

**GEMEINDE  
NIEDERNHAUSEN**

**ORTSTEIL NIEDERNHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

**"INNERER ORTSKERN"**

**III. BEGRÜNDUNG**

**Stand: August 1999**

**PLANERGRUPPE ASL  
Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt/Main, Tel.: 0 69/78 88 28, Fax: 0 69/7 89 62 46**

## Inhaltsverzeichnis

1. **Erfordernis der Planaufstellung**
2. **Rechtsgrundlagen**
3. **Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**
4. **Einfügung der Bauleitplanung in die bestehenden Rechtsverhältnisse**
5. **Bestandsanalyse**
  - 5.1 Erschließung
  - 5.2 Bebauung
  - 5.3 Ver- und Entsorgung
  - 5.4 Landschaft/Grünordnung
6. **Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 6.1 Erschließung
  - 6.2 Bebauung
  - 6.3 Landschaft/Grünordnung
  - 6.4 Ökologische Gesichtspunkte
7. **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**
  - 7.1 Darstellung der Eingriffsminimierung und Eingriffsvermeidung
  - 7.2 Auswirkung während der Bauphase
  - 7.3 Rechtsgrundlagen zum Eingriff und Ausgleich
  - 7.4 Quantitative Bilanzierung
  - 7.5 Verbalargumentative Beschreibung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen
  - 7.6 Beschreibung wichtiger Landschaftsfaktoren
  - 7.7 Zusammenfassung
  - 7.8 Abwägung

### *Anmerkung:*

In die Bestandsanalysen Landschaft/Grünordnung sind teilweise Textpassagen aus dem Landschaftsplan des Büros BAER übernommen worden.

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Niedernhausen hat am 13.09.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes und Landschaftsplanes "Innerer Ortskern" beschlossen.

Der Ortskern wird, aufgrund der in den letzten Jahrzehnten einseitigen Entwicklung des Gesamtortes, als Wohn- und Schlafvorort von Wiesbaden, seinen Funktionen als wirtschaftlicher und sozialer Mittelpunkt nicht mehr gerecht. Innerörtlich bewirkte die Ausweitung und die höhere Akzeptanz von Neubaugebieten in den Rand- und Außenbereichen bewirkte die Vernachlässigung des "Inneren Ortskerns" als Wohnstandort.

Diese Entwicklung führte auch zu negativen Auswirkungen auf das historische Baugefüge, das in Teilbereichen erheblich verunstaltet und untergenutzt ist.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot auszubauen sowie die Wohnfunktion des Quartiers zu stärken und zu revitalisieren, so daß der "Innere Ortskern" als attraktives Zentrum für den Gesamtort aufgewertet wird.

Dies gilt auch für die Umgestaltung insbesondere der Landesstraße L 3027 (Wiesbadener Straße), die den "Inneren Ortskern" tangiert und zugleich als Ortseingang dient.

## 2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2.253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3.486), in Verbindung mit dem § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 534) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Wesentliche neue Grundlage ist das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (WoBauG) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), das unter anderem das Bundesnaturschutzgesetz ändert. Der neuen §§ 8 a - c des Bundesnaturschutzgesetzes werden für alle verbindlich.

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.12.1993 (GVBl. I, S. 655) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 in der Planung berücksichtigt.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994, (GVBl. I, S. 775) berücksichtigt.

Wasserwirtschaftliche Belange werden gemäß Hessischem Wassergesetz (HWG) vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114 - 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1997, i. V. m. dem gem. Erlaß des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit (StAnz. 25/1997 S. 1803) berücksichtigt.

Laut § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) müssen alle Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten gefunden werden, sofort dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden mitgeteilt werden. Funde sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).



### 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

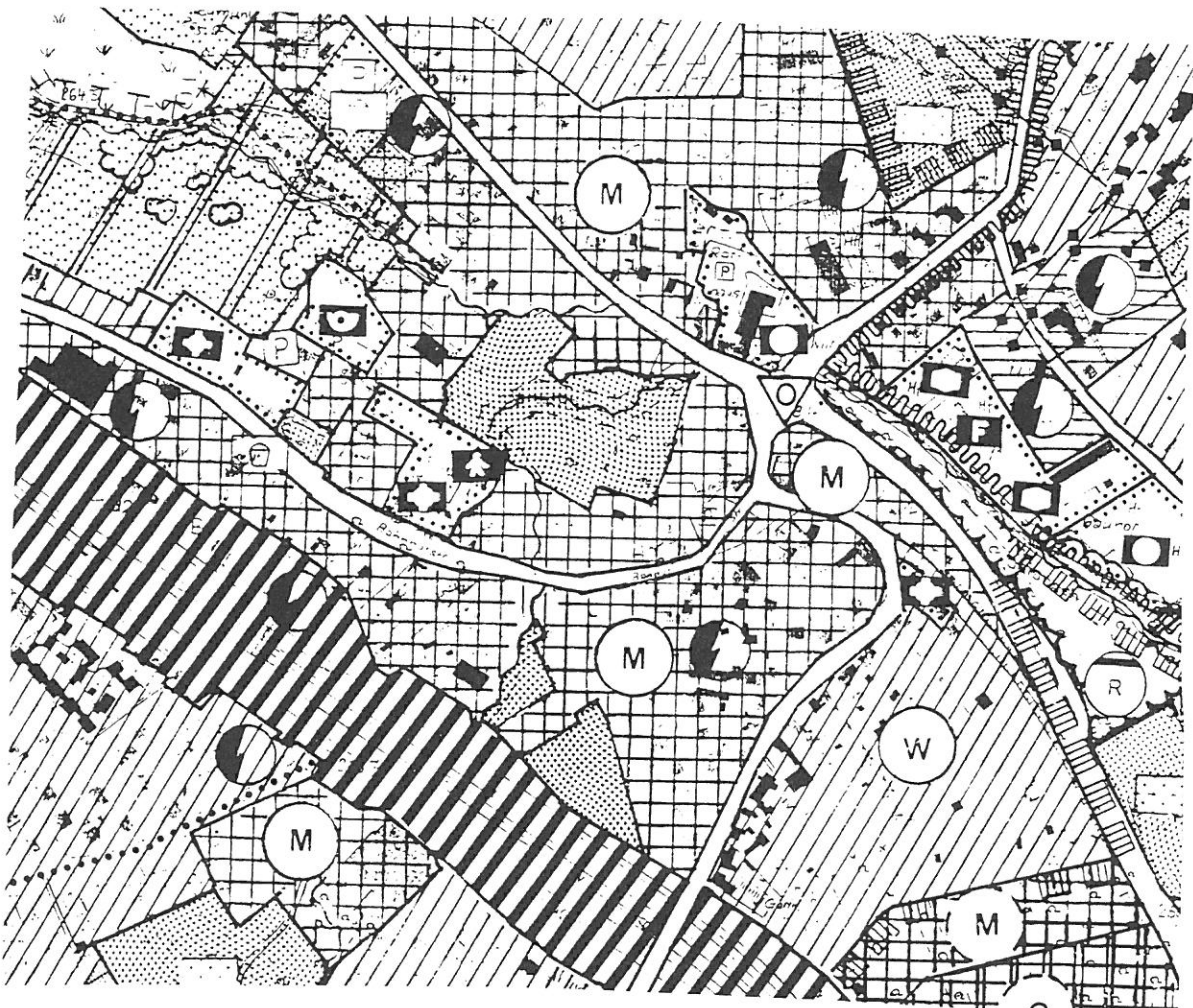
Im Süden wird das Bebauungsplangebiet durch die Bundesbahntrasse abgegrenzt. Im Westen bildet die Austraße (Flurstücke 127/1 und 68/5), im Norden die Idsteiner Straße und Frankfurter Straße (Flurstück 260/5) die Grenze. Im Südosten wird der Bereich durch die Wiesbadener Straße (Flurstück 267/9), im Nordosten durch die Flurstücke 462/1, 461, 262/8 und 57/2 markiert.

### 4. Einfügung der Bauleitplanung in die bestehenden Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des gültigen Flächennutzungsplanes von 1979. Danach sind die Planbereiche als Mischgebiet und die Kennelwiese als Grünfläche ausgewiesen.

Eine Fortschreibung des FNP ist derzeit in Bearbeitung.

siehe Planausschnitt Vorentwurf, Flächennutzungsplanung, Niedernhausen 1997



## 5. Bestandsanalyse

### 5.1 Erschließung

Mit der Idsteiner Straße L 3026 und der Wiesbadener Straße L 3027 führen zwei übergeordnete Straßen, die den Gesamtort regional anbinden, durch das Plangebiet. Entsprechend hoch ist die Verkehrsbelastung. Der starke Verkehr der Idsteiner-, der Frankfurter- und der Wiesbadener Straße trennt die Quartiere untereinander. Städtebaulich führt die verkehrstechnisch benötigte, große Kreuzungsfläche dieser Straßen zu einer Trennung des Ortskernes mit den nördlich liegenden Neubaubereichen und dem Rathaus.

Die Wiesbadener Straße entspricht nicht dem Stand der Technik (schlechter Fahrbahnzustand, unzureichende Gehwege) und bedarf hinsichtlich des Straßenverlaufes und der Straßenraumgestaltung einer Überplanung.

Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt über die Bahnhofstraße. Auch diese Straße ist stark durch Verkehr belastet, so daß sie über wenig Aufenthaltsqualitäten verfügt. Ähnliches gilt für die Austraße, die im Westen die Bahnhofstraße mit der Idsteiner Straße verbindet.

Die Platter Straße bindet das Quartier an die südlich der Bahn liegenden Siedlungsbereiche an.

Bei fast sämtlichen Straßen sind die Gehwege mit Hoch- oder Rundborden von der Fahrbahn getrennt. Die (historisch bedingten) Verengungen im Straßenraum gehen zumeist zu Lasten der Gehwege, so daß diese teilweise schlecht nutzbar sind. Insgesamt bieten die Straßen wenig Aufenthaltsqualität, zumal es wie z.B. in der Austraße an Begrünung fehlt. Die Bahnhofstraße wurde 1997 zwischen Wiesbadener und Platter Straße neu gestaltet, das heißt auch verkehrsberuhigt.

Eine wichtige fußläufige Verbindung zum Rathaus stellt der Weg zwischen Bahnhofstraße und Idsteiner Straße dar. Mit seiner Lage entlang der Kennelwiese verfügt er zusätzlich über eine hohe Erholungsfunktion.

## 5.2 Bebauung

Im Ortskern befinden sich noch Gebäude von älterer Bausubstanz, die auf die Jahrhundertwende und in das 19. Jahrhundert zu datieren sind. Diese historische Substanz ist jedoch aufgrund von Fassadenverkleidungen, unangepaßten Anbauten oder Umbauten sowie durch aufdringliche Werbeträger als solche teilweise nicht mehr zu erkennen.

Das unter Denkmalschutz stehende Fachwerkhaus Wiesbadener Straße Nr. 6 ist nicht bewohnt und in einem schlechten, befallsbedrohten und baulichen Zustand. Ebenfalls unter Denkmalschutz steht die alte katholische Kirche in der Wiesbadener Straße 15.

Die Baustruktur des Ortskernes ist in Teilen durch Hofreiten bestimmt. Aufgrund von Abrißmaßnahmen, Umbauten und ungenutzter, baufälliger Nebengebäude sind diese Strukturen jedoch stark in Mitleidenschaft gezogen. Besonders auffallend ist dies im Planbereich 9.

Die in den letzten Jahrzehnten errichteten Neubauten passen sich vielfach nicht der Ortsstruktur an. Als Beispiele sind das Haus Austraße 12 (Flachdach, Geschossigkeit, übergroße Werbeträger) oder das Haus Platter Straße 2 (Geschossigkeit, keine Rücksichtnahme auf Bauflucht) zu nennen.

Im Planbereich 17 des Rechtsplanes wurde während der Bearbeitungsphase des Bebauungsplanes ein Neubau mit Geschäften errichtet. Insgesamt handelt es sich hierbei um ein recht gelungenes Beispiel für eine maßstäblich angepaßte Architektur.

Die gewerblichen Nutzungen entwickeln sich hauptsächlich entlang der Bahnhofstraße und in der Austraße. Besonders im Planbereich 9, als auch im Bereich Martinstraße/Herteberg ergeben sich Möglichkeiten, Dienstleistung und Einzelhandel auszubauen.

Während in der Bahnhofstraße die gewerblichen Nutzungen vorherrschen, sind die Baubereiche 3.1, 4, 4.1, 5, 6, 6.1, 11 und 11.1 überwiegend vom Wohnen geprägt.

Wohnpotentiale bestehen vor allen Dingen in den östlich und südlich der Kennelwiese gelegenen Baubereichen (9.1, 12.1, 13.1) sowie im Bereich zwischen der Wiesbadener Straße und der Bergstraße (6.1). In den anderen Baubereichen kann Wohnraum überwiegend durch Umnutzungen von Nebengebäuden und Scheunen geschaffen werden.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

### 5.3.1 Wasser

Der Wasserbeschaffungsverband Niedernhausen, Naurod betreibt die Wassergewinnung für die gesamte Gemeinde; ausgenommen ist jedoch der Ortsteil Oberjosbach.

Laut Prognose des Verbandsplanes 1994 soll die Fördermenge der vier Brunnen im Verbandsgebiet auf 1,816 Mio. m<sup>3</sup> erhöht werden. Für das Jahr 2010 prognostiziert der Verbandsplan einen gesamten Wasserbedarf für Niedernhausen ausschließlich Oberjosbach von ca. 1,18 Mio. m<sup>3</sup>/a. Bei einem angenommenen Pro-Kopf-Verbrauch von 150 l/E/d (derzeitiges Standardmaß und Bemessungswert lt. Wasserwirtschaftsam) ist davon auszugehen, daß die Wasserbedarfsmengen bei der zu erwartenden Siedlungsentwicklung gedeckt sind. Es existieren zwei Wasseraufbereitungsanlagen und zwar "Farnwiese" und "Hirschborn". Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut Regionalen Raumordnungsplan Südhessen 1995, keine "Bereiche für die Grundwassersicherung". Das Plangebiet "Innerer Ortskern" liegt außerhalb der Trinkwasserschutzgebiete. Außerdem liegt kein Heilquellenschutzgebiet im Geltungsbereich.

Da der Bebauungsplan die Nachverdichtung eines bebauten Gebietes zum Ziel hat, werden lediglich weitere Haushaltsanschlußleitungen verlegt und an das bestehende Netz angeschlossen.

### 5.3.2 Abwasser

Die Abwässer aus dem Ortsteil Niedernhausen werden über einen Gruppensammler der Kläranlage "Niedernhausen" zugeführt. Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem. Da es sich, wie bereits erwähnt, um eine Nachverdichtung des Gebietes handelt, werden Hausanschlüsse an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

### 5.3.3 Oberirdische Gewässer

Das Gebiet wird von dem Dais- und dem Theißbach durchflossen.

Die Überschwemmungsgebiete der beiden Gewässer sind nach den Arbeitskarten der Wasserwirtschaftsverwaltung darzustellen (§ 70 Abs. 1 Nr. 2 HWG), die 1999 vom Staatlichen Umweltamt Wiesbaden vorgelegt wurden. Das Staatliche Umweltamt weist darauf hin, dass auch Gebäude von Überschwemmungen betroffen sein können und daher bei der Darstellung der Überschwemmungsgebiete nicht ausgespart werden können.

### 5.3.4 Altlasten

Im Geltungsbereich "Innerer Ortskern" gibt es keine bekannten altlastenverdächtige Flächen und Altlasten im Sinne von § 2 Hess. Altlastengesetz.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine ehemalige Tankstelle (Wiesbadener Straße 8), welche als Altstandort im Sinne von § 2, Nr. 3 a des Hess. Altlastengesetzes angesehen werden kann. Bei dieser Altfläche handelt es sich nach Kenntnis der beschlussfassenden Gremien nicht um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne von § 2, Nr. 4 Hess. Altlastengesetz, die eine Untersuchung des Geländes als Ergänzung des Abwägungsmaterials begründen könnte. Hier ist die Ebene der Vorhabengenehmigung gefragt.

## 5.4 Landschaft / Grünordnung

### 5.4.1 Allgemein

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein zum größten Teil bereits bebautes Gebiet, wodurch die natürlichen Bedingungen entsprechend verändert wurden. Von Bedeutung ist deshalb, die Lebensmöglichkeiten von Pflanzen und Tieren in einer vom Menschen bestimmten Umgebung aufzuzeigen, zu erhalten und weiterzuentwickeln.

### 5.4.2 Vegetation

Die Vegetation wird durch die Flächennutzung geprägt. Die Hausgärten sind durch Zier- und Nutzpflanzen bestimmt, u.a. Obstbaumhochstämme. Insbesondere die alten Obstbaumhochstämme sollten aus landschaftsbildprägender und kulturhistorischer Sicht erhalten werden. Alle ortsbildprägenden Obst- und Laubbäume ab 25 cm Stammdurchmesser sollten erhalten werden. Nadelbäume verfälschen das typische Ortsbild, zudem sind sie ökologisch weniger wertvoll. Die Nadelbäume sollten langfristig durch heimische, standortgerechte Gehölze ersetzt werden.

Gehölzpflanzungen und Strauchgruppen bestehen meist aus Ziergehölzen.

Da die vorhandenen Gehölzpflanzungen in den Privatgärten und auf öffentlichen Flächen kaum der heimischen Artenzusammensetzung entsprechen, übernehmen sie nur eine geringe ökologische Funktion. Zu den wertvolleren Beständen kann die Weißdornhecke in der Kennelwiese und die Gehölzanpflanzung in der Frankfurter Straße gezählt werden, da sie Deckung, Schutz und Nahrungsreservoir für viele Tiere bietet.

Kleingärten sind, bis auf eine Ausnahme an der Bahnböschung Ecke Platter Straße, in der Kennelwiese zu finden. Da die Kleingärten durch einen ausgewogenen Anteil an Rasen-, Gemüse- und Gehölzflächen sowie überwiegend standortgerechten heimischen Gehölzen geprägt sind, sind diese als ökologisch wertvoll einzuordnen.

In den Privatgärten überwiegen die mehr oder minder intensiv gepflegten Rasen-, Zier- und Nutzflächen. Für sie gilt:

- Intensiv gepflegt, das heißt Dünger- und Herbizideinsatz,
- Große Rasenflächen, die oft gemäht werden,
- Vorwiegend Zierpflanzen mit teilweise starker Verwendung von Nadelgehölzen, wenige standortgerechte und einheimische Gehölze,
- Weg-, Platz-, Hof und Terrassenflächen sind fast ausschließlich mit Beton, Asphalt und Pflaster befestigt,

Die Privatgärten übernehmen nur eine geringe ökologische Funktion, da sie überwiegend intensiv unter Einsatz von Herbiziden und zuviel Dünger gepflegt werden. Der Anteil an einheimischer Vegetation ist als gering einzustufen, die Zier- und Nadelgehölze überwiegen. Die Rasenflächen werden regelmäßig gemäht. Kulturempfindlichen Tieren bieten die Gärten kaum Lebensraum. Die Flächenversiegelungen in den einzelnen Gärten sind z.T. hoch.

Im Bearbeitungsgebiet sind die verwilderten Gärten ausschließlich an der Wiesbadener Straße zu finden. Die Flächen sind überwiegend bewachsen mit: Kamille, Brennessel, Giersch, Löwenzahn, Brombeere, Holunder, Wildrose u.a.

Bei den Brachflächen handelt es sich um junge, immer wieder gestörte Flächen. Der Gehölzaufwuchs ist noch gering, aber in Teilbereichen vielgestaltig und deshalb ökologisch wertvoll. Es sollte beachtet werden, daß in dem intensiv genutzten Siedlungsgebiet alle extensiven Bereiche bedeutende floristische und faunistische Lebensräume darstellen.

### 5.4.3 Fauna

Im Untersuchungsgebiet sind keine speziellen Kartierungen vorgenommen worden. Es können nur allgemeine Aussagen über das Gebiet gemacht werden. Extensiv genutzte Grünlandflächen sowie Gras- und Staudenbrachen können vielen Insekten einen Lebensraum bieten. Nach Bewirtschaftung, Zusatzstrukturen und Standortfaktoren variiert die Artenzusammensetzung. Brachflächen dienen zunehmend als Nahrungsbiotop für Vögel und als Lebensraum für Säuger. Die Siedlungsflächen und die angrenzenden Verkehrswege lassen eine größere Vielfalt an Tieren nicht erwarten. Gegeben sind vorwiegend Entwicklungsmöglichkeiten für Insekten und andere niedere Tierarten, soweit ihnen der Standort zusagt.



#### 5.4.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Daisbachtal wurde als landschaftliches Element von einer Bebauung weitgehend freigehalten. Lediglich im Bereich des inneren Ortskernes, zwischen Austraße und Wiesbader Straße, ist der Talraum bebaut. Zwischen den beiden Straßen liegt die Freifläche "In der Kennelwiese", die aus privaten Gärten, Kleingärten und Wiesenflächen besteht.

Im Geltungsbereich sind außer Privatgärten keine weiteren Grünflächen vorhanden. Ortsbildbestimmend sind der Theiß- und der Daisbach. Der Theißbach fließt von Süden in nordöstliche Richtung, während der Daisbach von Westen in östliche Richtung, teilweise direkt an der Idsteiner Straße, fließt. Der Theiß- und der Daisbach treffen unter dem Gehweg der Idsteiner Straße zusammen.

Die von dem Theißbach durchflossene Wiesenfläche ist ortsbildprägend für den Ortskern in Niedernhausen. Sie übernimmt wichtige ökologische Funktionen innerhalb des Gestaltungsbereiches. Die Bachläufe des Theiß- und des Daisbaches haben ebenfalls ortsbildprägende Funktionen, allerdings sind diese in vielen Teilbereichen nicht oder kaum erlebbar, da die Bebauung bis an das Wasser reicht, teilweise sind die Bäche verrohrt und sogar überbaut.

#### 5.4.5 Erholung und Freiraumnutzung

Erholung und Freiraumnutzung ist nur in den Hausgärten, Kleingärten und im Bereich der Kennelwiese möglich.

Die Bedeutung des Erholungswertes im Ortskern Niedernhausen ist als gering einzuschätzen. Im Bereich der Kennelwiese bietet sich nur eine passive Erholung an, da die Flächen größtenteils nicht frei zugänglich sind (Privatbesitz). Die Kleingärten und Gärten im Bereich der Kennelwiese haben einen höheren Erholungswert, allerdings sind nur noch wenige vorhanden. Einen hohen Erholungswert erfüllen lediglich die Privatgärten und die wenigen Kleingärten im Geltungsbereich.



#### 5.4.6 Erhaltenswerte Landschaftsbestandteile

##### Wiesenfläche "In der Kennelwiese", Bereich F, G und H

Die Fläche setzt sich aus privaten Hausgärten, Kleingärten und Wiesenflächen die z.T. als Weide genutzt werden zusammen. Der überwiegende Teil der Kennelwiese ist nicht frei zugänglich; einzige Ausnahme ist die extensiv genutzte Wiese an der Fußwegeverbindung von der Idsteiner Straße zur Bahnhofstraße. Die Gärten und Kleingärten innerhalb der Kennelwiese werden zum größten Teil extensiv genutzt, die alten Obstbäume lassen auf eine ehemalige Streuobstwiese schließen. In einem der privaten Gärten werden Pferde gehalten, die Vegetation wird durch die intensive Nutzung stark geschädigt. Z.T. befinden sich standortuntypische Nadelgehölze im Wiesenbereich, die aus ökologischen Gründen und zur Verbesserung des Ortsbildes langfristig ersetzt werden sollten.

Durch die private Kleingarten- und Gartennutzung, kann dieser Bereich nicht mehr vollständig als Streuobstgebiet bezeichnet werden. Es sind nur noch Streuobstreste vorhanden.

Es wäre empfehlenswert, diese Bestände unter Pflege zu nehmen und als Reststreuobstbestand zu erhalten und weiterzuentwickeln. Auch ein Streuobstrest hat einen hohen ökologischen Wert und außerdem eine ästhetische Wirkung.

Große Bereiche der Kennelwiese werden als Wiesenfläche extensiv genutzt und gepflegt, jedoch sind diese Bereiche stark überdüngt. Nur in Teilbereichen wird häufig gemäht.

Die Kennelwiese als große Grünfläche innerhalb des Ortskernes, hat eine wichtige Klimaschutzfunktion. Die Kaltluftproduktion sowie deren Abfluß ist gewährleistet.

Die Kennelwiese prägt das Ortsbild von Niedernhausen und leistet einen Beitrag zur Erholung, in den privat genutzten Kleingärten, Gärten und Wiesenflächen.

Die vorhandenen Obstbäume haben einen hohen ökologischen Wert, da es sich zum Teil um alte und erhaltenswerte Obsthochstämme handelt.

### **Fließgewässer / Theißbach und Daisbach, Bereich A**

Theißbach und Daisbach fließen im Bearbeitungsgebiet überwiegend durch private Grünflächen. Teilweise reicht die Bebauung bis an den Bachrand, an einigen Stellen sind sie verrohrt und sogar mit Gebäuden überbaut. Die Böschungen des Baches sind oft zu steil. Sie sind überwiegend mit Wiese und Rasen bewachsen und werden z.T. regelmäßig gemäht. Eine uferbegleitende Vegetation aus Gehölzen, Röhrriechen und Uferstauden fehlt bis auf wenige Teilbereiche. Dadurch gibt es nur wenig Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Standortuntypische Gehölze wie Salix "Tortuosa" (Zickzackweide) sind am Theißbach angepflanzt worden.

Durch verrohrte und überbaute Bereiche wird der Lebensraum an den Bachläufen zusätzlich minimiert und die Erlebbarkeit des Baches stark eingeschränkt. Beide Bäche und die angrenzenden Bereiche sind ungepflegt. Durch einige Maßnahmen könnte der ökologische Wert als Feuchtlebensraum und Vernetzungselement erheblich aufgewertet werden.

Anmerkung:

Ein Antrag vom 10.10.1984 auf Verlegung des Theißbaches auf das Grundstück Flur 1, Flurstück 229/8 wurde am 21.01.1986 von der Unteren Wasserbehörde genehmigt.

### **Hausgärten am Herteberg, Bereich C**

Die Hausgärten zwischen Herteberg und Bahnlinie weisen einen großen Bestand verschiedener Obstbaumsorten, wie Kirsche, Mirabelle, Apfel, Birne u.a. auf.

Zum Teil handelt es sich um alte Obstbäume. Es wurden viele Neuanpflanzungen von Obsthalbstämmen vorgenommen. Die Gärten werden als Zier- und Nutzgärten bewirtschaftet und genutzt. Besonders die hinteren Teile der Gärten, bis zur bepflanzten Böschung der Bahnlinie, werden extensiv als Obstbaumwiesen genutzt und gepflegt.

Viele der Gärten sind nicht mit Zäunen voneinander getrennt und bilden dadurch eine große zusammenhängende Fläche.

Bei den alten Obstbäumen handelt es sich überwiegend um erhaltenswerte Bäume. Die jüngeren Obstbäume sind zum größten Teil Halbstämme, die in der vorliegenden Form für den Naturhaushalt nur einen geringeren Wert darstellen, da sie keinen ausreichenden Schutz für die Tiere bieten (niedriger Stamm, zu kleine Krone und oft starke Schnittmaßnahmen).

Die Gärten sind groß und bilden in dem Siedlungsbereich eine zusammenhängende Grünfläche. Durch ihre überwiegend extensive Nutzung und Pflege mit geringen Flächenversiegelungen, ist die ökologische Funktion als wertvoll einzustufen.

#### 5.4.7 Zusammenfassung

In dem Bereich "Innerer Ortskern" befinden sich einige Grünelemente, die aufgrund ihrer Ausprägung oder ökologischen und stadtbildgestalterischen Funktion als erhaltenswert eingestuft werden. Dazu zählen:

- Der Wiesenbereich "In der Kennelwiese", Bereich F und H,
- Der Theißbach und Daisbach mit den angrenzenden Randbereichen, Bereich A,
- Die Obstgärten am Herteberg, Bereich C,
- Ortsbildprägende Einzelbäume und Gehölzpflanzungen,

Diese Bereiche übernehmen außerdem wichtige Funktionen hinsichtlich des Wasserhaushaltes, der Frischluftzufuhr, der Naherholung im öffentlichen und privaten Bereich, der ökologischen Vernetzung und des Orts- und Landschaftsbildes.

Die privaten Grundstücksflächen, die den größten Teil des Bearbeitungsgebietes einnehmen, haben nur eine geringe ökologische Bedeutung, da sie überwiegend intensiv genutzt und gepflegt werden.

Die Kleingärten und Brachflächen sind zwar ökologisch als wertvoll einzustufen, aber durch ihre geringe Ausdehnung sind sie für das Planungsgebiet kaum von Bedeutung. Die alten Obst- und Laubbäume sind erhaltens- und schützenswert.

## 6. Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Erschließung

Die Gemeinde Niedernhausen hat zum Ziel, den Durchgangsverkehr aus der Ortsmitte herauszudrängen. Im Zusammenhang mit der übergeordneten Planung, den schienengleichen Bahnübergang im Kreuzungsbereich der L3028 als Überführung zu beseitigen, wird eine spürbare Entlastung, insbesondere der Wiesbadener Straße, erwartet.

Weiterhin soll der örtliche Ziel- und Quellverkehr im Planungsquartier durch Ausbau und Attraktivierung des Fußgängernetzes beruhigt werden. Die Gemeinde hat zu diesem Zweck Verkehrsuntersuchungen durchgeführt und für verschiedene Straßenabschnitte Straßenplanungen erstellt. Die Planungen sind, soweit vorhanden, in die Bauleitplanung übernommen.

Danach soll die Wiesbadener Straße auf durchschnittlich 6,5 m verengt werden. Sie wird entsprechend der Fachplanung der Straßen- und Verkehrsverwaltung des Landes Hessen in die Bebauungsplanung übernommen. Der aktuell wenig funktionale Zustand wird durch die vorgesehene Straßenplanung zwischen Kreuzung am Rathaus und der Einmündung der Kettelerstraße wesentlich verbessert:

- Der Einmündungsbereich in die Frankfurter Straße, L3026, wird unter Berücksichtigung der geänderten Linienführung der Wiesbadener Straße umgestaltet. Die nicht mehr als Verkehrsraum benötigten Flächen werden begrünt.
- Der Verlauf der Straße ist für die Verkehrsteilnehmer besser erkennbar.
- Die Einmündung zur Bahnhofstraße mit Ortskernfunktion wird eindeutig nachrangig gestaltet.
- Aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Hangsituation wird die ansteigende Anbindung der Bergstraße mit einer Mauer abgetrennt und mit einer Treppe für Fußgänger und für Fahrzeuge rückwärtig über die Bahnhofstraße erschlossen.
- Dem fließenden und ruhenden Fahrzeugverkehr und den Fußgängern werden eindeutige Flächen zugeordnet.
- Die Gehwege erhalten eine durchschnittliche Breite von 2 m, wobei die Mindestbreite 1,5 m beträgt.
- Im Bereich um die ehemalige Anbindung der Bergstraße werden zur notwendigen Querschnittsverbreiterung ca. 300 m<sup>2</sup> kleiner Randflächen in den Straßenraum integriert.
- Es werden ca. 150 m<sup>2</sup> Grünflächen, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün, festgesetzt. Diese kann man als Ausgleich für die in Anspruch genommenen, z. T. im Bestand schon geschotterten Randflächen ansehen.

Die Grünflächen können sich, abhängig von der noch durchzuführenden Entwurfsbearbeitung, noch leicht verändern.

- Baumpflanzungen können jetzt noch nicht verbindlich festgesetzt werden. Sie sind im Rahmen der Ausführungsplanung der Straße, auch mit den dann zu erstellenden Leitungsplänen vorzusehen.

Die Bahnhofstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich, mit Fahrbahnverswenkungen und Aufpflasterungen, ausgebaut.

Die Straße "Herteberg" ist ebenfalls verkehrsberuhigt ausgebaut. Hier sind eine Einbahnstraßenführung, sowie verschiedene Aufpflasterungen und Fahrbahnverswenkungen vorgesehen.

Die Idsteiner Straße, die Austraße und die Platter Straße sind in ihrem Bestand in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Austraße soll langfristig mit Baumpflanzungen umgestaltet werden. Nähere Festsetzungen bleiben einer künftigen Straßenplanung vorbehalten.

Die Bergstraße, die Martinstraße und die Hofstraße werden als Mischverkehrsfläche, bei der Fußgänger und Autofahrer gleichberechtigt sind, ausgewiesen.

Die öffentlichen Stellplätze sind, soweit sie straßenplanerisch erfaßt sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet. Private Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen werden nur in den überbaubaren Flächen zugelassen. In den Vorgartenflächen sind zusätzlich Stellplätze möglich. Diese Festsetzung gewährleistet, daß Grünflächen nicht ungeordnet durch Parkierungsanlagen zerschnitten werden. Die Überschreitung der festgelegten GRZ für solche Anlagen ist nach den Vorgaben der BauNVO geregelt.

Zum Schutz vor Lärm entlang der Bahnlinie, für den die Bahn nicht haftbar gemacht werden kann, werden die Lärmpegelbereiche III und IV eines Schallschutzgutachtens als Bereiche für passiven Schallschutz nach DIN 4109 gekennzeichnet.

Nach DIN 4109 ist der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dann vorzulegen, wenn der Bebauungsplan festsetzt, daß Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind oder der "maßgebliche Außenlärmpegel" bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen u.ä. Räume 61 dB(A) und bei Büroräumen u.ä. Räumen 66 dB(A) erreicht oder überschreitet.

Bei Zuordnungen in den Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A)) beträgt die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile 40 dB. In Abhängigkeit der Flächenverhältnisse von Wand- und Fensterflächen resultieren hieraus Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenwände von erf.  $R,w = 45$  dB und für die Fensteranlagen auf erf.  $R,w = 35$  dB.

Bei der Ausweisung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Lärmbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)) betragen in Abhängigkeit der Flächenverhältnisse die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenwände erf.  $R,w = 40$  dB, bei Anforderungen an die Fensteranlagen von  $R,w = 30$  dB.

Für Fassadenabschnitte im Lärmpegelbereich III resultieren hieraus mind. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II (erf.  $R_w$  größer gleich 32 dB) in schutzbedürftigen Wohnräumen zu berücksichtigen.

## 6.2 Bebauung

Ziel des Bebauungsplanes ist sowohl die Förderung und der Ausbau von Dienstleistungen und des Einzelhandels, als auch der Stärkung der Wohnfunktion. Um dem Baugefüge, mit teilweise dichten Bebauungen wie z.B. Hofreitenstrukturen, Rechnung zu tragen, sind sämtliche privaten Baubereiche als Mischgebiete ausgewiesen.

Entsprechend der gewünschten Hierarchierung werden die möglichen Nutzungen entlang der Austraße, der Bahnhofstraße und des Herteberges bis Höhe Martinstraße weniger eingeschränkt als in den übrigen Baubereichen. Hier sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen die Wohnfunktionen, insbesondere durch ausgehende Lärmbelastigungen, stören würden.

In den übrigen Baubereichen werden entsprechend der gewünschten intensiveren Wohnnutzung zusätzlich Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Die Ausnutzungszahlen sind in den Plangebieten entlang der Straßen mit verstärkter gewerblicher Nutzung gebietskonform mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgelegt. In den rückwärtigen Bereichen und in den Plangebieten mit vermehrter Wohnnutzung ist die Ausnutzung auf eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 reduziert.

Die Zahl der Vollgeschosse ist allgemein auf zwei Geschosse begrenzt. Entlang der öffentlichen Straße ist die zweigeschossige Bauweise zwingend vorgeschrieben. Damit soll das historische Ortsbild erhalten bzw. wieder hergestellt werden. In den straßenabgewandten, rückwärtigen Bauflächen ist, um die nötige Flexibilität von Anbau- und Neubauvorhaben zu gewährleisten, eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze vorgeschrieben.

Die besonderen Baustrukturen im inneren Ortskern sind über die üblichen, standardisierten Festlegungen der Baunutzungsverordnung bezüglich der Bauweise und angewandter üblicher Baufenster in der Regel nicht planungsrechtlich zu sichern. Die vorhandenen Hofstrukturen (Hofreiten) sollen erhalten bzw. ergänzt werden. Es wurden deshalb allgemein relativ große Baufenster, wie z.B. in den Planbereichen 4, 9, 12 und 13 gewählt und eine abweichende Bauweise definiert. Die Bauweise ermöglicht Unterschreitungen der nach der HBO vorgegebenen Grenzabstände sowie Grenzbebauungen.



Das Straßenraumbild ist besonders in der Bahnhofstraße durch Vor- und Rücksprünge der Gebäudefassaden, in anderen Straßen wie z.B. in der Austraße durch geradlinige Baufluchten, geprägt. Zur Erhaltung dieser Strukturen sind in verschiedenen Baubereichen entlang der Straße Baulinien vorgesehen.

Um unmaßstäbliche Bebauungen zu verhindern, sind einige weitere Einschränkungen festgelegt. So darf die Grundfläche eines in sich abgeschlossenen Gebäudes nicht mehr als 220 qm, die Geschoßfläche 440 qm betragen (Größe eines 2-Spanners). Weitere Begrenzungen erfolgen über die Höhenfestsetzungen, wobei die Höhenlage des Erdgeschoßes, die Drempehöhe, die Traufwandhöhe und die Dachhöhe bestimmte Werte nicht überschreiten dürfen. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an dem ortstypischen Bestand.

Weitere Gestaltungsfestlegungen sind in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, z.B. Vorschriften über Dachneigungen, Gaubengrößen, Antennenanlagen. Die Festlegungen widersprechen punktuell der örtlichen Bausatzung, die deshalb für den "Inneren Ortskern" zum Teil keine Rechtsgültigkeit haben sollte. Um zukünftig gestalterische Fehlentwicklungen weitgehend ausschließen zu können, wäre die Aufstellung einer separaten Gestaltungssatzung für den Ortskern sinnvoll.

## **6.3 Landschaft / Grünordnung**

### **6.3.1 Bestandserhaltung**

Ziel ist Erhaltung der wertvollen und ortsbildprägenden Grün- und Vegetationselemente. Dabei sollen die vorhandenen Lebensräume weitgehend erhalten werden.

Zur Förderung der Vernetzungsfunktionen und Erhöhung der ökologischen Vielfalt wäre eine Aufwertung der vorhandenen Grünstrukturen sinnvoll.

Dazu zählen:

- Wiesenfläche Bereich F und H,
- Obstgarten, Bereich C,
- Naturnaher Ausbau und Bepflanzung der Bäche, Bereich A,
- Einzelbäume und Strauchgruppen,



### **6.3.2 Grünvernetzung**

Es wäre empfehlenswert die Funktion der Biotoptypen als Vernetzungselement, insbesondere der Bäche als lineares Vernetzungselement in die freie Landschaft, weiterzuentwickeln. Durch die weitgehende Erhaltung der großen Grünflächen und Obstwiesen bleiben Lebensräume innerhalb des "Inneren Ortskerns" erhalten. Die Gärten bieten eine Ergänzung der weitgehend urban geprägten Biotoptypen.

### **6.3.3 Bachauen, Bereich A**

Entlang der Bachaue gilt zusätzlich in einem fünf Meter Streifen beidseits der Böschungsoberkante der § 68 des Hessischen Wassergesetzes. Dies beinhaltet u.a. ein Anwendungsverbot für Pflanzenschutzmittel und ein Verbot der baulichen Nutzung. Durch die naturnahe Gestaltung der Gewässer, der Uferbereiche sowie die Bepflanzung der Bereiche mit Bachröhricht und Gehölzen könnten vielfältige Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen, wodurch die ökologische Vielfalt gefördert würde. Ein zusätzlicher Uferschutzstreifen, könnte dazu beitragen den Nährstoffeintrag zu minimieren und die Wasserqualität zu verbessern. Eine Renaturierung der Gewässer kann empfohlen werden.

### **6.3.4 Straßengrün**

Die Straßen werden durch Bepflanzung abwechslungsreich gestaltet. Die Anordnung der Straßenbäume erfolgt mit ausreichend Platz in den Parkstreifen. Durch die Anpflanzung von Straßenbäumen soll eine großzügige Durchgrünung des Ortskerns unterstützt werden.

### 6.3.5 Gärten

Die Einfriedungen der Vorgärten sollten die Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Holzzäune und Hecken werden empfohlen. Auf Streifenfundamente soll verzichtet werden. Die Abgrenzung in den übrigen Bereichen kann gleichfalls durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Holzzäunen erfolgen.

Bei der Gartengestaltung sind neben dem Erscheinungsbild der Pflanzen die Auswahl differenzierter Arten von Bedeutung. So sollte z. B. auf unterschiedliche Blühzeiten geachtet werden, um so die verschiedenen Jahreszeiten erlebbar zu machen. Monotone Gärten mit standortfremden Fichten, Tannen, Scheinzypressen oder anderen landschaftsfremden Wuchsformen und untypischen Farben sind zu vermeiden. Die Bereicherung der Gärten mit kleinen Laubbäumen, auch Obstbäumen wird empfohlen.

### 6.3.6 Festsetzungen

#### **Gehölzerhaltung / Gehölzpflanzungen**

Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze sind in dem Bebauungsplan gekennzeichnet und festgeschrieben. Im Falle eines Abgangs sind vorhandene Gehölze durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. In den überbaubaren Flächen werden keine Bäume festgesetzt.

#### **Straßenbäume**

Die Standorte der zu pflanzenden Straßenbäume sind nach den Vorgaben der Straßenplanungen festgelegt worden. In Straßen ohne Baumdarstellungen sind Anpflanzungen nach den Vorgaben anstehender Planungen vorzunehmen. Die auszuwählenden Baumarten sind in einer Pflanzliste aufgeführt. Die Baumscheiben sollen mind. 4 m<sup>2</sup> groß sein. Zu pflanzende Bäume werden nur an Erschließungen festgesetzt. Hierbei wurde auf vorhandene, bzw. noch zu erstellende Straßenbauplanungen Rücksicht genommen. Auch die bestehenden Baumreihen in der Bahnhofstraße im Westen des Geltungsbereiches sind mittelfristig erhaltens- und ergänzenswürdig.

## 6.4 Ökologische Gesichtspunkte

### 6.4.1 Kompostierung

Für das gesamte Baugebiet wird Eigenkompostierung organischer Abfälle empfohlen.

### 6.4.2 Wasserhaushalt

Zur Senkung der Abwassermengen und zur Aufrechterhaltung der Bodenfunktion wird ein möglichst geringer Versiegelungsgrad angestrebt. Die Grundstücksfreiflächen dürfen bis zu 50 % versiegelt werden, davon maximal 35 % vollversiegelt und 15 % teilversiegelt. Weiterhin wird vorgeschlagen, das Dachregenvasser in Zisternen zu sammeln und in ein separates Brauchwassernetz einzuspeisen. Durch die Nutzung von Brauchwasser können 20 - 25 % vom Trinkwasserverbrauch gespart werden. Sonstige anfallende Oberflächenwässer können, je nach örtlichen Gegebenheiten, versickern.

Die Überschwemmungsgebiete nach § 70 HWG sind nach der Arbeitskarte des Staatlichen Umweltamtes Wiesbaden in den Rechtsplan übernommen worden.

### 6.4.3 Regenwassernutzungsanlagen

Das Kreisgesundheitsamt gibt folgende Anregungen zur Technik von Regenwassernutzungsanlagen:

*"Regenwasseranlagen sind fachmännisch nach dem Stand der Technik zu errichten.*

*Hierbei sind einige Maßnahmen unbedingt zu beachten:*

#### *1. Schutz der Trinkwasserversorgung*

*Trink- und Brauchwasserleitungen sind strikt zu trennen. Eine Verwechslungsgefahr ist auszuschließen.*

*Notwendige Maßnahmen sind:*

- Trinkwassernachspeisung als freier Auslauf nach DIN 1988*
- Montage der Trinkwassernachspeisung oberhalb der Rückstauenebene*

*Verteilnetz im Gebäude:*

- Unterschiedliche Materialien für Trinkwasser- und Regenwassernetz*
- Kennzeichnung der Rohre durch Trassenband oder Klebefahnen, um spätere Querverbindungen auszuschließen*
- Hinweisschild am Wasserzähler "ACHTUNG - In diesem Gebäude befindet sich eine Regenwasseranlage" o.ä.*

## *2. Schutz des Anlagenbetreibers*

*Zur hygienischen Sicherheit des Anlagenbetreibers sind folgende Maßnahmen notwendig:*

- geeignete Auffangfläche (z. B. kein Asbestdach)*
- Qualitätsfilter (z. B. wartungsarmer Filtersammler)*
- Speicher*
  - lichtgeschützte kühle Aufstellung*
  - Sedimentationszone*
  - dichte Abdeckung*
  - Abschwemmung von Schwimmstoffen*
- Speicherüberlauf*
  - Rückstaufreiheit*
  - Geruchsverschluß*
  - ggf. Froschklappe*
- Verteilnetz*
  - Schutz gegen Verwechslung*
  - Schutz gegen Verkeimung durch Verzicht auf druckseitigen Feinfilter sowie Membrandruckgefäß im Nebenstrom*
  - Verwendung lichtundurchlässiger Materialien für die Regenwasserleitungen*
  - Zapfstellen*
    - Hinweisschilder "Kein Trinkwasser" an allen Zapfstellen und Anschlüssen*
    - Zapfhahn mit abnehmbarem Steckschlüssel (v. a. Schutz der Kinder).*

*Weitere Details und Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation nach dem Stand der Technik können beim Schulungszentrum Regenwassernutzung, N. Winkler, Brachtalstr. 8, 63699 Kefenrod, (06054/2750) erfragt werden."*

## **7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

### **7.1 Darstellung der Eingriffsminimierung und Eingriffsvermeidung**

Gemäß dem Eingriffminimierungsgebot sind Eingriffe in Natur und Landschaft bis auf einen unvermeidbaren Umfang zu minimieren. Ökologisch bedeutsame Strukturen sind besonders zu schützen bzw. zu erhalten.

Die unter Pkt. 5.3.6 beschriebenen Grünelemente sollen weitgehend von den geplanten Maßnahmen verschont werden. Die jetzige Nutzung ist beizubehalten. Da sich die Grünflächen fast ausschließlich in Privatbesitz befinden, werden Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopwerte in Form von Extensivierung, Nutzungseinschränkungen u.ä. nicht vorgeschlagen. Solche Maßnahmen stellen für die Eigentümer eine unzumutbare Belastung dar.

Vorhandene Gehölze, soweit heimisch und standortgerecht, sind bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Langfristig wird außerdem ein Ersatz der fremdländischen Gehölze durch heimische, standortgerechte Pflanzen angestrebt.

### **7.2. Auswirkungen während der Bauphase**

Bedingt durch die geplante Baumaßnahme kommt es während der Baudurchführung zu negativen Einflüssen auf Natur und Landschaft. Diese Einflüsse sind jedoch nur temporär während der Bauphase vorhanden.

Folgende baubedingte Maßnahmen haben für die Dauer der Baudurchführung eine negative Wirkung:

1. Abschiebung des Oberbodens.
2. Lagern von Baumaterialien außerhalb der Baustelle.
3. Einwirkung von Schweb-, Treib- oder Schadstoffen auf Boden-, Wasser- und Lufthaushalt.
4. Lärm und Erschütterungen bedingt durch die Baufahrzeuge, auch auf den Zufahrtswegen.
5. Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge.

Da die wertvolleren Vegetationsstrukturen von der Baumaßnahme weitgehend unberührt bleiben, beschränkt sich der Verlust der Vegetationsbestände auf private Gartenflächen mit Rasen und Ziergehölzen sowie auf Brachflächen.

Hinsichtlich der Verwertung bzw. des Wiedereinbaues des anfallenden Erdaushubes auf den Baugrundstücken erfolgt der Hinweis, daß unbelasteter Erdaushub kein Abfall ist und im Rahmen des Bauantrages der Verbleib des Bodenaushubes, welcher nicht auf dem Baugrundstück selbst verwendet werden soll, nachgewiesen werden muß.

Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Bodens und zur Erhaltung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit ist das Aufnehmen und Lagern des Oberbodens unumgänglich. Nach Bauabschluß soll er auf die Vegetationsflächen wieder aufgebracht werden. Der Oberboden (Mutterboden, Vegetationsschicht) sollte unbedingt innerhalb des Baugebietes verbleiben. Die durch schwere Maschinen und den Baubetrieb entstandenen Bodenverdichtungen sind durch Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Da es sich hier um einen temporären Eingriff handelt, entsprechen diese Einflüsse denen einer normalen Bauabwicklung. Herausragende negative Einflüsse sind hier nicht zu erwarten.

Vor Baubeginn sind insbesondere zum Schutz der Vegetationselemente, z. B. Einzelbäume sowie des Oberbodens folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser, gemäß DIN 18915, Blatt 3, vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und fachgerecht zu lagern.
2. Erhaltenswerte Vegetationselemente, insbesondere Bäume und Sträucher, sind vor Baubeginn fachgerecht, gemäß DIN 18920, zu schützen.
3. Die Bachparzelle ist, soweit diese durch Baumaßnahmen beeinflusst werden könnte, durch besondere Maßnahmen, z. B. Absperrungen oder ähnliches, während der Bauphase vor negativen Einflüssen zu schützen.
4. Die vorhandenen privaten Grünflächen sollen weder befahren werden, noch als Lagerfläche oder ähnliches in Betracht gezogen werden. Verdichtungen, Verunreinigungen des Bodens durch Treib- oder andere Schadstoffe wirken sich negativ auf die Landschaftsfaktoren aus und könnten zu einer Beeinträchtigung der Vegetation führen.

Zu allen Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Bauphase wären im Rahmen der Erschließungsplanung nähere Einzelheiten festzulegen.

### 7.3 Rechtsgrundlagen zum Eingriff und Ausgleich

Zur Eingriffsregelung finden sich u. a. Vorschriften in § 8 Bundesnaturschutzgesetz, in den Landesnaturschutzgesetzen sowie im § 1 Baugesetzbuch. Über die bisherigen Grundlagen, vor allem der Landesnaturschutzgesetze, wurde im Mai 1993 das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, mit verbindlichen neuen §§ 8 a - c im Bundesnaturschutzgesetz zur Eingriffsregelung, gestellt.

Die §§ 8 a - c sagen vor allem aus, daß Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage von Bebauungsplänen im Rahmen des Baugebietes oder eines erweiterten oder weiteren Geltungsbereiches kompensiert werden müssen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind hierbei nach § 1 Baugesetzbuch mit anderen Belangen "gerecht abzuwägen". Eine Ausgleichsabgabe anstelle von bauleitplanerisch dargestellten und festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich ist beim Bebauungsplan nicht möglich. Die Kosten für die Maßnahmen können aber letztlich bei den Eigentümern geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich genutzt werden dürfen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Hessischem Naturschutzgesetz Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, durch die der Naturhaushalt, die Lebensbedingungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild, der Erholungswert oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können. Eingriffe in diesem Sinne sind insbesondere die Herstellung, Erweiterung, Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen im Außenbereich.

Führt ein Eingriff zu nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen oder der Gefährdung der vorher erwähnten Landschaftsfaktoren, so kann er zugelassen werden, wenn bei einer Abwägung mit anderen gewichtigen Belangen diese als vorrangig gegenüber Naturschutz und Landschaftspflege beurteilt werden und ein entsprechender Ersatz in anderer Form geleistet wird.

Der Begriff des Ausgleichs in den Naturschutzgesetzen ist ein Rechtsbegriff, er bedeutet im Rechtssinne eine Verminderung der Beeinträchtigungen. Es ist darauf hinzuweisen, daß ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-ökologischen Sinne in der Regel nicht zu erreichen ist, da ein "ökologisch identischer" Zustand nach dem Eingriff nicht herstellbar sein kann!

## 7.4 Quantitative Bilanzierung

### Methodik

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde auf der Grundlage des von der Planergruppe ASL erstellten Bestandsbilanzierung vom 09.12.1994 sowie des Bebauungsplanvorentwurfes vom Juli 1996 erstellt. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der Ausgleichsabgabenverordnung vom 09.02.1995. Die Bilanzierung wurde im August 1997 überarbeitet.

Danach wurden der Berechnung folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Der Bestandwert ergibt sich für das gesamte Baugebiet aus der Summe aller Bestandwertigkeiten auf den einzelnen Grundstücken.
- Bei der Veränderung durch den Eingriff wird unterstellt, daß auf jedem Grundstück das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft wird. Damit wird der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximale Eingriff in die Bilanz eingerechnet.
- Umgekehrt wird davon ausgegangen, daß nur der minimale Ausgleich im Baugebiet erfüllt wird.

### Bilanzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Flächenermittlung wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes (Rechtsplan) und des Bestandsplanes vorgenommen.

Aufgegliedert wurden die Flächen in die verschiedenen Biotoptypen, gemäß der Ausgleichsabgabenverordnung, die gleichfalls die Grundlage für die nachfolgende Berechnung war. Die Flächentypen nach der Ausgleichsabgabenverordnung AAV schließen den jeweiligen Vegetationstyp mit Gehölzen ein und können in den folgenden Tabellen und der AAV abgelesen werden.



EINGRIFFS-UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG PROJEKT: S152/94 BP INNERER ORTSKERN NIEDERNHAUSEN  
 STAND: 30.07.1997

**BESTAND**

Bebauung Bestand	Grund- stücks- fläche	Bebaute Fläche	GRZ	Freifläche	Vollver- siegelt	% Anteil	Teilver- siegelt	% Anteil	Grün	% Anteil
	qm	qm		qm	qm		qm		qm	
Bereich 1	4.880	1.420	0,29	3.460	960	27,7	0	0,0	2.500	72,3
Bereich 2	1.350	260	0,19	1.090	0	0,0	380	34,9	710	65,1
Bereich 3	6.510	2.390	0,37	4.120	2200	53,4	0	0,0	1.920	46,6
Bereich 4	5.100	1.980	0,39	3.120	2010	64,4	0	0,0	1.110	35,6
Bereich 5	2.090	900	0,43	1.190	510	42,9	0	0,0	680	57,1
Bereich 6	4.890	2.040	0,42	2.850	1830	64,2	0	0,0	1.020	35,8
Bereich 7	2.490	740	0,30	1.750	590	33,7	0	0,0	1.160	66,3
Bereich 8	2.630	900	0,34	1.730	960	55,5	0	0,0	770	44,5
Bereich 9	3.890	1.270	0,33	2.620	1670	63,7	0	0,0	950	36,3
Bereich 10	3.320	890	0,27	2.430	700	28,8	0	0,0	1.730	71,2
Bereich 11	920	490	0,53	430	430	100,0	0	0,0	0	0,0
Bereich 12	2.240	530	0,24	1.710	620	36,3	1090	63,7	0	0,0
Bereich 13	3.510	1.230	0,35	2.280	420	18,4	190	8,3	1.670	73,2
Bereich 14	1.720	840	0,49	880	450	51,1	340	38,6	90	10,2
Bereich 15	1.950	820	0,42	1.130	580	51,3	0	0,0	550	48,7
Bereich 16	410	210	0,51	200	50	25,0	0	0,0	150	75,0
Bereich 17	2.930	1.350	0,46	1.580	1080	68,4	0	0,0	500	31,6
Bereich 18	9.800	2.770	0,28	7.030	1980	28,2	0	0,0	5.050	71,8
Bereich 19	2.460	1.090	0,44	1.370	480	35,0	0	0,0	890	65,0
Bereich 20	470	240	0,51	230	70	30,4	0	0,0	160	69,6
Bereich 21	640	210	0,33	430	190	44,2	0	0,0	240	55,8
<b>Summe</b>	<b>64.200</b>	<b>22.570</b>	<b>0,35</b>	<b>41.630</b>	<b>17.780</b>	<b>42,7</b>	<b>2.000</b>	<b>4,8</b>	<b>21.850</b>	<b>52,5</b>

<b>BESTAND</b>				
	Fläche	Biotop- typ	Biotop- wert	Punktwert
	qm		pro qm	
<b>Nettobauland</b>				
Überbaut	22.570	10.510	3	67.710
Vollversiegelt	17.780	10.510	3	53.340
Teilversiegelt	2.000	10.530	6	12.000
Grün	21.850	11.221	14	305.900
<b>Verkehrsflächen</b>				
Schmelzerborn	150	10.510	3	450
Platter Strasse	500	10.510	3	1.500
Fußweg 2 F2	320	10.520	3	960
Herteberg	1.650	10.510	3	4.950
Hofstrasse	500	10.510	3	1.500
Martinstrasse	420	10.520	3	1.260
Wiesbadener Strasse	4.420	10.510	3	13.260
Bergstrasse	620	10.510	3	1.860
Bahnhofstrasse	5.470	10.510	3	16.410
Austrasse	2.510	10.510	3	7.530
Idsteiner Strasse	5.870	10.510	3	17.610
Fußweg 1 F1	530	10.520	3	1.590
<b>Grünflächen</b>				
Obstgarten A	3.760	3.110	32	120.320
Obstgarten B	830	3.110	32	26.560
Weide C	3.760	6.200	21	78.960
Wiese D	7.810	6.310	44	343.640
Wiese E	1.630	6.320	27	44.010
Strassenbegleitgrün F	1.070	11.221	14	14.980
Brache G	350	9.210	39	13.650
Brache H	1.400	9.210	39	54.600
Brache I	260	9.210	39	10.140
Brache J	200	9.210	39	7.800
Brache K	480	9.210	39	18.720
<b>Sonstiges</b>				
Theißbach südl. Teil	220	5.250	23	5.060
Theißbach nördl. Teil	670	5.212	47	31.490
Daisbach	700	5.250	23	16.100
<b>Summe</b>	<b>110.300</b>			<b>1.293.860</b>

PLANUNG

Bebauung Planung	Grund- stücks- fläche	Bebaute Fläche	GRZ	Freifläche	Vollver- siegelt	% Anteil	Teilver- siegelt	% Anteil	Grün	% Anteil
	qm	qm		qm	qm		qm		qm	
Bereich 1	5.100	3.060	0,60	2.040	714	35,0	306	15,0	1.020	50,0
Bereich 2	2.200	1.320	0,60	880	308	35,0	132	15,0	440	50,0
Bereich 2.1	1.800	900	0,50	900	315	35,0	135	15,0	450	50,0
Bereich 3	3.030	1.818	0,60	1.212	424	35,0	182	15,0	606	50,0
Bereich 3.1	1.140	570	0,50	570	200	35,0	86	15,0	285	50,0
Bereich 4	830	498	0,60	332	116	35,0	50	15,0	166	50,0
Bereich 4.1	2.850	1.425	0,50	1.425	499	35,0	214	15,0	713	50,0
Bereich 5	630	378	0,60	252	88	35,0	38	15,0	126	50,0
Bereich 5.1	1.830	915	0,50	915	320	35,0	137	15,0	458	50,0
Bereich 6	3.340	2.004	0,60	1.336	468	35,0	200	15,0	668	50,0
Bereich 6.1	7.140	3.570	0,50	3.570	1250	35,0	536	15,0	1.785	50,0
Bereich 7	580	290	0,50	290	102	35,0	44	15,0	145	50,0
Bereich 8	2.930	1.758	0,60	1.172	410	35,0	176	15,0	586	50,0
Bereich 9	3.700	2.220	0,60	1.480	518	35,0	222	15,0	740	50,0
Bereich 9.1	1.610	805	0,50	805	282	35,0	121	15,0	403	50,0
Bereich 10	540	324	0,60	216	76	35,0	32	15,0	108	50,0
Bereich 11	2.300	1.380	0,60	920	322	35,0	138	15,0	460	50,0
Bereich 11.1	640	320	0,50	320	112	35,0	48	15,0	160	50,0
Bereich 12	1.260	756	0,60	504	176	35,0	76	15,0	252	50,0
Bereich 12.1	1.010	505	0,50	505	177	35,0	76	15,0	253	50,0
Bereich 13	1.720	1.032	0,60	688	241	35,0	103	15,0	344	50,0
Bereich 13.1	2.070	1.032	0,50	1.038	363	35,0	156	15,0	519	50,0
Bereich 14	3.470	2.082	0,60	1.388	486	35,0	208	15,0	694	50,0
Bereich 15	2.820	1.692	0,60	1.128	395	35,0	169	15,0	564	50,0
Bereich 16	2.090	1.254	0,60	836	293	35,0	125	15,0	418	50,0
Bereich 17	3.670	2.202	0,60	1.468	514	35,0	220	15,0	734	50,0
Bereich 18	4.830	2.898	0,60	1.932	676	35,0	290	15,0	966	50,0
Bereich 19	530	318	0,60	212	74	35,0	32	15,0	106	50,0
<b>Summe</b>	<b>65.660</b>	<b>37.326</b>		<b>28.334</b>	<b>9.917</b>		<b>4.250</b>		<b>14.167</b>	

**PLANUNG**

	Fläche	Biotop- typ	Biotop- wert	Punktwert
	qm		pro qm	
<b>Nettobauland</b>				
Überbaut	37.326	10.510	3	111.978
Vollversiegelt	9.917	10.510	3	29.751
Teilversiegelt	4.250	10.530	6	25.501
Grün	14.167	11.221	14	198.338
<b>Verkehrsflächen</b>				
Schmelzerborn	150	10.510	3	450
Platter Strasse	500	10.510	3	1.500
Fußweg 2 F2	320	10.520	3	960
Herteberg	1.650	10.510	3	4.950
Hofstrasse	500	10.510	3	1.500
Martinstrasse	420	10.520	3	1.260
Wiesbadener Strasse	4.420	10.510	3	13.260
Bergstrasse	620	10.510	3	1.860
Bahnhofstrasse	5.470	10.510	3	16.410
Austrasse	2.510	10.510	3	7.530
Idsteiner Strasse	5.870	10.510	3	17.610
Fußweg 1 F1	530	10.520	3	1.590
<b>Grünflächen</b>				
Bereich A	4.310	6.320	27	116.370
	1.050	6.310	44	46.200
	660	5.250	23	15.180
	990	5.212	47	46.530
Bereich B	1.360	6.320	27	36.720
Bereich C	3.870	3.110	32	123.840
Bereich D	1.070	11.221	14	14.980
Bereich E	120	11.221	14	1.680
Bereich F	450	3.110	32	14.400
Bereich G	2.130	6.200	21	44.730
Bereich H	5.730	6.310	44	252.120
<b>Summe</b>				1.147.197
<b>Biotopwertdifferenz</b>	110.360			-146.663

## 7.5 Verbalargumentative Beschreibung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen im Überblick

Der Eingriff besteht bei Realisierung des Bebauungsplanes darin, daß Baulücken geschlossen und somit das Gebiet nachverdichtet wird. Maximal können 14.756 m<sup>2</sup> Grundfläche neu bebaut werden. Da ein Teil der Neubebauung auf bereits versiegelter Fläche realisiert wird, können maximal 9.000 m<sup>2</sup> neu versiegelt werden. Durch die Neubebauung entfallen einige Einzelbäume und Sträucher.

Als Ausgleich für die Eingriffe werden einige Bäume und Sträucher sowie Straßenbäume gepflanzt. Auf den Grundstücken wird, zur Minimierung des Eingriffs, der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten. Weitere Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

## 7.6 Beschreibung wichtiger Landschaftsfaktoren

Die zunehmende Versiegelung hat vor allem Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (erhöhter Abfluß, verminderte Grundwasserneubildung). Um den Eingriff im Plangebiet zu minimieren, dürfen die Grundstücke nur in eingeschränktem Umfang versiegelt werden (s. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen). Zur Reduzierung des Wasserbedarfs und des Abflusses soll das Regenwasser von den Dachflächen in Zisternen gesammelt werden. Eine Brauchwassernutzung wird ebenfalls empfohlen.

Die Bodenversiegelung innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken. Beeinträchtigungen des Bodenpotentials, das heißt der belebten, gewachsenen Bodenoberfläche, sind sowohl durch die Versiegelung als auch aufgrund der Erdbewegungen (u. a. Bodenaushub für die Wohnhäuser) zu erwarten. Am günstigsten wäre es, wenn das Erdmaterial wieder vor Ort Verwendung findet.

Es ist davon auszugehen, daß erst bei einem gut entwickelten Gehölzbestand die negativen klimatischen Auswirkungen durch die Überbauung zum Teil ausgeglichen werden können. Um dem sogenannten "Aufheizungseffekt" weiter zu begegnen, sind besonders fensterlose Fassaden zu begrünen. Insbesondere die große Grünfläche im Norden des Plangebietes, die von dem Theiß- und dem Daisbach durchflossen wird, ist klimatisch wertvoll, d.h. sie bewirkt einen Abkühlungseffekt.

Die Verluste des Arten- und Biotoppotentials, sei es der Gehölze oder sonstiger Biotope, können im Plangebiet aufgrund fehlender Ausgleichsflächen nicht kompensiert werden.

Das Erlebnis- und Erholungspotential im Planungsgebiet beschränkt sich vorwiegend auf die Privatgärten. Die Grünflächen sind zum großen Teil nicht frei zugänglich.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung verändert. Die Einzelbäume sollen soweit wie möglich erhalten werden, um die Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu minimieren. Die Auenbereiche bzw. die beiden Bäche sind ortsbildprägend, sie könnten durch zusätzliche Bepflanzungen betont werden.

Durch die langfristig angestrebte Veränderung der Vegetation d.h. Austausch der standortfremden Gehölze gegen standortgerechte Gehölze und Obstbäume wird das Erscheinungsbild der vorhandenen Grünflächen positiv verändert.

## 7.7 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Möglichkeit, zusätzlich max. 0,9 ha zu versiegeln. Die Neuversiegelung geht hauptsächlich auf Kosten privater Gärten. Minimierungsmaßnahmen sind reduzierte Versiegelungsquoten und die Erhaltung von wertvollen Grünbeständen.

Aufgrund der gegebenen Strukturen ist im Gebiet Ausgleich nur in geringem Maße möglich, da die Kennelwies hierfür nicht zur Verfügung steht.

Für einen Ausgleich 1 : 1 sind also 0,9 ha Ausgleichsfläche in einem erweiterten Geltungsbereich erforderlich.

Nach dem Punktesystem der Ausgleichsabgabenverordnung AAV ist eine Differenz zwischen Bestand und Planung von 146.663 Punkten auszugleichen. Je nach Bestand der Ausgleichsfläche und zu treffender Maßnahme sind durch Ausgleichsmaßnahmen Punktsteigerungen in der Größenordnung von ca. fünf bis 15 Punkten pro m<sup>2</sup> zu erzielen. Demnach wären nach dem Punktesystem Ausgleichsflächen von ca einem bis drei ha erforderlich.

## **7.8 Abwägung entsprechend Kapitel 7.3, Rechtsgrundlagen zum Eingriff und Ausgleich**

Die Gemeindevertretung wägt folgende Gesichtspunkte der gesamten Bebauungsplanung mit der vorausgegangenen Zusammenfassung zum Ausgleichserfordernis ab:

Im vorliegenden Bebauungsplan bestehen die absehbaren Eingriffe aus der Bebauung weniger Grundstücke im Zusammenhang der bebauten Ortslage. Baulücken werden geschlossen, aber keine neuen Baugebiete ausgewiesen.

Die Veränderungen der Landschaftspotentiale werden daher für nicht erheblich gehalten.

Das Schließen von Lücken im "Inneren Ortskern" ist städtebaulich sinnvoll und führt zu einem sparsameren Umgang mit der freien Landschaft.

Wertvolle Bereiche werden geschont (Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung).

Baumaßnahmen werden so schonend wie möglich durchgeführt (Minimierung im Sinne der Eingriffsregelung).

Die Gemeindevertretung kommt in der Abwägung zu dem Schluß, daß die Bebauung im Ortskern nicht zusätzlich auszugleichen ist.