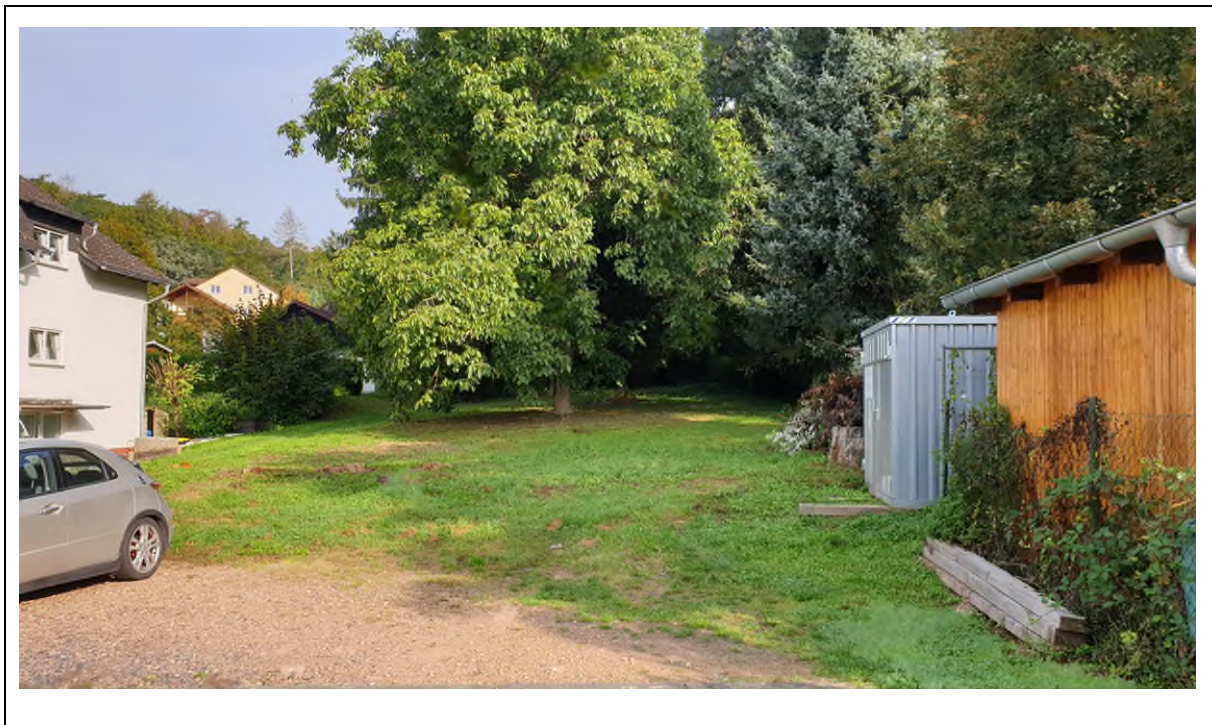


**GEMEINDE  
NIEDERNHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN 2/2020  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**„LANGGRABEN-HAINFELD“**



**BEGRÜNDUNG ENTWURF**

Projekt: S 814 / 21

Stand: Mai 2024

**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>Begründung</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planaufstellung</b>	4
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	5
<b>3.</b>	<b>Lage und Geltungsbereich</b>	7
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	8
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	8
4.2	Flächennutzungsplan	9
4.3	Rechtsgültiger Bebauungsplan	10
4.4	Wohnflächenbedarf und Alternativenprüfung	11
<b>5.</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	21
5.1	Topografie	21
5.2	Erschließung / Verkehr	21
5.3	Bebauung	23
5.4	Lärmschutz	23
5.5	Ver- und Entsorgung	24
5.6	Grünordnung / Natur- und Artenschutz	26
5.7	Biotopschutz	28
5.8	Wasserschutzgebiet	28
5.9	Bodenschutz	29
<b>6.</b>	<b>Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen</b>	30
6.1	Übergeordnete Planungsziele	30
6.2	Verkehr	31
6.3	Bebauung	31
6.4	Lärmschutz	37
6.5	Ver- und Entsorgung	40
6.6	Grünordnung / Natur- und Artenschutz	42
6.7	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	50
<b>7.</b>	<b>Planstatistik</b>	52

<b>Anlagen</b>	
<b>1</b>	<b>Bestandsplan</b> Planergruppe ASL, Frankfurt, Dezember 2021
<b>2</b>	<b>Schalltechnische Untersuchung</b> Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, März 2024
<b>3</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG</b> Naturprofil, Friedberg, Mai 2024
<b>4</b>	<b>Wohn- und Gewerbeflächenkonzept,</b> Planungsbüro Fischer, Wetttenberg, September 2022

## **1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Am 26.08.2020 hat die Gemeindevertretung Niedernhausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/2020 „Langgraben - Hainfeld“ beschlossen.

Die Nachfrage an Wohnraum in der Gemeinde Niedernhausen, insbesondere auch im Bereich des Einfamilienhausbaus, macht es erforderlich Baulücken zu schließen und kleinere bauliche Arrondierungen an den Ortsrändern vorzunehmen. Nach dem Wohn- und Gewerbeflächenkonzept des Planungsbüro Fischer, Wettenberg, aus dem Jahr 2022 (s. Anlage 4) errechnet sich für den Ortsteil Oberjosbach ein vorzusehende Wohnbauflächen von rd. 1,6 ha. Zu diesen Flächen gehört auch das ca. 0,7 ha große Plangebiet im Nordosten des Ortsteiles Oberjosbach. Ziel ist es hier einen Beitrag zur Deckung des Eigenbedarfs von Oberjosbach zu leisten.

Geplant ist eine bestandsverträgliche Ausnutzung der Grundstücke und eine Verlängerung der Verkehrsflächen im Bereich der Straße Am Lindenkopf, Im Hainfeld und Langgraben mit Wendehammer.

## **2. Rechtsgrundlagen**

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

### Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 G vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 202)

### Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

### Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz - BWaldG )

Gesetz vom. 02.05.1975 BGBl. I S. 1037; zuletzt geändert durch Artikel 112 Gesetz vom 10.08.2021 BGBl. I S. 3436

### Hessische Waldgesetz (HWaldG)

vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.2022 (GVBl. S. 126).

### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 G vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.409)

### Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)

vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

### 3. Lage und Geltungsbereich

Der Ortsteil Oberjosbach liegt östlich der Gemeinde Niedernhausen im südhessischen Rheingau-Taunus-Kreis. Der Geltungsbereich liegt im Nordosten von Oberjosbach. Im Süden verläuft durch die Ortskernmitte die Limburger Straße / Königsteiner Straße (L 3027) und verbindet Oberjosbach mit dem westlich gelegenen Niedernhausen und Ehlhalten im Osten. Von dem Plangebiet zur Ortsmitte beträgt die Entfernung ca. 350 m. In westlicher Richtung, ca. 3 km entfernt, befindet sich die Autobahnanschlussstelle der A 3 Frankfurt – Köln.

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung an. Im Norden schließen sich Waldflächen und ein verbuschter Streuobstkomplex an.

Der Geltungsbereich, mit einer Größe von ca. 0,67 ha, umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:

Gemarkung Oberjosbach, Flur 15:

22/2, 1442/4, 1443/1, 1443/2, 1444/1, 1445, 1446/3, 1522/1, 1522/2, 1547/1 tlw.



Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan o. M., Planergruppe ASL, Stand Februar 2022

## 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen 2010 (Lit.1). Er wurde am 17.12.2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17.10.2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Nordosten stellt der Plan Flächen als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dar. Inwieweit die Darstellungen auch das Plangebiet betreffen, ist aufgrund des Darstellungsmaßstabes des Regionalplanes nicht genau zu erkennen.

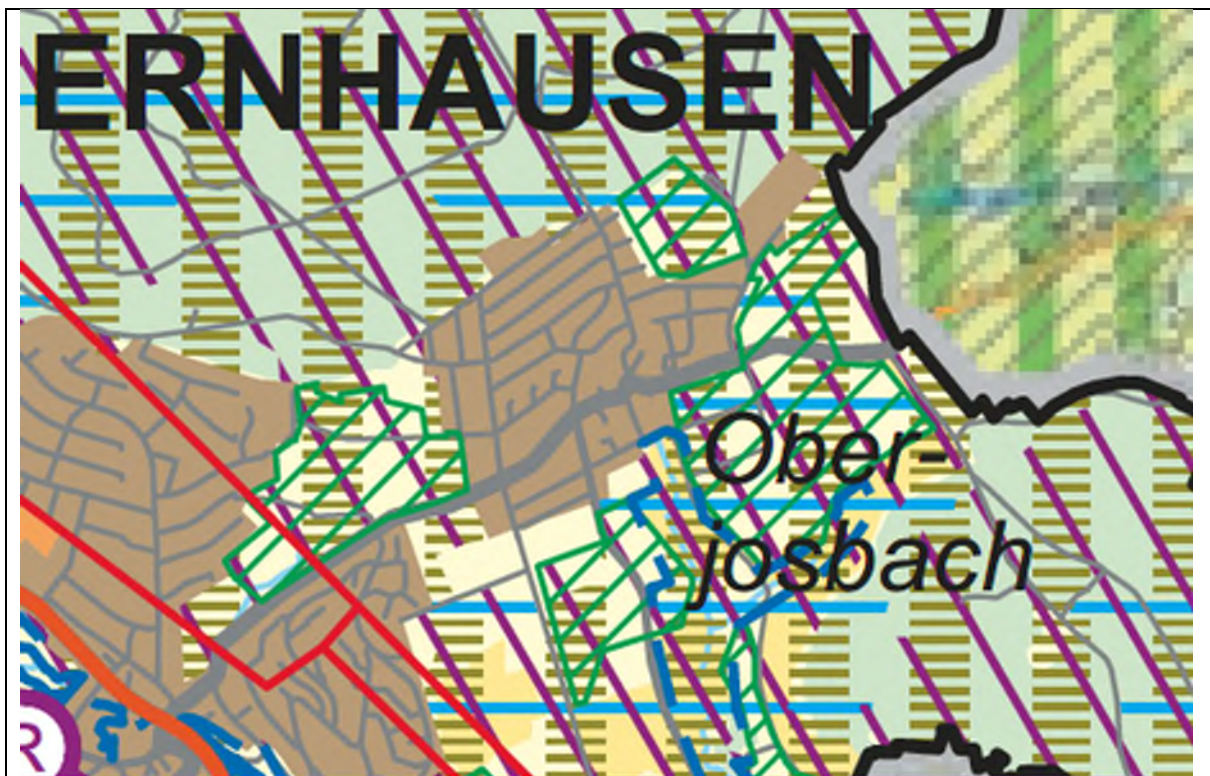


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, o.M

Im RPS / RegFNP sind Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen enthalten (Ziel Z3.4.1-9), diese lauten wie folgt:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,



- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden, die oberen Werte sind als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten. Aufgrund der Lage ist von einem ländlichen Siedlungstyp mit einer baulichen Dichte von 25 bis 40 WE / ha auszugehen.

In seiner Stellungnahme vom 06.07.2022 weist das Regierungspräsidium darauf hin, dass gemäß dem Beschluss der Regionalversammlung Südhessen Flächen, die im „Vorranggebiet Regional Grünzug“ beansprucht werden an anderer Stelle zu kompensieren sind. Nach Rücksprache mit dem RP besteht aufgrund der geringen Flächengröße die Möglichkeit an anderer Stelle den regionalen Grünzug auszuweiten. Dies kann in Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes erfolgen.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Mit der Bekanntmachung am 21.10.2000 / 04.11.2000 (Idsteiner Zeitung / Wiesbadener Kurier) ist der Plan in Kraft getreten.

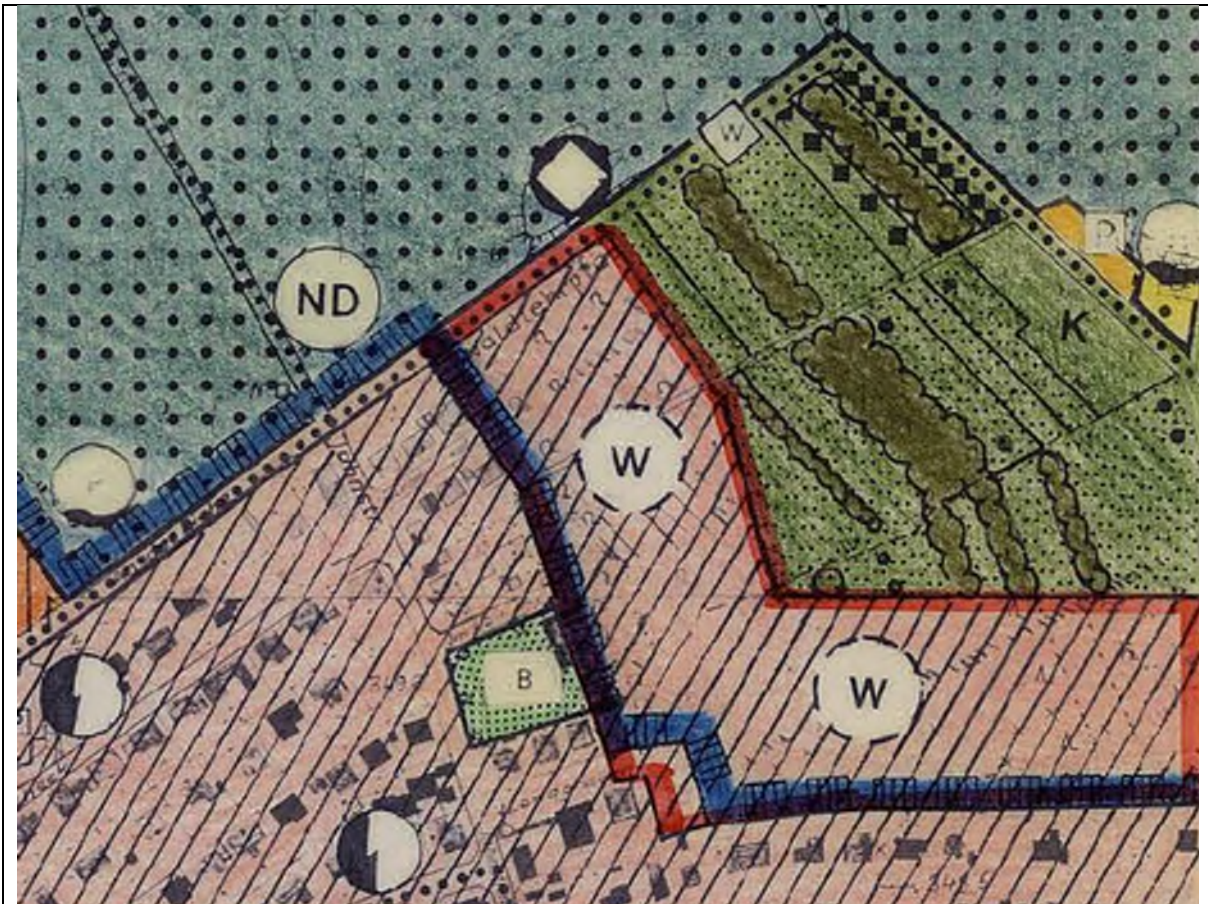


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen 2000, o.M.

Der Geltungsbereich liegt, lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen, innerhalb geplanter Wohnbauflächen, der Umgrenzungen für wasserrechtliche Festsetzungen (Schutzgebiet III für Grund- und Quellwassergewinnung) sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Laut Hessischem Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand März 2024 (Version 5.5.0), Aktualitätsstand der Daten: 15.03.2024, Internetabfrage 14.06.2024, liegt der Geltungsbereich in keinem Landschaftsschutzgebiet. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Wanderweg. Seinerzeit wurde die rot umrandete Fläche vom Regierungspräsidium Darmstadt mit Verfügung vom 07.06.2000 jedoch nicht genehmigt, so dass eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich wird.

### 4.3 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Die Bebauungspläne „Hainfeld / Langgraben / Im Herrengarten“, rechtsverbindlich seit dem 14.11.1975, und der Bebauungsplan – 4. Änderung „Vorm Buchwald / In der Bonheck / Herrengarten“, rechtsverbindlich seit dem 12.09.2001, grenzen westlich an das Plangebiet.

#### **4.4. Wohnflächenbedarf und Alternativenprüfung**

Die Gemeinde Niedernhausen hat in jüngerer Zeit ein Wohn- und Gewerbeflächenkonzept ( s. Anlage 4, Wohn- und Gewerbeflächenkonzept, Planungsbüro Fischer, Wettenberg, September 2022) ausarbeiten lassen. Zum Wohnflächenbedarf führt das Planungsbüro folgendes aus:

*„Wie aufgeführt sieht der Regionalplan Südhessen 2010 für die Gemeinde Niedernhausen ein Wohnsiedlungsflächenbedarf von 2002 bis 2020 von 21 ha und einen Bedarf an Flächen für Gewerbe zwischen 2006 und 2020 von < 5 ha vor. Diese Ermittlung stützt sich auf die Bevölkerungsprognosen der Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen mbH (FEH), die im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung auf Grundlage der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung erstellt wurde (Regionalplan Südhessen 2010, S. 36). Demnach wurde ein Bevölkerungswachstum von 2002 bis 2020 um etwa 48.000 Einwohner bzw. 1,28 % auf insgesamt 3.809.900 Einwohner für die Planungsregion Südhessen errechnet. Für den Rheingau-Taunus-Kreis wurde in diesem Zeitraum jedoch ein leichter Bevölkerungsrückgang von rd. 600 Einwohnern prognostiziert. Die Abschätzung des Siedlungsflächenbedarfes im Regionalplan Südhessen 2010 erfolgte auf Grundlage der Anzahl der durch die Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030 (Institut Wohnung und Umwelt, Darmstadt) ermittelten, benötigten Wohnungen je Gemeinde, geteilt durch den anzusetzenden Dichtewert und ist somit neben der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung auch abhängig von der vorhandenen und angenommenen Siedlungsdichte.*

*In Gegenüberstellung des zugewiesenen Wohnsiedlungsflächenbedarfes zwischen 2002 und 2020 von 21 ha vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungsprognosen im Kreis ist für die Gemeinde Niedernhausen folglich von einem erheblichen Nachholbedarf im Bereich der Wohnungsbereitstellung auszugehen. Tatsächlich lagen die Einwohnerzahlen im Rheingau-Taunus-Kreis Ende 2015 um 1.550 niedriger als 2002.*

*Wurde im Regionalplan Südhessen 2010 jedoch noch ein Anstieg bis 2020 auf wieder 185.053 Einwohner prognostiziert, gehen aktuelle Projektionen der Hessen Agentur von einem Anstieg bis 2020 auf 189.300 Einwohner aus, bevor bis 2030 ein Rückgang auf 188.200 Einwohner erwartete wird.*

*Die Einwohnerzahl der Gemeinde Niedernhausen lag Ende 2016 nach einem leichten Rückgang bis 2014 wieder in etwa auf dem Niveau von 2002. Das von der Hessen Agentur herausgegebene Gemeindedatenblatt prognostiziert für die Gemeinde für das Jahr 2020 rd. 15.100 Einwohner und für das Jahr 2030 rd. 15.000 Einwohner, was einem*

Bevölkerungszuwachs gegenüber 2015 von etwa 600 bis 2020 bzw. 500 bis 2030 Einwohnern entspricht. Gegenüber 2002, dem Prognosebezugspunkt des Regionalplanes Südhessen 2010 ergibt sich ein erwarteter Zuwachs von rd. 300 bzw. 200 Einwohnern.

In Anbetracht der Tatsache, dass aktuelle Bevölkerungsprognosen von einer positiveren Bevölkerungsentwicklung sowohl für die Region Südhessen als auch für den Rheingau-Taunus-Kreis und die Gemeinde Niedernhausen ausgehen als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplans Südhessen 2010 der Fall war, ist anzunehmen, dass für die Gemeinde Niedernhausen tatsächlich ein geringfügig höherer Siedlungsflächenbedarf besteht, als im Regionalplan ausgewiesen wurde. Da ein Großteil der regionalplanerischen Zuteilung des Bedarfs jedoch offensichtlich auf einen bestehenden Nachholbedarf im Wohnungsbau zurückzuführen ist und die Fläche, die den tatsächlichen Bevölkerungszuwachs berücksichtigt, demgegenüber relativ gering ausfallen sollte, wird für die vorliegende Untersuchung von einem Wohnflächenbedarf ausgegangen, wie der Regionalplan ihn ausweist, sprich von 21 ha bis 2020.

Insgesamt hat die Gemeinde Niedernhausen seit 2002 eine Fläche von rd. 8,9 ha für Wohnbebauung (Wohn- und anteilig Mischgebiete) sowie 2,6 ha für Gewerbe in Anspruch genommen bzw. vorbereitet.

OT	Nr.	Bezeichnung	Erläuterung	Zusätzliche Bauflächen
Engenhahn	17/2011	Wildpark 3. Änderung	Änderungen im Bestand	0 m <sup>2</sup>
Königshofen	38/93-00	Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg • Änderung	Änderung von GE in MI	2.290 m <sup>2</sup>
	1/2000	Am Wasserturm	Ausweisung Mischgebiet auf einer entwidmeten Bahnanlage	3.100 m <sup>2</sup>
	1/2000-03	Am Wasserturm 1. Änderung	Änderung im Bestand	0 m <sup>2</sup>
	38/93-06	Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg • Änderung	Änderung Mischgebiet in Sonder- gebiet großflächige Einzelhandels- betriebe	9.500 m <sup>2</sup>
	52/99	Im alten Rod	Änderungen im Bestand - Redu- zierung der Ausnutzung	0 m <sup>2</sup>
Niedernhausen	19/77-00	Schäfersberg 4. Änderung	Änderung Gemeinbedarfsflächen: Bauhof, Wertstoffcontainer und öf- fentliche Grünflächen in Gemein- bedarfsfläche, Alten- und Pflege- heim und betreutes Wohnen	6.500 m <sup>2</sup>  (für betreutes Wohnen ohne Alten- und Pfl- geheim)
	9/2002	Lenzhahner Weg 6. Änderung	Änderung öffentliche Grünfläche Spielplatz in Wohnbaufläche	1.200 m <sup>2</sup>

Seit 2002 neu bzw. zusätzlich ausgewiesene Baugebiete (Stand 30.10.2017)

OT	Nr.	Bezeichnung	Erläuterung	Zusätzliche Bauflächen
Niedernhausen	3/72/12	Autal 2. Änderung	Änderungen im Bestand, zusätzliche Wohnfläche	2.000 m <sup>2</sup>
		Farnwiese	Neuausweisung Wohnbaufläche (im Verfahren)	70.400 m <sup>2</sup>
	36/89-08	Innerer Ortskern 1. Änderung	Geringfügige Änderungen im Bestand, Ausweisung einer zusätzlichen Fläche	2.200 m <sup>2</sup>
	3/72-14	Autal 3. Änderung	Änderung im Bestand, Erweiterung der bebaubaren Fläche	0 m <sup>2</sup>
Niederseelbach	3/2000	In der Bitterwies 1. Änderung	Änderungen im Bestand	0 m <sup>2</sup>
	4/2000	Auf dem Hahnfeld/Am Heideborn 2. Änderung	Änderungen im Bestand	0 m <sup>2</sup>
	5/2000	Seelbacher Grund/Junkerswiese 1. Änderung	Änderungen im Bestand	0 m <sup>2</sup>
	12/2005	Oberseelbacher Str. 22	Ausweisung einer Wohnbaufläche	500 m <sup>2</sup>
Oberseelbach	53/99	Gewerbegebiet Lochmühle	Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gewerbegebietes	0 m <sup>2</sup>
	14/2006	Gewerbegebiet Lochmühle I	Ausweisung Gewerbefläche	20.000 m <sup>2</sup>
	6/2000	Oberseelbach	Änderung im Bestand	0 m <sup>2</sup>
	2/2000	Fliederweg	Arrondierung des Ortsrandes	4.600 m <sup>2</sup>
Oberjosbach	-	-	-	-

Seit 2002 neu bzw. zusätzlich ausgewiesene Baugebiete (Stand 30.10.2017)

Zusammenfassung:

Wohnbauflächen	85.200 m <sup>2</sup>	
Mischbauflächen	3.795 m <sup>2</sup>	7.590 m <sup>2</sup> davon 50%
<b>Summe</b>	<b>88.995 m<sup>2</sup></b>	

Gemäß der Darstellung des Wohnsiedlungsflächenbedarfes im Regionalplan Südhessen 2010 (21 ha) verbleibt damit eine Bedarfsfläche von ca. **12,1 ha**, die bis 2020 für eine Wohnbebauung entwickelt werden kann bzw. sollte.....

Da der vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen in Grundzentren überwiegend im zentralen Ortsteil zu decken ist, können im Flächennutzungsplan theoretisch die gesamten verbleibenden rd. 12 ha Wohnbaufläche für den Ortsteil Niedernhausen dargestellt werden. Da hier jedoch derzeit bereits ein neues Wohnbaugebiet vorbereitet wird, das rd. 7,5 ha Bruttobauland umfasst, sollen die verbleibenden Flächenpotenziale ausgehend von einem Bevölkerungswachstum von etwas über 3 % gleichmäßig auf alle Ortsteile verteilt werden.....

Im Ortsteil Oberjosbach der Gemeinde Niedernhausen sind Stand 31.12.2016 1.906 Einwohner gemeldet. Es befindet sich derzeit kein Bebauungsplan in Aufstellung. Seit 1975 wurde in diesem Ortsteil kein Bebauungsplan mehr aufgestellt, der dem überwiegenden Zweck

*der Vorbereitung von Wohnbaufläche dient, sodass innerhalb des Bemessungszeitraums der Bedarfsausweisung von Wohnbauflächen im Regionalplan Südhessen 2010 im Ortsteil Oberjosbach keine neuen Baugebiete ausgewiesen wurden.*

*Folglich können gemäß Regionalplan Südhessen 2010 Wohnbauflächen, die der Eigenentwicklung dienen bis zu einer Flächengröße von 5 ha in Anspruch genommen werden. Entsprechend der gleichmäßigen Verteilung des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses ergibt sich für den Ortsteil Oberjosbach eine vorzusehende Wohnbaufläche von rd. 1,6 ha. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind derzeit keine Wohnbauflächen Planung dargestellt. Dies rührt vorliegend jedoch daher, dass die für die Ergänzung der Wohnbebauung vorgesehene Fläche von der Genehmigung durch das Regierungspräsidium ausgenommen wurde..... Die für den Ortsteil Oberjosbach im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche Planung wurde von der Genehmigung ausgenommen, sodass aktuell keine Flächen für die Siedlungserweiterung vorhanden sind. Derzeit sind elf Baulücken vorhanden, die sich alle im Privatbesitz befinden und folglich dem Zugriff der Gemeinde entziehen. Da ebenfalls keine gemischte Bauflächen Planung dargestellt sind, ergeben sich insgesamt keine Flächenpotenziale für die Wohnflächenentwicklung. Flächennutzungsplanänderungen oder -berichtigungen sind für den Ortsteil nicht vorgenommen worden. “*

Das geplante Baugebiet dient zur Deckung des Eigenbedarfs aus dem Ortsteil. Insofern kann sich die Alternativenprüfung nur auf Flächen im Ortsteil Oberjosbach beziehen. Das Planungsbüro Fischer hat 2022, neben der Fläche des Plangebietes, zwei weitere Potenzialflächen überprüft.

Im Ergebnis wird vom beschrieben :

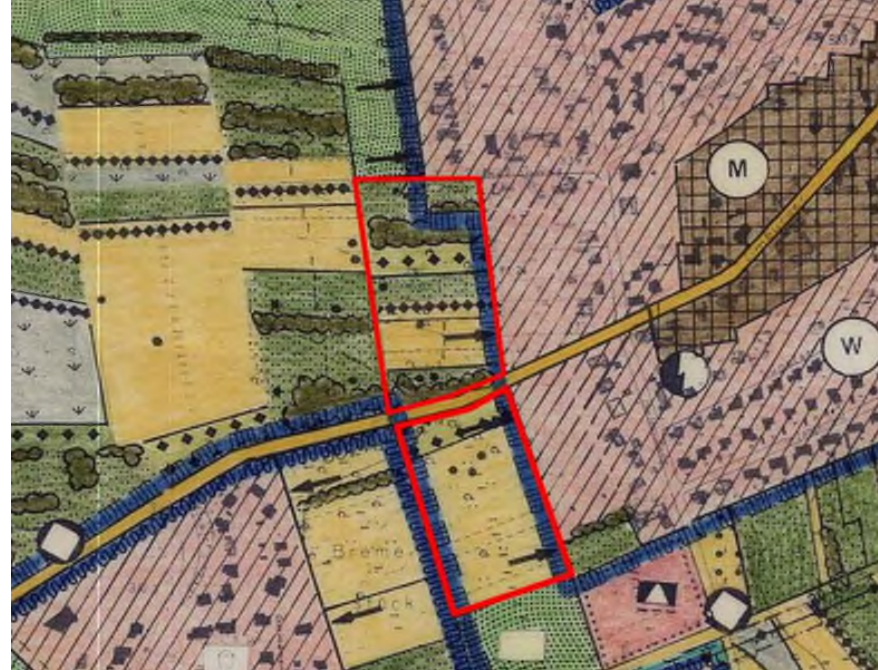

### ***„Fläche 3.1 (Hartemußweg / Akazienweg)***

*Die potenzielle Erweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 3,4 ha liegt am südwestlichen Ortsrand von Oberjosbach und wird von der L 3027 in zwei Bereiche geteilt. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich grenzt die Wohnbebauung am Hartemußweg bzw. der Dr. Jakob-Wittemann-Straße sowie nördlich der Akazienweg an. Südlich und westliche liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Eine Erschließung ist hier für den Nordteil über den Akazienweg möglich, während der südliche Teilbereich über eine neue Erschließungsstraße vom Hartemußweg aus erschlossen werden müsste. Alternativ wäre ein Anschluss der Gebiete über die L 3027 in Verbindung mit der Verlegung der OD-Grenze mit HessenMobil abzustimmen. Die Flächen werden derzeit als Grünland bewirtschaftet und besitzen teilweise größere Gehölzbestände.*

*Aufgrund der Lage der südlich der L 3027 gelegenen Teilfläche innerhalb des 400m-Mindestabstandes zur Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung (HGÜ)-Trasse (Ultranet)*


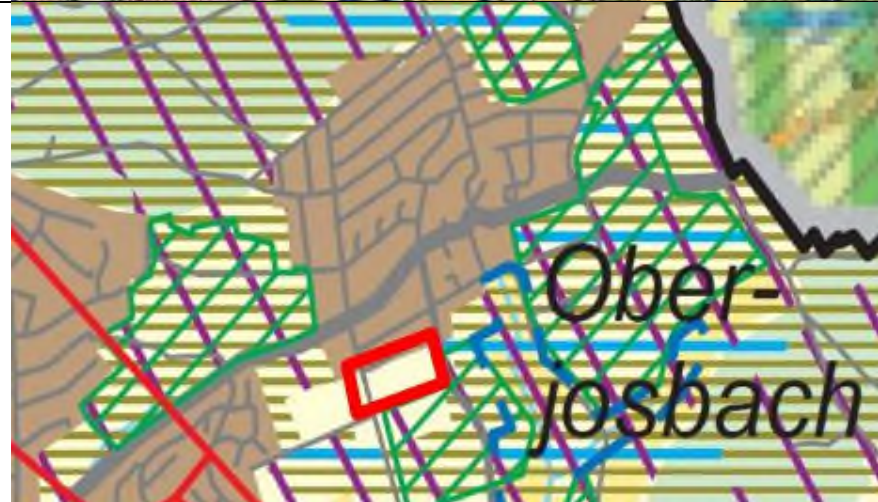
kann diese erst dann realisiert werden kann, wenn die Hochspannungstrasse verlegt worden ist. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich grenzt die Wohnbebauung der Dr. Jakob-Wittmann-Straße sowie nördlich der Akazienweg an. Südlich und westlich liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Eine Erschließung ist hier für den Nordteil über den Akazienweg möglich. Alternativ wäre ein Anschluss der Flächen über die L 3027 in Verbindung mit der Verlegung der OD-Grenze mit HessenMobil abzustimmen. Die Flächen werden derzeit als Grünland bewirtschaftet und besitzen teilweise größere Gehölzbestände.

Die Fläche ist im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie als Regionaler Grünzug dargestellt. Das nördliche Teilgebiet ist zudem als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Demzufolge bestehen hohe regionalplanerische Zielkonflikte. Ggf. ist somit ein Abweichungsverfahren notwendig.

	<p>Auszug Flächennutzungsplan</p>
	<p>Auszug Regionalplan</p>

**Fläche 3.2 (Südlich Langenfeld):**

Die südlich der Straße Im Langenfeld bzw. westlich der Niederjosbacher Straße gelegenen Flächen wurden in früheren Betrachtungen der letzten beiden Jahrzehnte bereits intensiv erörtert. Unter anderem von Seiten des Ortsbeirates wurde dieser Bereich allerdings u.a. vor dem Hintergrund verkehrlicher Belange und der Erschließung (Belastung der bestehenden Anlieger durch zusätzlichen Verkehr), der lokalklimatische Situation (u.a. Windhöufigkeit, etc.) sowie Erkenntnissen über den Baugrund und naturschutzfachliche Restriktionen (Flächenverfüllungen, Grundwasserstände, Topografie, Eingriffe in Biotopstrukturen, etc.) nicht für eine weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen. Im vorliegenden Konzept soll daher keine weitere Berücksichtigung dieser Fläche erfolgen.

	Auszug Flächennutzungsplan
	Auszug Regionalplan

**Fläche 3.3 (Hainfeld)**



Die potentielle Erweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 0,7 ha liegt am nordöstlichen Ortsrand von Oberjosbach. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche - Planung dargestellt, wurde aber von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Darmstadt ausgenommen. Östlich und nördlich grenzen gesetzlich



geschützte Biotop (Streuobst-Gehölz-Komplex nördlich Oberjosbach) an. Im Westen befindet sich Wohnbebauung rund um die Jahnstraße sowie die Jahnhalle. Südlich liegen weitere Wohnlage entlang der Weidenstraße. Eine Erschließung ist aus Westen über die Straßen Am Lindenkopf, Im Hainfeld und Langgraben möglich. Die Flächen werden aktuell durch größere Gehölzbestände geprägt.

Die Fläche ist im Regionalplan als Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Demzufolge bestehen hohe regionalplanerische Zielkonflikte. Ein Abweichungsverfahren ist mit hoher Wahrscheinlichkeit erforderlich.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes TB I + II Oberjosbach, Niedernhausen. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet gesetzlich geschützte Biotopstrukturen (Schlüssel 5816K0013, Biotopkomplex-Nr. 13, Streuobst-Gehölz-Komplex nördlich Oberjosbach) gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Insofern bestehen hohe naturschutzrechtliche Hürden und Anforderungen.

	<p>Auszug Flächennutzungsplan</p>
	<p>Auszug Regionalplan</p>

## Zusammenfassung Oberjosbach

Einwohner:	1.906	Bedarf Wohnbauflächen gesamt:	12,0 ha
Baulücken:	11	Bedarf OT Oberjosbach:	1,6 ha
letztes entwickeltes Baugebiet:	1975	FNP-Planung:	2,72 ha

	<b>Fläche 3.1</b> (Akazienweg)	<b>Fläche 3.2</b> (Südlich Langenfeld)	<b>Fläche 3.3</b> (Hainfeld)
Gesamtgröße	3,4 ha	entfällt	0,7 ha
Regionalplanung	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft		Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft		Wohnbaufläche – Planung (von der Genehmigung ausgenommen)
Topographie	Gefälle in Richtung Südwesten (Nordteil) bzw. Nordwesten (Südteil)		Gefälle in Richtung Südwesten
Verkehrerschließung	möglich Bauverbotszone an L 3027, ggf. Verlegung OD-Grenze		Möglich über Stichstraßen
Schutzgebiete	keine		Gesetzlich geschützte Biotopstrukturen gemäß §30 Bundesnaturschutzgesetz
Naturraum	Grünland, Gehölze		Gehölze

Flächenverfügbarkeit	privat		privat
Sonstiges	Beeinträchtigung durch Verkehrslärm (L 3027) Aufgrund der Lage der südlich der L 3027 gelegenen Teilfläche innerhalb des 400m-Mindestabstandes zur Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung (HGÜ)-Trasse (Ultranet) kann diese erst dann realisiert werden kann, wenn die Hochspannungstrasse verlegt worden ist.		-

Für die Favorisierung des Baugebietes Hainfeld / Langgraben sind verschiedene Gründe maßgebend:

Das alternative Plangebiet **Südlich Langenfeld**: stellt aus den zuvor im Wohn- und Gewerbeflächenkonzept vom Planungsbüro Fischer, Wettengel, September 2022, dargelegten Gründen keine Alternative dar. Bezüglich der regionalplanerischen Restriktionen sind die Plangebiet **Hartemußweg / Akazienweg** und **Langgraben / Hainfeld** vergleichbar.

Im Hinblick auf den Verkehrslärm und der Bauverbotszone der L 3027 sowie einer Hochspannungstrasse ist das Gebiet **Hartemußweg / Akazienweg** erheblichen Einschränkungen unterworfen und kann zeitnah nicht entwickelt werden.

Im Gutachten des Planungsbüros Fischer (Anlage 4) wird auf einen Eintrag im NATUREG verwiesen in dem das Plangebiet **Langgraben / Hainfeld** von gesetzlich geschützten Biotopen betroffen ist. Die Darstellung im NATUREG bezieht sich auf eine Biotoperfassung aus dem Jahr 1996. Unter dem Schlüssel 5816B1055, Nr. 1.055 ist ein Biotop „Gehölze trockener bis frischer Standort“ mit der Biotopnummer 02.100 und dem Schutzstatus „teilweise“ dargestellt.

Im Zeitraum 2020 bis 2024 wurde seitens des Büros Naturprofil eine Artenschutzrechtliche Untersuchung (s. Anlage 3 „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG“, Naturprofil, Friedberg, Mai 2024) einschließlich einer Biotopbewertung durchgeführt. Danach kommen folgende Biotoparten vor:

- Gehölze und Einzelbäume (04.600 / 02.200 / 04.210 / 04.220 / 04.110 / 04.120)
- Ruderalfluren, Grünland und Grünflächen (06.380 / 11.211 / 11.225 / 11.211)

Im Nachgang zum Gutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG“, Mai 2024, stellt das Büro Naturprofil fest:

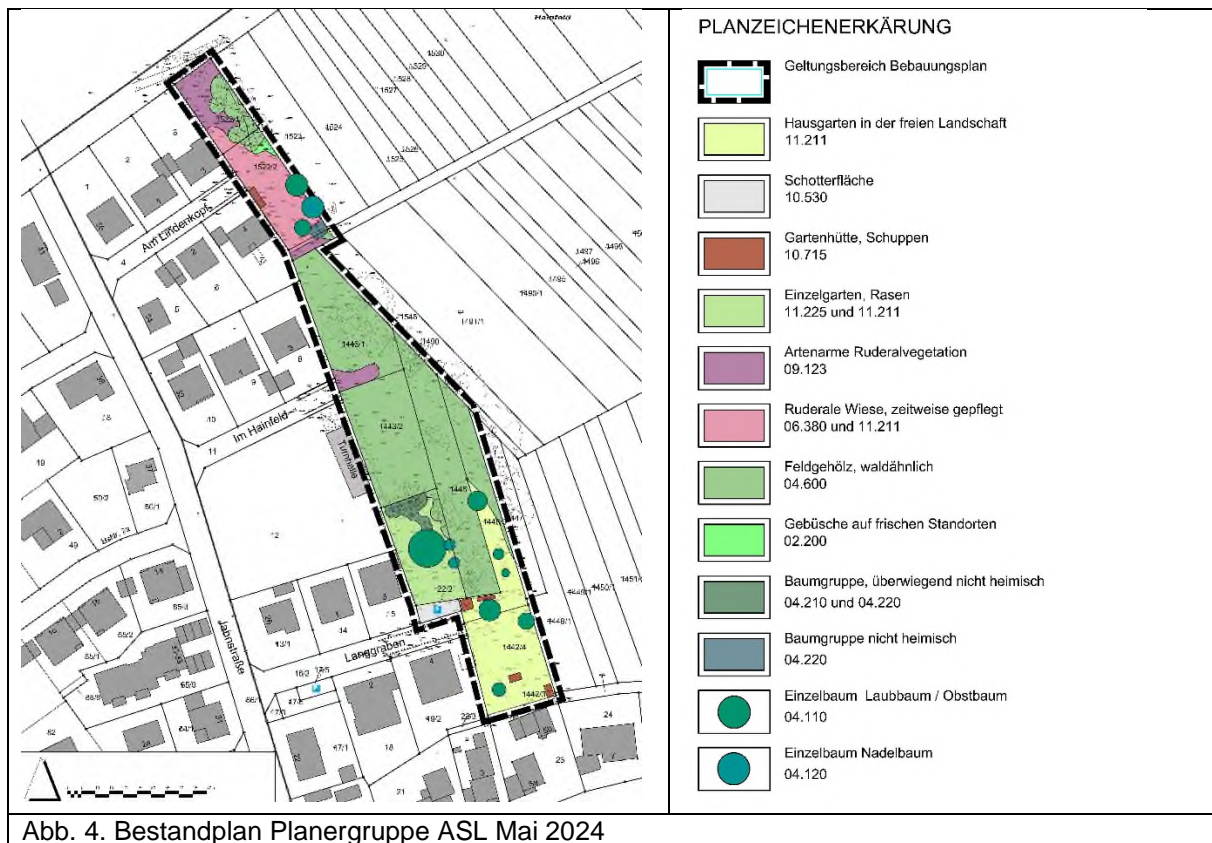
*„Ein geschütztes Biotop (hier trocken-warme Gebüsche) kommt im Geltungsbereich nicht vor. Das Vorkommen trocken-warmer Gebüsche oder sonstiger geschützter Biotope wurde im Zuge der aktuellen Bestandserfassung nicht bestätigt.“*

Die Fläche **Langgraben / Hainfeld** war bereits in den Entwürfen des Flächennutzungsplanes mit einer Flächengröße von ca. 4 ha enthalten. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde im Jahr 2000 genehmigt, die jedoch aufgrund der Flächengröße und der damals kartierten Biotopqualität von der Genehmigung ausgenommen. Zumindest in dem kleineren, ca. 0,7 ha großen Bereich, bestehen keine Anhaltspunkte mehr für ein nach § 30 BNatSchG geschütztes

Biotop, d.h. die Feldgehölze haben keinen Charakter mehr als Streuobstbrachen, sodass in der Abwägung der ausgewählten Fläche **Langgraben / Hainfeld** Vorrang einzuräumen ist.

Ungeschadet der regionalplanerischen und umweltrelevanten Betrachtungen ist zudem von Bedeutung, dass die Eigentümer der betroffenen Flächen die Baugebietsentwicklung mittragen, da zum Teil auch Bauflächen für die eigenen Familien geschaffen werden sollen.

## 5. Bestandsanalyse



### 5.1 Topografie

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Der Hochpunkt liegt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mit ca. 363,73 m ü. NN. Von dort fällt das Baugebiet in südlicher Richtung bis zur südwestlichen Ecke an der Geltungsbereichsgrenze mit einem Gefälle von ca. 8,1 % auf ca. 342,90 m ü. NN.

### 5.2 Erschließung / Verkehr

#### 5.2.1 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich existieren keine öffentlichen Verkehrsflächen. Das Gebiet kann über die bestehenden Stichstraßen, die jeweils an der westlichen Geltungsbereichsgrenze enden, erschlossen werden.



Foto 1: Jahnstraße parallel zum Plangebiet  
Blickrichtung von Norden nach Süden



Foto 2: Langgraben  
Blickrichtung von Osten nach Westen



Foto 3: Langgraben  
Blickrichtung von Westen nach Osten



Foto 4: Im Hainfeld  
Blickrichtung von Westen nach Osten



Foto 5: Am Lindenkopf  
Blickrichtung von Westen nach Osten

## 5.2.2 ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Jahnstraße“ befindet sich ca. 150 m westlich vom Plangebiet auf der Höhe des Sportplatzes.

Es besteht folgende Buslinie:

Linie 220: Idstein – Niedernhausen - Oberjosbach

Im ca. 350 m entfernten Ortszentrum liegt die Haltestelle „Altes Rathaus“ Oberjosbach, von dort fährt die Buslinie 22 über Niedernhausen nach Wiesbaden.

Von Niedernhausen gelangt man mit der S-Bahn Linie S2 nach Frankfurt a.M., Offenbach und Dietzenbach.

### 5.3 Bebauung

Das Plangebiet ist unbebaut. Im westlich und südlich angrenzenden Wohngebiet sind meist zweigeschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauungen zu finden. Die Hauptbaukörper verfügen über ein 30-45° geneigtes Satteldach, vereinzelt sind auch Walmdächer zu finden.



Foto 6: Bebauung im Langgraben  
2-geschossig mit Satteldach



Foto 7: Bebauung Am Lindenkopf  
1- bis 2-geschossig mit Satteldach

### 5.4 Lärmschutz

Westlich an das Plangebiet angrenzend, an der Ecke Im Hainfeld / Jahnstraße, befindet sich die Sportstätte des TG Oberjosbach 1899 e.V..



Foto 8: Sportanlage Ecke Im Hainfeld/Jahnstraße

Im März 2024 wurde vom Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt eine Schalltechnische Untersuchung (Anlage 2) durchgeführt. In dem Gutachten wird hierzu folgendes ausgeführt:

*„Durch die westlich angrenzende Sportanlage der Turngemeinde Oberjosbach 1899 e.V. kommt es zu Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet. Die Sportanlage liegt gemäß dem Bebauungsplan\* für die Gebiete "Hainfeld", "Langgraben" und "Im Herrngarten" in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).“*

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Erst östlich der 55 dB(A)-Isophone ist der Tag- Immissionsrichtwert der 18. BImSchV /1/ für Beurteilungspegel (Mittelungspegel) in allgemeinen Wohngebieten eingehalten. ...*

*Hierbei ist zu beachten, dass Richtwertüberschreitungen durch Sportlärm - anders als z. B. bei Verkehrslärm – nicht mit konventionellen passiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Standard-Schallschutzfenstern) kompensiert werden dürfen, da nach Nummer 1.2 Abs. a im Anhang 1 der 18. BImSchV /1/ der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer Wohnung, eines Krankenhauses, einer Pflegeanstalt oder einer anderen ähnlich schutzbedürftigen Einrichtung liegt. Bei einer Überprüfungsmessung festgestellte Richtwertüberschreitungen könnten im Streitfall z. B. zu Nutzungseinschränkungen der Sportanlage führen. Daher sind gegen Sportlärmwirkungen ausschließlich solche Maßnahmen geeignet, die entweder das Einhalten der Immissionsrichtwerte gewährleisten oder das Entstehen maßgeblicher Immissionsorte nach obiger Messvorschrift verhindern.“*

## **5.5 Ver- und Entsorgung**

### **5.5.1 Wasser**

Die angrenzenden bebauten Bereiche im Süden und Westen sind an die Wasserversorgung angebunden. Das Plangebiet kann an die vorhandenen Versorgungsleitungen problemlos angebunden werden.

In einem Wasserrechtsantrag (Lit. 2) für das Wasserwerk Oberjosbach führt das Ingenieurbüro Dr. -Ing.-Ulrich Roth u. A. folgendes aus:

*„Die Bewilligung der Gemeindewerke Niedernhausen für das Wasserwerk Oberjosbach über 102.000 m<sup>3</sup>/a im Mittel von jeweils 5 Jahren und maximal 106.000 m<sup>3</sup>/a im einzelnen Jahr ist Ende 2014 ausgelaufen und wurde Anfang 2015 durch ein Interimswasserrecht in Form einer Erlaubnis über 106.000 m<sup>3</sup>/a ersetzt, die noch bis 2024 gültig ist.*



*Die Gemeindewerke beantragen nunmehr ein neues Wasserrecht in Form einer Bewilligung über 125.000 m<sup>3</sup>/a und einer zusätzlichen Erlaubnis über 60.000 m<sup>3</sup>/a.*

*Das Wasserwerk Oberjosbach ist eine ortsnahe Gewinnungsanlage, die der gesetzlichen Vorgabe des § 50 (2) WHG zur örtlichen bzw. ortsnahen Wassergewinnung in besonderem Maße entspricht. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorrangstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung, den gesetzlichen Vorgaben zu den kommunalen Aufgaben der Daseinsvorsorge, den Vorgaben zur nachhaltigen Gewährleistung der Versorgungssicherheit und zur Sicherung von Investitionssicherheit und Wirtschaftlichkeit der Wasserversorgung ist ein langfristiges, hochrangiges Wasserrecht erforderlich.*

*Die Fördermenge lag im Mittel der letzten 25 Jahre bei rd. 100.000 m<sup>3</sup>/a. In einzelnen Jahren und bei entsprechenden Betriebssituationen lag sie auch höher, zuletzt und vor allem im Trockenjahr 2018. Der Wasserbedarf des angeschlossenen Ortsteils Oberjosbach liegt bei etwa 90.000 bis 100.000 m<sup>3</sup>/a. Über eine innerörtliche Verbundleitung werden in entsprechenden Betriebsituationen zwischen Oberjosbach und der Kerngemeinde Niedernhausen Wassermengen ausgetauscht.*

*Die Wasserbedarfsprognose für 2030 weist für Oberjosbach einen Wasserbedarf zwischen 80.000 und 107.500 m<sup>3</sup>/a in Normaljahren und bis zu 112.500 m<sup>3</sup>/a in Trockenjahren aus. Für Überleitungen in die Kerngemeinde Niedernhausen sind zusätzliche Wassermengen zu berücksichtigen, die in entsprechenden Situationen wie 2012 und 2018 die Größenordnung 50.000 bis 80.000 m<sup>3</sup>/a erreichen können.*

*Die beantragten Entnahmemengen von 125.000 m<sup>3</sup>/a als Bewilligung und 60.000 m<sup>3</sup>/a als Erlaubnis – zusammen somit 185.000 m<sup>3</sup>/a – sind nach dem hydrogeologischen Gutachten, in dem das nutzbare Grundwasserdargebot auf 413.000 m<sup>3</sup>/a beziffert ist, dargebotsseitig abgedeckt. Aufgrund der Lage des genutzten Kluffgrundwasserleiters liegt ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand innerhalb dieses Rahmens nicht vor.“*

Eine Hauptleitung der Gemeindewerke Niedernhausen, welche den Wasserbehälter Hainfeld mit dem Ortsnetz verbindet, verläuft von der Straße Langgraben aus und dann im 90-Grad-Winkel abknickend nach Nordosten. Die genaue Lage der Leitung wird derzeit von den Gemeindewerken noch festgestellt. Die Leitung ist künftig im Bebauungsplan zu sichern.

## **5.5.2 Abwasser**

Die Abwasserleitungen können an die bestehenden Mischkanäle in den vorhandenen Stichstraßen angeschlossen werden. Die Kapazität der Kanäle ist nach Auskunft der Gemeindeverwaltung ausreichend das Abwasser des neuen Baugebietes aufzunehmen.

## **5.5.3 Sonstige Versorgungsleitungen**

Sonstige Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikationsleitungen sind in den vorhandenen Straßen bereits verlegt, sodass eine Netzerweiterung unproblematisch ist.

## **5.6 Grünordnung / Natur- und Artenschutz**

Das Plangebiet ist bis auf ein paar Gartenhütten und Schuppen unbebaut. Einzige Befestigung ist eine kleine, als Parkplatz genutzt wird, Schotterfläche. Im Zeitraum von 2022 bis 2024 wurde das Plangebiet hinsichtlich seiner Biotopeigenschaften und des Artenschutzes untersucht (s. Anlage 3 „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG“, Naturprofil, Friedberg, Mai 2024). Die wesentlichen Auszüge dazu sind im Umweltbericht Pkt. 5.3 und 5.4 beschrieben.

Die Biotopstrukturen sind flächenmäßig im Bestandplan dargestellt und dienen als Grundlage für die Bilanzierung des Bestandes.

Folgende Biotoptypen mit der Kennung laut der Hessischen Kompensationsverordnung KV, 2018:

- Hausgarten in der freien Landschaft (Nr. lt. KV = 11.211)
- Schotterfläche (Nr. lt. KV = 10.530)
- Gartenhütte, Schuppen (Nr. lt. KV = 10.715)
- Einzelgarten, Rasen(Nr. lt. KV = 11.225 und 11.211)
- Artenarme Ruderalvegetation (Nr. lt. KV = 09.123)
- Ruderale Wiese, zeitweise gepflegt (Nr. lt. KV = 09.380 und 11.211)
- Feldgehölz, waldähnlich(Nr. lt. KV = 11.211)
- Gebüsch auf frischen Standorten (Nr. lt. KV = 02.200)
- Baumgruppe, überwiegend nicht heimisch(Nr. lt. KV = 04.210 und 04.220)
- Baumgruppe nicht heimisch (Nr. lt. KV = 04.220)
- Einzelbaum, Laubbaum / Obstbaum (Nr. lt. KV = 04.110)
- Einzelbaum, Nadelbaum (Nr. lt. KV = 04.120)



Foto 9: Wiese Flurstück 1444/1 mit dahinterliegenden Gehölzstrukturen



Foto 10: Wiese Flurstück 1522/2 mit angrenzenden Gehölzstrukturen



Foto 11: Garten Flurstück 1442/4



Foto 12: Geschlossene Gehölzstrukturen mittlerer bis guter Baumzustand



Foto 13: Geschlossene Gehölzstrukturen mittlerer bis guter Baumzustand



Foto 14: Geschlossene Gehölzstrukturen mittlerer bis guter Baumzustand

## 5.7 Biotopschutz

Laut Hessischem Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand März 2024 (Version 5.5.0), Aktualitätsstand der Daten: 15.03.2024, Internetabfrage 14.06.2024, liegt der Geltungsbereich in keinem Naturschutz-, Vogelschutz-, FFH Gebiet oder Landschaftsschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Biotopkomplexes mit folgendem Bestand:

### Biotope Hessischer Biotopkartierung 1999 – 2006

Schlüssel	5816B1055
TK-Nr.	5816
Biotop-Nr.	1055
Biotopname	Obstgehölz nördlich Oberjosbach
Biototyp-Nr.	02.100
Biototyp	Gehölze trockener bis frischer Standorte
Erfassungsjahr	1996

### Biotopkomplexe Hessischer Biotopkartierung 1999 - 2006

Schlüssel	5816K0013
TK-Nr.	5816
Biotopkomplex-Nr.	13
Biotopkomplexname	Streuobst-Gehölz-Komplex nördlich Oberjosbach
Erfassungsjahr	1996

Die o.g. Biotopkartierung ist überaltert. Inzwischen hat eine fortlaufende Sukzession stattgefunden. Nach Auskunft von Naturprofil bestehen keine Anhaltspunkte mehr für ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

## 5.8 Wasserschutzgebiet

Laut Hessischem Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz (GruSchu), Internetabfrage 14.05.2024, liegt der Geltungsbereich in einem Wasserschutzgebiet mit nachfolgendem Inhalt:

TWS\_ALK: WSG TB I + II Oberjosbach, Niedernhausen  
Zone Schutzzone III  
Kurzname WSG TB I + II Oberjosbach, Niedernhausen  
Art Trinkwasserschutzgebiet  
Status festgesetzt

Nach der Schutzgebietsverordnung ist das Versenken und Versickern von Kühlwasser, radioaktiven Stoffen, ausgenommen das von den Straßen abzufließenden Niederschlagswasser, verboten. Insofern sind auch bei Tiefbauarbeiten auftretende Grundwasserverschmutzungen nicht zulässig.

Im Rahmen der weiteren Planungen werden zu diesem Thema Bodengutachten und eine Maßnahmenbeschreibung zur Vermeidung einer Grundwasserverschmutzung erforderlich.

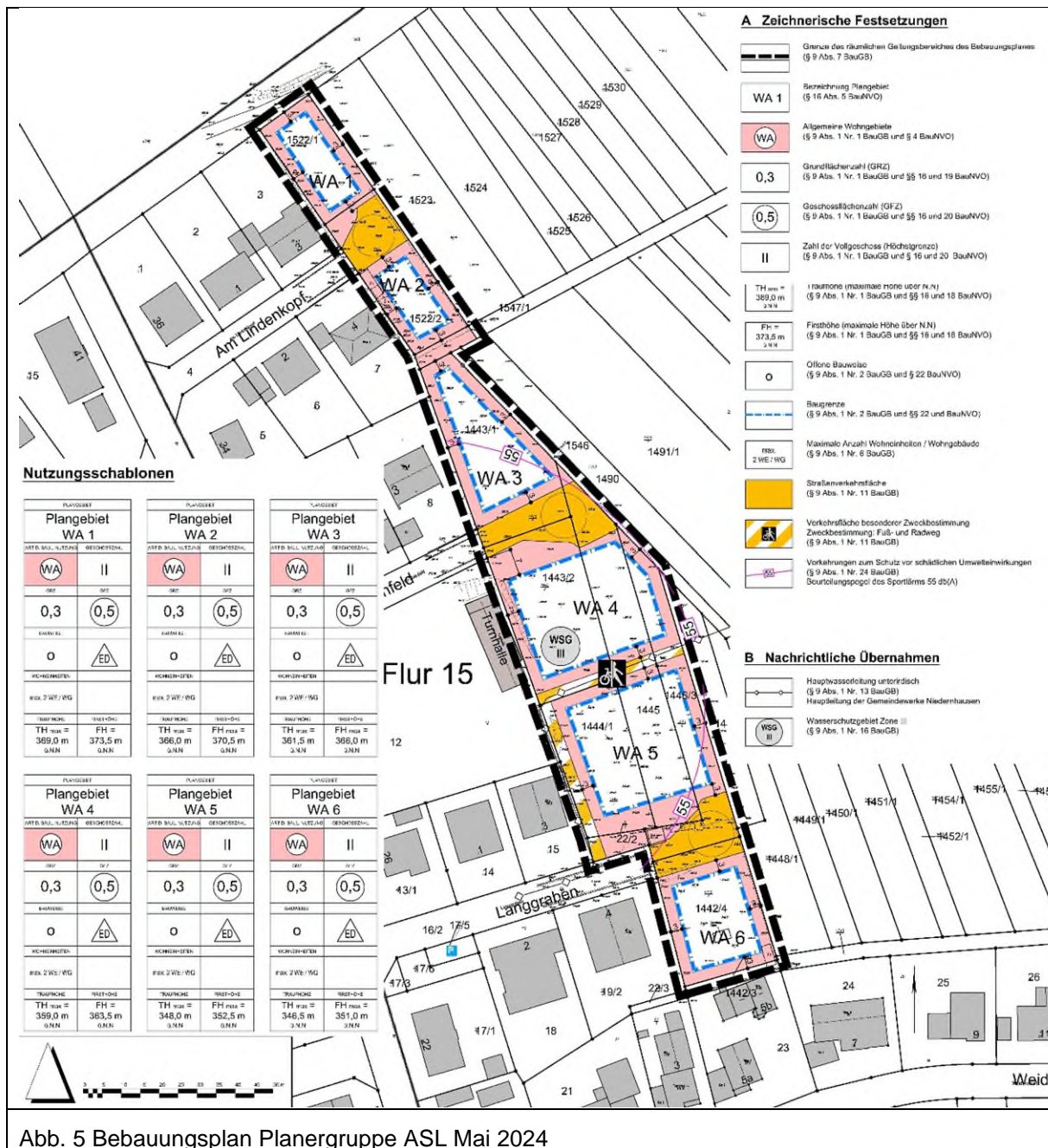
## **5.9 Bodenschutz**

Nach den Vorgaben des Regionalplans zählt zu den Grundsätzen ein sparsamer und schonender Umgang mit Böden, dass Flächen nur so weit versiegelt werden, wie es deren Nutzung und Funktion unbedingt erfordert. D.h. Versiegelung sind so weit wie möglich zu beschränken.

Durch die unproblematische und flächensparende Weiterführung der vorhandenen Erschließung und der direkte Anschluss an die bestehende Bebauung, entsteht eine Arrondierung des Ortsrandes, die dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Böden Rechnung trägt.

Detaillierte Angaben zum Boden sind im Umweltbericht enthalten.

## 6. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen



### 6.1 Übergeordnete Planungsziele

Im nordöstlichen Teil Oberjosbachs soll durch die Verlängerung der bestehenden Straße Am Lindenkopf, Im Hainfeld und dem Langgraben die Möglichkeit geschaffen werden, den Siedlungsrand mit einer Einfamilienhausbebauung zu erweitern, zudem soll langfristig die Option einer weiteren Erweiterung des Baugebietes nach Osten erhalten bleiben, wenngleich derzeit dafür kein Bedarf besteht.

## **6.2 Verkehr**

### **6.2.1 Verkehrsflächen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen Am Lindenkopf, Im Hainfeld und Langgraben sollen in das neue Baugebiet hinein verlängert und mit einem Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge (Typ 3 mit ca. 6 m Durchmesser) ausgestattet werden. Die Flächen sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Von der Straße Langgraben aus ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und im weiteren Verlauf entlang der Flurstücksgrenze 1444/1 rechtwinklig nach Osten abknickend ein 3 m breiter Fuß- und Radweg vorgesehen. Der Weg schafft eine Verbindung vom Baugebiet in die freie Landschaft. Zudem kann in dieser Trasse die vorhandene Hauptleitung der Gemeindewerke Niedernhausen, welche den Wasserbehälter Hainfeld mit dem Ortsnetz verbindet, gesichert werden.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.

## **6.3 Bebauung**

### **6.3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Baugrundstücke sind als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Die Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieb und Tankstellen, die nach der BauNVO als Ausnahmen in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, sind aufgrund der Lage des Plangebietes sowie dessen Struktur mit kleinen Grundstücken ausgeschlossen.

#### **Rechtliche Festsetzungen**

##### Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig, auch als Ausnahmen, sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **6.3.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)**

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an den vorhandenen überwiegenden zweigeschossigen Bestand in der westlichen und südlichen angrenzenden Nachbarschaft. Bei der festgesetzten GRZ mit 0,3 und der GFZ mit 0,5 handelt es sich um eine angemessene bauliche Ausnutzung, wie sie ebenfalls in der Nachbarschaft vorkommt.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

#### Plangebiete WA 1- WA 6

Vollgeschosse = II, GRZ = 0,3 - GFZ = 0,5

### **6.3.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind durch Höhenangaben in Metern über Normalnull festgesetzt. Den Festsetzungen liegen folgende Annahmen zu Grunde:



Im Plangebiet verfügen die Gebäude über zwei Vollgeschosse sowie einem Dachgeschoss. Bezüglich der Vollgeschosse wird eine maximale Höhe von 3,00 m / Geschoss angenommen. Hinzu kommt ein Drempe mit einer Höhe von 0,50 m, sodass sich eine max. Traufhöhe von 6,50 m über dem Gelände errechnet. Die Dachhöhen betragen bis ca. 4,50 m bei einer angenommenen max. Gebäudebreite von 9,00 m und einer max. Dachneigung von 45°, sodass sich Firsthöhen von 11,00 m über dem Gelände ergeben. Aufgrund der bewegten Topographie sind jeweils die höheren Geländepunktes innerhalb eines Baufensters als Ausgangshöhe für die Höhenfestlegung herangezogen.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Traufhöhe

Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.

Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:

Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenwand

#### Firsthöhe

Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.

Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:

Oberkante Dachhaut First

#### Höhenfestsetzungen in den Plangebiet

WA 1:	TH = 369,0 m ü. N.N., FH = 373,5 m ü. N.N
WA 2:	TH = 366,0 m ü. N.N., FH = 370,5 m ü. N.N
WA 3:	TH = 361,5 m ü. N.N., FH = 366,0 m ü. N.N
WA 4:	TH = 359,0 m ü. N.N., FH = 393,5 m ü. N.N
WA 5:	TH = 348,0 m ü. N.N., FH = 352,5 m ü. N.N
WA 6:	TH = 346,5 m ü. N.N., FH = 351,0 m ü. N.N

### **6.3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In den Plangebiet WA 1 – WA 6 sind offene Bauweisen entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung festgesetzt, sodass sich die Neubebauung in den Siedlungskörper einfügt.

## Rechtliche Festsetzungen:

### Bauweisen (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise

Innerhalb des Plangebietes sind offene Bauweisen definiert.

Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

### Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (blau)

Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

### **6.3.5 Bauliche Dichte / Größe der Baugrundstücke / Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)**

Nach den Vorgaben der Regionalplanung (Ziel Z3.4.1-9) sollen in der Bauleitplanung bestimmte Mindest- und Höchstdichten von Wohneinheiten / ha Bruttobauland berücksichtigt werden. Im „*ländlichen Siedlungstyp*“ betragen die Werte 25 bis maximal 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland. Für die Unterschreitung der Dichtewerte sieht der Regionalplan Ausnahmetatbestände vor (Auszug RPS 2010, Ziel Z.3.4 1-9):

*„Die unteren Werte dürfen ausnahmsweise unterschritten werden, Ausnahmen sind insbesondere begründet*

- *durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
- *durch die Eigenart des Ortsteiles,*
- *durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.“*

Im Gegensatz zur vorherigen Praxis ging der Hessische Verwaltungsgerichtshof in seinem Urteil vom 20.03.2014 – 4 C 448/12.N – Juris, unter Rdn. 74 ff., davon aus, dass erläuternde städtebauliche Analysen nicht ausreichend sind, die Zielvorgaben der Regionalplanung zu erfüllen. Vielmehr bedarf es verbindlicher Festsetzungen im Bebauungsplan, durch die die baulichen Dichten gewährleistet werden können. In einem weiteren Urteil vom 29.06.2016 - 4 C 1440/14.N stellt der Verwaltungsgerichtshof nun fest, dass es sich bei den Aussagen zur baulichen Mindestdichte nicht um eine Zielvorgabe der Regionalplanung, sondern lediglich um einen Planungsgrundsatz handelt. Festsetzungen zur Steuerung der baulichen Mindestdichte sind im Bebauungsplan daher nicht mehr erforderlich.

Im Plangebiet sind 8 Baufenster dargestellt innerhalb der sich maximal 5 freistehende Einfamilien- und 6 Doppelhäusern errichten lassen. Aufgrund der Festsetzungen mit maximal zwei zulässigen Wohneinheiten / Wohngebäude lassen sich maximal 22 Wohneinheiten errichten. Das anrechenbare Bruttobauland errechnet sich aus der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes zuzüglich der dazugehörigen Verkehrsflächen. Dies entspricht dem gesamten Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,67 ha.

Hieraus ermittelt sich eine maximale bauliche Dichte von ca. 33 WE / ha Bruttowohnbauland, sodass die zulässige Obergrenze nicht überschritten wird.

Bezüglich der Untergrenze der baulichen Dichte können 11 Gebäude mit jeweils einer Wohneinheit angenommen werden. Hieraus ermittelt sich eine minimale bauliche Dichte von ca. 16 WE / ha Bruttowohnbauland, sodass die angestrebte Untergrenze der Regionalplanung nicht erreicht wird.

Das Plangebiet befindet sich in einer topographisch schwierigen Hanglage und grenzt unmittelbar an die freie Landschaft, mit Biotopbeständen an sowie einem von Einfamilienhäusern geprägten Bestand an, sodass die Ausnahmetatbestände

- *„durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
- *durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten“*

gegeben sind.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Plangebiete sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

### **6.3.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Garagen und Carports sollen im Plangebiet optisch nicht hervortreten und sind deshalb in den seitlichen Abstandsflächen oder im Baufenster anzuordnen.

## **Rechtliche Festsetzungen:**

### Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig. Vor den im B-Plan als öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Oberirdische Stellplätze sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

### Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

## **6.3.7 Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)**

Bezüglich der Dachlandschaft ist geregelt, dass entsprechend einer praktikablen Ausnutzung des Dachgeschosses steilere Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig sind. Nebenbaukörper dürfen auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach, welches begrünt werden muss, ausgeführt werden. Die Festsetzungen haben insgesamt eine harmonisch und ruhig gestaltete Dachlandschaft zum Ziel.

Weitere Festsetzungen betreffen die Einfriedungen. Durch die Begrenzungen der Einfriedungen in Höhe und durch Gestaltungsvorgaben soll ein offen gestalteter Straßenraum erzielt werden, der Einsichtsmöglichkeiten in die Gärten gewährleistet und Angsträume vermeidet.

In den Bebauungsplan sind weiterhin eine Reihe verschiedener Gestaltungsvorschriften bzgl. Mülltonnenstandplätze, sowie Gestaltung der Grundstücksfreiflächen aufgenommen.

## **Rechtliche Festsetzungen:**

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

### 1. Gestaltung von Gebäuden

Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Satteldächer mit Dachneigung von 35-45°.

Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind zulässig:

- geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15-45°
- Flachdächer, wenn diese als Dachterrasse genutzt oder flächig begrünt werden.

## 2. Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich von Vorgärten sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss gewährleistet sein. Dies kann beispielsweise durch einen ausreichenden Abstand der Einfriedung zur Oberkante des Geländes oder durch ausreichend große Spalten in der Einfriedung erreicht werden.

Zulässig, einzeln oder in Kombination sind:

- Hecken
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune

## 3. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind bei Anordnung an öffentlichen Verkehrsflächen durch straßenseitige Sichtblenden zu verdecken oder / und zu umpflanzen.

## 6.4 Lärmschutz

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Hinblick auf etwaige Lärmbelastungen im Plangebiet wurde im März 2024 von der Dr. Gruschka Ingenieursgesellschaft mbH, Darmstadt eine Schallschutzuntersuchung durchgeführt (vgl. Anlage 2, „Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Langgraben-Hainfeld, OT Oberjosbach Gemeinde Niedernhausen“).

Die Geräuscheinwirkungen aus der Sportanlage der Turngemeinde Oberjosbach 1899 e.V. beeinträchtigen die geplante Wohnbebauung im Plangebiet (vgl. hierzu auch Pkt. 5.4). Eine Einschränkung des Sportbetriebs ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht vorgesehen. Etwaige Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind städtebaulich nicht vertretbar. Solche Anlagen müssten über die volle Höhe der zu schützenden Wohngebäude errichtet werden. In dem von einer Wohnbebauung geprägten Umfeld am Ortsrand hätte dies einen erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zur Folge. Wallanlagen würden darüber hinaus mit einer erheblichen Flächeninanspruchnahme einhergehen, sodass im nicht unerheblichen Maße Bauflächen verloren gingen. Auch entstünden erhebliche Kosten, die die Wirtschaftlichkeit des Projektes in Frage stellen. Konventionelle passive

Schallschutzmaßnahmen (z. B. Standard-Schallschutzfenstern) sind bei Richtwertüberschreitungen durch Sportlärm nicht ausreichend. Daraus resultierend werden Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan dargestellt und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund zunehmender Probleme der Lärmbelastungen durch, weder bau- noch immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger, Luftwärmepumpen regt die Bauaufsichtsbehörde des Rheingau-Taunuskreises an, den Schalleistungspegel für diese im Bebauungsplan zu begrenzen.

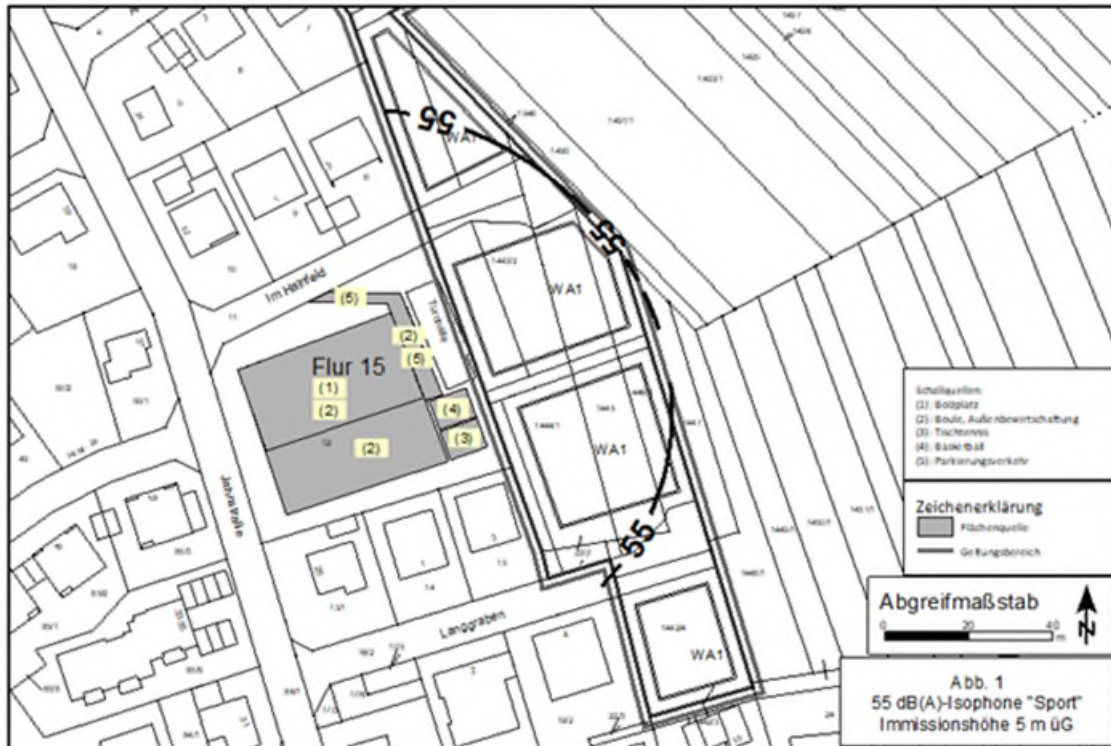
### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Schutz vor Sportlärmwirkungen

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung bei einer Immissionshöhe von 5 m über Gelände.

Der maßgebliche Immissionsort liegt gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer Wohnung, eines Krankenhauses, einer Pflegeanstalt oder einer anderen ähnlich schutzbedürftigen Einrichtung.

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume i. S. d. 18. BImSchV westlich der im Plan dargestellten 55 dB(A)-Isophone sind die nachfolgenden Maßnahmen einzeln oder in geeigneter Kombination vorzusehen. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel (Mittelungspegel) des Sportlärms als 55 dB(A) an drehbar öffnenbaren Fenstern der o. g. schutzbedürftigen Aufenthaltsräume anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude und/oder Lärmschutzanlagen).



### Wintergärten

Schutz der o. g. schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch belüftete Wintergärten. Hierbei muss z. B. durch eine elektronische Verriegelung sichergestellt werden, dass die Wintergartenfenster und die Raumfenster / -fenstertüren nicht gleichzeitig geöffnet werden können (Schleusenprinzip: z. B. dürfen die Raumfenster / -fenstertüren nur offenbar sein, wenn die Wintergartenfenster geschlossen sind).

### Verglasung

Montage vorgehängter hinterlüfteter Glasfassaden vor drehbar öffnbaren Fenstern der o. g. schutzbedürftigen Aufenthaltsräume.

Montage feststehender Glasscheiben ("**Prallscheiben**") im Abstand von weniger als 0,5 m vor drehbar öffnbaren Fenstern der o. g. schutzbedürftigen Aufenthaltsräume.

Montage von nur kippbaren und mit schallabsorbierender Verkleidung an Sturz und Laibung versehenen Fenstern ("**Hamburger HafenCity-Fenster**") in den o. g. schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.

Ausstattung von Fenstern der o. g. schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit dem **Beschlagsystem "Kipp vor Dreh"**. Bei diesem Beschlag wird die Kippstellung des Fensters durch die waagerechte Griffstellung erzielt. Das Öffnen des Flügels ausschließlich zu

Reinigungszwecken ist beim Einsatz eines entsprechenden abschließbaren Fenstergriffes nur möglich, wenn gleichzeitig der Schlüssel betätigt wird ("Tilt before Turn", TBT-Getriebe).

#### Grundrissorientierung

Anordnen der o. g. schutzbedürftigen Aufenthaltsräume so, dass drehbar öffnbare Fenster östlich der im Plan dargestellten 55 dB(A)-Isophone liegen (z. B. durchgesteckte Räume).

#### Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen sind nur mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zulässig.

### **6.5 Ver- und Entsorgung**

#### **6.5.1 Wasserversorgung / Hauptversorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)**

Das Wasserdargebot der Gemeinde Niedernhausen ist für die Versorgung des Bebauungsplangebietes ausreichend (vgl. hierzu Pkt. 5.51). Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der Bestandsstraßen. Eine Anbindung des Neubaubereichs ist problemlos möglich. Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes sind hierzu nicht erforderlich.

Eine Hauptleitung der Gemeindewerke Niedernhausen, welche den Wasserbehälter Hainfeld mit dem Ortsnetz verbindet, soll innerhalb der ausgewiesenen Wegetrasse gesichert werden. Die Leitung ist im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme im Bebauungsplan dargestellt.

#### **Nachrichtliche Übernahme:**

Hauptwasserleitung unterirdisch

#### **6.5.2 Entwässerung**

##### **Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde ist damit zu rechnen, dass der Baugrund nicht versickerungsfähig ist. Der Aufwand für die Errichtung eines Trennsystems ist für das kleine Baugebiet unverhältnismäßig, da eine solche nur in einem größeren Zusammenhang mit einer Ortslage realisiert werden kann. Die Abwasserentsorgung der neuen Baugrundstücke kann



nach Auskunft der Gemeindewerke aber problemlos über eine Erweiterung der bestehenden Mischkanäle in den Stichstraßen erfolgen.

Bezüglich des Niederschlagsabwassers soll das auf den Dächern anfallende Regenwasser in Zisternen gesammelt und der Brauchwassernutzung zugeführt werden. Ökologisch trägt so eine Zisterne zum Erhalt von Grundwasser bei und kann weiterhin mögliche Niederschlagsschäden regulieren, da sie z.B. bei Starkregen als Pufferspeicher dient. Die Zisternen sind mit Überlauf an den öffentlichen Regenabwasserkanal anzuschließen.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

Im Baugebiet ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in Retentionszisternen zu sammeln und zurückzuhalten. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die Regenabwasserkanalisation anzuschließen.

### **Hinweise und Empfehlungen:**

#### Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser weitestmöglich als Brauchwasser und für die Gartenbewässerung, zu nutzen. Es wird empfohlen 50% des Zisternenvolumens für die Abflussverzögerung (Retention) und 50% für die Brauchwassernutzung vorzusehen. Auf die am 08.05.2024 beschlossene „Zisternensatzung“ der Gemeinde Niedernhausen wird verwiesen.

## **6.5.2 Müllentsorgung**

### **Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Geplant ist ein normierter Wendehammer Typ 3 vorgesehen, der für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist. Größere Wendeanlagen beanspruchen erheblich größere Flächen, die nicht im Verhältnis zu den wenigen Baugrundstücken stehen. Nach Angaben der Eigenbetriebe Abfallwirtschaft des Rheingau-Taunus-Kreises ist diese Wendeanlage jedoch zu klein für die vorhandenen Müllfahrzeuge.

Daher ist vorgesehen in den Kreuzungsbereichen der Stichstraßen mit der Jahnstraße Aufstellflächen für Mülltonnen zu schaffen. Die Entfernungen betragen zwischen 65 m und 85 m und liegen somit unter der zulässigen Entfernung von 100 m.

Für die Sammelplätze können z.B. Teilflächen bestehender Fußwege und Teilflächen der Straßen (z.B. verkehrsberuhigende Fahrbahneinengungen) herangezogen werden.

## **6.6 Grünordnung / Natur- und Artenschutz Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

### **6.6.1 Interne Grünordnungsmaßnahmen**

Durch die Festsetzungen zur Begrünung der Hausgärten kann eine Mindestbegrünung erreicht werden.

Die Begrünungsmaßnahmen haben folgende Wohlfahrtswirkung auf die Schutzgüter:

- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna
- Verbesserung des Kleinklimas
- Biotopvernetzung
- Belebung des Ortsbildes
- Erhöhung des Erholungswertes

Schottergärten werden ausgeschlossen, da sie u.a. nur wenige, ausgewählte Pflanzen beheimaten und Tieren kein Versteck und Insekten keine Nahrung bieten. Zudem heizen sie sich im Sommer zu stark auf, das hat negative Auswirkungen auf das Kleinklima.

Zur Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen sollen die Stellplatzflächen, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

##### Bepflanzungen von Gartenflächen

Vorgärten und sonstige Gartenflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies- / Splitt- und / oder Schottergärten sind unzulässig. Terrassen und erforderliche Wege können, begrenzt auf das erforderliche Mindestmaß, aus Stein, Kies, Splitt oder Schotter hergestellt werden.

Die Verwendung von invasiven Arten ist unzulässig.

Pro Grundstück bzw. Wohngebäude sind innerhalb der Gartenflächen mindestens ein heimischer Strauch oder ein Baum 3. Ordnung, bei Grundstücken über 400 m<sup>2</sup> mindestens zwei heimische Sträucher oder ein Baum 2. Ordnung gemäß Pflanzauswahlliste 1 anzupflanzen. Bäume sind mind. in der Pflanzqualität Stu 16 - 18 cm und Sträucher in der Pflanzqualität 60 - 100 cm zu pflanzen.

### Pflanzliste 1

#### Bäume:

##### 2. Ordnung

- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| - Acer campestre   | Feldahorn          |
| - Carpinus betulus | Hainbuche          |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche          |
| -                  | Obstbaum Hochstamm |

##### 3. Ordnung

- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| - Cornus mas       | Kornelkirsche      |
| - Malus sylvestris | Holzapfel          |
| - Pyrus communis   | Holzbirne          |
| - Salix caprea     | Salweide           |
| - Sobus aria       | Echte Mehlbeere    |
| -                  | Obstbaum Hochstamm |

#### Sträucher:

- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| - Cornus mas          | Kornelkirsche       |
| - Cornus sanguinea    | Hartriegel          |
| - Corylus avellana    | Hasel               |
| - Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen      |
| - Ligustrum vulgare   | Liguster            |
| - Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche       |
| - Prunus spinosa      | Schlehe             |
| - Rhamnus catharticus | Kreuzdorn           |
| - Rosa arvensis       | Kriechende Rose     |
| - Rosa canina         | Hundsrose           |
| - Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder  |
| - Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball |

### Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

### Beläge von Freiflächen

Stellplatzflächen, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen herzustellen oder in die seitlichen Flächen zu entwässern. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht gegeben ist.

### **6.6.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Die Planung erfordert umfangreiche Eingriffe in Gehölzstrukturen, die eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung erforderlich machen. Die Bilanzierung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung KV, 2018. Auf der Grundlage ermittelt sich eine Wertigkeit des Bestands von 165.292 Biotopwertpunkten.

Von Bedeutung ist hierbei, dass die waldähnlichen Flächen als Wald im Sinne des Waldgesetzes eingestuft werden und in der Bilanzierung zunächst als Rohboden (Biotoptyp „10.230 Rohboden“) eingehen (siehe hierzu Kapitel 6.6.3 Waldausgleich).

<b>Bestand</b>				
	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche</b>	<b>Pkt.</b>	<b>Biotopwert</b>
Gebäude	10.715	68	6	408
Schotter	10.530	83	6	498
Hausgarten	11.211	1.209	19	22.971
Einzelgarten, Rasen**	11.225 und 11.211	597	21	12.537
Artenarme Ruderalvegetation	9.123	374	25	9.350
Ruderaler Wiese, zeitweise gepflegt**	06.380 und 11.211	640	29	18.560
Feldgehölz, waldähnlich (als Rohboden)	10.230	3.568	23	82.064
Gebüsche auf frischen Standorten	2.200	23	39	897
Baumgruppe, überwiegend nicht heimisch**	04.210 und 04.220	108	28	3.024
Baumgruppe, nicht heimisch	4.220	28	23	644
Bäume, Laub- und Obstbäume* auf Wiese	4.110	371	34	12.614
Bäume, Nadelbäume* auf Wiese	4.120	75	23	1.725
<b>Gesamtfläche</b>		<b>6.698</b>		<b>165.292</b>
* zählt nicht in die Summenbildung der Fläche				
**Pkt. gemittelt				

Werden die baulichen Möglichkeiten ausgeschöpft errechnet sich verbleibender Biotopwert von 61.342 bzw. eine Biotopwertdifferenz von 103.950 Punkten

<b>Planung</b>				
	Biotoptyp	Fläche	Pkt.	Biotopwert
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>1.124</b>		
Straßenverkehrsfläche	10.510	869	3	2.607
Fußweg	10.520	255	3	765
<b>Allgemeine Wohngebiet</b>		<b>5.574</b>		
<i>max. Ausnutzung Gebäudeflächen (0,3)</i>		<i>1.672</i>		
<i>Dachfläche = 100 % Gebäudefläche</i>				
> Dachfläche neu mit Regenrückhaltung	10.715	1.672	6	10.033
<i>Freifläche (0,7)</i>		<i>3.902</i>		
> davon begrünt (0,55)	11.221	3.066	14	42.920
> davon versiegelt (0,15) mit Regenvers.	10.530	836	6	5.017
<b>Gesamtfläche</b>		<b>6.698</b>		<b>61.342</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>				<b>-103.950</b>

Die Gemeinde Niedernhausen beabsichtigt diese über ein Ökokonto auszugleichen. Bei der zugeordneten Maßnahme handelt sich um eine Fläche in der Gemarkung Niederseelbach, Fl. 4, Flst. 2, 3 und 4.

Die Anerkennung der Maßnahme erfolgte vom Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Naturschutzbehörde.

Bei der dem Ökokonto zugeschriebenen Maßnahme handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die die Umwandlung von Ackerland in Dauergrünland beinhaltet. Die Anerkennung der Maßnahme erfolgte vom Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 15.06.2018 mit Zeichen FD III:22-200119-2016-rh.

Dadurch wurde ein Gewinn von 9 BWP / m<sup>2</sup> erzielt. Die anteilig erforderliche Fläche wird der Maßnahme zugeordnet (siehe auch nachfolgender Plan). Bei einem errechneten Defizit von 103.950 Biotoppunkten müssen somit 11.550 m<sup>2</sup> der dem Ökokonto abgerechneten Flächen von insgesamt 44.366 m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan als Ersatzmaßnahme zugeordnet werden. Dies entspricht ca. 26 % der Fläche. Die Fläche ist in der Abb. 5 farblich gekennzeichnet.



Fläche vorgezogene Ausgleichsmaßnahme  
Umwandlung Ackerland in Dauergrünland (Ökokonto)  
= 44.275 m<sup>2</sup>



Zugeordneter Flächenanteil für den Bebauungsplan  
"Langgraben / Hainfeld"  
= 11.550 m<sup>2</sup>



**Gemarkung Niederseelbach:  
Flur 4, Flurstück 2, 3, 4**

Abb. 5. Lageplan Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen Ökokonto, mit Darstellung des dem Bebauungsplan zugeordneten Flächenanteils, ergänzt Planergruppe ASL Mai 2024

## **Rechtliche Festsetzung**

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich des Eingriffs werden 103.950 Biotopwertpunkte des Ökokontos in der Gemarkung Niederseelbach Flur 4, Flurstücke 2, 3 und 4 „Umwandlung Ackerland in Dauergrünland“, anerkannt durch die Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 15.06.2018 mit Zeichen FD III:22-200119-2016-rh, zugeordnet.

### **6.6.2 Waldausgleich**

Gemäß den Untersuchungen von Naturprofil (s. Anlage 2) ist ein größerer Teil des Plangebietes mit waldähnlichen Gehölzen bestanden. In seiner Stellungnahme vom 22.06.2022 geht das Regierungspräsidium Darmstadt davon aus, dass es sich hierbei um Waldflächen im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz handelt.

Von der geplanten Bebauung sind somit Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes betroffen. Ist eine dauerhafte Waldumwandlung nicht vermeidbar, bedarf es einer Genehmigung nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG. Dafür ist vom Eigentümer ein Antrag auf Rodung und Umwandlung von Waldflächen zu stellen. Die betroffene Fläche verfügt über eine Größe von 3.568 m<sup>2</sup>.

Die forstrechtliche Kompensation der Waldrodungsfläche soll vorzugsweise durch eine flächengleiche Ersatzaufforstungsfläche (Realausgleich nach § 12 Abs. 4 HWaldG) erfolgen. Die Gemeinde Niedernhausen verfügt über keine Flächen, die sich für eine Aufforstung eignen. Mit großer Wahrscheinlichkeit können auch keine Flächen in den Nachbarkommunen akquiriert werden, sodass eine Walderhaltungsabgabe erforderlich wird. Die diesbezüglichen Untersuchungen und Abstimmungen mit den Behörden einschließlich Antragstellung stehen noch aus.

### **6.6.3 Artenschutzrechtlicher Ausgleich**

In der Artenschutzprüfung (s. Anlage 3 „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG“, Naturprofil, Friedberg, Mai 2024) wird zusammenfassend festgestellt:

*„Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht auszuschließen. Nachweislich kommen jagende Zwergfledermäuse vor. Vereinzelt überfliegende Abendsegler können hinsichtlich einer Betroffenheit vernachlässigt werden. Für Einzeltiere von baumbewohnenden Fledermausarten kann eine potenzielle Quartiernutzung in Höhlenbäumen im Randbereich des Geltungsbereiches bzw. im nahen*

*Umfeld nicht ausgeschlossen werden, wenn auch keine konkreten Hinweise auf einen Besatz vorliegen. Da die als einzige Art mit mehreren Rufkontakten nachgewiesene Zwergfledermaus Baumhöhlen nur in Einzelfällen aufsucht, ist eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zwar nicht ausgeschlossen, aber wenig wahrscheinlich. Bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen führen die mit dem Wohngebiet in Verbindung zu bringenden Wirkprozesse zu keinen erkennbaren oder gar verbotstatbeständigen essenziellen Verlusten oder zu Störungen des Gebietes als Jagdraum. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich die Situation für Fledermäuse nicht grundlegend verschlechtern.*

*Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein Vorkommen verschiedener Vogelarten der Grünflächen und Gebüsche bzw. Wälder als Brutvögel nachgewiesen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Flächen- bzw. Habitatverluste sind für die Arten kompensierbar und aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert.*

*Angesichts der Störungstoleranz der Vogelarten einerseits und der gegebenen Vorbelastungen andererseits ist nicht mit populationswirksamen bau- oder betriebsbedingten Störungen zu rechnen. Die nachweislich vorkommenden Brutvögel in den angrenzenden Gehölzflächen können ggf. vorübergehend in störungsärmere Habitate im Umfeld ausweichen. Da es sich überwiegend um siedlungsorientierte bzw. störungstolerante Arten handelt, stellt die zukünftige Nutzung des Wohngebietes ebenfalls keine im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störung dar.*

*Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2/2020 „Langgraben / Haintal“ keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.*

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.*
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.*
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die nachweislich vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten ausgeschlossen bzw. bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.*



Nach den Vorschlägen des Gutachters und bezüglich einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung sind folgende Regelungen im Bebauungsplan vorgesehen:

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Vermeidung von Vogelschlag

Die Fassadenflächen und ggf. Fenster sind so auszuführen, dass Vogelschlag bestmöglich ausgeschlossen wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z. B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Dies kann z.B. geschehen durch Anordnung von Sonnenschutz-, Fliegengitter- oder sonstigen Fassadenelementen, die Verwendung von entspiegeltem / transluzentem Glas (z.B. Milchglas) sowie transparentem Glas mit Markierungen, die für Vögel wahrnehmbar sind. Diese Markierungen (z.B. Linien- oder Punktmuster) sollten einen Bedeckungsgrad von mindestens 25% der gesamten Glasfläche aufweisen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

#### Hinweis zum Artenschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vögel) nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden. Für Fledermäuse in Baumhöhlen oder -spalten ist ein Beginn der Abriss- und Sanierungsarbeiten unkritisch, wenn er nach dem 01.11. bis zum 28./29.02. des Folgejahres stattfindet. Ist die Einhaltung dieser Fristen nicht möglich, muss vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle geprüft werden, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten oder Fledermäusen betroffen sein können.

Bei einem Besatz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin

erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Die angrenzenden Gehölzbestände und Einzelbäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen.

#### Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse verwendet werden. Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen Lichtemissionen kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Dies sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED (Farbtemperatur bis 3000K) sowie gelbe Natriumlampen.

### **6.7 Sonstige Hinweise und Empfehlungen**

Zu den Themen Archäologie, Kampfmittelfunde Bodenschutz und Oberboden sind Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen:

#### Archäologie

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

#### Kampfmittelfunde

Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

#### Bodenschutz

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

### Oberboden

Der Oberboden ist gesondert zu schützen. Zur Behandlung gilt die DIN 18915 und DIN 19731. Der Oberboden getrennt vom Mineralboden abzuschleppen und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Erfolgt die Mietenlagerung über einen längeren Zeitraum als 3 Monate, ist eine Zwischenbegrünung der Mieten mit Leguminosen abzusichern. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

Weiterhin ist das vorhandene Wasserschutzgebiet in Form einer nachrichtlichen Übernahme dargestellt und folgender Hinweis in dem Bebauungsplan aufgenommen.

### Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser weitestmöglich als Brauchwasser und für die Gartenbewässerung, zu nutzen. Es wird empfohlen 50% des Zisternenvolumens für die Abflussverzögerung (Retention) und 50% für die Brauchwassernutzung vorzusehen.

### Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 9. Juni 1989 festgesetzten Wasserschutzgebietes der „Tiefbrunnen I und II“ der Gemeinde Niedernhausen / Ortsteil Oberjosbach. Die aufgeführten Verbote gemäß § 4 Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu beachten.

## 7. Städtebauliche Planstatistik

	Fläche	%
<b>Geltungsbereich</b>	<b>6.699</b>	<b>100,0</b>
Allgemeines Wohngebiet	5.575	83,2
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	255	3,8
Verkehrsflächen	869	13,0

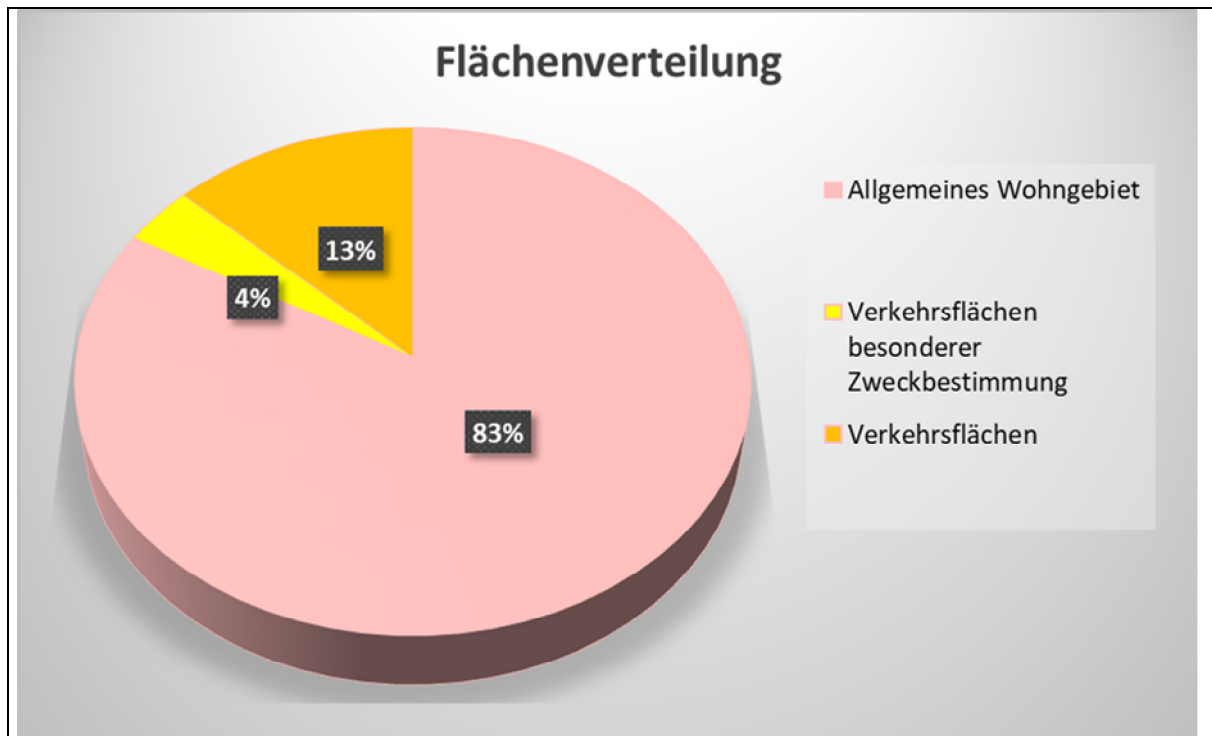


Abb. 6: Städtebauliche Planstatistik - Flächenanteile, Planergruppe ASL

Literaturverweis:

- (Lit. 1) Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010, Herausgeber, Regierungspräsidium Darmstadt
- (Lit. 2) Antragsunterlagen zum Wasserrechtsantrag für das Wasserwerk Oberjosbach, 2019, Dr.-Ing. Ulrich Roth, Bad Ems