p> <p>Die Sachverhalte sind im Zuge der Ausbauplanung der Straßenverkehrsflächen zu klären.</p> <p><b><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p><b><u>Hydranten</u></b></p> <p>Die Sachverhalte sind im Zuge der Ausbauplanung der Straßenverkehrsflächen zu klären.</p> <p><b><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>

Rheingau-Taunus Kreis, Der Kreisausschuss	Schreiben vom 11.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:</u></b></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht unter Beachtung folgender Anregungen und Hinweise grundsätzlich keine Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In den Nutzungsschablonen fehlt die textliche Festsetzung der Dachform sowie der Dachneigungen. Hier ist empfehlenswert mit aufzunehmen, dass ausschließlich Satteldächer mit Dachneigung von 35°-45° bei Hauptbaukörpern erlaubt sind.</li> <li>2. Ziffer 6.3.3: Die angegebene Trauf- und Firsthöhen unter Punkt 2 im Plan sind nicht nachvollziehbar. Um Missverständnisse zu vermeiden, empfehlen wir die Gebäudehöhe auf „NN“ zu beziehen, da aktuell der Bezugspunkt bei Planunterlagen schwer zu ermitteln wäre.</li> </ol>	<p><b><u>Fachdienst III.4 – Bauaufsicht</u></b></p> <p><b><u>Nutzungsschablone</u></b></p> <p>Die Nutzungsschablone enthält planungsrechtliche Inhalte. Bei den Vorgaben Dachneigung und Dachform handelt es sich um bauordnungsrechtliche Festsetzungen die unter der diesbezüglichen Rubrik dargestellt sind.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zurückgewiesen.</u></b></p> <p><b><u>Trauf- und Firsthöhenangaben über NN</u></b></p> <p>Nach der zwischenzeitlich vorliegenden Vermessung besteht die Möglichkeit der Festsetzung der zulässigen Höhen über Normal Null.</p> <p><b><u>Die Höhenfestsetzungen sind im Bebauungsplan anzupassen und auf Normal Null zu beziehen.</u></b></p>

Rheingau-Taunus Kreis, Der Kreisausschuss	Schreiben vom 11.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>3. Ziffer 6.3.6: Unter Punkt 5 im Plan sind Garagen und Carports nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsfächern zulässig. Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist allerdings ein Mindestabstand von 3m einzuhalten. Ist hier neben der Straßenverkehrsfläche auch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) gemeint?</p> <p>3.1 „Oberirdische Stellplätze sind allgemein zulässig“, was ist hiermit gemeint? Sind diese somit auf dem gesamten Baugrundstück, also auch direkt an den Verkehrsflächen zulässig? Hier ist eine bessere Formulierung wünschenswert.</p>	<p><b>Fachdienst III.4 – Bauaufsicht</b></p> <p><b>Garagen und Carports</b></p> <p>Die Festsetzung bezieht sich nur die im Bebauungsplan festgesetzten „Straßenverkehrsflächen“</p> <p><b>Die Festsetzung ist wie folgt zu konkretisieren:</b></p> <p><i>Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsfächern entsprechend den Regelungen der HBO zulässig. Vor den im B-Plan als öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.</i></p> <p><b>Oberirdische Stellplätze</b></p> <p>Die Festsetzung bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück.</p> <p><b>Die Festsetzung ist folgt zu konkretisieren:</b></p> <p><i>Oberirdische Stellplätze sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.</i></p>

Rheingau-Taunus Kreis, Der Kreisausschuss	Schreiben vom 11.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>4. Ziffer 6.3.6: Unter Punkt 5 im Plan steht „Nebenanlagen sind allgemein zulässig“. Dies ist zu oberflächlich beschrieben. Wo sind Nebenanlagen allgemein zulässig? In allen Bereichen außerhalb der Baugrenze?</p> <p>5. Es ist empfehlenswert die Baugrenzen an allen Längen zu vermaßen, bei welchen diese abweichend von 3m zur Straße sind, um hier später eindeutig zu sehen, wo diese liegen. Dies betrifft Flurstück 1522/1 im Südosten zur Straße hin, 1443/2 Nordwesten zur Straße hin, 1444/1 und 1445 Südosten zur Straße hin.</p>	<p><b>Fachdienst III.4 – Bauaufsicht</b></p> <p><b>Nebenanlagen</b></p> <p>Die Festsetzung bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück.</p> <p><b>Die Festsetzung ist folgt zu konkretisieren:</b></p> <p><i>Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.</i></p> <p><b>Vermaßung Baugrenzen</b></p> <p>Die Baufenster sind durch die Angaben der Abstände zu den Grundstücksgrenzen eindeutig vermaßt.</p> <p><b>Die Anregung wird zurückgewiesen.</b></p>

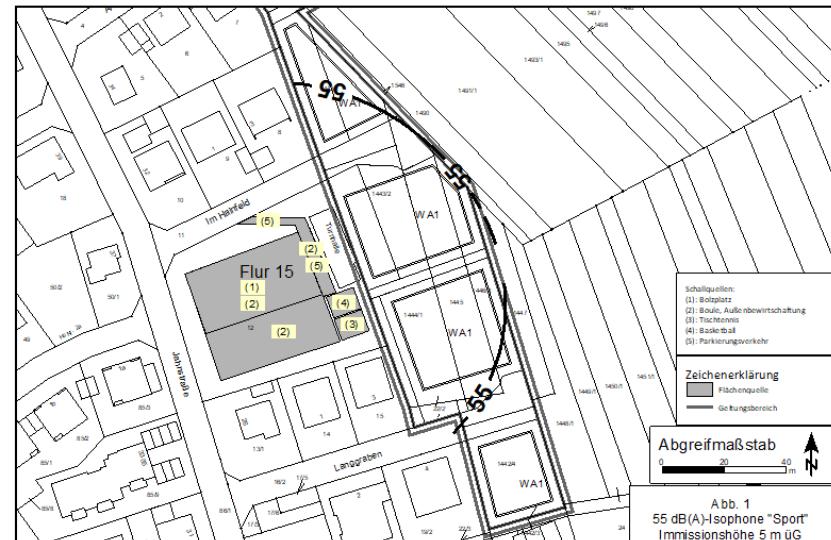
<b>Rheingau-Taunus Kreis, Der Kreisausschuss</b>	<b>Schreiben vom 11.07.2022</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>6. Zeichnerische Festsetzung: Hier fehlt die Bedeutung von der hellblauen gestrichelten Linie.</p> <p>Zu der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans besteht aus bauaufsichtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p><b>Fachdienst III.4 – Bauaufsicht</b></p> <p><b>Mögliche Baugrundstücksgrenzen</b></p> <p>Die hellblauen Linien haben keine Bedeutung.</p> <p><b>Die hellblauen Linien und sind aus der Planzeichnung zu entfernen.</b></p> <p><b>Flächennutzungsplan</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<b>Rheingau-Taunus Kreis, Der Kreisausschuss</b>	<b>Schreiben vom 11.07.2022</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<b><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:</u></b>  Gegen die Bauleitplanung haben wir keine Bedenken.	<b>Fachdienst III.4 – Denkmalschutz</b> Es bestehen keine Bedenken.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
Hinweis: Der Abteilung hessenArchäologie bleibt eigene Stellungnahme vorbehalten.	<b><u>Beteiligung der Abt. hessenArchäologie</u></b> Der Träger wurde beteiligt. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen ist keine Stellungnahme eingegangen.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:</u></b>  Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.	<b><u>Fachdienst III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen</u></b> Es bestehen keine Bedenken.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:</u></b>  Die Belange der hiesigen Verkehrsbehörde sind hierbei nicht betroffen.	<b><u>Fachdienst III.6 – Verkehr</u></b> Es besteht keine Zuständigkeit.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

<b>Rheingau-Taunus Kreis, Der Kreisausschuss</b>	<b>Schreiben vom 11.07.2022</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<u><b>Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung</b></u>  Stellungnahme liegt nicht vor.	<u><b>Fachdienst II.JHP – Jugendhilfeplanung</b></u> -
<u><b>Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:</b></u>  Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat folgende Bedenken zum vorliegenden Planentwurf: Die Wendeanlagen (Wendehämmer) sind für 11 Meter lange dreiachsiges Müllfahrzeuge zu klein dimensioniert und können nicht zum Rangieren benutzt werden. Es werden hierfür Rangierstrecken von circa 20 Meter benötigt. Für sämtliche Abfallbehälter und sperrige Abfälle der künftigen Bewohner müssten daher an der Jahnstraße Bereitstellungsflächen geschaffen werden.  Im Auftrag	<u><b>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b></u>  <u><b>Wendeanlagen</b></u>  Geplant ist ein normierter Wendehammer Typ 3 vorgesehen, der für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist. Größere Wendeanlagen beanspruchen erheblich größere Flächen, die nicht im Verhältnis zu den wenigen Baugrundstücken stehen.  Es besteht auch die Möglichkeit in den Kreuzungsbereichen der Stichstraßen mit der Jahnstraße Aufstellflächen für Mülltonnen zu schaffen. Die Entferungen betragen zwischen 65 m und 85 m und liegen somit unter der zulässigen Entfernung von 100 m.  Für die Sammelplätze können z.B. Teilflächen bestehender Fußwege und Teilflächen der Straßen (z.B. verkehrsberuhigende Fahrbahneinengungen) herangezogen werden.  <b>Für die Müllentsorgung sind in den Kreuzungsbereichen zur Jahnstraße Müllstandortplätze zur Verfügung zu stellen.</b>

<b>Rheingau-Taunus Kreis, Der Kreisausschuss, Fachdienst Umwelt III.2</b>		<b>Schreiben vom 18.07.2022</b>
Stellungnahme Behörde / Träger		Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Grundstück Gemarkung Flur Flurstück	<b>Niedernhausen, ~</b> Oberjosbach 0 0	<p><b>Fachdienst Umwelt III.2</b></p> <p><u><b>Fachdienst Umwelt III.2</b></u></p> <p><u><b>Nachsendung</b></u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u><b>Immissionsschutz – Luftwärmepumpen</b></u></p> <p>Im Hinblick auf die Erfahrung der Kreisverwaltung ist es sinnvoll eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><b>Im Bebauungsplan ist folgende Festsetzung aufzunehmen:</b></p> <p><i><b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</b></i></p> <p><i><b>Luftwärmepumpen</b></i></p> <p><i><b>Luftwärmepumpen sind nur mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zulässig.</b></i></p>
<p><b>10 OJ 08.0 und FNP-10.23</b>  <u><b>Bebauungsplan "Langgraben-Hainfeld", mit FNP-Änderung</b></u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 11.07.2022 übersenden wir Ihnen die Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt III.2 zur Kenntnisnahme:</p> <p><b>III.21 Immissionsschutz:</b></p> <p>1. Aufgrund der zunehmenden Probleme mit Luftwärmepumpen, die bis 1000 kW weder bau- noch immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig sind, empfehlen wir dringend eine Regelung im Rahmen der Bauleitplanung. Wir empfehlen bei Wohnbebauung zumindest die Einschränkung in die Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen, dass nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zulässig sind.</p>		

Rheingau-Taunus Kreis, Der Kreisausschuss, Fachdienst Umwelt III.2	Schreiben vom 18.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>2. Eine Aussage zu der Sportstätte des TG Oberjosbach 1899 e.V. kann erst erfolgen, wenn das in der „Begründung Vorentwurf“ unter Punkt 5.4 genannte Lärmschutzgutachten, unter Berücksichtigung der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BlmSchV, vorgelegt wird.</p>	<p><b>Fachdienst Umwelt III.2</b></p> <p><b>Immissionsschutz – Lärmschutzgutachten</b></p> <p>Bezüglich des Lärmschutzes liegt ein Lärmschutzgutachten (Stand März 2024) vor. Im Gutachten wird dargelegt, dass es im Bereich der angrenzenden Sportanlage zur Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte kommt.</p> <p>Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle) aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des unverhältnismäßig großen Flächenverbrauchs und der sehr hohen Kosten nicht in Betracht kommen, werden passive Schallschutzmaßen an den Gebäuden und in den Außenbereichen erforderlich.</p> <p><b>Die daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplan festgesetzt:</b></p> <p><b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</b></p> <p><b>Schutz vor Sportlärmeinwirkungen</b></p> <p><b>Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung bei einer Immissionshöhe von 5 m über Gelände.</b></p> <p><b>Der maßgebliche Immissionsort liegt gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BlmSchV) 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer Wohnung, eines Krankenhauses, einer Pflegeanstalt oder einer anderen ähnlich schutzbedürftigen Einrichtung.</b></p>

Rheingau-Taunus Kreis, Der Kreisausschuss, Fachdienst Umwelt III.2	Schreiben vom 18.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
	<p><b>Fachdienst Umwelt III.2</b>  <u>Immissionsschutz – Lärmschutzgutachten</u></p> <p><i>Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume i. S. d. 18. BlmSchV westlich der im Plan dargestellten 55 dB(A)-Isophone sind die nachfolgenden Maßnahmen einzeln oder in geeigneter Kombination vorzusehen. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel (Mittelungspegel) des Sportlärms als 55 dB(A) an drehbar öffnenbaren Fenstern der o. g. schutzbedürftigen Aufenthaltsräume anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude und/oder Lärmschutzanlagen).</i></p>  <p><b>Abb. 1</b>      55 dB(A)-Isophone "Sport"      Immissionshöhe 5 m üG</p>

<b>Rheingau-Taunus Kreis, Der Kreisausschuss, Fachdienst Umwelt III.2</b>	<b>Schreiben vom 18.07.2022</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
	<p><b>Fachdienst Umwelt III.2</b>  <u>Immissionsschutz – Lärmschutzgutachten</u></p> <p><u>Wintergärten</u>  <i>Schutz der o. g. schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch belüftete Wintergärten. Hierbei muss z. B. durch eine elektronische Verriegelung sichergestellt werden, dass die Wintergartenfenster und die Raumfenster/-fenstertüren nicht gleichzeitig geöffnet werden können (Schleusenprinzip: z. B. dürfen die Raumfenster/-fenstertüren nur offenbar sein, wenn die Wintergartenfenster geschlossen sind).</i></p> <p><u>Verglasung</u>  <i>Montage vorgehängter hinterlüfteter Glasfassaden vor drehbar öffnabaren Fenstern der o. g. schutzbedürftigen Aufenthaltsräume.</i></p> <p><i>Montage feststehender Glasscheiben ("Prallscheiben") im Abstand von weniger als 0,5 m vor drehbar öffnabaren Fenstern der o. g. schutzbedürftigen Aufenthaltsräume.</i></p> <p><i>Montage von nur kippbaren und mit schallabsorbierender Verkleidung an Sturz und Laibung versehenen Fenstern ("Hamburger HafenCity-Fenster") in den o. g. schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.</i></p> <p><i>Ausstattung von Fenstern der o. g. schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit dem Beschlagsystem "Kipp vor Dreh". Bei diesem Beschlag wird die Kippstellung des Fensters durch die waagerechte Griffstellung erzielt. Das Öffnen des Flügels ausschließlich zu Reinigungszwecken ist beim Einsatz eines entsprechenden abschließbaren Fenstergriffes nur möglich, wenn gleichzeitig der Schlüssel betätigt wird ("Tilt before Turn", TBT-Getriebe).</i></p> <p><u>Grundrissorientierung</u>  <i>Anordnen der o. g. schutzbedürftigen Aufenthaltsräume so, dass drehbar öffnbare Fenster östlich der im Plan dargestellten 55 dB(A)-Isophone liegen (z. B. durchgesteckte Räume).</i></p>

<b>Rheingau-Taunus Kreis, Der Kreisausschuss, Fachdienst Umwelt III.2</b>	<b>Schreiben vom 18.07.2022</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b>III.22 Untere Naturschutzbehörde:</b></p> <p>Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und die artenschutzrechtlichen Belange sollen noch in der weiteren Planung eingeführt werden. Wir bitten weiterhin, um eine Kartierung und Aufnahme von Obstbäumen mit Zustandsbeschreibung im Plangebiet.</p>	<p><b>Fachdienst Umwelt III.2</b></p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde – Bestandskartierung Obstbäume</u></p> <p>Eine detaillierte Untersuchung der Flora und Fauna liegt inzwischen vor.</p> <p>Das Plangebiet setzt sich aus Gärten, Gartenbrachen sowie von Ruderalfluren durchzogene, waldähnliche Feldgehölze zusammen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Bezuglich des Arten- schutzes kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis;</p> <p><i>„Da weder für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten der VSchRL Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, kommen für eine Zulassung des Vorhabens die Ausnahmeveraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht zum Tragen.“</i></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Rheingau-Taunus Kreis, Der Kreisausschuss, Fachdienst Umwelt III.2	Schreiben vom 18.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b>III.23 Untere Wasserbehörde:</b></p> <p><b>Trinkwasserschutzgebiet:</b></p> <p>Im Bebauungsplan (Rechtsplan – Vorentwurf) unter Buchstabe C Nachrichtliche Übernahmen sind die einzelnen Schutzgebietszonen fehlerhaft aufgeführt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt definitiv nicht innerhalb eines „Heilquellschutzgebietes“ und auch nicht in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes.</p> <p>Der Text ist somit folgendermaßen zu ändern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzzone III des mit Verordnung vom 9. Juni 1989 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen I und II“ der Gemeinde Niedernhausen/Ortsteil Oberjosbach, veröffentlicht im StAnz.29/1989 S. 1523.</li> </ul> <p>Des Weiteren ist ebenfalls der Text unter Buchstabe F Hinweise und Empfehlungen folgendermaßen zu ändern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserschutzgebiet              Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 9. Juni 1989 festgesetzten Wasserschutzgebietes der „Tiefbrunnen I und II“ der Gemeinde Niedernhausen/Ortsteil Oberjosbach. Die aufgeführten Verbote gemäß § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu beachten.</li> </ul> <p>Die oben zuerst genannte Änderung ist im Übrigen auch in der „Begründung Vorentwurf“ (Stand: Februar 2022) unter dem Kapitel 6.6 entsprechend vorzunehmen.</p>	<p><b>Fachdienst Umwelt III.2</b></p> <p><b>Untere Wasserbehörde – Trinkwasserschutzgebiet</b></p> <p>Bezüglich der Bezeichnung des Wasserschutzgebietes ist ein redaktioneller Fehler aufgetreten. Es handelt sich um ein Trinkwasserschutzgebiet der Zone III.</p> <p><b>Die Bezeichnung ist entsprechend zu korrigieren.</b></p> <p><b>Im Bebauungsplan ist der nachfolgende Hinweis mit aufzunehmen.</b></p> <p><b>Wasserschutzzone</b></p> <p><i>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 9. Juni 1989 festgesetzten Wasserschutzgebietes der „Tiefbrunnen I und II“ der Gemeinde Niedernhausen / Ortsteil Oberjosbach. Die aufgeführten Verbote gemäß § 4 Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu beachten.</i></p>

<b>Rheingau-Taunus Kreis, Der Kreisausschuss, Fachdienst Umwelt III.2</b>	<b>Schreiben vom 18.07.2022</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><u>Abwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Liegt im Zuständigkeitsbereich des RPAU Wiesbaden.</li></ul>	<p><b>Fachdienst Umwelt III.2</b></p> <p><u>Untere Wasserbehörde – Abwasser</u> Es besteht keine Zuständigkeit.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><u>Trinkwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Liegt im Zuständigkeitsbereich des RPAU Wiesbaden.</li></ul> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Untere Wasserbehörde – Trinkwasser</u> Es besteht keine Zuständigkeit.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen und  
 17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen  
 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

<b>NABU-Gruppe Idstein e.V., Gesamtstellungnahme Naturschutzverbände, siehe unten</b>	<b>Schreiben vom 30.06.2022</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Hessische Gesellschaft für Ornithologie (HGON) e.V.          Lindenstraße 5          61209 Echzell</p> <p>Landesjagdverband Hessen (LJV) e.V.          Am Römerkastell 9          61231 Bad Nauheim</p> <p>Schutzbund Deutscher Wald und Naturschutz (SDW) Landesverband Hessen e.V.          Rathausstraße 56          65203 Wiesbaden-Biebrich</p> <p>Naturschutzbund Deutschland (NABU)          Landesverband Hessen e.V.          Friedenstraße 26          35578 Wetzlar</p> <p><b>Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen</b>  <b>Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach und 17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“</b>          hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Ihre Nachricht vom 13.06.2022          hier: Stellungnahme der Verbände</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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:</p>	

<b>NABU-Gruppe Idstein e.V., Gesamtstellungnahme Naturschutzverbände, siehe unten</b>	<b>Schreiben vom 30.06.2022</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Zu der oben bezeichneten Bauleitplanung werden seitens der genannten anerkannten Naturschutzverbände erhebliche Bedenken vorgebracht.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung beansprucht einen ökologisch bedeutsamen waldartigen Gehölzbestand. Es handelt sich um einen Biotopkomplex aus Eichengehölze mit Relikten von Streuobstbeständen, der im Rahmen einer Untersuchung des Planungsbüros Fischer im Bereich der Gemarkung Niedernhausen als „gesetzlich geschützte Biotopstrukturen“ gemäß § 30 BNatSchG bewertet wurde. Der Biotopkomplex ist im Hessischen Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer) entsprechend dargestellt und als gesetzlich geschützter Biotopkomplex gekennzeichnet (vergleiche auch Begründungen zum Bebauungsplan, Kap. 5.7, Seite 14 und zur Änderung des FNP, Kap. 5.5, Seiten 10/11). Aus den vorgenannten ökologischen Gründen muss der Biotopkomplex vollständig erhalten werden und darf durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p><u><b>Biotopkomplex</b></u></p> <p>Eine detaillierte Untersuchung der Flora und Fauna liegt inzwischen vor.</p> <p>Das Plangebiet setzt sich aus Gärten, Gartenbrachen sowie von Ruderalfuren durchzogene, waldähnliche Feldgehölze zusammen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Bezuglich des Arten- schutzes kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis;</p> <p><i>„Da weder für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten der VSchRL Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, kommen für eine Zulassung des Vorhabens die Ausnahmeverausset- zungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht zum Tragen.“</i></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<b>NABU-Gruppe Idstein e.V., Gesamtstellungnahme Naturschutzverbände, siehe unten</b>	<b>Schreiben vom 30.06.2022</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Die geplante Bebauung führt zu einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft, der unseres Erachtens nicht ausgeglichen werden kann. Außerdem hat die betreffende Gehölz- und Grünstruktur eine erhebliche Bedeutung für die ortsrandnahe Naherholung.</p> <p>Die betreffende Biotopstruktur ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sich die geplante Bebauung in einem Vorranggebiet Regionaler Grüngürtel. Im Regionalen Grüngürtel ist eine Wohnungsbau- und gewerbliche Nutzung nicht zulässig. „Im Vorranggebiet Regionaler Grüngürtel hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben“ (Regionale Zielsetzung Z4.3-2, Textteil Seite 86/87). Die geplante Bebauung entspricht also nicht den Zielvorgaben des geltenden Regionalplans Südhessen 2010.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b>Naturschutzfachlicher Ausgleich</b></p> <p>Aufgrund der teilweisen Einschätzung als Waldfläche gemäß Bundeswaldgesetz wird eine Aufforstung bzw. die Errichtung einer Waldabgabe erforderlich. Dies wird im Zuge einer gesonderten Antragstellung durch die Gemeinde auf Rodung und Umwandlung von Waldflächen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG bearbeitet. Über dieses Verfahren ergibt sich ein Ausgleich für die Waldflächen, deren genaue Form (Ersatzaufforstung, Walderhaltungsabgabe) im weiteren Verfahrensverlauf mit den zuständigen Behörden geklärt wird.</p> <p>Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist die Beanspruchung des Ökokontos vorgesehen. Dafür soll eine vorgezogene Ersatzmaßnahme auf einer Fläche in der Gemarkung Niederseelbach zugeordnete werden.</p> <p>Bezüglich der Naherholung ergeben sich nur geringe Auswirkungen zumal der Ortsrand lediglich um 1 bzw. 2 Baureihen verschoben wird und die angrenzenden Grünflächen erhalten bleiben. Zu bedenken ist auch, dass sich die Flächen stark bewachsen sind und sich im privaten Eigentum befinden und somit überwiegend nicht betreten werden können.</p> <p><b>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</b></p> <p><b>Kompensation Regionaler Grüngürtel</b></p> <p>Nach Rücksprache mit dem RP besteht aufgrund der geringen Flächengröße die Möglichkeit an anderer Stelle den regionalen Grüngürtel auszuweiten. Dies kann in Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes erfolgen.</p> <p><b>In der Begründung des Bebauungsplanes ist eine entsprechende Erläuterung aufzunehmen.</b></p>

BUND-Kreisverband Rheingau-Taunus	Schreiben vom 04.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b>Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen</b>  <b>Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach</b>  <b>und 17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020</b>  <b>„Langgraben-Hainfeld“</b></p> <p>hier: Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme bezgl. des obigen Bauvorhabens. Im Namen und im Auftrag des BUND Hessen e.V. nehme ich in Kenntnis des Plangebietes und nach Prüfung der Unterlagen hierzu fristgerecht wie folgt Stellung:</p> <p>Bei dem Gebiet der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um einen artenreichen Biotopkomplex mit Mischwald in gestufter Ausprägung, Hecken- und Saumbereichen sowie angrenzenden Obstbäumen. Insbesondere der Baumbestand unterschiedlichen Alters mit vielen sehr alten Eichen und Buchen ist ökologisch wertvoll. Dieses Biotop bietet einen für viele Tierarten unersetzlichen Lebensraum.</p> <p>Folgerichtig ist das Plangebiet im Hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) als gesetzlich geschützter Biotopkomplex gekennzeichnet (vergleiche auch Begründungen zum Bebauungsplan, Kap. 5.7, Seite 14 und zur Änderung des FNP, Kap. 5.5, Seiten 10/11).</p> <p>Der eng verzahnte Bestand darf nicht beeinträchtigt werden, sondern muss aus ökologischer Verantwortung vollständig erhalten werden. Daher ist sowohl die vorgesehene Bebauung als auch die Änderung des Flächennutzungsplans abzulehnen.</p>	<p><b>Schreiben vom 04.07.2022</b></p> <p><b>Biotopkomplex</b></p> <p>Eine detaillierte Untersuchung der Flora und Fauna liegt inzwischen vor.</p> <p>Das Plangebiet setzt sich aus Gärten, Gartenbrachen sowie von Ruderalfuren durchzogene, waldähnliche Feldgehölze zusammen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Bezuglich des Arten- schutzes kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis;</p> <p><i>„Da weder für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten der VSchRL Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, kommen für eine Zulassung des Vorhabens die Ausnahmeveraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht zum Tragen.“</i></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

BUND-Kreisverband Rheingau-Taunus	Schreiben vom 04.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Die Gründe im Einzelnen:</p> <p>1. Umliegende Waldflächen sind bereits beeinträchtigt          In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gibt es große Kalamitätsflächen, in denen Bäume abgestorben sind bzw. gefällt werden mussten. Auch Eichen- und Buchenbestände im Oberjosbacher Wald sind bereits erheblich geschädigt. Ausgerechnet in diesem geschädigten Umfeld eine intakte Waldfläche mit ökologischer Bedeutung zur Bebauung vorzusehen, wird abgelehnt.</p> <p>2. Belastung durch Ultranettrasse D3          Die von der Gemeinde Niedernhausen vorgeschlagene alternative Ultranettrasse D3 verläuft nur wenige hundert Meter entfernt. Die Nutzung dieses Trassenvorschlages D3 würde einen weiteren Verlust an Wald und Lebensraum bedeuten, den der Erhalt des Plangebiets zumindest abmildern könnte.</p>	<p><u>Waldflächen</u></p> <p>Aufgrund der teilweisen Einschätzung als Waldfläche gemäß Bundeswaldgesetz wird eine Aufforstung bzw. die Entrichtung einer Waldabgabe erforderlich. Dies wird im Zuge einer gesonderten Antragstellung durch die Gemeinde auf Rodung und Umwandlung von Waldflächen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG bearbeitet. Über dieses Verfahren ergibt sich ein Ausgleich für die Waldflächen, deren genaue Form (Ersatzaufforstung, Walderhaltungsabgabe) im weiteren Verfahrensverlauf mit den zuständigen Behörden geklärt wird.</p> <p>Zur Deckung des Eigenbedarfs besteht Bedarf in Oberjosbach Bauplätze Im Hinblick auf die Standortauswahl wird auf die zwischenzeitlich in die Begründung eingearbeitete Alternativenprüfung verwiesen. Danach haben andere Standorte auch im Hinblick auf umweltrelevante Fragestellungen Nachteile gegenüber dem ausgewählten Baugebiet.</p> <p><b>In den Bebauungsplan ist eine Begründung zur Auswahl der Fläche gemäß des Textvorschlages der überarbeiteten Begründung aufzunehmen.</b></p> <p><u>Ultranettrasse D3</u></p> <p>Die geplante Ultranettrasse ist nicht Gegenstand dieses Bauleitverfahrens</p> <p><b>Die Anregung wird zurückgewiesen.</b></p>

BUND-Kreisverband Rheingau-Taunus	Schreiben vom 04.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>3. Wasserschutz</p> <p>Das Plangebiet liegt in der WSG III - einem Trinkwassereinzugsgebiet. Es ist vorab zu prüfen, ob im Plangebiet „Kluftgesteine“ vorkommen, wie sie für den Taunuskamm typisch sind. Sollten Kluftgesteine zu erwarten sein, besteht bei den notwendigen Tiefbauarbeiten eine erhebliche Gefahr der Grundwasserverschmutzung und damit der Trinkwassergewinnung in der Oberjosbacher Schürfung.</p>	<p><u>Wasserschutz</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einer Wasserschutzzone III. Nach der Schutzgebietsverordnung ist das Versenken und Versickern von Kühlwasser, radioaktiven Stoffen, ausgenommen das von den Straßen abzufließenden Niederschlagswasser, verboten. Insofern sind auch bei Tiefbauarbeiten auftretende Grundwasserverschmutzungen nicht zulässig.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planungen werden zu diesem Thema Bodengutachten und eine Maßnahmenbeschreibung zur Vermeidung einer Grundwasserverschmutzung erforderlich.</p> <p><b>Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Erläuterung aufzunehmen</b></p>
<p>4. Vorranggebiet Regionaler Grüngzug</p> <p>Das Plangebiet mit seiner Biotopstruktur ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sich die geplante Bebauung in einem Vorranggebiet Regionaler Grüngzug. Im Regionalen Grüngzug ist eine Wohnungsbau- und gewerbliche Nutzung nicht zulässig. „Im Vorranggebiet Regionaler Grüngzug hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben“ (Regionale Zielsetzung Z4.3-2, Textteil Seite 86/87). Die geplante Bebauung entspricht also nicht den Zielvorgaben des geltenden Regionalplans Südhessen 2010.</p>	<p><u>Kompensation Regionaler Grüngzug</u></p> <p>Nach Rücksprache mit dem RP besteht aufgrund der geringen Flächengröße die Möglichkeit an anderer Stelle den regionalen Grüngzug auszuweiten. Dies kann in Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes erfolgen.</p> <p><b>In der Begründung des Bebauungsplanes ist eine entsprechende Erläuterung aufzunehmen.</b></p>

BUND-Kreisverband Rheingau-Taunus	Schreiben vom 04.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>5. Fehlendes Fachgutachten zum Arten- und Biotopschutz</p> <p>In Kenntnis der ökologischen Bedeutung des Plangebietes hätte vor der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine fachgerechte Erfassung der Tier- und Pflanzenarten durchgeführt werden sollen. Im Plangebiet sind vermutlich Greifvogelhorste vorhanden. Die alten Bäume lassen zudem das Vorkommen von Eulen erwarten, die vorhandenen Baumhöhlen sind potentielle Fledermausquartiere. Die Fläche bietet möglicherweise sogar der besonders geschützten Bechsteinfledermaus geeigneten Lebensraum. Dies wäre speziell zu untersuchen, da Wochenstübungsgemeinschaften der Bechsteinfledermaus in der Nähe bekannt sind.</p>	<p>Eine detaillierte Untersuchung der Flora und Fauna liegt inzwischen vor.</p> <p>Das Plangebiet setzt sich aus Gärten, Gartenbrachen sowie von Ruderalfuren durchzogene, waldähnliche Feldgehölze zusammen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Bezüglich des Arten- schutzes kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis;</p> <p><i>„Da weder für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten der VSchRL Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, kommen für eine Zulassung des Vorhabens die Ausnahmeveraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht zum Tragen.“</i></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p>6. Kein dringender Baulandbedarf</p> <p>In Niedernhausen beginnt derzeit die Bebauung der „Farnwiese“ mit Wohnraum für mindestens 800 Neubürger. Das Baugebiet „Frankfurter Str. II“ ist in Planung. Auch in Oberjosbach ist im Bereich Hartemusweg bereits ein weiteres Baugebiet vorgesehen. Absehbarer Bedarf an Bauland in Niedernhausen besteht daher derzeit nicht.</p> <p>Aus den vorgenannten ökologischen Gründen muss der Biotopkomplex vollständig erhalten werden und eine Bebauung darf nicht erfolgen.</p> <p>Viele Grüße</p>	<p><b><u>Baulandbedarf</u></b></p> <p>Grundsätzlich besteht auch über die benannten Baugebiete hinaus Wohnraum- bedarf. Ziel der Planung ist es dem Eigenbedarf aus dem Ortsteil Oberjosbach zu befriedigen.</p> <p><b><u>In den Bebauungsplan ist eine Begründung zum Wohnflächenbedarf in Niedernhausen und im Ortsteil Oberjosbach gemäß des Textvorschages der überarbeiteten Begründung aufzunehmen.</u></b></p> <p><b><u>Erhaltung Biotopkomplex</u></b></p> <p><b><u>S. O.</u></b></p>

Landkreis Limburg Weilburg, Der Kreisausschuss	Schreiben vom 30.06.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b>Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen</b>  <b>Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach und 17. Flächennutzungsplanänderung zum genannten Bebauungsplan</b>          Hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Guten Tag,</p> <p>aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans und der parallelen Flächennutzungsplanänderung in dem betroffenen Gebiet.</p> <p>Wir verweisen jedoch auf einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. So sollte in der weiteren Planung und dem naturschutzfachlichen Ausgleich auf notwendige Kompensationsmaßnahmen, die landwirtschaftliche Flächen betreffen, verzichtet werden; insbesondere wenn es sich dabei um landwirtschaftliche Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete handelt.</p> <p>Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße</p>	<p><b>Allgemein</b>          Es bestehen keine Einwände.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Naturschutzfachlicher Ausgleich</b>          Aufgrund der teilweisen Einschätzung als Waldfläche gemäß Bundeswaldgesetz wird eine Aufforstung bzw. die Entrichtung einer Waldabgabe erforderlich. Dies wird im Zuge einer gesonderten Antragstellung durch die Gemeinde auf Rodung und Umwandlung von Waldflächen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG bearbeitet. Über dieses Verfahren ergibt sich ein Ausgleich für die Waldflächen, deren genaue Form (Ersatzaufforstung, Walderhaltungsabgabe) im weiteren Verfahrensverlauf mit den zuständigen Behörden geklärt wird.</p> <p>Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist die Beanspruchung des Ökokontos vorgesehen. Dafür soll eine vorgezogene Ersatzmaßnahme auf einer Fläche in der Gemarkung Niederseelbach zugeordnete werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

AbwasserVerband Main-Taunus	Schreiben vom 23.06.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b>Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen</b>  <b>Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach und</b>  <b>17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“</b>  <b>Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>  <b>Ihr Schreiben vom 13.06.2022</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplans sowie der 17. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Niedernhausen nimmt der Abwasserverband Main-Taunus wie folgt Stellung:</p> <p>1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält <u>innerhalb</u> des Planungsbereichs sowie in unmittelbarer Nähe <u>keine</u> Bauwerke oder Abwassersammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.</p> <p>2. Das im Bestand noch unbebaute Plangebiet mit einer Gebietsgröße von ca. 0,67 ha ist in der zuletzt im Jahre 2012 aktualisierten <u>Schmutzfrachtberechnung (SMUSI)</u> für das Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Lorsbach des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im Prognose-Zustand (ca. 2020) noch <u>nicht</u> berücksichtigt worden.</p> <p>3. Gemäß der Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2012 erfolgt die <u>vorhandene</u> Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich im <u>Mischsystem</u>. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und weitgehend auch des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Niedernhausen zur Regenentlastungsanlage „Regenüberlaufbecken (RÜB) Oberjosbach“ des Abwasserverbandes Main-Taunus südlich der Ortslage.</p> <p>Die überörtliche Abwasserleitung erfolgt von dort dann über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Lorsbach des Abwasserverbandes Main-Taunus.</p>	<p><b>Bauwerke / Sammler</b>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) Bestand</b>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Vorhandene Entwässerung</b>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

AbwasserVerband Main-Taunus	Schreiben vom 23.06.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>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.</p> <p>Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im Bestand als auch in der Prognose abwasserabgabefrei.</p> <p>5. Das Plangebiet muss hinsichtlich der <u>geplanten</u> Entwässerung der zukünftig mit Wohnbebauung bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen sowie der prognostizierten maximal 22 Wohneinheiten, bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, die voraussichtlich wieder in ca. 1-2 Jahren erfolgt, für den <u>neuen</u> IST-Zustand bzw. Prognose-Zustand (ca. 2030) entsprechend berücksichtigt werden.</p> <p>6. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sammlung und Rückhaltung des auf Dachflächen anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung</li> <li>- Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern</li> </ul> <p>werden daher vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.</p>	<p><u>Entlastungsanlagen</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) - Aktualisierung</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Belange Schutzgüter Wasser und Boden</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

AbwasserVerband Main-Taunus	Schreiben vom 23.06.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>7. Wir empfehlen gegebenenfalls folgende Ergänzungen in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt noch aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herstellung von befestigten Flächen mit wasserdurchlässigem bzw. versickerungsfähigem Belag oder mit Seitengefälle, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den direkt angrenzenden Flächen versickert</li> </ul> <p>8. Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus <u>grundsätzlich</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und</li> <li>- 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.</li> </ul> <p>Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbstständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.</p>	<p><u>Ergänzung Seitengefälle für befestigte Flächen</u></p> <p>Die vorgeschlagene Festsetzung ist, sofern eine Versickerung auf dem Gelände möglich ist, sinnvoll.</p> <p><b>Im Bebauungsplan ist folgende Festsetzung zu treffen:</b></p> <p><u>Belege von Freiflächen</u></p> <p><i>Stellplatzflächen, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belegen herzustellen oder in die seitlichen Flächen zu entwässern. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht gegeben ist.</i></p> <p><u>Zisternenvolumen</u></p> <p><del>Aufgrund eines Verwaltungsgerichtsurteils darf die Brauchwassernutzung nicht mehr zwingend vorgeschrieben werden, lediglich die Festsetzung einer Retentionszisterne ist zulässig.</del></p> <p><b>Im Bebauungsplan ist folgende Festsetzung zu treffen:</b></p> <p><u>Retentionszisternen</u></p> <p><i>Im Baugebiet ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in Retentionszisternen zu sammeln und zurückzuhalten. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die Regenabwasserkanalisation anzuschließen.</i></p> <p><b>Weiter ist folgende Empfehlung unter Hinweise und Empfehlungen aufzunehmen:</b></p> <p><u>Nutzung von Niederschlagswasser</u></p> <p><i>Es wird empfohlen das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser weitestmöglich als Brauchwasser und für die Gartenbewässerung, zu nutzen. Es wird empfohlen 50% des Zisternenvolumens für die Abflussverzögerung (Retention) und 50% für die Brauchwassernutzung vorzusehen. Auf die am 08.05.2024 beschlossene „Zisternensatzung“ der Gemeinde Niedernhausen wird verwiesen.</i></p>

<b>AbwasserVerband Main-Taunus</b>	<b>Schreiben vom 23.06.2022</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>9. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Nähe <u>nicht</u> vorhanden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p><u>Keine Oberflächengewässer</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Hessen Mobil	Schreiben vom 22.06.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>• Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen          Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ mit Flächennutzungsplanänderung          Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p><b>Stellungnahme Hessen Mobil</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 13.06.2022 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung.</p> <p>I . Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:          Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Niedernhausen und der damit Verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.</p> <p>II . Hinweise:          Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b>Schreiben vom 22.06.2022</b></p> <p>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung</p> <p><u>Allgemein</u>          Es bestehen keine Einwände.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Hinweise zur Sicherheit und Ansprüchen</u></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	Schreiben vom 07.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Bebauungsplan: <b>Nr. 2/2020 "Langgraben-Hainfeld" - 17. FNP Änderung</b>          Gemeinde: Niedernhausen          Gemarkung: Oberjosbach          Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB</p> <p>Ihr Schreiben vom: <b>13.06.2022</b>          Ihre Aktenzeichen: <b>Dipl.-Ing R. Uhle</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,          entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn          werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:</p> <p><b>Bereich: Ländliche Bodenordnung</b>          Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbe-reinigungsverfahren betroffen.</p> <p><b>Bereich: Städtische Bodenordnung</b>          Es wurde keine Aussage in der Begründung über die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens          getroffen, welche aus unserer Sicht zur Umsetzung des o.g. Vorhabens erforderlich wäre. Fast alle von          der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich in privatem Besitz.</p> <p><b>Bereich: Liegenschaftskataster</b>          Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b>Schreiben vom 07.07.2022</b></p> <p>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung</p> <p><u><b>Ländliche Bodenordnung</b></u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u><b>Städtische Bodenordnung</b></u>          Inwieweit eine Bodenordnung erforderlich wird, ist im anschließenden Verfahren          zu klären.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u><b>Liegenschaftskataster</b></u>          Es bestehen keine Bedenken.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 06.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 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:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <a href="https://trassenauskunfkabel.telekom.de/start.html">https://trassenauskunfkabel.telekom.de/start.html</a> ersichtlich und jederzeit einsehbar.</p>	<p><u>Allgemein</u></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Auskunft Bestandsleitungen</u> Die Informationen des Versorgungsträgers bezüglich der Bestandspläne sind im Rahmen der Ausbauplanung des Straßenbaus von Belang.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 06.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>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.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>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.</p>	<p><b><u>Versorgungsleitungen</u></b>          Die Auflagen des Versorgungsträgers bezüglich möglicher Abstände, Pflanzungen, Beschädigungen etc. sind im Rahmen der Ausbauplanung des Straßenbaus zu berücksichtigen.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b><u>Koordinierung</u></b>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 06.07.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>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.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li> <li>• 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."</li> <li>• 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,</li> <li>• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszenen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li> <li>• die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Voraussetzungen – Ausbau Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise</u></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH	E-Mail vom 30.06.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b>Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen</b>  <b>Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach und</b>  <b>17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020</b>  <b>„Langgraben-Hainfeld“</b>  <b>Hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>vom 13.06.2022 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2/2020, „Langgraben-Hainfeld“ der Gemeinde Niedernhausen im Ortsteil Oberjosbach grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p>	
	<p><u>Allgemein</u>          Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p>Sollte eine weitere Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an:</p> <p>Susanne Litz          NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH          069 213-26259  <a href="mailto:s.litz@nrm-netzdienste.de">s.litz@nrm-netzdienste.de</a></p>	<p><u>Ansprechpartner</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p>Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.</p>	<p><u>Baumpflanzungen</u>          Die Auflagen des Versorgungsträgers bezüglich möglicher Planzungen sind im Rahmen der Ausbauplanung des Straßenbaus zu berücksichtigen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen und  
17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen  
Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

<b>NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH</b>	<b>E-Mail vom 30.06.2022</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.</p> <p>Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <a href="https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft">https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft</a> an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b>Dingliche Sicherung der Versorgungstrassen</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Schutz von Bestandsleitungen</b></p> <p>Die Auflagen des Versorgungsträgers bezüglich vorhandener Leitungen und Anlagen sind im Rahmen der Ausbauplanung des Straßenbaus zu berücksichtigen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<b>Syna GmbH</b>	<b>E-Mail vom 22.06.2022</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Oberjosbach, Langgraben-Hainfeld, Bauleitplanung Bplan 2/2020 + 17. FNP-Änderung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 13.06.2022, mit dem Sie uns über die oben genannte Projektierung informierten und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Maßnahme haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.</p> <p>Wie Sie aus unseren Bestandsplänen entnehmen können, sind in den Stichstraßen „Am Lindenkopf“, „Im Hainfeld“ und „Langgraben“ Ortsnetzkabel vorhanden. Im Zuge Ihrer Baumaßnahme ist unsererseits zumindest eine Erweiterung des vorhandenen Kabelnetzes in die drei geplanten Wendehämmer zu planen.</p> <p>Zur Frage der Energieversorgung der noch anzusiedelnden Gebäude können wir allerdings erst genauere Angaben machen, wenn uns exakte Werte für deren Strom- bzw. Leistungsbedarf vorliegen.</p>	<p><b>Allgemein</b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Lage Ortsnetzkabel</b> <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Leistungsbedarf</b> <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

Syna GmbH	E-Mail vom 22.06.2022
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form.	<u>Genehmigungsexemplar Bebauungsplan</u> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
Eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung erachten wir als sinnvoll. Gerne unterbreiten wir der Gemeinde hierfür ein Angebot. Details zu diesem Themen-gebiet sind mit unserem Herrn Axel Wecker abzustimmen.	<u>Straßenbeleuchtungsanlage</u> Die Informationen des Versorgungsträgers bezüglich der Straßenbeleuchtung sind im Rahmen der Ausbauplanung des Straßenbaus von Belang.  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>
Die beiliegenden Bestandspläne sind nur zu Planungszwecken zu verwenden. Zur Durchführung von Erdarbeiten sind unbedingt aktuelle Bestandspläne bei der Planauskunft der Syna GmbH einzuholen: <a href="https://planauskunft.syna.de/planauskunft/">https://planauskunft.syna.de/planauskunft/</a> . Außerdem verweisen wir auf unser Informationsblatt <u>Merkheft für Baufachleute</u> .	<u>Auskunft Bestandsleitungen - Merkheft</u> Die Informationen des Versorgungsträgers bezüglich der Bestandspläne sind im Rahmen der Ausbauplanung des Straßenbaus von Belang.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

<b>Syna GmbH</b>	<b>E-Mail vom 22.06.2022</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungs wegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN 1998 bereitzustellen ist.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b>Versorgungsleitungen</b> Der Umgang mit Leitungen ist im Rahmen der Ausbauplanung des Straßenbaus zu klären. Hierbei sind die Vorgaben des Versorgungsträgers zu beachten.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen und 17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

Syna GmbH	E-Mail vom 22.06.2022													
Anlagen														
<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"> <b>Syna</b> </td> <td colspan="2" style="text-align: center;"> <b>Bauleitplanung Nr. 212020</b> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"> <b>Bestand:</b>  <b>ON = NYY-J 4x95 (~1974)</b>  <b>STB = NYY-J 4x10 (~1974)</b> </td> <td colspan="2" style="text-align: center;"> <b>Geplanter</b>  <b>Wendedammer</b> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"> <b>Nedderhöfen, Oberjosbach</b>  <b>Langgraben - Haftried</b>  <b>Am Lindenkopf</b>  <b>Metrische Koordinaten: 3452925.58 / 5560073.21</b>  <b>Syna GmbH, aufgestellter Standort 4, 63929 Frankfurt am Main</b> </td> <td colspan="2" style="text-align: center;"> <b>Gemeinde:</b>  <b>Oberjosbach</b>  <b>Blatt:</b>  <b>(Bestand STROM)</b>  <b>Benutzer:</b>  <b>Holger Otto</b>  <b>Firma:</b>  <b>Maßstab: 1:500</b>  <b>Ausgabedatum: 14.06.2022</b> </td> </tr> </table>			<b>Syna</b>		<b>Bauleitplanung Nr. 212020</b>		<b>Bestand:</b> <b>ON = NYY-J 4x95 (~1974)</b> <b>STB = NYY-J 4x10 (~1974)</b>		<b>Geplanter</b> <b>Wendedammer</b>		<b>Nedderhöfen, Oberjosbach</b> <b>Langgraben - Haftried</b> <b>Am Lindenkopf</b> <b>Metrische Koordinaten: 3452925.58 / 5560073.21</b> <b>Syna GmbH, aufgestellter Standort 4, 63929 Frankfurt am Main</b>		<b>Gemeinde:</b> <b>Oberjosbach</b> <b>Blatt:</b> <b>(Bestand STROM)</b> <b>Benutzer:</b> <b>Holger Otto</b> <b>Firma:</b> <b>Maßstab: 1:500</b> <b>Ausgabedatum: 14.06.2022</b>	
<b>Syna</b>		<b>Bauleitplanung Nr. 212020</b>												
<b>Bestand:</b> <b>ON = NYY-J 4x95 (~1974)</b> <b>STB = NYY-J 4x10 (~1974)</b>		<b>Geplanter</b> <b>Wendedammer</b>												
<b>Nedderhöfen, Oberjosbach</b> <b>Langgraben - Haftried</b> <b>Am Lindenkopf</b> <b>Metrische Koordinaten: 3452925.58 / 5560073.21</b> <b>Syna GmbH, aufgestellter Standort 4, 63929 Frankfurt am Main</b>		<b>Gemeinde:</b> <b>Oberjosbach</b> <b>Blatt:</b> <b>(Bestand STROM)</b> <b>Benutzer:</b> <b>Holger Otto</b> <b>Firma:</b> <b>Maßstab: 1:500</b> <b>Ausgabedatum: 14.06.2022</b>												

## Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen und 17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen und  
 17. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ im Ortsteil Oberjosbach, Gemeinde Niedernhausen  
 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

