



---

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Schinddriescher“**

Planstand: 10.12.2008

Bearbeiter

Bebauungsplan: Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Umweltbericht: Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

## Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen .....	4
2	Inhalt und Festsetzungen .....	5
2.1	Grünfläche Zweckbestimmung Freizeitgärten .....	5
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	7
2.4	Verkehrsflächen .....	7
2.5	Eingriffsminimierende Festsetzungen.....	7
2.6	Orts- und Gestaltungssatzung .....	8
2.7	Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen.....	8
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange .....	9
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....	9
5	Immissionsschutz.....	11
6	Bodenordnung .....	11
7	Städtebauliche Vorkalkulation .....	11

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Veranlassung und Planziel**

Nordöstlich der Ortslage Oberjosbach der Gemeinde Niedernhausen ist das Plangebiet „Schinddriescher“ gelegen. Hierbei handelt es sich ursprünglich um ein Kleingartengebiet, dessen Entstehungszeitraum aus Mitte des 20. Jh. datiert. Bereits im Jahr 1963 hat die damals selbständige Gemeinde Oberjosbach eine Bausatzung für diesen Bereich erlassen, um die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen zu regeln. Damit wurde bestimmt, dass je Gartengrundstück eine freistehende Gartenhütte mit einem umbauten Raum vom bis zu max. 30 m<sup>3</sup> zulässig ist. Weiterhin wurde bestimmt, dass Aufenthaltsräume und feste Feuerstätten verboten sind. Darüber hinaus wurden u.a. Aussagen gemacht zum Umgang mit Abfallstoffen, der Gestaltung von Einfriedungen und der Gebäude. Auf dieser Grundlage sind eine Vielzahl von Gebäuden genehmigt und errichtet worden, die teilweise heute noch Bestand haben.

Spätestens seit außer Kraft treten der Bausatzung hat in diesem Gebiet jedoch ein Nutzungswandel eingesetzt, der mit einer sukzessiven Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung einherging. Die Grundstücke werden daher zunehmend als Freizeitgrundstücke genutzt. Eine Voraussetzung für diesen Prozess war u.a. die Verlegung einer Wasserleitung und damit der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz. Ein Antrag auf Anbindung des Gebietes an das öffentliche Stromnetz im Jahr 1982 wurde von der Gemeinde Niedernhausen jedoch abgelehnt, um die Entwicklung hinzu einem Gebiet, in dem auch Dauerwohnen möglich ist, vorzubeugen.

Unter Würdigung dieser Entwicklung und dem daraus resultierenden Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung hat die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schinddriescher“ beschlossen. Damit soll die sich zwischenzeitlich etablierte Freizeitnutzung erfasst und im Bestand gesichert werden. Durch die Ausweisung von privaten Grünflächen Zweckbestimmung Freizeitgärten kann einer weitergehenden Nutzungsumwandlung vorgebeugt und der Standort mit seiner heutigen Zweckbestimmung gesichert werden. Insbesondere der Entstehung einer Splittersiedlung, in der auch dauerhaft gewohnt wird, kann damit vorgebeugt werden.

Auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert werden die Flächen östlich des landwirtschaftlichen Wegs, die nicht dem ursprünglichen Kleingartengebiet zuzuordnen sind. Kleinräumig haben sich hier jedoch auch gärtnerische Nutzungen etabliert, die es zu erfassen gilt. Daher wird auch hier die Ausweisung einer privaten Grünfläche Zweckbestimmung Freizeitgärten angestrebt, sofern die Flurstücke bereits entsprechend genutzt werden bzw. eine Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen in Gartenflächen geplant ist.

Auf Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan hinsichtlich einiger Aspekte grundlegend überarbeitet. Dies betrifft insbesondere den zugelassenen Umfang der baulichen Anlagen im Plangebiet. Hier wird eine Differenzierung eingeführt zwischen dem ursprünglichen Kleingartengebiet Schinddriescher nordwestlich des landwirtschaftlichen Wegs und den südöstlich hiervon gelegenen Bereichen. Für letztere Flurstücke wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundfläche der Gebäude von 24 m<sup>2</sup> (inkl. überdachtem Freisitz) reduziert. Weiterhin findet für die Flächen südöstlich des Weges, auf denen ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, eine Verortung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen statt. Die Maßnahmen sollen am der offenen Landschaft zugewandten Rand des Plangebietes durchgeführt werden, um eine zusätzliche Eingrünung zu schaffen. Schließlich wurden vereinzelt die textlichen Festsetzungen sowie die Gestaltungsvorschriften konkretisiert, um Normenklarheit für den Vollzug des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt abgesetzt von der Ortslage Oberjosbach, nordöstlich des Siedlungsgefüges. Die Nutzung im Plangebiet ist differenziert zwischen den westlich und östlich des landwirtschaftlichen Wegs gelegenen Bereichen zu betrachten. Die Flächen im Westen – ursprünglich Kleingartengrundstücke – stellen sich überwiegend als Freizeitgärten dar. Es finden sich hier ein durch Nadelbäume geprägter Baumbestand, sowie die aus der Freizeitnutzung resultierenden Zierrasenflächen. Östlich des landwirtschaftlichen Weges sind sowohl landwirtschaftliche Flächen, die jedoch teilweise brach liegen, als auch gärtnerisch genutzte Flächen vorhanden. An das Plangebiet grenzt im Norden und Westen Wald an. Im Süden sind landwirtschaftliche Flächen, im Westen Grünlandbereiche vorhanden.

### Fotodokumentation des Plangebietes (01/2006)



Eigene Fotos

## 1.3 Übergeordnete Planungen

Der wirksame Regionalplan Südhessen 2000, neu bekannt gemacht 2004, stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes – ehemalige Kleingartenfläche westlich des landwirtschaftlichen Weges - als Siedlungsbereich Bestand dar. Gemäß Zielsetzung 2.4.1-3 kommen die Siedlungsbereiche Bestand und Zuwachs u.a. auch als Standorte für Kleingartenanlagen und Grünflächen in Betracht. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in diesem Teil an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Für den südöstlichen Teil des Plangebietes wird im Regionalplan Südhessen ein Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege mit Überlagerung Regionaler Grünzug und Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Aufgrund der Kleinflächigkeit der hiervon betroffenen Bereiche sowie der bereits überwiegend vorhandenen Nutzung und der daraus resultierenden Funkti-

onseinheit mit den als Siedlungsbereich Bestand bewerteten Bereichen, geht die Gemeinde Niedernhausen davon aus, dass auch hier kein Dissens mit den Zielen der Raumordnung besteht. Diese Einschätzung teilt auch die Obere Landesplanungsbehörde, die mit Schreiben vom 07.07.2006 mitteilt, dass die Bauleitplanung im Wesentlichen an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen wird das Plangebiet in vollem Umfang als Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingarten dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **2.1 Grünfläche Zweckbestimmung Freizeitgärten**

Die vorgefundene Nutzungsstruktur sowie die planerische Intention für die Standort – Sicherung der Gartennutzung – empfiehlt die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten. Die Zulässigkeit ergibt sich aus der insoweit nicht abschließenden Aufzählung öffentlicher und privater Grünflächen im § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Mit dem Begriff der Freizeitgärten wird die vorhandene Nutzung erfasst und hinsichtlich ihrer Zulässigkeit gesichert. Unter Freizeitgärten wird sowohl die Möglichkeit einer kleingärtnerischen Nutzung, vorrangig jedoch der Aufenthalt für Erholungszwecke in der Natur verstanden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksgrößen im Plangebiet und der für den Standort angemessenen Verdichtung, wird die Mindestgröße eines Gartens auf 600 m<sup>2</sup> festgelegt. Damit kann weitergehenden Grundstücksteilungen vorgebeugt und die als charakteristisch für das Plangebiet zu bewertende Großzügigkeit gesichert werden.

Die Ausweisung von Freizeitgärten erstreckt sich auf das ehemalige Kleingartengebiet „Schinddriescher“ westlich des landwirtschaftlichen Wegs. Darüber hinaus werden auch vereinzelt Grundstücke östlich des landwirtschaftlichen Wegs in dieser Weise festgesetzt. Dabei handelt es sich zum einen um Flurstücke, die bereits als Gärten genutzt werden und die es in dieser Form zu sichern gilt. Zum anderen werden hier auf vier Parzellen neu Gartengrundstücke vorbereitet, für die entsprechende Nutzungsabsichten bestehen. Aus planerischen Gesichtspunkten ist dieses Vorgehen insofern vertretbar, als dass das Umfeld dieser Standorte bereits deutlich anthropogen überformt ist, sich die neuen Gartenflächen dem Bestand unterordnen und damit keine negativen Störwirkungen insbesondere für Natur und Landschaft erzeugt werden.

## 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die innerhalb der Gärten zulässigen baulichen Anlagen sollen sich der festgesetzten Nutzung unterordnen, um den Charakter einer als Garten genutzten Grünfläche nicht zu negieren. Dabei ist bei der Festsetzung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung in besonderem Maße zwischen den Flächen nordwestlich des vorhandenen landwirtschaftlichen Wegs, d.h. dem ursprünglichen Kleingartengebiet Schinddriescher, und den sich südöstlich anschließenden Freibereichen zu unterscheiden. Die im Nordwesten gelegenen Flächen, die bereits überwiegend mit einer Gartenlaube bebaut sind, zeichnen sich durch eine starke Eingrünung aus, so dass die hier bereits vorhandenen Gartenlauben optisch nahezu nicht wahrnehmbar sind. Die südöstlich gelegenen Flächen hingegen haben nur ein geringes Maß an Eingrünung und bauliche Anlagen sind hier nur vereinzelt vorhanden. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen findet eine Differenzierung hinsichtlich des Umfangs der zugelassenen baulichen Anlagen zwischen diesen Teilbereichen statt. Die zulässige Grundfläche der Gebäude für das ursprüngliche Kleingartengebiet Schinddriescher beträgt daher 40 m<sup>2</sup> (inkl. überdachtem Freisitz), für die Erweiterungsflächen südöstlich des landwirtschaftlichen Wegs wird dies auf 24 m<sup>2</sup> (inkl. überdachtem Freisitz) begrenzt. Dabei orientiert sich das zulässige Maß nicht an den größten, im Plangebiet vorhandenen Gebäuden (bei einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> werden rd. 60 % der bestehenden Gebäude erfasst), sondern entspricht vielmehr dem Maß, welches die Gemeinde als für den Standort Niedernhausen angemessen betrachtet. Die reduzierte Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> wurde in Anlehnung an den im Bundeskleingartengesetz definierten Begriff der Gartenlaube gewählt. Für beide Teile des Plangebietes gilt, dass Gebäude nur innerhalb der Baufenster zulässig sind, um einer unangemessenen Nachverdichtung, die aufgrund von Grundstücksteilungen erwartet werden könnte, vorzubeugen. Für beide Teilgebiete gilt, dass die Gebäude in eingeschossiger Bauweise auszuführen sind.

Gemäß § 2 Abs. 2 HBO sind unter dem Begriff Gebäude, „selbstständig nutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen“ zu verstehen. Insofern begründet der Begriff der Zulässigkeit von Gebäuden nicht auch ein Erschließungserfordernis für die Gemeinde. Vielmehr sind darunter vorliegend in einfacher Bauweise ausgeführte Gartenlauben oder –häuser zu verstehen, die der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen wie Gartenstühle, Gartentisch, Sonnenschirm und dergleichen dienen. Diese sollen außerdem vor Unbilden der Witterung schützen, sind jedoch nicht zur Übernachtung bestimmt. (Definition in Anlehnung an Erlass des HMdI und HMLFuN vom 25.5.1990 Illegale Kleinbauten im Außenbereich<sup>1</sup>).

Insbesondere um einer Nutzung „Freizeitwohnen“ entgegen zu wirken, die mit den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde unvereinbar und dem Standort unangemessen ist, gilt es diese Unterscheidung hier herauszustellen. Unterstützt wird das Bestreben der Gemeinde Niedernhausen einer Nutzungsintensivierung vorzubeugen auch, indem weder Ausbaumaßnahmen an den Verkehrsflächen durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, noch dass ein Anschluss an das Stromnetz geschaffen wird. Auch die Festsetzung der Unzulässigkeit von Garagen im Plangebiet ist in dem Bestreben der Sicherung der Freizeitnutzung begründet. Die auch bei einer gärtnerischen Nutzung benötigten Stellplätze werden räumlich auf den Rand der Grundstücke auf der dem Erschließungsweg zugewandten Seite konzentriert. Ställe und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind grundsätzlich unzulässig.

---

<sup>1</sup> St. Anz. 25/1990 S. 1200

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan werden Baufenster definiert, innerhalb derer die baulichen Anlagen zum Liegen kommen müssen. Die Baufenster werden dabei auf eine Größe von 40 m<sup>2</sup> bzw. 24 m<sup>2</sup> begrenzt. Eine Ausnahme stellen dabei bestehende Gebäude dar; hier erfasst das Baufenster die gesamte Grundfläche. Aufgrund der textlichen Festsetzung, dass bauliche Anlagen eine Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> bzw. 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen, können zukünftig weitergehende Nachverdichtungen in diesen Bereichen jedoch ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich gilt, dass je Gartengrundstück lediglich ein Baufenster ausgewiesen wird, um die Verdichtung im Plangebiet zu minimieren. Die einzige Ausnahme in dieser Hinsicht stellt das Flurstück 1595 dar, auf dem zu Lasten einer Baufensterausweisung auf Flurstück 1596 zwei Baufenster festgesetzt werden. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, den auf Flurstück 1595 vorhandenen Gebäudebestand zu sichern und dadurch einen baulichen Eingriff auf dem bisher nicht bebauten Flurstück 1596 vorzubeugen. Die Zulässigkeit dieser Nutzungseinschränkung ergibt sich aus der eigentumsrechtlichen Situation: Beide Flurstücke befinden sich im gleichen Eigentum und der Grundstückseigentümer hat diesem Vorgehen zugestimmt. Aus Gründen der naturschutzfachlichen Eingriffserheblichkeit ist diese Ausweisung positiv zu bewerten, da zum einen ein zusätzlicher baulicher Eingriff in Natur und Landschaft vermieden wird und zum anderen die Baufensterausweisung mit der Ausweisung einer Erhaltungsfestsetzung für Bäume und Sträucher am Rande des Gartengebietes einhergeht.

### **2.4 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan erfasst die bestehenden Verkehrsflächen und differenziert hier entsprechend des Nutzungszwecks. Daher wird unterschieden zwischen Erschließungswegen, die vorrangig der Erschließung der anliegenden Freizeitgrundstücken dienen und landwirtschaftlichen / forstwirtschaftlichen Wegen. Die Erschließungswege sind bereits heute lediglich in wasserdurchlässiger Weise befestigt. In dieser Form sind sie zu erhalten, weitergehende Ausbaumaßnahmen sind nicht zulässig. Um zu dokumentieren, dass die genannten Wege auch forstwirtschaftlich nutzbar sind, wird Ihnen auch diesbezüglich eine Zweckbestimmung zugewiesen. Die Erreichbarkeit rückwärtig gelegener Flurstücke (1571/2 und 1565/3) wird durch Wegerechte gewährleistet, die teilweise bereits grundbuchlich gesichert sind. Soweit dies noch nicht erfolgt ist, hat dies spätestens zum Zeitpunkt eines Eigentümerwechsels zu erfolgen.

### **2.5 Eingriffsminimierende Festsetzungen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im baulichen Außenbereich sind durch entsprechende Festsetzungen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Dies umfasst sowohl Aspekte der Funktionserhaltung des Wasser- und Bodenhaushaltes, der Sicherung einer standortgerechten Bepflanzung sowie einer Verringerung optischer Störwirkungen. Darauf begründend finden Festsetzungen wie die wasserdurchlässige Befestigung der Erschließungswege sowie der Erhalt und die Pflege einheimischer Laubbäume und die Verwendung einheimischer Laubgehölze bei der Neubepflanzung der Gärten Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes (textliche Festsetzungen 2.5.1 – 2.5.6).

## **2.6 Orts- und Gestaltungssatzung**

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert.

### **Gebäudegestalt**

Aufgrund der Lage außerhalb des Siedlungsgefüges kommt der Gestaltung der Gebäude eine besondere Bedeutung zu. Hier gilt es sicherzustellen, dass negative Effekte für das Landschaftsbild bspw. aufgrund der Farbgestaltung nicht entstehen. Daher wird festgesetzt, dass die Gebäude im Plangebiet in einfacher Holz- oder Steinbauweise auszuführen sind. Das äußere Erscheinungsbild ist in Naturholzton oder gedeckten Farben zu halten. Weiterhin wird die Zulässigkeit von Kellergeschossen im Plangebiet ausgeschlossen, da diese einen erheblichen und teilweise irreversiblen Eingriff in den Bodenhaushalt darstellen. Auch die Höhe der baulichen Anlagen bedarf einer Begrenzung, um negative Fernwirkungen zu minimieren. Die zulässige Firsthöhe wird daher auf 3,5 m über Geländeoberkante begrenzt.

### **Dachlandschaft**

Die Festsetzungen zu Gestalt und Farbe der Dächer orientieren sich an den bestehenden Gebäuden und gewährleisten eine harmonische Integration neuer Gebäude in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Zulässig sind Sattel- und Pulldächer mit einer Dachneigung von max. 20° sowie Flachdächer. Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind bis zu einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig, um den auch aus einer kleingärtnerischen Nutzung resultierenden Mindestbedarf an elektrischer Energie befriedigen zu können. Die Dacheindeckung hat in dunklen Farben (braun, grau, anthrazit oder schwarz) mit nicht glänzenden Materialien zu erfolgen. Weiterhin sind Dachbegrünungen zulässig, was sich deutlich positiv auf die Minimierung der optischen Fernwirkung der Gebäude auswirkt.

### **Einfriedungen**

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie bspw. Drahtgeflechtzäune mit einer Sichtverdeckung von weniger 50 % bis zu einer Höhe von max. 1,8 m über dem natürlichen Gelände i.V.m. mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Alternativ können Einfriedungen auch als Laubgehölzhecken ausgeführt werden. Die Errichtung von Mauern und Betonsockeln ist grundsätzlich unzulässig, um die Wanderwege wild lebender Kleintiere nicht einzuschränken.

## **2.7 Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen**

Es werden Hinweise auf die geltenden Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen sowie Bepflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird die Berücksichtigung dieser im Vollzug des Bebauungsplanes vereinfacht.

Weiterhin finden Hinweise auf die teilräumige Lage des Plangebietes in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen I und II“ der Gemeinde Niedernhausen und die dort geltenden Verbote Eingang in den Bebauungsplan.



### **3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der teilweise über das bisher zulässige Maß hinaus geht. Diesem ist im Rahmen der Abwägung gemäß § 1a BauGB Rechnung zu tragen. Hinsichtlich einer detaillierten Eingriffsbewertung kann auf den Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen werden, der gemäß § 2a BauGB Bestandteil dieser Begründung ist.

Für die neu vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um diese einer Kompensation zuzuführen. Die Maßnahmen sind auf den privaten Grundstücksflächen durchzuführen, wodurch unmittelbar am Ort des Eingriffs ein Ausgleich erzielt werden kann. Für die südöstliche des landwirtschaftlichen Wegs gelegenen Flächen findet auch eine zeichnerische Zuweisung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft statt. Der Standort ergibt sich aus dem Ziel auch durch eine angemessene Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft zu einer Reduzierung der Eingriffserheblichkeit beizutragen.

In Ergänzung zu diesen Maßnahmen, wurden in die Plankarte Pflanz- und Pflegehinweise für die Gestaltung der Gartenflächen aus dem Umweltbericht übernommen. Insbesondere im Bereich der neu anzulegenden Gärten empfiehlt sich eine Berücksichtigung, um den Eingriff in Natur und Landschaft weiter zu minimieren.

### **4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997, S. 1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

#### **Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist teilträumig an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Dies betrifft die Flurstücke westlich des landwirtschaftlichen Wegs, die ausgehend von dem nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Brunnen versorgt werden. Für die Flurstücke südöstlich des Wegs sind derartigen Erschließungsmaßnahmen nicht geplant und werden aufgrund der festgesetzten Nutzung auch nicht notwendig.

Zum Thema der Wasserversorgung weist die Gesundheitsverwaltung beim Rheingau-Taunus-Kreis auf Folgendes hin (vgl. Stellungnahme vom 10.07.2006):

„Für eine hygienisch einwandfreie Wasserqualität ist zu beachten, dass ein entsprechender Wasserwechsel notwendig ist, der durch die unregelmäßige Nutzung in Freizeitgärten nicht immer gewährleistet wird. Wir weisen auf die VDI 6023 ‚Hygienebewusste Planung, Ausführung; Betrieb und Instandhaltung von Trinkwasseranlagen‘. Im Winterhalbjahr wird die Versorgungsleitung zu den Freizeitgärten nach Angaben des Wassermeisters geschlossen und entleert. Um die Wasserqualität gemäß Trinkwasserverordnung sicherzustellen, sollten in regelmäßigen Abständen mikrobiologische Kontrollen an ausgewählten Endabnahmestellen erfolgen.“

### **Abwasserbeseitigung**

Zur Sammlung der Abwässer erlaubte die ehemalige Bausatzung für das Plangebiet die Errichtung von Sammelgruben, die daher im Plangebiet teilweise Bestand sind. Ein Anschluss an das öffentliche Abwassersystem ist nicht vorhanden und wird auch nicht angestrebt, da dies wiederum dem Dauerwohnen im Plangebiet Vorschub leisten könnte.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Sammelgruben und deren baulichen Anforderungen werden umfangreiche Aussagen differenziert nach der Lage innerhalb und außerhalb der Wasserschutzzone III aufgenommen (vgl. hierzu Hinweis 6.2 des Bebauungsplanes). Die Hinweise erfolgen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben aufgrund der Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet sowie der einschlägigen Maßgaben der Entwässerungssatzung der Gemeinde Niedernhausen. Die Anlieger haben vor Inbetriebnahme der Sammelgruben die notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen.

### **Bodenversiegelung**

Der Bebauungsplan begrenzt die baulichen Anlagen im Plangebiet auf eine Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> bzw. 24 m<sup>2</sup>. Da diese überwiegend Bestand sind und nur in geringem Umfang zusätzliche Gebäude möglich werden, wird keine weitreichende Bodenversiegelung vorbereitet. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die im Plangebiet vorhandenen Erschließungswege in der vorhandenen wasserdurchlässigen Weise zu erhalten und Erschließungswege auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Weise anzulegen sind, wodurch der Eingriff in den Wasserhaushalt weiter minimiert wird.

### **Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

### **Trinkwasserschutzgebiet**

Teilräumig liegt das Plangebiet in der weiteren Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen I und II“ der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach. Die in der Verordnung formulierten Schutzbestimmungen sind zu beachten. In der Zone III sind verboten:

1. das Versenken und Versickern von Kühlwasser, radioaktiven Stoffen und Abwasser, sowie von auf den Straßen anfallendem Niederschlagwasser,
2. das Ablagern von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen sowie deren Einbringen in den Untergrund,
3. das Errichten und Betreiben von Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe außerhalb eines Werksgeländes (Fernleitungen),
4. das Errichten und Betreiben von gewerblichen und industriellen Anlagen, in denen radioaktive oder wassergefährdende Stoffe hergestellt oder verwendet werden,
5. Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Betriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird,
6. das Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe sowie innerhalb eines Werksgeländes deren Befördern in Rohrleitungen, soweit hierzu nicht Anlage im Sinne des § 15 Abs. 2 der Anlagenverordnung (VawS) vom 23. März 1982 (GVBl. I S. 74) verwendet werden,
7. Abwasserbehandlungsanlagen (Kläranlagen – mit Ausnahme von zugelassenen Kleinkläranlagen) und Sammelgruben,
8. das Auffüllen der Erdoberfläche mit wassergefährdenden Stoffen,
9. das Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau,
10. Abfallbeseitigungsanlagen sowie Anlagen, die der Lagerung und Behandlung von Autowracks dienen,

11. Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs,
12. militärische Anlagen sowie Manöver und Übungen von Streitkräften oder anderen Organisationen, die geeignet sind, das Grundwasser nachteilig zu verändern,
13. Bohrungen, Erstaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist,
14. Rangierbahnhöfe,
15. das Neuanlegen und Erweitern von Friedhöfen,
16. Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen,
17. das Halten von Tieren in Großbeständen, wenn das ordnungsgemäße Verwerten oder Beseitigen der tierischen Ausscheidungen nicht gesichert ist,
18. das offene Lagern boden- oder wasserschädigender Mittel für Pflanzenschutz (einschließlich Mitteln zur Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung) und zur Wachstumsregelung; die Anwendung ist nur unter genauer Beachtung der Gebrauchsanweisung zulässig,
19. das unsachgemäße Lagern von Wirtschafts- und Handelsdünger,
20. das Aufbringen von tierischen Ausscheidungen, soweit das übliche Maß der landwirtschaftlichen Düngung überschritten wird,
21. das Aufbringen von Klärschlamm, soweit nach der Klärschlammverordnung (AbfKlärV) vom 25. Juni 1982 (BGBl. I S. 734) dies verboten bzw. eine Genehmigung oder die Zulassung einer Ausnahme erforderlich ist,
22. das Aufbringen von Fäkalschlamm.

Die geplante bzw. bestehende Nutzung steht in keinem grundsätzlichen Widerspruch zu diesen Verbotstatbeständen der Schutzgebietsverordnung, so dass eine Standortsicherung durchaus weiter verfolgt werden kann.

### **Altlastenverdächtige Flächen**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind der Gemeinde Niedernhausen im Plangebiet nicht bekannt.

### **5 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

### **6 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

### **7 Städtebauliche Vorkalkulation**

Der Gemeinde Niedernhausen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.