

Gemeinde Niedernhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 1/2020/1 „Im Autal“ 6. Änderung



Begründung

Bearbeitung

Büro Dr. Ing. Klaus Thomas, Ritterstraße 8, 61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106, info@buerothomas.com

Bearbeitungsstand

April 2026

Inhaltsverzeichnis:

1	Ziele und Zwecke der Planung	4
2	Lage und Größe des Plangebiets	4
3	Verfahren	4
3.1	Durchführungsvertrag	4
3.2	Verfahren	5
4	Planungsrechtliche Situation	6
4.1	Flächennutzungsplan	6
4.2	Bebauungspläne	6
5	Bestandssituation	7
5.1	Umfeld	7
5.2	Plangebiet	7
6	Erschließung	9
6.1	ÖPNV	9
6.2	Individualverkehr / Anbindung	9
7	Sonstige Rahmenbedingungen	10
7.1	Bodenschutz	10
7.2	Schutzgebiete	12
7.3	Kampfmittel	13
7.4	Verkehrslärm	13
7.5	Denkmalschutz	15
7.6	Landschaftsbild	15
7.7	Bergbau	16
8	Planung	16
8.1	Vorhabenbeschreibung	16
8.2	Art der baulichen Nutzung	16
8.3	Maß der baulichen Nutzung	17
8.4	Bauweise	17
8.5	Höhenentwicklung	18
8.6	Fläche für Stellplätze	19
8.7	Erschließung	19
8.8	Bauordnungsrecht	19
8.9	Landschaftsplanung / Eingriffsregelung	19
	Grundstücksbegrünung allgemein	19
	Niederschlagswasser	20
	Gewässer / Überschwemmungsgebiet	20
	Geländemodellierung	21
	Bewertung von Eingriffen	21
9	Artenschutz	21
10	Immissionsschutz	22
10.1	Verkehrslärm	22
	Allgemein	22
	Vorhabenplanung	23
10.2	Sonstige Schutzmaßnahmen	23
11	Wasserwirtschaftliche Belange	23
11.1	Überschwemmungsgebiet	23

11.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	24
	Trink- und Löschwasserversorgung	24
	Grundwasserschutz	24
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete	24
11.3	Oberflächengewässer	24
11.4	Abwasser	25
	Schmutzwasser – Kanal / Kläranlage	25
11.5	Niederschlagswasser	26
12	Ver- und Entsorgung / Leitungen	26
12.1	Gas	26
12.2	Energie	26
12.3	Schutzmaßnahmen für Ver- und Entsorgungsanlagen	26
12.4	Baufeldfreimachung	27
13	Quellen	27

Weitere Teile der Planung und Anlagen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen

Bestand - Luftbild

Vorhaben- und Erschließungsplan

gutachterliche Beurteilungen (Artenschutz, Verkehr, Immissionsschutz) s. Quellenverzeichnis

1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat in ihrer Sitzung am 08.09.2021 den Beschluss zur 5. Änderung des am 29.10.1980 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 1/2020 „Im Autal“ gefasst. Vorgesehen war (und ist) damit die planungsrechtliche Sicherung des Neubaus einer Wohnanlage auf einem derzeit brachgefallenen Grundstück einer ehemaligen Mühle und der zugehörigen „Mühlenbäckerei“ mit Café. Die 5. Änderung wurde im Hinblick auf die bereits konkret geplante Neubebauung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB aufgestellt und mit Bekanntmachung am 07.03.2024 rechtskräftig.

Mit der am 29.10.2025 beschlossenen Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/2020/1 „Im Autal“, 6. Änderung wird auf die Anpassung der Gebäudeplanung durch zwischenzeitlich veränderte Rahmenbedingungen reagiert.

Die 6. Änderungsplanung ersetzt damit den Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal“, 5. Änderung.

2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage von Niedernhausen, südwestlich der Idsteiner Straße, die als L3026 im Norden nach Idstein und im Süden zur B 455 Richtung Frankfurt bzw. zur Autobahnanschlussstelle führt. Das Plangebiet und sein Umfeld bilden den Übergangsbereich zum Autal. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 87/14 und 87/15 und hat eine Größe von rund 4.200 qm.

Die Entfernung zum Bahnhof Niedernhausen beträgt in der Luftlinie ca. 400 Meter. Der Bahnhof ist S-Bahn-Haltepunkt. Die Fahrt zum Frankfurter Hauptbahnhof dauert knapp 30 Minuten. Niedernhausen ist aufgrund dieser Voraussetzungen eine der Partnerkommunen des Landesprogramms „Großer Frankfurter Bogen“. Ziel des Programms ist es, den Wohnungs- und Städtebau im Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main zu fördern. Die mit der Planänderung angestrebte Standortentwicklung deckt sich in jeder Hinsicht mit den Zielvorgaben des Landesprogramms.



3 Verfahren

3.1 Durchführungsvertrag

Rechtlich verankert ist die Planung als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ in § 12 BauGB. Hiernach kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichten (Durchführungsvertrag).

Dem Durchführungsvertrag muss in seiner endgültigen Fassung im Rahmen des Satzungsbeschlusses zugestimmt werden. Der Durchführungsvertrag ist konstruktiver Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ohne Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam.

Der Durchführungsvertrag ist jedoch – anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan – nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Da damit der Durchführungsvertrag auch nicht zwangsläufig Gegenstand der Beteiligungsverfahren ist, werden die Grundzüge und Inhalte des Durchführungsvertrags kurz zusammengefasst.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet neben der Festlegung des Vertragsgegenstands und Vertragsgebiets u.a.:

- die Bestandteile des Vertrags - Lageplan, Grundbuchauszüge und Vorhaben- und Erschließungsplan (=Anlagen zum Durchführungsvertrag),
- eine Vorhabenbeschreibung mit Aussagen zur Anzahl der Wohnungen, zu den erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen und zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen,
- die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens mit Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan und innerhalb festgelegter Durchführungsfristen auch in Abhängigkeit vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- Regelungen zu preisgedämpftem Wohnraum und Belegungsbindung und deren dinglichen Sicherung,
- vertragliche Bestimmungen zu Kostentragung des Verfahrens und seiner Durchführung,
- Hinweise zur kommunalen Planungshoheit,
- Regelungen zur Rechtsnachfolge, zu Vertragsstrafen und Vertragsänderungen.

Mit der Änderung der beiden Grundlagen – Vorhaben- und Erschließungsplan (= vereinfacht die Gebäudeplanung) und Durchführungsvertrag – ist für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein förmliches Änderungsverfahren erforderlich.

3.2 Verfahren

Da durch die 6. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der 5. Änderungsplanung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter noch darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Das Verfahren konzentriert sich somit auf die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit der Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

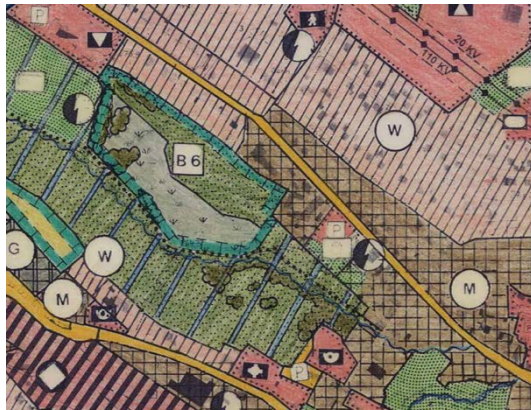
Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan zwar die Grundzüge der rechtskräftigen Planung (Festsetzung als Mischgebiet) berührte, aber in diesem Fall der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung diene und grundsätzlich die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB erfüllte.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

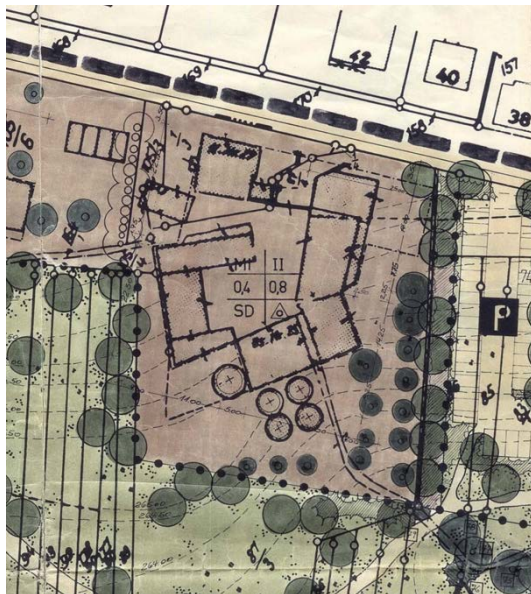
Der seit dem Jahr 2000 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.



Damit entwickelt sich die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Aufgrund der geringen Flächengröße (unter 0,5 ha) und der Vereinfachungen des anzuwendenden vereinfachten Verfahrens, kann die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ggf. im Wege der „Berichtigung“ angepasst werden. Ein paralleles Änderungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

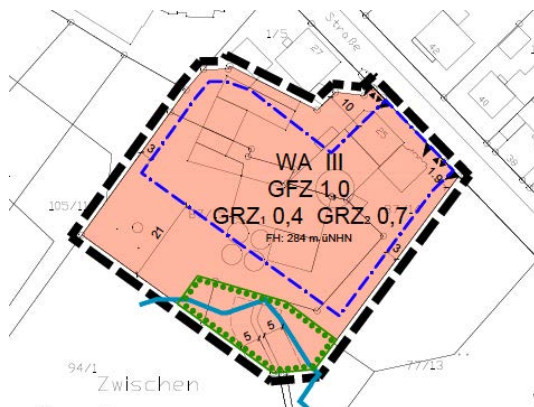
Ausschnitt als dem Teilplan II des Flächennutzungsplans

4.2 Bebauungspläne



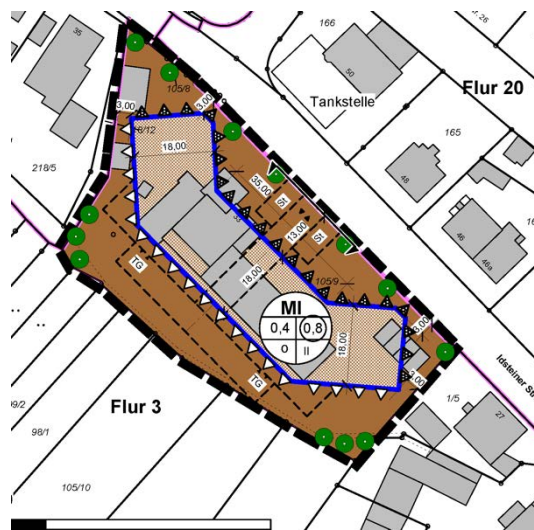
Der Bebauungsplan „Im Autal“ 3/72 ist seit dem 29.10.1980 rechtskräftig und setzte für den Änderungsbereich ein Mischgebiet fest.

Ausschnitt Bebauungsplan 3/72 „Im Autal“, 1980



Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/2020 „Im Autal“ ist seit dem 07.03.2024 rechtskräftig und setzte für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal“, 2024



Die in unmittelbarer Nachbarschaft durchgeführte 3. Änderung des Bebauungsplans ist seit dem 18.03.2015 rechtskräftig. Sie betraf den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Teilbereich des Gesamtplans.

Planungsrechtlich ist dort ein „MI“ – Mischgebiet i.S. von § 6 BauNVO festgesetzt, – eine Festsetzung die sich in diesem Fall aus den gutachterlich geprüften Belastungen durch Verkehrslärm sowie Gewerbelärm einer gegenüberliegenden Tankstelle herleitete.

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 3/72-14 „Autal“, 2015

5 Bestandssituation

5.1 Umfeld

Der Bereich für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan befindet sich in einem heterogenen Umfeld, das verschiedene Prägungen aufweist. Im Nordosten verläuft die Idsteiner Straße, letztlich die Hauptstraße von Niedernhausen, die als Landesstraße klassifiziert ist. Außerdem befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite auch gewerbliche Nutzungen.

Im Südosten grenzt der öffentliche „Parkplatz Idsteiner Straße“ an das Plangebiet.

Nordwestlich befindet sich die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans ermöglichte Bebauung, eine Wohnanlage mit Tiefgarage.

Das Autal, das direkt südwestlich des Plangebiets beginnt, verläuft zwischen Niedernhausen und Königshofen entlang des Daisbaches und ist eine weitläufige Grünanlage mit Spiel- und Bolzplatz, Autalhalle und Sportplatz. Diese Freizeitlandschaft dehnt sich fast bis zur Bahnlinie bzw. Fritz-Gontermann-Straße im Süden aus.

5.2 Plangebiet

Bereits im Zuge der 5. Planänderung wurde im gesamten Bereich die Bebauung abgebrochen und der nördliche Teil gerodet. Lediglich am Südrand, im Bereich des Mühlgrabens, gibt es noch Bewuchs.

Das betrifft den Bereich der früheren Mühle, die seinerzeit durch den von Nordwesten kommenden und im Südosten zum Tal abfließenden Mühlbach betrieben wurde. Der Verlauf des ehemaligen Mühlgrabens am Südrand des Plangebiets wurde als „informative Darstellung“ in der zugehörigen Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Der Graben ist im weiteren Verlauf, außerhalb des Geltungsbereichs ausparzelliert.

Im Zusammenhang mit der Mühle bestand seit 1880 eine „Mühlenbäckerei“ mit angeschlossenem Café (Café Debo), die auch wegen des vorgelagerten öffentlichen Parklatzes zumindest zeitweise eine nennenswerte Kundenfrequenz hatte. Anfang 2019 haben Bäckerei und Café den Betrieb eingestellt. Die gesamte, über die Jahre immer wieder der Nutzung – allerdings ohne grundlegende Neuordnung – ange-

passte Bausubstanz, war in einem nicht mehr nutzbaren und praktisch nicht mehr sanierungsfähigen Zustand und ist inzwischen vollständig beseitigt.



Überlagerung Luftbild / Kataster Quelle: Geoportal

Das gesamte Plangebiet ist nach Abriss der Bausubstanz und Beseitigung der früheren Gehölze inzwischen von Ruderalvegetation überwuchert.

Bereichsweise gibt es Restbestände von Grund- und Stützmauern. Nach Abbruch der Gebäude hat sich in der Mitte dieser Baugrube Wasser angestaut.



Blick über das Plangebiet nach Osten, zur Idsteiner Straße und zu dem öffentlichen Parkplatz

6 Erschließung

6.1 ÖPNV

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Nur wenige Meter entfernt befindet sich die Haltestelle „Ahornstraße“. Hier verkehrt die Buslinie 22 stündlich zwischen Wiesbaden und Oberjosbach sowie der Verstärker-(Schul-)Bus 220 von und nach Idstein.

Der Bahnhof Niedernhausen ist fußläufig in fünf bis zehn Minuten erreichbar. Neben verschiedenen Regionalbahnen (RB20, RB21 und RB22) beginnt und endet hier die S-Bahnlinie S 2 von und nach Frankfurt. Im regelhaften 15-30-Minutentakt bestehen so Verbindungen in den Rhein-Main Ballungsraum.¹

6.2 Individualverkehr / Anbindung

Das Plangebiet ist über die Idsteiner Straße erschlossen. Für Fußgänger stehen beidseitig Gehwege zur Verfügung. Der Radverkehr wird auf der Fahrbahn mitgeführt. Das Wegenetz des in der Nähe befindlichen Naherholungsgebiets am Daisbach bietet darüber hinaus für Radfahrer und Fußgänger alternative und vom Autoverkehr getrennte Routen.

Die Idsteiner Straße ist als Landesstraße klassifiziert und hat eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 9.333 und 417 LKW/24h², bzw. nach den Daten der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Farnwiese“ rund 10.300 Kfz/24h mit einem Schwerverkehranteil von rund 5 %³. Da die

¹ Quelle: Verkehrsuntersuchung, IMB-Plan, Juni 2020

² Quelle: Lärmaktionsplan HLNUG 2017

³ Quelle: Verkehrsuntersuchung, IMB-Plan, Juni 2020

Straße als Umleitungsstrecke für die A3 ausgewiesen ist, ist vorübergehend auch mit höheren Verkehrsmengen und mit einem höheren Anteil an Schwerverkehr zu rechnen.

Im Hinblick auf diese verkehrsreiche Straße wurde bereits im Rahmen der 5. Änderung die Leistungsfähigkeit der Grundstückszufahrt zum Plangebiet untersucht. Hierzu konnte auf die Analyse- und Prognosedaten aus der Verkehrsuntersuchung zum angrenzenden Baugebiet „Farnwiese“ zurückgegriffen werden. Ergänzend wurden die Neuverkehre durch das Planvorhaben ermittelt und zeitlich wie räumlich auf das Verkehrsnetz übertragen.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass die geplante Grundstücksanbindung die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen in „guter“ Weise aufnehmen und abwickeln kann. Die Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz durch die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet ist als sehr gering zu bewerten. Zusammenfassend zeigen die vorliegenden Nachweise, dass die verkehrliche Erschließung des mit der Änderung des Bebauungsplans „Im Autal“ vorbereiteten Baugebiets in der geplanten Art und Weise auch in Zukunft gewährleistet werden kann und somit gesichert ist.⁴

Durch die mit der 6. Planänderung vorgesehene Reduzierung der Wohneinheiten um ca. 40 %, verursacht die neue Bebauung ohnehin weniger Ein- und Ausfahrten als seinerzeit prognostiziert. Insofern kann auf eine erneute Begutachtung verzichtet werden.

Festzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Idsteiner Straße durch die Planung nicht negativ beeinflusst werden dürfen.

7 Sonstige Rahmenbedingungen

7.1 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes werden aufgrund des bereits seit über 40 Jahren gegebenen Planungsrechts und der langjährigen baulichen Nutzung nicht grundsätzlich neu beurteilt, da die Voraussetzungen unverändert gelten. Grundsätzlich bedeutet jede Inanspruchnahme von Bodenfläche durch eine bauliche Nutzung einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen. Einerseits werden die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt. Andererseits geht mit der Schaffung von Bauflächen in der Regel ein Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen einher.

Auf die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen und auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ wird von Seiten des vorsorgenden Bodenschutzes hingewiesen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bauausführung die Vorschriften der entsprechenden DIN-Normen und das Merkblatt zur Entsorgung von Bauabfällen im Sinne des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft zu beachten sind.

Das Erfordernis einer Umweltprüfung mit Umweltbericht ergibt sich aufgrund der rechtlichen Basis (vereinfachtes Verfahren) nicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft über den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan konkrete Aussagen zur Flächen- und Bodennutzung. Zusammenfassend ist zu den Belangen des Bodenschutzes folgendes festzustellen:

⁴ Quelle: Verkehrsuntersuchung, IMB-Plan, Juni 2020

Im Sinne des **nachsorgenden Bodenschutzes** hatte das Regierungspräsidium Darmstadt in einem Schreiben⁵ mitgeteilt, dass in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Plangebiet ein Eintrag vorhanden ist. Aufgrund des vorgelegten Gründungs- und Bodengutachtens konnte eine Neubewertung durch das RP Darmstadt vorgenommen werden. Das Regierungspräsidium hat daraufhin den Auszug aus der Altflächendatei aktualisiert. Für die Fläche mit der ALTIS-Nummer 439.011.030-001.005 wurde der Altlastenverdacht aufgehoben.⁶

Bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen auf dem Altstandort ist das Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden als zuständige Bodenschutzbehörde nach § 11 HAltBodSchG im Vorfeld zu beteiligen.

Grundsätzlich sind für die **Ziele des Bodenschutzes** § 1 BBodSchG (Bodenfunktionen), § 1 HAltBodSchG, die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu beachten.

Die Erheblichkeit des Eingriffs für den Boden ergibt sich aus den Verschlechterungen, die mit der geplanten Nutzung für den Naturhaushalt in Bezug auf die mit dem Boden verbundenen Leistungen und Funktionen vorbereitet werden. Wegen der möglichen Bebauung sinken die Filter- und Pufferfunktion und die biologische Ertragsfunktion.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung, der relativ kleinen Gebietsgröße, der vorhandenen Erschließung und der umgebenden Bebauung ist die Erheblichkeit der verursachten Eingriffe jedoch begrenzt und vertretbar.

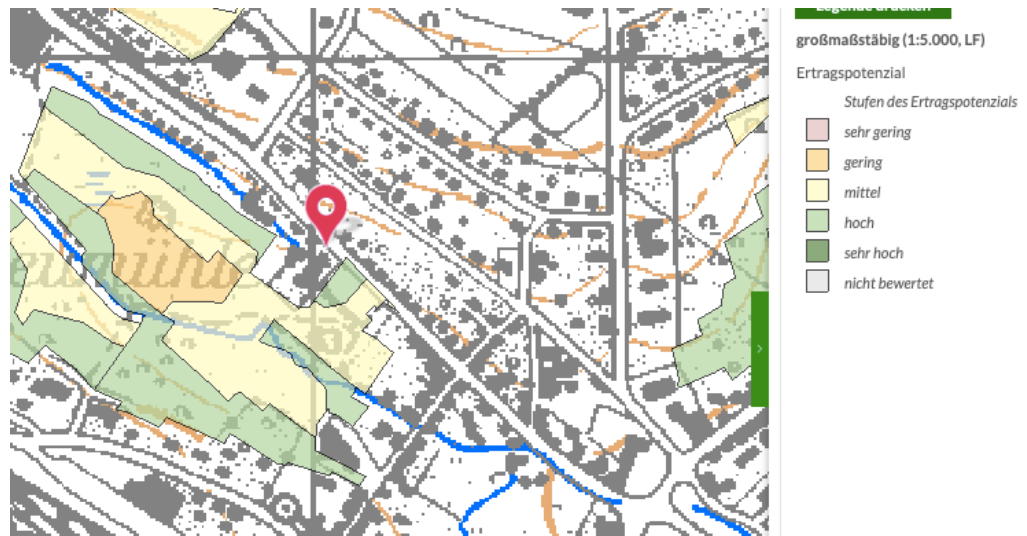
Auch die Karte Bodenschutz in der Planung des Bodenviewers zeigt aufgrund der Ortslage für diesen Bereich keine Bodenfunktionsbewertung. Entsprechend gibt es auch keine Bewertung für das Ertragspotential.



Bodenfunktionsbewertung aus dem Bodenviewer

⁵ Schreiben RP Darmstadt an Kondor Wessels, 05.11.2019

⁶ Altflächendatei-Informationsblatt vom 05.10.2020, RP Darmstadt



Ertragspotential aus dem Bodenviewer

Bei der **Gegenüberstellung von Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose** zeigt sich, dass die Bodenfunktionen im Geltungsbereich beeinträchtigt werden. Diese Eingriffe ergeben sich durch neue Gebäude und befestigte Flächen. Im Gegensatz zur 5. Planänderung fallen die Auswirkungen jedoch deutlich geringer aus, da der durch die seinerzeit geplante Tiefgarage verursachte Bodeneingriff wegfällt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen relativieren, minimieren und teilweise ausgleichen. Für das Schutzgut ist es wesentlich, dass die Böden, die nicht baulich genutzt werden, möglichst nicht versiegelt werden.

Als **Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahme** ist die Festsetzung zur Begrenzung der Versiegelung und die Grundstücksbegrünung zu nennen, die Pflanzungen und den Erhalt von Gehölzen und Bäumen vorsieht.

Mit diesen Vorgaben lässt sich sicherstellen, dass eine dem Standort entsprechende Eingrünung erfolgt.

Die **zusammenfassende Bewertung** kommt zu dem Ergebnis, dass das Schutzgut Boden durch die angrenzenden Nutzungen und die frühere Bebauung bereits beeinträchtigt ist. Mit der vorgesehenen Planung gehen in erster Linie Brachflächen mit entsprechender Bodenfunktion verloren. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Wesentlichen an der Umgebung.

Durch die Änderung des Baugesetzbuches wurde für die Bauleitplanung das Ziel formuliert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Danach soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nach den ergänzenden Vorschriften sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die **Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Ortskern** trägt damit grundsätzlich dem Belang des Bodenschutzes Rechnung, mit **Grund und Boden sparsam und schonend** umzugehen.

7.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

7.3 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet, bedingt durch die Nähe zur Bahntrasse und zum Bahnhof, in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Für alle Flächen, auf denen noch keine bodeneingreifenden Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- eine systematische Sondierung auf Kampfmittel bereits vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK), auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden,
- weitere Kampfmittelräummaßnahmen auf nicht sondierfähigen Flächen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten und
- Sondierungsbohrungen in der Verbauachse zur Absicherung eines evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.).

Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.⁷

Die Notwendigkeit dieser Vorkehrungen wird durch einen entsprechenden Hinweis klargestellt.

Darüber hinaus sind die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes zum weiteren Vorgehen, zur Dokumentation, zur Mitteilung der Ergebnisse (Datenmodul KMIS-R) und zu den Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung zu berücksichtigen.

7.4 Verkehrslärm

Um die Geräuschbelastung für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aber auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft zu ermitteln, wurde im Rahmen der 5. Änderung eine Schalltechnische Stellungnahme erarbeitet. Auf dieser Grundlage sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz für die spätere Objektplanung abzuleiten. Die Untersuchung aus dem Jahr 2022 wurde hinsichtlich der aktuellen Gebäudeplanung überarbeitet.

Zusammenfassend lässt sich grundsätzlich festhalten:

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Geräuschbelastung der Gebäudefassade unterhalb der Planungsempfehlung der DIN 18005 für Mischgebiete tags 60 dB(A) zum Liegen kommt. Planungsempfehlungen für „Allgemeine Wohngebiete“ können auf der zur Idsteiner Straße hin orientierten Gebäudefassade dabei nicht mehr eingehalten werden. Die Geräuschbelastungen dieser Fassade werden dabei beurteilungsrelevant aus den Straßenverkehrsgläuschen der Idsteiner Straße hervorgerufen. Der Anteil der Geräuschentwicklung des vorgelagerten, anlagenbezogenen Parkplatzes der Bewohner (46 Stellplätze) kann hier noch zu Immissionsanteilen führen. Können die „Fahrgassen“ mit einer Asphaltdeckschicht hergestellt werden, reduziert sich hierdurch die aus den Parkierungsvorgängen auftretende Geräuschentwicklung. Insbesondere für die Nachtzeit würde eine Abänderung des vorgesehenen Fahrbahnbelages auf ‚Asphaltfläche‘ oder (hilfsweise) ‚ebenes Pflaster‘ zu einer Verringerung der Störwirkung beim Befahren der Parkplatzfläche führen.

Gegenüber den verbleibenden Geräuschimmissionsbelastungen werden passive Schallschutzmaßnahmen für die Gebäudehülle mindestens nach den Anforderungskriterien der DIN 4109, aufgrund der prog-

⁷ Schreiben des Kampfmittelräumdienstes an Kondor Wessels, 22.01.2020, ergänzt durch die Stellungnahme vom 14.01.2022

nostizierten Außengeräuschbelastung - insbesondere zur Idsteiner Straße hin orientierte Fassade, erforderlich. Aufgrund der prognostizierten Geräuschbelastung zur Nachtzeit > 45 dB(A) werden für die in diesem Fassadenbereich angeordneten Schlaf- und Kinderzimmer die Verwendung von schallgedämmten Lüftungselementen empfohlen, so dass die Fensteranlagen im Bedarfsfall zur Nachtzeit geschlossen gehalten werden können.

Im Plangebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 [2018] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile nicht unterschreitet. Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... u.Ä.

Anhand der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche unter "Freifeldbedingungen" kann nach dem Verfahren der DIN 4109 die erforderliche Mindest-Schalldämmung der Gebäudefassade festgelegt werden.

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, darf der unter „Freifeldbedingungen“ berechnete maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Eigenabschirmungen der Gebäude gegenüber der jeweiligen Hauptbeschallungsrichtung aus den Verkehrswegen führen in der Regel dazu, dass auf den abgewandten oder durch andere Gebäude abgeschirmten Fassaden niedrigere Geräuschimmissionsbelastungen und somit niedrigere „maßgebliche Außenlärmpegel“ auftreten.

Folgenden auf die jeweiligen Fassaden bezogene „maßgeblichen Außenlärmpegel“ (Grundlage Bebauungskonzept) wurden berechnet und dargestellt:

Für die Fassaden parallel der Idsteiner Straße wird auf den dem Verkehrsweg zugewandten Fassadenabschnitten der Lärmpegelbereich LPB III erreicht. Auf den in 90° zur Straße ausgerichteten Fassaden ist die Einstufung in den LPB II und III, vorzunehmen.

Für die von der Idsteiner Straße abgewandte Südwestfassade wird der LPB II erreicht.

DIN 4109 in der Ausgabe 2018 sieht vor, dass für den Nachtzeitraum eine eigenständige Prüfung der Schallschutzanforderungen dann erforderlich wird, wenn die Tag-Nacht-Pegeldifferenz im Beurteilungspegel der Verkehrswege < 10 dB beträgt. Dies ist hier der Fall.

Für Räume, die „überwiegend zum Schlafen genutzt werden“ (Schlafzimmer, Kinderzimmer), sind dann die für die Nachtzeit berechneten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ für die Festlegung der Schallschutzanforderungen heranzuziehen. Hieraus können sich für diese Raumgruppen höhere Anforderungen an den passiven Schallschutz (Schalldämmung der Fassade/Fensteranlagen, Balkontüren etc.) ergeben, als dies sich bei Berücksichtigung der Tageswert ergibt. DIN 4109 regelt hierzu, dass die Schallschutzanforderungen bei diesen Raumgruppen umzusetzen sind, die den höchsten Anforderungswert liefern.⁸

Die in der Schalltechnischen Stellungnahme getroffenen Aussagen, Berechnungen und Grafiken zu den Lärmpegelbereichen sind zu beachten.

Die Überprüfung der Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs für die benachbart gelegene Bestandsbebauung zeigen, dass jeweils zur Tageszeit keine Einschränkungen - zur Nachtzeit punktuell "rechnerische" Überschreitungen auftreten können. Im Hinblick auf die Verkehrsbelastung der Idsteiner Straße

⁸ Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH, 10.09.2025

stellen diese rechnerischen Überschreitungen eines niedrigeren Immissionsrichtwertes (hier orientierend: Allgemeines Wohngebiet) dann jedoch keine "schädlichen Umwelteinwirkungen" im Sinne des BImSchG dar, da diese nur untergeordnet, gegenüber den Straßenverkehrsgläuschen des "Durchgangsverkehrs" auftreten.⁹

Hessen Mobil hat darauf hingewiesen, dass gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionschutzgesetzes bestehen.

7.5 Denkmalschutz

Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Dem gesetzlich gebotenen **Bodendenkmalschutz** ist durch einen Standardhinweis Rechnung zu tragen, mit dem klargestellt wird, dass jederzeit mögliche Funde von Resten vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder und anderer Funde wie z.B. Scherben, Steingeräten und Skelettresten entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Gemeinde anzuzeigen sind. In Abstimmung mit den Fachbehörden muss ggf. eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Die Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

In diesem Fall ergab sich aus den Unterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Autal“, dass die denkmalpflegerische Relevanz des ehemaligen Mühlgrabens klärungsbedürftig ist.¹⁰ Daher wurde bei einem Ortstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege im November 2020 die Situation erörtert. Nach Rückfrage wurde in einer Notiz des Landesamtes vom 13.07.2021 festgestellt, dass nach erneuter Sichtung der Situation davon auszugehen ist, dass eine dauerhafte Baubegleitung in Hinsicht auf archäologische Belange nicht zu vertreten ist. Im Zuge der Bodeneingriffe ist darauf zu achten, ob sich Strukturen wie beispielsweise befestigte Mühlgräben oder Grundmauern ehemaliger Gebäude abzeichnen, die gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind. Ggf. wären diese etwaigen Funde mit den Mitteln der Behörde zu dokumentieren.¹¹ Das Vorgehen ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

7.6 Landschaftsbild

Lagebedingt, d.h. mit einem Standort am Nordrand des Daisbachtals, können sich mit einer den Standortgegebenheiten entsprechenden Grundstücksentwicklung (Stichwort S-Bahn-Nähe) Zielkonflikte ergeben, die mit der angrenzenden Nachbarbebauung aus der 3. Bebauungsplanänderung sofort deutlich werden. Eine in die Tallage notwendigerweise „hineinwachsende“ Bebauung kann gerade mit ihrem Sockelbereich / Souterrainbereich besonders auffällige Störungen verursachen.

⁹ Erläuterung zum schalltechnischen Gutachten, GSA Ziegelmeyer GmbH, 31.03.2022

¹⁰ 3. Änderung, Begründung S. 12 und Planzeichnung mit „informativer Darstellung“

¹¹ E-Mail vom 13.07.2021, H. Mückenberger, LA für Denkmalpflege Hessen Archäologie, Wiesbaden



Nachbarbebauung Idsteiner Straße 31 – 33a vom Tal aus gesehen. Die Sockelzone mit den Tiefgaragen-Stellplätzen tritt unangemessen deutlich in Erscheinung

Die Vorhabenplanung für das Grundstück Idsteiner Straße 25 ist insofern auch das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der neuen Bebauung auf das Landschaftsbild des Tals. Wichtigste Anstrengung in diesem Sinne sollte die Einbindung der neuen Bebauung in die Topografie sein. Dabei geht es selbstverständlich um die entsprechende Begrünung der talseitigen Grundstücksbereiche. Wesentlicher erscheint ein Baukonzept, das gerade auch zum Tal hin vollständig, ohne Sockelzone, durch eine anspruchsvolle Wohnarchitektur geprägt ist.

7.7 Bergbau

Nach Mitteilung des RP-Darmstadt wurde das Plangebiet in der Vergangenheit von auf Eisen und Mangan verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. In den Unterlagen zu dieser Bergbauberechtigung wird jedoch nichts über ehemaligen, bergbaulichen Betrieb berichtet. Aus dieser Sicht steht dem Planvorhaben nichts entgegen.¹² Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde erneut bestätigt, dass dem Vorhaben seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegenstehen.

8 Planung

8.1 Vorhabenbeschreibung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ergänzend zu den Zeichnungen werden in der Vorhabenbeschreibung das Bauvorhaben und einzelne Ausführungsdetails beschrieben.

Das geplante Vorhaben umfasst ein Wohngebäude mit insgesamt 24 Wohneinheiten und 46 Außenstellplätzen.

Der VEP ist so aufbereitet, dass aus den Plänen die baulichen Anlagen und deren Verortung auf dem Grundstück eindeutig ablesbar sind. Den Zeichnungen ist eine Vorhabenbeschreibung beigelegt.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt. Das entspricht der Beschlusslage. Eine städtebauliche Begründung für die Festsetzung eines anderen Gebietstyps wie etwa

¹² Stellungnahme RP Darmstadt vom 20.01.2022

das bei etwas schwierigeren innerörtlichen Standorten häufig diskutierte „Urbane Gebiet“ – MU i.S. von § 6a BauNVO – ist nicht zu erkennen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird dahingehend eingeschränkt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig sind. Außerdem sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Diese Nutzungseinschränkungen leiten sich von dem mittlerweile durch Wohnen geprägten Umfeld und dem geplanten Vorhaben ab. Berücksichtigt werden damit auch Gegebenheiten in Bezug auf Größe und Zuschnitt des Plangebiets und die Erschließung.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ₁) von 0,4 festgesetzt.

Darüber hinaus wird eine GRZ₂ festgesetzt, die die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie die Grundflächen notwendiger Tiefgaragen, Anlagen zur Regenrückhaltung und Feuerwehruzufahrten bis zu einem Wert von 0,7 zulässt. Bedingt ist diese Überschreitung insbesondere durch die für den Nachweis der Stellplätze erforderlichen Flächen. Diese geringfügige Überschreitung ist planungsrechtlich angemessen – die Baunutzungsverordnung lässt ohnehin eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, von bis zu 50 % zu. Für die festgesetzte GRZ von 0,4 wäre dies eine rechnerische Überschreitung bis zu 0,6. Die festgesetzte zusätzliche Überschreitung - GRZ₂ 0,7 - bleibt unter dem in der BauNVO genannten Maximalwert von 0,8 und ist in diesem städtebaulichen Zusammenhang vertretbar.

Ein in den früheren Versionen der Baunutzungsverordnung erforderlicher Ausgleich ist aufgrund der nun genannten „Orientierungswerte“ für Obergrenzen nicht mehr erforderlich. Ungeachtet dessen kann jedoch festgehalten werden, dass die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Abgeleitet aus der Vorhabenplanung und der Erörterung des Vorhabens in den gemeindlichen Gremien wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt und bleibt damit deutlich unter dem für Allgemeine Wohngebiete in der Baunutzungsverordnung genannten Orientierungswert.

8.4 Bauweise

Die Baugrenzen halten zu den seitlichen Nachbargrundstücken einen Abstand von 3 m ein.

Die Baugrenze zur Idsteiner Straße hin orientiert sich an der Abgrenzung der Fläche für Stellplätze.

Im Süden, zur Aue hin, nimmt die Baugrenze grundsätzlich die geplante Gebäudestellung auf. Der Mindestabstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze wird durchgehend mit 21 m parallel zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Dieser Bezug auf die Grundstücksgrenze dient der Bestimmtheit der Festsetzung.

Diese Festsetzung nimmt auch Bezug auf die bisherige Ausdehnung der baulichen Anlagen. Da die genaue Lage der Baugrenze der rechtskräftigen Planung - aufgrund der tatsächlichen baulichen Nutzung und den lediglich bedingt nutzbaren Kartengrundlagen - nur grob nachvollzogen werden kann, wird die eindeutige Festsetzung mit Bezug auf die Grundstücksgrenze zwingend erforderlich, um den Abstand zum Autal langfristig zu gewährleisten.

Klarstellend festgesetzt wird, dass Terrassen, die direkt an die Gebäude angrenzen und Überdachungen von solchen Terrassen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Außerdem wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhabenbedingte Nebenanlagen wie z.B. Wärmepumpen sowie untergeordnete Bauteile, die nach § 6 Abs. 6 HBO in den Abstandsflächen zulässig sind, allgemein zulässig sind. Aus städtebaulichen Gründen sind auf diesen Flächen zur Gliederung der Fassade und gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auch Gebäudevorsprünge, die am Boden beginnen und die die Wohnfläche erweitern, zulässig. Diese Vorsprünge dürfen die Baugrenze maximal 1,5 m überschreiten und höchstens 70 % der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen.

Damit wird die Gliederung der Fassade ermöglicht, ohne die überbaubare Fläche für das gesamte Bauvorhaben zu vergrößern. Dabei wird von der Möglichkeit für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht, bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden zu sein.

Diese Festsetzungen, jeweils unter Bezug auf § 23 BauNVO, dienen der Klarstellung hinsichtlich der „können-Formulierungen“ der Baunutzungsverordnung und sollen die Nutzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aufzeigen.

8.5 Höhenentwicklung

Im Sinne der Einbindung in die Umgebung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 3 begrenzt. Textlich wird klargestellt, dass die Zuordnungsgrundlage der Höhenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans, mit den Angaben zur zukünftigen Geländeoberfläche ist. Dabei ist das Souterrain i.S. der HBO als (Unter)geschoss zu bewerten und nicht als Vollgeschoss anzurechnen.

Orientiert an der jüngeren Nachbarbebauung – Idsteiner Straße 31 – 33a = Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans – wird außerdem eine maximale Firsthöhe von 284 m ü.NHN festgesetzt. Mit dieser Höhe fügt sich die künftige Bebauung der Idsteiner Straße in die Nachbarschaft ein und hat gleichzeitig Signalwirkung für eine Aufwertung des Umfeldes.

Die Festsetzung einer NHN-Höhe berücksichtigt zum einen die Konkretisierung der künftigen Bebauung im Rahmen der Vorhabenplanung, zum anderen die damit erfolgte Auseinandersetzung mit den komplizierten Höhenverhältnissen der Bestandssituation, die u.a. durch ein quer zur Idsteiner Straße stark abfallendes Hanggrundstück und ein deutliches Längsgefälle im Straßenverlauf geprägt ist.

Topografisch bedingt und zudem aufgrund der Lage am sichtexponierten Rand der Naherholungslandschaft des Autals war bei der Konzeption der Bebauung, neben der für die Einbindung in das bebaute Umfeld wesentlichen Gebäudehöhe, auch die bauliche Entwicklung nach Süden Gegenstand der Entwurfsüberlegungen. Umzugehen ist von vornherein mit einem Niveauunterschied zwischen Idsteiner Straße und Südfassade des Gebäudes. Wesentlich erschien, dass das Erscheinungsbild der neuen Bebauung nicht durch untergeordnete Funktionen oder einen hohen Sockelbereich geprägt wird, sondern durch die anspruchsvolle Wohnarchitektur (vergl. Abschnitt „Landschaftsbild“). Schlussendlich sollte der

Zusammenhang Tallandschaft und Wohnen auch funktional aufgegriffen werden, indem z.B. die den Wohnungen im Souterrain vorgelagerten Freiflächen möglichst niveaugleich zugänglich sind.

Die Umsetzung dieser Konzeption setzt Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf voraus. Durch einen textlichen Hinweis wird deshalb klargestellt, dass dies städtebaulich erwünscht ist.

8.6 Fläche für Stellplätze

Abweichend von der 5. Planänderung werden alle Stellplätze oberirdisch vorgesehen. Dafür wird eine Fläche für Stellplätze in dem der Idsteiner Straße zugewandten Grundstücksbereich festgesetzt.

8.7 Erschließung

Zur Erschließung des Änderungsbereichs ist an der Idsteiner Straße ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt, der die in diesem Bereich vorgesehenen Stellplätze anbindet. Die Zufahrt dient auch als Feuerwehrezufahrt.

In der für den Bebauungsplan angefertigten Verkehrsuntersuchung wird empfohlen, dass die künftige Grundstückszufahrt auch im unmittelbaren Übergang zur Idsteiner Straße eine ausreichende Breite für den Begegnungsfall Pkw / Pkw aufweist, so dass unnötige Störungen auf der Landesstraße möglichst vermieden werden können.

Der Schleppkurvennachweis kann sowohl für die Zufahrt mit dem PKW als auch für die Feuerwehr unter Berücksichtigung der besonderen Situation im Zufahrtsbereich an der Idsteiner Straße geführt werden. Die Zufahrt vom öffentlichen Straßenraum wird dabei durch das dort geltende Parkverbot und eine Abpollerung an der dem Vorhaben gegenüberliegenden Straßenseite begünstigt.

8.8 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bezug auf Einfriedungen, Dachgestaltung usw. sind mit der sehr weitgehenden Architektenplanung für das „Vorhaben“, die wiederum dem Verfahren entsprechend mit dem Bebauungsplan gekoppelt ist, nicht erforderlich. Eine Konkretisierung auf planungsrechtlicher Ebene ist nicht erforderlich, da der Vorhaben- und Erschließungsplan Grundlage für das Satzungsverfahren und Bestandteil desselben ist. Die Vorhabenplanung wird außerdem auch Anlage des mit der Gemeinde abzuschließenden Durchführungsvertrags sein. In diesem Zusammenhang werden das Vorhaben und die Erschließung detailliert beschrieben und damit verbindlich.

8.9 Landschaftsplanung / Eingriffsregelung

Grundstücksbegrünung allgemein

Textlich ist festgesetzt, dass die nicht überbauten und für Erschließungszwecke genutzten Grundstücksflächen als Grünflächen entsprechend der Vorhabenplanung anzulegen und dauerhaft zu erhalten und im gesamten Plangebiet standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen sind.

Im Hinblick auf aktuelle Entwicklungen wird ergänzend die Unzulässigkeit von Schottergärten festgesetzt.

Zudem wird klargestellt, dass die Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken ist. Eine völlige Versiegelung ist lediglich bei den von Kfz beanspruchten Flächen zulässig. Für andere Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Kies, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu verwenden.

Im Rahmen der Vorhabenplanung werden weitere landschaftsplanerische Maßnahmen dargestellt, die entsprechend umzusetzen sind. Die Pflanzungen in den Freiflächen werden aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gebildet, die die Strauch- und Baumschicht bilden. Unterpflanzungen und freie Bereiche werden entweder mit Rasenflächen belegt (genutzte Freiflächen) oder mit einer Staudenmischpflanzung versehen. Ziel ist eine möglichst artenreiche biodiverse Kraut- und Strauchschicht. Vorhandene Baum- und Strauchgruppen werden, soweit technisch möglich, erhalten und geschützt. Ökologisch nicht standortgerechte oder heimische Arten werden entfernt und durch ökologisch sinnvolle Gehölze ersetzt.

Die Bestandsbäume im Änderungsbereich zum Tal hin werden, soweit es das Vorhaben zulässt, erhalten und dauerhaft gesichert. Dies gilt ausschließlich für die ökologisch wertvollen Laubbäume. Die Bestände an Fichten und nicht heimischen Nadelgehölzen werden zu Gunsten der angrenzend stehenden Laubbäume schonend entnommen. So kann sich an diesem Standort sowohl der Boden als auch der Baum- und Strauchbestand standortgerecht entwickeln. Diese Flächen werden nicht durch weitere Eingriffe verändert oder überformt.

Eine Begrünung der Dachflächen ist nicht möglich, da die Vorhabenplanung keine Flachdächer vorsieht.

Niederschlagswasser

Textlich ist festgesetzt, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser der befestigten und unbefestigten Flächen zu sammeln und dezentral in Versickerungsmulden im Hang zu führen ist. Das unbelastete Wasser ist in Retentionszisternen sowie unterirdische oberflächennahe Rigolenkörper zu leiten, um dort dezentral auf großer Fläche zu versickern. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist über ein Rohrleitungssystem der Vorflut zuzuleiten. Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen wird über die belebte Bodenzone versickert oder gelangt über Drainageschächte in die Vorflut. Dies wird im Kapitel „Wasserwirtschaftliche Belange“ noch weiter ausgeführt.

Gewässer / Überschwemmungsgebiet

Um die Belange des Wasserschutzes angemessen berücksichtigen zu können, wird im südlichen Bereich des Geltungsbereichs eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen und Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Diese Festsetzung sichert einerseits das nicht als Flurstück abgegrenzte Gewässer. Der nachrichtlich übernommene Mühlgraben ist mit seinen 5 m breiten Gewässerrandstreifen zu erhalten. Die Wiesenflächen sind der Sukzession zu überlassen, um die Entwicklung einer naturnahen gewässerbegleitenden Vegetation zu ermöglichen. Bauliche Anlagen sind nur zulässig, wenn sie der fachgerechten Einleitung von Niederschlagswasser dienen. Das ergibt sich aus den zu beachtenden Vorgaben der Zisternensatzung. Die zeichnerisch dargestellten Linien und damit der einzuhaltende 5 m-Abstand ist in der Örtlichkeit zu prüfen.

Außerdem wird die Fläche z.T. von einem Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Daisbachs überlagert. Die Vorgaben zum Hochwasserschutz des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten. Die sich ergebenden Auswirkungen sind mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Geländemodellierung

Ein besonderes Thema ist die Einbindung der Bebauung in das Hanggelände, bei der durch eine entsprechende Geländemodellierung dem Umstand Rechnung zu tragen ist, dass das Souterraingeschoss im Hinblick auf die Ausnutzung nicht als Vollgeschoss i.S. der HBO gewertet wird.

Auch in diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen des Risikogebiets und des Gewässers zu beachten.

Bewertung von Eingriffen

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 BauGB. Danach ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Zu sehen ist außerdem, dass die Grundflächenzahl von 0,4 nicht verändert und ohnehin in einen planungsrechtlichen Bestand eingegriffen wird. Die Eingriffe werden sich durch die getroffenen Festsetzungen und die Vorhabenplanung in einem geringeren Rahmen bewegen, wie es bereits die rechtskräftige Planung (= planungsrechtlicher Bestand) zulässt.

Im direkten Vergleich zum Bestandsnaturreich und den Festsetzungen bisherigen Planungen für diese Flächen wird eine deutliche Aufwertung des Bereiches im Hinblick auf Ökologie, Biodiversität und Gestaltung erreicht.

9 Artenschutz

Im Ergebnis der im Sommer 2020 veranlassten artenschutzrechtlichen Beurteilung¹³ waren planungsrechtlich relevante negative Auswirkungen bei Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten. Die seinerzeitigen Empfehlungen vorsorglicher Maßnahmen wurden im Rahmen eines Artenschutzbeitrags mit Bewertungen zu Vögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien, im August 2021 vertieft.¹⁴

Die Ergebnisse des Artenschutzbeitrags bezogen sich auf Inaugenscheinnahmen im Zeitraum November 2020 bis Ende Juli 2021 und dienten als Grundlage für eine artenschutzrechtliche Bewertung.

Im Rahmen der 6. Änderung wurde der Fachbeitrag Artenschutz¹⁵ - Begutachtung der Fauna – an die bereits erfolgten Veränderungen angepasst. Die Gebäude im Änderungsbereich wurden zwischenzeitlich zur Baufeldfreimachung abgebrochen. Die Untersuchungsergebnisse der vorangegangenen Beurteilungen sind in den Fachbeitrag eingegangen. Die Verbotstatbestände wurden bewertet und Planungshinweise und Kompensationsmaßnahmen benannt.

Im Rahmen der Abriss- und Rodungsarbeiten waren die Verbotstatbestände Zerstörung von Ruhestätten, Fang, Verletzung und Tötung von Tieren und erhebliche Störung von Tieren zu beachten. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Maßnahmen war nicht erforderlich. Es fand aber eine ökologische Umweltbaubegleitung während des Gebäudeabbruchs statt, bei der die Belegung eines Nestes vom Hausrotschwanz im ehemaligen Mühlengebäude festgestellt und der vollständige Brutablauf gesichert wurde¹⁶.

¹³ Artenschutzrechtliche Beurteilung, Stüben, März 2020,

¹⁴ Artenschutzbeitrag Beratungsgesellschaft Natur dbR, August 2021

¹⁵ Fachbeitrag Artenschutz, Beratungsgesellschaft Natur dbR, März 2026

¹⁶ Ergebnisprotokoll zur ökologischen Umweltbaubegleitung Nr. 1, Juli 2022

Darüber hinaus sind für das Bauvorhaben im Genehmigungsbescheid der Unteren Bauaufsichtsbehörde¹⁷ Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich des Artenschutzes folgende Eingriffsminierungsmaßnahmen vorgegeben:

- Die Gefahr von Vogelschlag ist durch die Reduzierung des Außenreflexionsgrades (z.B. stark spiegelnder Gebäudeteile) bzw. das Aufbringen von Markierungen zu verringern.
- Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten durchzuführen.
- Eine ökologische Umweltbaubegleitung (ÖBB) zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist einzurichten, die erforderlichenfalls auch weitere Kompensationsmaßnahmen formuliert.
- Bauzäune sollen Habitatbereiche von gesetzlich geschützten Arten vor Tätigkeiten im Baufeld schützen.
- Das Abschieben von Oberboden im Baufeld ist durch die ÖBB zu begleiten, um eventuell dort eingegrabene Reptilien im Bedarfsfall in Obhut nehmen und umsiedeln zu können.

Zum Ausgleich und Ersatz stehen folgende Maßnahmen an:

- Aufhängung von verschiedenen Ersatznistkästen an Bäumen am Grundstücksrand bzw. deren Integration in die Wärmedämmung der Neubauten.
- Erhalt einer Trockenmauer im Südostbereich des überplanten Baugrundstücks, bzw. alternativ bei deren Inanspruchnahme durch die bauliche Überplanung eine Untersuchung ihrer Besiedlung durch Reptilien veranlassen und funktional kompensieren.
- Herrichtung eines Fledermauswinterquartiers und Reptilienhabitats im Bereich der Wassergrabeneinleitung in den Kanal, auch unter Einbeziehung des Niederschlagswassers.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die o.g. Auflagen und Maßnahmen sind klarstellend als Hinweise zum Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich in die textlichen Hinweise zur Planung eingegangen.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist darüber hinaus zu prüfen, ob für eine durch die Abbrucharbeiten in der Baugrube zwischenzeitlich entstandene Wasseranstauung Kompensationsmaßnahmen für Amphibien und Libellen erforderlich werden. Insbesondere bei Ablassen des angestauten Wassers ist zuvor der Nichtbesatz durch gesetzlich geschützte Tiere zu prüfen.

10 Immissionsschutz

10.1 Verkehrslärm

Allgemein

Im Zusammenhang mit dem unter Sonstige Rahmenbedingungen angeführten Thema Verkehrslärm wurde bereits erwähnt, dass die Geräuschbelastung für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aber auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft zu ermitteln waren und eine Schalltechnische Stellungnahme erarbeitet wurde. Diese Untersuchung aus dem Jahr 2022 wurde hinsichtlich der aktuellen Gebäudeplanung überarbeitet.¹⁸

Aufgrund der Lage des Gebäudes zu dem Verkehrsweg und der vorgesehenen Gebäudehöhe können Abminderungen der Geräuschimmissionen durch aktive Schallschutzmaßnahmen unmittelbar am Verkehrsweg der Idsteiner Straße nicht zur Reduzierung der Geräuschbelastung insbesondere der Oberge-

¹⁷ Abbruchgenehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde mit Auflagen u. a. der Unteren Naturschutzbehörde (Nr. der Nebenbestimmungen 12 – 22), 05.11.2020

¹⁸ Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH, 10.09.2025

schosse eingesetzt werden. Daher werden Schallschutzmaßnahmen als passive Schallschutzmaßnahmen durch die ausreichende Dimensionierung der Fassadenbauteile angegeben.

Textlich wird festgesetzt, dass für die Vorhabenplanung bei der Errichtung der Gebäude die Außenbauteile nach den Anforderungen der DIN 4109 entsprechend den in der schalltechnischen Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH, Stand 10.09.2025 dokumentierten Lärmpegelbereichen auszuführen sind. Entsprechend sind - gemäß der schalltechnischen Stellungnahme - die zur Idsteiner Straße ausgerichteten Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten, um auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicher zu stellen

Vorhabenplanung

Aus der schalltechnischen Stellungnahme ergeben sich Maßnahmen zum passiven Schallschutz, die in die Vorhaben- und Erschließungsplanung eingehen. Dies betrifft die ausreichende Dimensionierung der Fassadenbauteile. Hierzu können anhand der in der Untersuchung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel, die mindestens zu berücksichtigenden Schalldämmwerte der Umfassungsbauteile nach der DIN 4109 ermittelt werden.

Diese im Rahmen der schalltechnischen Stellungnahme ermittelten und in Karten gekennzeichneten Bereiche sind Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

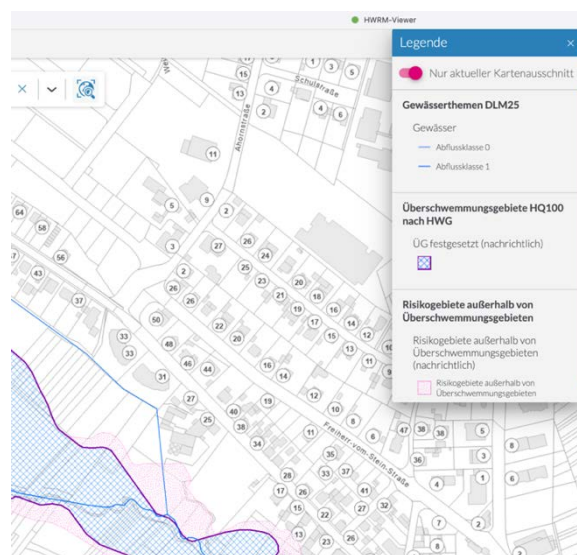
10.2 Sonstige Schutzmaßnahmen

Textlich wird klargestellt, dass Luftwärmepumpen unter Beachtung des notwendigen Schalleistungspiegels nach DIN 12102-1 zulässig sind. Dies soll die Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung reduzieren.

Es wird textlich festgesetzt, dass hinsichtlich der Beleuchtung im Außenbereich Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Störwirkungen zu treffen sind. Die Außenlampen sind möglichst so auszurichten, dass ihr Licht nur nach unten fällt und nicht über die Nutzfläche hinaus abstrahlt. Es sollten Steuerungsgeräte (Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder) für die Außenbeleuchtung vorgesehen werden, um eine unnötige Beleuchtung auszuschließen.

11 Wasserwirtschaftliche Belange

11.1 Überschwemmungsgebiet



Die Fläche wird z.T. von einem Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Daisbachs überlagert. Die Vorgaben zum Hochwasserschutz des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten. Die sich ergebenden Auswirkungen sind mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Ausschnitt aus der Karte Risikogebiete außerhalb des Überschwemmungsgebiets - Quelle: HWRM-Viewer

Um die Belange des Hochwasserschutzes klarzustellen, ist die Abgrenzungslinie in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

Gravierende Auswirkungen auf das Vorhaben selbst ergeben sich daraus nicht, da in diesem Bereich keine Gebäude vorgesehen sind.

11.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet kann als gesichert gesehen werden, auch weil der Bereich bereits baulich genutzt wurde.

Textlich wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs die Bereitstellung von 1.600 l/min. Löschwassermenge über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden gefordert wird. Die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen. Die Zufahrten sind nach HBO und für den Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen entsprechend herzurichten. Die Anforderungen des Fachdienstes Brandschutz beim Rheingau-Taunus-Kreis zur Verkehrsanbindung und zu Hydranten sowie die entsprechenden Vorschriften und Regelwerke sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Grundwasserschutz

Die Menge abfließenden Niederschlagswassers wird sich mit der hinzukommenden Bebauung = Zunahme der Versiegelung, verändern. Die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung führt zu einer Reduzierung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate sowie der Retentionsfunktion.

Für das Schutzgut von Bedeutung ist die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß, wobei die nicht von Kraftfahrzeugen beanspruchten Verkehrsflächen wasserdurchlässig zu befestigen sind.

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

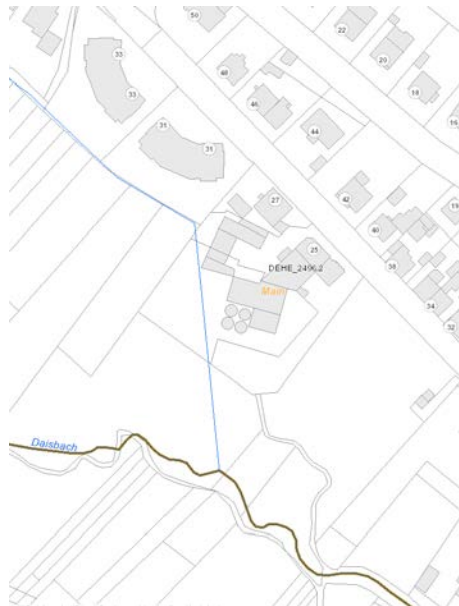
Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

11.3 Oberflächengewässer

Der im Bereich des Bebauungsplans verlaufende Mühlgraben ist im Wasserrahmenrichtlinie-Viewer als Gewässer dargestellt. Nach Vor-Ort-Begehungen ist davon auszugehen, dass der Verlauf des Mühlgrabens in der Form nicht mehr existiert. Nach Feststellung des RP-Darmstadt, handelt es sich dennoch um ein oberirdisches Gewässer.¹⁹ Aktuell führt der Graben nicht ständig Wasser und kann nicht als „Fließ“gewässer bezeichnet werden.

Da in der für den Bebauungsplan vorliegenden Katasterkarte die Gewässerparzelle nicht abgebildet wird, ist eine Verortung des Mühlgrabens nur mit Hilfe einer 2020 veranlassten Vermessung möglich. Die exakte Lage des Grabens und die erforderlichen Abstände sind somit in der Örtlichkeit zu prüfen.

¹⁹ Stellungnahme RP Darmstadt vom 20.01.2022



HLNUG: Gewässer

Gemäß Hessischem Wassergesetz ist der Gewässerrandstreifen von 5 m im Bebauungsplan darzustellen und auf die geltenden Verbote ist textlich hinzuweisen.

Beeinträchtigt wird die Situation jedoch durch die Einfassung und Höhenlage des Grabens.

Da durch die Bebauungsplanänderung kein neues Baugebiet ausgewiesen wird (s. rechtskräftiger Bebauungsplan), muss der Gewässerbereich nicht aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Die betroffene Fläche wird nachrichtlich übernommen, die Gewässerrandstreifen werden dargestellt.

11.4

Abwasser

Der Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Abwasser (der Begriff schließt das Regenwasser ein) wird mit Verweisen auf die Entwässerungssatzung und die Zisternensatzung der Gemeinde berücksichtigt.

Ergänzend ist zu erläutern:

Schmutzwasser – Kanal / Kläranlage

Der verbandseigene Gruppensammler der Abwassergruppe Niedernhausen zur überörtlichen Ableitung von Abwasser zur Abwasserreinigungsanlage Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus verläuft südlich des Plangebiets in der Talaue auf der gegenüberliegenden Bachseite am Daisbach entlang.

Das Plangebiet ist mit einer Gebietsgröße von 0,4 ha in der im Jahr 2012 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Niedernhausen hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im Ist-Zustand 2009 und Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits entsprechend der bisherigen Bebauung berücksichtigt worden.

Gemäß dieser Schmutzfrachtberechnung erfolgt die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Mischsystem. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und weitgehend auch des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Niedernhausen in der Idsteiner Straße und den Verbandssammler zur Regenentlastungsanlage „Regenüberlauf Rathaus Niedernhausen“ des Abwasserverbandes Main-Taunus. Die überörtliche Abwasserableitung erfolgt von dort dann über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen zur Abwasserreinigungsanlage Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus.

Laut Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2012 erfüllen alle gemeinde- und verbandseigenen Regenentlastungsanlagen die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngößen gem. dem SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im Bestand als auch in der Prognose abwasserabgabefrei.

Das Plangebiet muss hinsichtlich der geplanten Entwässerung bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung für den neuen Ist-Zustand bzw. Prognose-Zustand (ca. 2030) entsprechend berücksichtigt werden.²⁰

11.5 Niederschlagswasser

Gemäß Zisternensatzung ist das im Plangebiet auf den Dachflächen anfallende Regenwasser der Dachflächen (Satzung § 3 Abs. 2) in Zisternen bzw. „Niederschlagswassernutzungsanlagen“ zu sammeln und als „Brauchwasser“ bzw. „Betriebswasser“ für die Gartenbewässerung oder für geeignete Zwecke innerhalb von Gebäuden zu verwenden.

Textlich festgesetzt ist, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser der befestigten und unbefestigten Flächen gesammelt und dezentral in Versickerungsmulden im Hang geführt wird. Das unbelastete Wasser wird in unterirdische oberflächennahe Rigolenkörper geleitet, um dort dezentral auf großer Fläche zu versickern. Da auf den geeigneten Dachflächen keine Rückhaltung von Niederschlagswasser möglich ist, soll unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen über ein Rohrleitungssystem der Vorflut zugeleitet werden. Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen wird über die belebte Bodenzone versickert oder gelangt über Drainageschächte in die Vorflut. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung und Einleitung in ein Gewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz bedarf und somit ein entsprechender Antrag auf Einleiteerlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen ist. Die Gestaltung der Einleitstelle in die Vorflut und das dazugehörige Entwässerungskonzept sind im Vorfeld zur Bauantragsstellung mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

12 Ver- und Entsorgung / Leitungen

12.1 Gas

Das Erdgasversorgungsnetz in Niedernhausen wird von der Mainova betrieben.

12.2 Energie

Der Energiebedarf ist frühzeitig mit dem Versorger abzustimmen, insbesondere dann, wenn Ladeeinrichtungen für Elektro-Mobilität bzw. kundeneigene Trafostationen vorgesehen sind.

12.3 Schutzmaßnahmen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird textlich hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen sind die Schutzabstände bzw.-maßnahmen zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auch auf das DVGW-Arbeitsblatt zu Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen und u.a. die NRM-Norm zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerungskabel der Mainova hingewiesen.

Es sind bauseits geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Beschädigung von Leitungen durch die Annäherung oder das Überfahren mit schwerem Gerät oder Fahrzeugen zu vermeiden; beispielsweise das

²⁰ Stellungnahme Abwasserverband vom 17.01.2022

Legen von Stahlplatten oder das provisorische Auffüllen mit geeignetem Material zur Herstellung einer Mindestüberdeckung von 0,30 m.

Von Seiten der Telekom GmbH wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch 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. Auf das Abstimmungserfordernis mit dem Versorger wird hingewiesen.

12.4 Baufeldfreimachung

Zur Freimachung des Baufelds ist folgendes festzuhalten:

- Der Kabelnetzanschluss für Hausnummer 27 wurde gebaut. Die hausinterne elektrische Anlage wurde auf den neuen Kabelnetzanschluss umgestellt. Der Dachständernetzanschluss sowie die Freileitung bis zur Trafo-Station wurden demontiert.
- Im baufeldseitigen Bürgersteig der L3026 Idsteiner Straße wurde ein Ortsnetzkabel des Typs NAYY-J 4×240 verlegt.²¹
- In der Fläche befindet sich ein stillgelegter Gashausanschluss. Sollte dieser die Tiefbauarbeiten behindern, ist eine Kontaktaufnahme mit der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH erforderlich.²²

13 Quellen

Diverse Planunterlagen der Gemeinde Niedernhausen und des Vorhabenträgers, unter anderem

- Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Autal“ von 1980 mit Begründung und Gutachten
- Rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Autal“ von 2015
- Rechtskräftige 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Autal“ von 2024
- **Kampfmittel:** Schreiben des Kampfmittelräumdienstes an Kondor Wessels, 22.01.2020
- **Verkehr:** Lärmaktionsplan HLNUG 2017
- **Altlasten:** Altflächendatei-Informationsblatt vom 05.10.2020, RP Darmstadt
- **Bodendenkmäler:** E-Mail vom 13.07.2021, H. Mückenberger, LA für Denkmalpflege Hessen Archäologie, Wiesbaden
- Folgende gutachterlichen Beurteilungen sind in die Planung eingegangen:
- **Artenschutz**
 - a) Naturschutzfachliche Angaben zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung, Stüben, Bessenbach, 31 Seiten, März 2020
 - b) Abbruchgenehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde mit Auflagen u. a. der Unteren Naturschutzbehörde, 05.11.2020
 - c) Artenschutzbeitrag mit Bewertung zu Vögeln, Fledermäusen, Amphibien u. Reptilien, Beratungsgesellschaft Natur dbR, 56357 Oberwallmenach, 28 Seiten, August 2021

²¹ Stellungnahme Syna GmbH, 17.08.2023

²² Stellungnahme NRM GmbH, 26.09.2023

- d) Ergebnisprotokoll zur ökologischen Umweltbaubegleitung Nr. 1, Beratungsgesellschaft Natur dbR, 56357 Oberwallmenach, 6 Seiten, 22.07.2022
- e) Fachbeitrag Artenschutz Begutachtung Fauna, Beratungsgesellschaft Natur dbR, 56357 Oberwallmenach, 39 Seiten, März 2026
- **Verkehr**
 - a) Verkehrsuntersuchung, IMB-Plan GmbH, Hanau, 39 Seiten, Juni 2020
 - b) Ergänzende Stellungnahme, IMB-Plan GmbH, Hanau, 3 Seiten, Juni 2020
- **Immissionsschutz:**
 - a) Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, 57 Seiten, 16.03.2022
 - b) Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, 47 Seiten + Anlagen, 10.09.2025

Sowie

- SCHWIER: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, 2002, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/HORNMAN/KÄMPER: BauNVO Kommentar - 2. Aufl. 2021, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/UECHTRITZ: BauGB Kommentar – 4. Aufl.2022, C.H.Beck, München