

# GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

ORTSTEIL NIEDERNHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 19/2014

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### "WOHNPAK FARNWIESE / 1. ÄNDERUNG IDSTEINER STRASSE"



### ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 ABS. 4 BAUGB ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Projekt: S 645/15

Stand: AUGUST 2018

#### PLANERGRUPPE ASL

HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10, 60439 FRANKFURT A. M.

TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

Auftraggeber:

**Gemeinde Niedernhausen**

Bearbeitung durch:

**PLANERGRUPPE ASL**

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

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

Projektkoordination, Stadtplanung  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung

## INHALT

<b>Zusammenfassende Erklärung</b>		<b>Seite</b>
1.	Ziel des Bebauungsplanverfahrens	4
2.	Verfahrensablauf	4
3.	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung	5
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
5.	Begründung der Standortwahl	15

## **1. Ziel des Bebauungsplanverfahrens**

Die Gemeinde Niederhausen beabsichtigt das Gebiet an der L 3026 (Idsteiner Straße) als Wohnbaufläche auszuweisen. Aufgrund der Hanglage mit Ausrichtung von Nordost nach Südwest ist der Standort besonders gut für eine Wohnbebauung und energiesparende Bauweise geeignet.

Der für die Gemeinde Niedernhausen maßgebende Regionalplan Südhessen (2010) enthält Vorgaben für die Flächennutzung und setzt den planerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung der Region. Die Bauleitplanung ist den Zielen und Grundsätzen dieser übergeordneten Planung anzupassen. Der Regionalplan weist im Textteil für die Gemeinde Niedernhausen ca. 21 ha geplante Wohnbaufläche aus. Planungshorizont ist hierbei das Jahr 2020.

In der Flächenausweisung finden die Erkenntnisse bezüglich der demographischen Entwicklung im Ballungsraum Rhein-Main mit einer leichten Bevölkerungszunahme und einem erhöhtem Wohnflächen / Kopfbedarf bis 2020 ihren Ausdruck.

Im Regionalplan ist Niedernhausen als Unterzentrum dargestellt. Mit der Ausweisung der Flächen sollen in diesen Zentren, sofern ein Flächenangebot vorhanden ist, neben dem Eigenbedarf auch der überörtliche Bedarf gedeckt werden.

Neben dem geplanten ca. 9 ha großen Baugebiet „Wohnpark Farnwiese“ sind noch weitere Bauflächen als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ im Regionalplan aufgenommen. Dabei handelt es sich um eine 1 bis 2 ha große Fläche im Ortsteil Engenhahn, eine ca. 2 ha große Fläche im Ortsteil Niederseelbach, eine 2 ha große Fläche (Lochmühle 1) im Ortsteil Oberseelbach und eine weitere, ca. 5 ha große Fläche (Frankfurter Straße II) im Ortsteil Niedernhausen. Die Frankfurter Straße II soll ggf. als Gewerbe- und Mischgebiete entwickelt werden und steht somit zur Befriedigung des Wohnbedarfs nur eingeschränkt zur Verfügung. Für die Fläche Lochmühle 1 existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Gemäß dem Ziel Z3.1.4-4 der Regionalplanung sind die Wohnsiedlungsflächen vorrangig im zentralen Ortsteil anzusiedeln, während in den anderen Ortsteilen die Eigenentwicklung im Vordergrund steht. Somit ist deutlich, dass der Entwicklung des Wohnparks Farnwiese standortbedingt Vorrang einzuräumen ist.

Das Erfordernis zur Aufstellung des Planes begründet sich auch aus den vielen Bauanfragen, die in den letzten Jahren an die Gemeinde herangetragen wurden und kaum befriedigt werden konnten. Obwohl das Gebiet derzeit noch nicht beworben wurde, besteht eine Nachfrage an ca. 40 Bauplätzen.

## **2. Verfahrensablauf**

Für den Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung Niederhausen am 09.04.2014 der Aufstellungsbeschluss gefasst und ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier öffentlich bekannt gemacht

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom 20.10.2015 bis 30.11.2015.

Die Öffentlichkeit (frühzeitige Bürgerbeteiligung) wurde nach § 3 (1) BauGB, im Rahmen einer Bürgerversammlung (Infoveranstaltung) am 03.11.2015 und durch Auslegung der Planunterlagen im Zeitraum vom 04.11.2015 bis 30.11.2015 beteiligt.

Der Entwurfsbeschluss und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 02.11.2016 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.12.2016 bis 13.01.2017 durch die Offenlage.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden, gemäß § 4 (2) BauGB, am Verfahren beteiligt und über die Offenlegung informiert. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 05.12.2016 bis 13.01.2017.

Die erneute Offenlage (Entwurf 2) gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am 13.09.2017 beschlossen. Die Offenlage wurde vom 20.11.2017 bis zum 20.12.2017 durchgeführt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 30.10.2017 bis zum 06.12.2017 statt. (Entwurf 2).

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB erfolgte am 30.01.2019 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen.

### **3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat zu folgenden wichtigen Ergänzungen der Planung geführt:

#### Bürger:

- 2,0 m breite Ergänzungsfläche als Fläche als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehzufahrt“ wurden gesichert. Im Westen (Einmündungsbereich mit der Stichstraße) wurde eine Straßenaufweitung und im Osten eine Anbindung an die Planstraße C berücksichtigt.
- Die Regelungen zur den Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen wurde auch auf die privaten Verkehrsflächen zu übertragen.
- Die Planstraße J wurde zu Gunsten eines Fußweges aufgegeben. Die Planstraße K wurde auf einen Querschnitt von 4,5 m verschmälert und als Feuerwehzufahrt im Bebauungsplan gesichert.
- Die Bauabstände zur Bestandsbebauung wurden vergrößern. In den Plangebieten WA 8 und WA 9 wurden die zulässigen Firsthöhen um 2 m (auf 9,50 bzw. 10,0 m bezogen auf die Planstraße C), die zulässige Dachneigung von Staffelgeschossen auf 5 bis 15° reduziert.

#### Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Im Entwurf des Bebauungsplans wurden die noch erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen rechtlich festgesetzt. Weiterhin wurden Angaben zur Durchführung des geplanten Monitorings im Umweltbericht aufgenommen.
- Auf die Trinkwasserschutzgebiete wurde im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme hinzuweisen.
- Die Fläche für die Regenrückhaltung wurde im Bebauungsplan rechtlich gesichert.

- Änderungen der Zuordnung von Nutzungsschablonen zu Plangebiet (redaktionelle Änderung)
- Im Bebauungsplan wurden die für die Höhenfestsetzung maßgebenden Fassadenseiten gekennzeichnet.
- Zur Verdeutlichung wurde der Textbaustein zum Thema Wohneinheiten wie folgt geändert:  
Innerhalb der Plangebiete WA 1 bis WA 18 sind die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Grundstücksfläche festgelegt. Hierbei sind die in den Nutzungsschablonen angegebenen, jeweils vollendeten, Grundstücksflächenanteile zu berücksichtigen. Ist beispielsweise eine Wohneinheit / 120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig, ist eine weitere Wohneinheit erst ab einer Grundstücksfläche von 240 m<sup>2</sup> zulässig.
- Zur Verdeutlichung wurde der Textbaustein zum Thema Garagen wie folgt geändert:  
Oberirdische Garagen und Carports sind in den überbaubaren Flächen, den speziell gekennzeichneten und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.
- Im Bebauungsplan wurde unter Hinweise und Empfehlungen folgender Textbaustein aufgenommen:  
Dachbegrünung: Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dächer, wie z.B. von Garagen und Carports, extensiv zu begrünen.
- Im Bebauungsplan wurde eine Fläche für eine Trafostation festgesetzt.
- Die Auflistung der zulässigen Nutzungen für das Mischgebiet wurde um den Begriff Einzelhandelsbetriebe ergänzt.
- In die Begründung wurde eine Abwägung nach § 1a BauGB (Untersuchungsergebnisse Innenentwicklung + Baulückenkataster + Alternativen Untersuchung) aufgenommen.
- In die Begründung des Bebauungsplans wurde eine Erläuterung bezüglich der geplanten Bodenordnung aufgenommen.
- Es musste eine Kampfmittelsondierung durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu folgenden wichtigen Ergänzungen der Planung geführt:

Bürger:

- Der Bezugspunkt für die zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO) wurde geändert.
- Die zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten *Plangebiete MI 1 und MI 2* wurden wie folgt ergänzt:  
*Zulässig sind im Plangebiet MI 2: sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen*  
*Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind im Plangebiet MI 1: sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen*
- In den Plangebieten WA 1 bis WA 6 wurde die GRZ auf einen Wert von 0,35, und die GFZ auf einen Wert von 0,7 festgesetzt.
- Hinsichtlich der Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wurde ergänzend festgesetzt:  
*In den Plangebieten WA 1 und WA 4 dürfen die nach Südwesten hin orientierten Baufenster mit Balkonlagen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Die maximale Gesamtbreite der Summe der hervortretenden Balkonanlagen beträgt 50 % der Fassadenbreite.*  
*Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB):*  
*In den Plangebieten WA 1 und WA 4 dürfen ausnahmsweise die nach Südwesten hin orientierten Baufenster mit Tiefgaragen und Garagengeschoßen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden, wenn es aus Gründen einer sinnvollen Grundrissgestaltung erforderlich wird.*
- Die Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19, 20 und 21a BauNVO) wurden modifiziert und ergänzt:

*Plangebiete WA 7 bis WA 18 und GB 1:*

*Die zulässige Grundflächenzahl (2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann ausnahmsweise für den Bau von und Stellplätzen und deren Zufahrten um einen Wert in Höhe von 0,1 überschritten werden, wenn die Herstellung aus wasserdurchlässigen Materialien erfolgt*

*Plangebiete WA 1 bis WA 6 und MI 1:*

*Die zulässige Grundflächenzahl (2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann ausnahmsweise für den Bau von Stellplätzen und deren Zufahrten um einen Wert in Höhe von 0,1 überschritten werden, wenn die Herstellung aus wasserdurchlässigen Materialien erfolgt. Eine weitere ausnahmsweise Überschreitung um einen Wert in Höhe von 0,1 ist für die Errichtung von Tiefgaragen und Garagengeschossen zulässig, wenn die über die Grundfläche sonst anders genutzter Gebäude herausragende Bauteile dauerhaft gemäß Pkt. 13 der textlichen Festsetzungen begründet werden.*

*Ausnahmsweise kann die zulässige Anzahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss erhöht werden, wenn es sich bei dem zusätzlichen Vollgeschoss*

- *um eine Tiefgarage, bzw. ein Garagengeschoss, auch in Kombination mit Kellerabstellräumen, in sonst anders genutzten Gebäuden handelt, das betreffende Geschoss mit seiner Oberkante (Fertigdecke bzw. Attika Außenwand bei freigestellten Teilen des Geschosses), ausgenommen von Ein- und Ausfahrten sowie von Ein- und Ausgängen, nicht mehr als 1,50 m über dem tiefsten Anschnitt des geplanten Geländes herausragt.*

*Die Grundfläche des zusätzlichen Vollgeschosses ist nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ (1)) anzurechnen. Über die Grundfläche des darüberliegenden Geschosses herausragende Flächen sind bei der Ermittlung nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ (2) anzurechnen. Die Grundfläche des zusätzlichen Vollgeschosses ist nicht auf die Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.*

#### *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*

##### *Tiefgaragen und Garagengeschosse*

*Tiefgaragen und Garagengeschosse dürfen mit ihrer Oberkante (Fertigdecke bzw. Attika Außenwand bei freigestellten Teilen des Geschosses) nicht mehr als 1,50 m über dem tiefsten Anschnitt des geplanten Geländes herausragen. Ein- und Ausfahrten sowie Ein- und Ausgänge bleiben hiervon unberührt.*

- *Die festgesetzte Privatstraße sowie die Planstraße H wurden um 2,0 m nach Norden zu verschoben. Die Parkplatzflächen wurden auf eine Tiefe von 6,0 m zu begrenzt.*
- *Die Fuß- und Radwege wurden als öffentliche, besondere Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ausgewiesen. Der nördlich der Plangebiete WA 1 und WA 2 liegende Erschließungsweg wurde als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Dachgeschosse in den Plangebieten WA 1 bis WA 6 wurde ergänzt:*

*In den Plangebieten WA 1 bis WA 6 sind die oberhalb eines maximal zulässigen Vollgeschosses liegenden Geschosse nur in Form von Staffelgeschossen zulässig. Die talseitigen Fassaden von Staffelgeschossen müssen gegenüber den Fassaden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurück-springen.*

- *Falsche Hausnummer im Verkehrsgutachten angegeben. Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler.*
- *Das Plangebiet W 18 wurde aus dem Geltungsbereich genommen. Dieser wurde entsprechend angepasst. Das Mischgebiet MI 1 wurde angepasst.*

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Der Erschließungsweg Idsteiner Straße Nr. 74 bis 92 wurde als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Privatstraße und Feuerwehrezufahrt festgesetzt.
- Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen und Hinweise zu den Bepflanzungen in Nähe von Hochspannungsleitungen aufgenommen:  
*Innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen ist ein Bewuchs bis zu einer Höhe 3,0 m zulässig. Höhere Anpflanzungen, z.B. Einzelbäume, sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger (SYNA GmbH) zulässig.“*  
*Hinweise:*  
*Hochspannungsleitungen:*  
*Bei baulichen Maßnahmen in Nähe von Hochspannungsmasten ist darauf zu achten, dass die Statik der Hochspannungsmasten nicht beeinträchtigt wird. Geplante Maßnahmen Umkreis von 20 m der Masten sind mit dem Leitungsträger (SYNA GmbH) abzustimmen.“*
- Im Bebauungsplan wurde der Hinweis zu den Hochspannungsleitungen ergänzt:  
*„Bezüglich der Schutzabstände der Hochspannungsleitungen gelten die DIN EN 50341-1 und die DIN EN 50341-3-4. Um elektrische Aufladungen zu vermeiden wird empfohlen, alle metallenen Objekte (z.B. Geländer, Fangzäune, etc.) in Nähe der Hochspannungsleitungen in einen umfassenden Potentialausgleich entsprechend DIN VDE 0100 Teil 410/540 und DIN VDE 0185 (vgl. ENV 61024-1) einzubeziehen.“*
- Im Bebauungsplan wurde ein neuer Standort für die Trafostation festgesetzt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat zu folgenden wichtigen Ergänzungen der Planung geführt

Bürger:

- Keine

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Redaktionelle Änderungen / Ergänzungen betreff der Darstellung der Isophonlinien, des Umgangs mit dem Lärmschutz im Bauanzeigeverfahren sowie der Bezeichnung in Nutzungsschablonen.

#### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet, deren Ergebnisse und Auswirkungen auf die Schutzgüter, Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan sind im Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht wurde im Planungsverfahren fortgeschrieben. Die Ergebnisse der Abstimmungstermine mit den Behörden sowie des Trägerverfahrens sind in den Umweltbericht eingeflossen.



## Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren

Die Gemeinde Niederhausen beabsichtigt auf der betroffenen Fläche ein Wohngebiet auszuweisen. Mit der Ausweisung der Flächen soll neben dem Eigenbedarf auch der darüberhinausgehende Bedarf gedeckt werden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 9,24 ha. Dabei entfallen ca. 48.500 m<sup>2</sup> auf Allgemeine Wohngebiete, ca. 1.600 m<sup>2</sup> auf zwei Mischgebiete, ca. 8.900 m<sup>2</sup> auf eine Gemeinbedarfsfläche, ca. 20.200 m<sup>2</sup> auf Straßenverkehrsflächen, ca. 4.500 m<sup>2</sup> auf öffentlichen Grünflächen und Verkehrsbegleitgrün sowie ca. 8.500 m<sup>2</sup> auf eine zu erhaltende Gehölzfläche unter der Stromtrasse. Für externe Ausgleichsmaßnahmen werden insgesamt ca. 69.100 m<sup>2</sup>, zuzüglich der Flächen für den Rückbau von zwei Bachverrohrungen, durchgeführt.

Für die Herstellung der Regenrückhaltefläche ist die Aufschüttung eines Dammes und die Anlage eines Weges als Verbindungsweg zu Erholungsfläche in der Bachaue und Pfliegeweg erforderlich. Dafür ist eine Fläche 734 m<sup>2</sup> erforderlich.

Die Maßnahme führt u.a. zum Verlust von Vegetationsstrukturen und zur Versiegelung von Boden. Die Schutzgüter werden dadurch beeinträchtigt.

### Mensch

Sportanlagen	bleiben unberührt
Wohnwert	Anlage Lärmschutzwälle zum Schutz vor Verkehrslärm Anlage Lärmschutzbebauung vor Sportlärm
Erholung	Durchgrünung Plangebiet, Wegeverbindung u.a. auch in die freie Landschaft

### Flora

Vegetationsstrukturen	Ersatz des Verlustes im Plangebiet und auf den externen Ausgleichsflächen
-----------------------	---

### Fauna

Lebensräume	Ersatz des Verlustes im Plangebiet und auf den externen Ausgleichsflächen
-------------	---

### Boden

Verlust der Bodenfunktion auf einer Fläche von ca. 54.200 m<sup>2</sup>  
Maßnahme mit einer Wohlfahrtsfunktion für das Schutzgut Boden wird mindestens auf einer Fläche von insgesamt 56.454 m<sup>2</sup> durchgeführt. (Pflanzungen, Nutzungsextensivierungen)

### Wasser

Verlust von Versickerungsflächen, Minderung Grundwasserneubildung, Erhöhung Oberflächenabfluss  
Maßnahme mit einer Wohlfahrtsfunktion für das Schutzgut Boden und damit auch für das Wasser wird mind. auf einer Fläche von insgesamt 56.454 m<sup>2</sup> durchgeführt.

### Klima

Erhöhung der Abstrahlungsflächen, Aufheizung der Umgebung (insbesondere zu erhöhten Nachttemperaturen), Minderung der Luftfeuchtigkeit durch fehlende Transpirationsflächen, Minderung des Sauerstoffgehaltes und vermehrter Staubgehalt.  
Ausgleich durch Anlage von Grünflächen

Luft	Beeinträchtigung durch Verkehr und Verlust an Grünflächen Ausgleich durch Anlage von Grünflächen
Landschaft	Durch Bebauung bereits geprägt, Veränderung durch Verlust der Grünstrukturen Ausgleich durch Randeingrünungen und Durchgrünungsmaßnahmen
Kultur- und Sachgüter	keine
Altablagerungen	keine

### Darstellung der Eingriffsvermeidung und –minimierung

Nach dem Vermeidungsgebot sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Ökologisch bedeutsame Strukturen sind besonders zu schützen bzw. zu erhalten, der Versiegelungsgrad ist auf ein Minimum zu reduzieren. Grundsätzlich wird bei der Planung das Ziel verfolgt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig zu sichern und die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen. Die Maßnahmen zur Durchsetzung der Ziele dienen dem Ausgleich und Ersatz des unvermeidbaren Eingriffs, den die Realisierung der Baumaßnahme zur Folge hat.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minimierung anlagebedingter Beeinträchtigungen:

- Weitgehende Erhaltung der Vegetationsstrukturen im Bereich der Stromleitung
- Schaffung von Randeingrünungen / Lärmschutzwall zur Idsteiner Straße und zur Tennisanlage
- Sicherung von Flächen für die Anlage von Grünverbindungen und öffentlichen Grünflächen (Spielplatz)
- Rückführung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers in den direkten Wasserkreislauf durch Einleitung in den Vorfluter

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen:

- Optimierung der Flächeninanspruchnahme
- Oberbodensicherung und Behandlung nach DIN 18300 und DIN 18915
- Bauzeiten außerhalb der Brutzeiten, besonders Baufeldfreimachung
- Zeitliche Begrenzung des Bauverkehrs auf Werktage und außerhalb der Nachtzeiten
- Ausweisung von Tabuflächen für Baustelleneinrichtungen (Flächen für Randeingrünung, Fläche unter der Hochspannungsleitung).
- Einsatz von Baumaschinen, die den einschlägigen technischen Vorschriften und Verordnungen entsprechen.
- Ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung von umweltgefährdenden Stoffen
- Rekultivierung der in der Bauphase beanspruchten Bodenbereiche für die Folgenutzungen

Zur Vermeidung von erheblichen Störungen nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit.
- Erhaltung von Hecken, besonders in den Randbereichen des Gebiets und unter der Hochspannungsleitung, so weit möglich.

- Erhaltung einiger höherer Bäume im Nordteil des Gebiets in Randlage unter der Stromleitung.

Der Oberboden (Mutterboden, Vegetationsschicht) soll, soweit wie möglich, innerhalb des Baugebietes verbleiben. Durch schwere Maschinen und den Baubetrieb verursachte Bodenverdichtungen sind durch Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Nach Bauabschluss soll der Oberboden wieder auf die Grünflächen aufgebracht werden. Die Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 9 HBO vorgeschrieben.

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch konsequente Beachtung der entsprechenden Schutzvorschriften (z.B. Normen) vermindert werden.

Detailliert sind die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Umweltbericht beschrieben.

### Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches können, aufgrund der geplanten Nutzung, nur relativ wenige Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Planungsziele der einzelnen Maßnahmen sowie deren Wohlfahrtsfunktion für die einzelnen Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben. Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der Kompensationsverordnung ist in der Begründung enthalten.

Festgesetzt werden:

- Begrünung der unbebauten Grundstücksfreiflächen und Anpflanzen von Einzelbäumen
- Begrünung der Tiefgaragen
- Anlage und Bepflanzung eines Lärmschutzwalls
- Anlage einer Grünverbindung mit Einzelbäumen
- Anlage Verkehrsbegleitgrün
- Pflanzung von Straßenbäumen

Zum Ausgleich des innerhalb des Planungsgebietes nicht zu kompensierenden Eingriffs sollen im Umfeld Flächen, die im Besitz der Gemeinde Niedernhausen sind, für externe Kompensationsmaßnahmen genutzt werden.

Die Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Folgende Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen in verschiedenen Ortsteilen sollen dem Bebauungsplan zugeordnet werden:

- Anlage einer ca. 15 m breiten Feldgehölzen / Hecken inkl. Entwicklung von 1 - 3 m breiten Krautstreifen in den Randbereichen
- Anlage und Entwicklung eines 5 m breiten Felldrains / Blühstreifen entlang der Wirtschaftswege
- Umwandlung von Ackerland in Grünland
- Extensivierung der Ackernutzung der übrigen Flächen
- Entwicklung Wiesenbrache zu nährstoffarme Feuchtwiese (z.T. Lage im FFH- Gebiet)
- Rückbau Verrohrungen am Theißbach und Errichtung von Furten

Durch die Maßnahmen im Bereich der gemeindeeigenen Flächen kann ein Ausgleich in Höhe von 931.017 Biotoppunkten erzielt werden.

Durch die insgesamt 13 externen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von insgesamt über 6,9 ha können ca. 90 % des Eingriffsdefizits (1.031.107 Pkt.) aus dem Baugebiet ausgeglichen werden. Der Berechnung des Eingriffs liegt die Annahme zu Grunde, dass 100 % der Festsetzungen beansprucht werden. In der Regel ist jedoch davon auszugehen, dass die rechtlichen Möglichkeiten nicht komplett ausgenutzt werden. Zudem stehen einem Verlust der Bodenfunktion auf ca. 50.000 m<sup>2</sup>, ca. 56.000 m<sup>2</sup> auf denen die Bodenfunktion verbessert wird gegenüber. Im Hinblick darauf gilt der Eingriff als ausgeglichen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung, die durch memo consulting, Seeheim-Jugenheim, Herrn Eppler, von Herbst 2014 bis Sommer 2015 erfolgte, wurden von gutachterlicher Seite Maßnahmen benannt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt:

Als artspezifische Kompensationsmaßnahmen sind festgesetzt:

Im Plangebiet:

- Zeitpunkt zur Beseitigung von Gehölzen
- Erhaltung der Vegetationsstrukturen im Bereich der Hochspannungsleitung
- Festsetzung des Versiegelungsgrades
- Festsetzung Pflanzungen mit Pflanzbindungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- Anlage von Nistkästen im Bereich der öffentlichen Flächen (Freifläche Kindergarten, Spielplätze)
- Vogel- und Fledermausschutzmaßnahmen im Bereich des Kindergartens

Externe Ausgleichsflächen:

- Anlage von Feldhecken mit angrenzenden Krautstreifen
- Entwicklung von Feldrainen und Blühstreifen
- Extensivierung der Ackernutzung
- Umwandlung von Ackerland in Grünland

### Wirkung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die Schutzgüter

Durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nachfolgend beschriebene Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten:

#### ➤ Schutzgut Mensch

Pflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima, die Luftqualität und den Erholungswert aus. Außerdem bereichern sie das Ort- und Landschaftsbild. Die Anlage einer Randeingrünung, einer Grünverbindung, öffentlichen Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen erhöht den Grünanteil und gleichen den Verlust an Vegetationsflächen und der damit verbundenen Wohlfahrtsfunktion weit möglichst aus. Gute Fußwegeverbindungen in die angrenzende freie Landschaft und die Durchgrünung des Plangebietes schaffen eine gute Wohnumfeldsituation.

### ➤ Schutzgut Flora

Ein Teil der Pflanzungen bleiben erhalten. Die Anlage einer Randeingrünung, einer Grünverbindung, öffentlichen Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen schaffen Lebensraumpotential für Pflanzen.

Im Bereich externer Ausgleichsflächen werden durch die Pflanzungen von Heckenstrukturen mit Krautstreifen und Felldraine / Blühstreifen, die Umwandlung von Ackerland in Grünland sowie eine extensive Ackernutzung neue Lebensräume für heimische Pflanzenarten geschaffen. Der Verlust wird damit ausgeglichen.

### ➤ Schutzgut Fauna

Ein Teil der Pflanzungen bleibt erhalten. Die Anlage einer Randeingrünung, einer Grünverbindung, öffentlichen Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen schaffen Lebensraumpotential für Tiere.

Im Bereich externer Ausgleichsflächen werden durch die Pflanzungen von Heckenstrukturen mit Krautstreifen und Felldraine / Blühstreifen, die Umwandlung von Ackerland in Grünland sowie eine extensive Ackernutzung neue Lebensräume für heimische Pflanzenarten geschaffen. Zudem werden in einer ausgeräumten Landschaft wichtige Insel- und Trittsteinbiotope geschaffen. Der Verlust wird damit ausgeglichen. Zusätzliche artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gleichen den Eingriff aus.

### ➤ Schutzgut Boden

Zusätzliche Versiegelungen führen zum Verlust der Bodenfunktion.

Als Vermeidungsmaßnahme wird in den Hinweisen und Empfehlungen des Bebauungsplanes auf den sachgerechten Umgang mit Oberboden verwiesen. Darin heißt es: „Bodenschutz: Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen“. Den Zielen zum Schutz des Bodens aus den übergeordneten Planungen wird damit entsprochen.

Die Festsetzungen von Pflanzungen wirken sich u.a. positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus.

Die Feucht- und Nassböden sind von den Eingriffen nicht betroffen.

Der Eingriff in das Bodenpotential bzw. in die landwirtschaftliche Produktionsfläche durch Versiegelung mit neuen Gebäuden, Stellplatzflächen und internen Erschließungen kann nicht ausgeglichen werden. Eine Minimierung erfolgt durch die Festsetzungen hinsichtlich der hinweisenden Angaben zum Umgang mit dem Oberboden.

Die Bepflanzung und Extensivierung der Nutzung im Bereich der externen Ausgleichsmaßnahme hat einen geringeren Nährstoffeintrag, einen verringerten Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und durch die ganzjährige Vegetationsdecke einen Erosionsschutz zur Folge. Insgesamt ergibt sich dadurch ein sehr guter Schutz für den Boden. Die Maßnahme mit einer Wohlfahrtsfunktion für das Schutzgut Boden wird mindestens auf einer Fläche von insgesamt 56.454 m<sup>2</sup> durchgeführt.

### ➤ Wasser

Die Anlage von Grünflächen, auf denen das Wasser versickern kann, minimieren die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Innerhalb des Plangebietes wird das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser gesammelt und in den Vorfluter eingeleitet. Dadurch erfolgt eine direkte Rückführung in den Wasserkreislauf wodurch sich die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser minimieren.

Die Bepflanzung und Extensivierung der Nutzung im Bereich der externen Ausgleichsmaßnahme hat einen geringeren Nährstoffeintrag, einen verringerten Einsatz von Pflanzschutzmitteln und durch die ganzjährige Vegetationsdecke einen Erosionsschutz zur Folge. Insgesamt ergibt sich dadurch ein sehr guter Schutz für den Boden. Die Maßnahme mit einer Wohlfahrtsfunktion für das Schutzgut Boden und damit auch für das Wasser wird mindestens auf einer Fläche von insgesamt 56.454 m<sup>2</sup> durchgeführt

➤ Schutzgut Klima / Luft

Pflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus. Ein Teil der Pflanzungen bleiben erhalten. Die Anlage einer Randeingrünung, einer Grünverbindung, öffentlichen Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen verbessern das Kleinklima.

Im Bereich externer Ausgleichsflächen werden durch die Pflanzungen von Heckenstrukturen mit Krautstreifen und Feldraine / Blühstreifen, die Umwandlung von Ackerland in Grünland sowie eine extensive Ackernutzung klimawirksame Grünstrukturen geschaffen. Der Verlust wird damit ausgeglichen.

➤ Schutzgut Landschaft

Vegetationsstrukturen in Form von Einzelbäumen und Hecken prägen das Ortsbild und erhöhen den Erlebniswert. Die Randeingrünung verbessert das Landschaftsbild und erhöht damit den Erholungswert. Hinsichtlich der Erholungsnutzung der freien Landschaft gehen von dem Projekt keine Beeinträchtigungen aus. Die Wegeverbindungen bleiben erhalten. Im Bereich externer Ausgleichsflächen werden durch die Pflanzungen von Heckenstrukturen mit Krautstreifen und Feldraine / Blühstreifen, die Umwandlung von Ackerland in Grünland sowie eine extensive Ackernutzung landschaftsbildverbessernde Grünstrukturen geschaffen. Der Verlust wird damit ausgeglichen.

➤ Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine UNESCO-Kulturerbe - Anlagen oder andere Bau- und Bodendenkmäler im Untersuchungsraum.

➤ Sonstige Wirkfaktoren / Altablagerung

Im Untersuchungsgebiet sind keine Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

➤ Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkung bestehen insbesondere bei den Schutzgütern Flora und Fauna. Durch den Wegfall der Gehölzstrukturen werden einige der vorkommenden Vogelarten aus dem Gebiet verdrängt. Durch Ausgleichsmaßnahmen in Form von Hecken, Altgrasstreifen und Hochstaudenfluren können an anderer Stelle in Niedernhausen Ersatzlebensräume geschaffen werden. Da die festgestellten Vogelarten nicht ortstreu sind, kommt über die Ausgleichsflächen hinaus potentiell die gesamte Gemarkung hierfür in Frage.

➤ Prüfung der Verträglichkeit nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH- Gebiet noch in einem Vogelschutzgebiet. Ein größeres FFH-Gebiet befindet sich in den Waldflächen westlich der Autobahn, u.a. auf dem Gebiet der Gemeinde Niedernhausen. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt mehr als 1,5 km. Eine Verträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

## **5. Begründung der Standortwahl**

Der für die Gemeinde Niedernhausen maßgebende Regionalplan Südhessen (2010) enthält Vorgaben für die Flächennutzung und setzt den planerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung der Region. (siehe Punkt 3.2.1).

Neben dem geplanten ca. 9 ha großen Baugebiet „Wohnpark Farnwiese“ sind noch weitere Bauflächen als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ im Regionalplan aufgenommen. Gemäß dem Ziel Z3.1.4-4 der Regionalplanung sind die Wohnsiedlungsflächen vorrangig im zentralen Ortsteil anzusiedeln, während in den anderen Ortsteilen die Eigenentwicklung im Vordergrund steht. Somit ist deutlich, dass der Entwicklung des Wohnparks Farnwiese standortbedingt Vorrang einzuräumen ist.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen aus dem Jahre 2000 stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. (siehe auch Pkt. 3.2.2).

Das Gebiet wird im Flächennutzungsplan aufgrund der umgrenzenden baulichen Nutzung als bauliche Arrondierung gewertet. Landespflegerisch wird das Gebiet als vertretbar eingeschätzt.

Der anstehende Boden weist keine Besonderheiten oder hohe Leistungsfähigkeit auf.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden aufgrund der Übernahme der Planung aus der vorbereitenden Bauleitplanung und der darin vorgenommenen landespflegerischen Bewertung nicht weiter verfolgt.