

**Stellungnahmen mit Anregungen
zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie
der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum
Bebauungsplan N 100
„Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“
der Stadt Eppstein**

Stand: 24.07.2020

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ der Stadt Eppstein

An der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.03.2020 bis 03.04.2020 wurden 70 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt (s. Anlage).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 02.03.2020 bis 03.04.2020 statt.

32 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 14 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht.

Seitens der Öffentlichkeit wurden 8 Anregungen vorgebracht.



Abwasserverband Main-Taunus, Postfach 13 50, 65703 Hölheim am Taunus

Planergruppe ROB
Regionalplanung Ortsplanung Bauplanung GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

Telefon Zentrale: 06192 9914-0
Telefax: 06192 21297
E-Mail: info@av-mt.de
Internet: www.av-mt.de

Ansprechpartner: Herr Hielscher
Aktenzeichen: HI-1
Telefon: 06192 9914-28
E-Mail: hielscher.christian@av-mt.de

Datum: 10.03.2020

Bauleitplanung der Stadt Eppstein
Bebauungsplan N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“, Stadtteil Niederjosbach
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
(1) BauGB
Ihr Schreiben vom 24.02.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplanes der Stadt Eppstein nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereichs sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Abwassersammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.
- 1** 2. Das im Bestand bereits nahezu vollständig mit Wohnbebauung bebaute Plangebiet mit einer Gebietsgröße von insgesamt rund 23,6 ha wurde ist in der zuletzt im Jahre 2012 und nochmals 2014 für den Bereich Vockenhausen aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppe Lorsbach des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisiert Flächen im IST-Zustand und im Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits entsprechend berücksichtigt.
- 2** 3. Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisiert Flächen im Plangebiet erfolgt gemäß der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung im Mischsystem. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sowie des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers erfolgt über die bestehende Ortskanalisation (Mischwasserkanäle) sowie die Regenentlastungsanlage „Regenüberlauf (RÜ) Niederjosbach (Obergasse)“ der Stadt Eppstein und den verbandseigenen Gruppensammler zum „Regenüberlaufbecken (RÜB) Niederjosbach“ des Abwasserverbandes Main-Taunus. Die überörtliche Abwasserableitung erfolgt von dort über die

Änderungsvorschlag zu 1 - 2:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Entsprechende Hinweise werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

- 2 -



weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Hofheim-Lorsbach des Abwasserverbandes Main-Taunus.

- 3**
4. Laut der Schmutzfrachtberechnung von 2012 bzw. 2014 und dem in 2016 erfolgten Umbau am städtischen „Regenüberlauf (RÜ) Hauptstraße, Vockenhausen“ erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Stadt Eppstein und des Abwasserverbandes Main-Taunus im IST-Zustand (2009) und im Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im Bestand als auch in der Prognose abwasserabgabefrei.
- 4**
5. Das Plangebiet muss hinsichtlich der Entwässerung der zukünftig zusätzlich bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen (bisher unbebaute Flurstücke bzw. Nachverdichtung im Plangebiet) bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, die voraussichtlich wieder in ca.2-3 Jahren erfolgt, für den neuen Prognose-Zustand (ca. 2030) entsprechend berücksichtigt werden.
6. Im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie z. B.:
- Befestigung von Stellplätzen mit einem wasserdurchlässigen Belag
- werden vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.
7. Der Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 37 Abs. 4 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG im Bebauungsplan zum Umgang mit Niederschlagswasser und der Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser wird vom Abwasserverband Main-Taunus ebenfalls begrüßt.
- 5**
8. Wir empfehlen gegebenenfalls folgende Ergänzungen bzw. Änderungen in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt noch aufzunehmen:
- Ableitung und Rückhaltung des auf (unbegrüntem) Dachflächen anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung
 - Befestigung auch von Wegen, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem bzw. versickerungsfähigem Oberflächenbelag und Unterbau
 - Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern (z. B. von Garagen und Carports)
- 6**
9. Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:

Änderungsvorschlag zu 3 - 4:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Entsprechende Hinweise werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Änderungsvorschlag zu 5 - 6:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die aufgeführten Empfehlungen werden nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, da es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes handelt. Die Empfehlungen werden daher als Hinweise aufgenommen. Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser sind grundsätzlich die einschlägigen gesetzlichen Regelungen (§ 55 WHG, § 37 HWG, § 8 Abs. 1 HBO) zu beachten. Hierüber hinaus wird kein Festsetzungserfordernis für den Bebauungsplan gesehen.

- 3 -



- 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und
- 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.

Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

7

10. Hinsichtlich des vorliegenden Umweltberichts zum Bebauungsplanvorentwurf, Seite 18, Kapitel 2.2.4, weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass Abfälle nicht über das Entsorgungssystem „Abwasserkanal“ entsorgt werden können bzw. zu entsorgen sind!
11. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Josbach verläuft westlich, der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Daisbach südlich des Plangebietes.
12. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Schwarzbaches bzw. dessen Nebengewässer dem Daisbach und Josbach. Laut dem im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus erstellten Hochwasserschutzkonzept (HWSK) für das gesamte Einzugsgebiet des Schwarzbaches sowie dem durch das Land Hessen rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches und seiner Nebengewässer liegt das Plangebiet jedoch nicht im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Auch laut dem vom Land Hessen aufgestellten Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Schwarzbach und den zugehörigen veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet nicht im Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) bzw. einem extremen Hochwasser.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Goebel
Techn. Geschäftsführer

Spitzbart
Kaufm. Geschäftsführerin

Änderungsvorschlag zu 7:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Unter dem Begriff „Abfälle“ sind sowohl stoffliche Abfälle, welche über die Müllabfuhr entsorgt werden, als auch Abwässer gemeint. Der Umweltbericht wird an dieser Stelle präzisiert.

Anregungen

Brief Nr. 14

Änderungsvorschlag



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
POSTFACH 10 01 64, 76231 KARLSRUHE

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach/Taunus

IHRE REFERENZEN Stefanie Horn
ANSPRECHPARTNER PT1 34, PB3, Markus Swientek
DURCHWAHL +49 6171-88484828
DATUM 30.03.2020
BETREFF Bauleitplanung der Stadt Eppstein;
Bebauungsplan N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information, Ihr Schreiben ist bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir geben jedoch folgenden fachlichen Hinweis:

1

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm (Planauskunft.Mitte@telekom.de), in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Anregungen

Brief Nr. 14

Änderungsvorschlag

Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Markus Swientek
Digital unterschrieben von Markus Swientek
Datum: 2020.03.30 14:32:53 +02'00'

Markus Swientek

i.A.

Thomas Gothe
Digital unterschrieben von Thomas Gothe
Datum: 2020.02.20 14:36:24 +02'00'

Thomas Gothe

Anregungen

Brief Nr. 26

Änderungsvorschlag

Forstamt Königstein
Untere Forstbehörde

26



Forstamt Königstein • Ölmühlweg 17 • 61462 Königstein/Ts.

Planergruppe ROB
Schulstraße 6

65824 Schwalbach/Taunus

Aktenzeichen	P 22 Eppstein
Bearbeiter/in	Herr Behler-Sander
Durchwahl	-22
E-Mail	hubertus@behler-sander@forst.hes-
Fax	
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	
Datum	13.März 2020

Bauleitplanung der Stadt Eppstein, Bebauungsplan N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“, hier Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu obigem Planverfahren wird aus forstrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

- 1 Bei der Ortsbesichtigung am 10.03.2020 wurde festgestellt, dass das als „Wald“ im Bebauungsplan dargestellte Grundstück 1/51 in der Flur 7 eine zusammenhängende Waldfläche mit der nordöstlich angrenzenden Teilfläche des Sportplatzgrundstückes darstellt. Die Waldfläche steigt bis hin zu Sportplatzfläche relativ stark an und ist vom Sportplatz aus durch einen Zaun abgetrennt. Dementsprechend wird angeregt, diese Teilfläche des Sportplatzgrundstückes 2/6 mit in den Bebauungsplan aufzunehmen, damit die Waldfläche dieser beiden Grundstücke 1/51 und 2/6 als zusammenhängende Waldfläche kenntlich wird. In anliegendem Luftbild teilt die blau skizzierte Linie das Flurstück 2/6 in Wald und Sportplatzfläche.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Behler-Sander, FOAR

Anlagen: Luftbild

Änderungsvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgte nach Abstimmung mit Hessen Forst die Festsetzung des Flurstücks 1/51, Flur 7, Gemarkung Niederjosbach, als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB. Der über das Flurstück 1/51 hinausgehende Bereich der zusammenhängenden Waldfläche befindet sich auf dem Flurstück 2/6 des angrenzenden Sportplatzes außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis den Geltungsbereich des Bebauungsplans zugunsten der Festsetzung der zusammenhängenden Waldfläche zu erweitern.



Anregungen

Brief Nr. 27

Änderungsvorschlag

HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz
NABU Naturschutzbund Hessen

Hans Joachim Menius
Bergstraße 12 g
65817 Eppstein
Tel: 06198-8777
Fax: 06198-34139

31.03.2020

Fax: 06196 - 508599

ROB Planungsgruppe

Schulstraße 6
65824 Schwalbach

Betr.: Bebauungsplan N 100 "Zwischen Kreuzheck und Hollergewann" – hier:
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §
4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herrn,

Zu den oben genannten Planungen nehmen wir im Auftrag der Landesverbände wie
folgt Stellung:

1

1. Potentielles Baufenster „Eppsteiner Straße, am SE-Ende der Bebauung (und
östlicher Teil der Fläche 2 des B-Plans neben Nr. 45), Potentialeinschätzung S.3:

Hier handelt es sich um eine Wiese mit Bäumen und Hecken. Von Südosten kommt ein
mit Birken gesäumter Weg bergab mit einem wasserführenden Graben. Das
Grundstück ist zur freien Landschaft nach Osten (Feld und angrenzenden Wald) offen.
Dieses Grundstück hat deshalb eine größere örtliche Bedeutung zur Vernetzung der
Kleinbiotope des bebauten Hanges und sollte nicht bebaut sondern offen gehalten
werden.

2

2. Zur Potentialeinschätzung

Die Bearbeitung dieses Abschnittes erscheint mir sehr formal und zum Teil unlogisch
abgehandelt. Einerseits können viele Tiere hier potentiell vorkommen andererseits hat
die Fläche nur „geringes Potential“. Untersuchungen über die jeweiligen Vorkommen
fanden nicht statt.
Hinzu kommt, dass offensichtlich bei vielen bebauten Grundstücken kein Verständnis
für eine naturnahe Gartenanlage vorhanden ist. Auf die Bedeutung für die Biodiversität

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

*Der wasserführende Graben liegt außerhalb des Flurstücks 71/6 und somit außer-
halb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.*

*Eine besondere Bedeutung dieses Grundstücks für die Biotopvernetzung wird nicht
gesehen, da es bereits an Bebauung und an eine Straße angrenzt. Es wird zudem
teilweise bereits baulich genutzt (Kleintierhaltung). Die Birkenreihe endet in Höhe
des Flurstücks 71/6 und liegt somit weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs.
Sowohl im Liegenschaftskataster („Haus-Nr. 43“), Bodenrichtwertinformationssys-
tem (BORIS) und RegFNP ist das Flurstück als Bauland dargestellt. Auch aus ar-
tenschutzrechtlicher Sicht hat dieser Bereich keine wesentliche Bedeutung, beson-
ders geschützte Arten sind hier nicht zu erwarten.*

Änderungsvorschlag zu 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

*Da es sich um eine Überplanung eines bereits bebauten Ortsteils handelt, kann für
ein Gebiet dieser Größe (rund 24 ha) keine detaillierte artenschutzrechtliche Auf-
nahme erfolgen. Zudem ist es nicht absehbar, ob und wann die möglichen Nachver-
dichtungsgrundstücke überhaupt bebaut werden und eine mögliche Beeinträchti-
gung geschützter Arten stattfindet. Daher sind die artenschutzrechtlichen Belange
(wie bei einer Bebauung nach § 34 BauGB) im Rahmen der Bauanträge zu berück-
sichtigen. Es können im Gebiet zwar potentiell viele geschützte Tierarten vorkom-
men, jedoch sind deren Lebensräume auf Grund der Bebauung nur von untergeord-
neter Größe. Für eine zwingende Festsetzung einer naturnahen Gestaltung von
Hausgärten gibt es keine zwingend erforderliche rechtliche Grundlage. Es kann so-
mit nur eine Empfehlung gegeben werden. Hier ist Aufklärungsarbeit und Informati-
on gefragt. Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen sowie
die Pflanzfestsetzungen dienen jedenfalls dem Ziel einer naturnahen Gartengestal-
tung.*

Anregungen**Brief Nr. 27****Änderungsvorschlag**

naturnaher Gärten wird heute stärker denn je hingewiesen. Deshalb müsste auf S.6 unter Empfehlungen nicht „bei Einzelbauvorhaben könnten Auflagen zur naturnahen Bepflanzung“ stehen , sondern bei Einzelbauvorhaben müssen Auflagen zur naturnahen Bepflanzung und Gartengestaltung erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag der oben genannten Naturschutzverbände

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. J. ...' with a stylized flourish at the end.

Anregungen

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61269 Bad Homburg v.d.H.

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach/Taunus

31

Planergruppe ROB
EINGEGANGEN
06. März 2020
bearbeiten:.....

Brief Nr. 31



HOCHTAUNUSKREIS

Herr Cornelius Linden

Haus 5, Etage 4, Zimmer 411

Tel.: 06172 999-6132
Fax: 06172 999-9883

cornelius.linden@hochtaunuskreis.de

Az.: FB 60.10-TöB-Li

5. März 2020

Bauleitplanung der Stadt Eppstein
Bebauungsplan N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1)
BauGB

Ihr Schreiben vom 26.02.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertreten. Hierin sind die Aufgaben der Landschaftspflege enthalten.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Eppstein die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebiets grundsätzlich festzusetzen. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Niederjosbach der Stadt Eppstein und erstreckt sich über eine Fläche von 23,6 ha. Das Gebiet setzt sich aus zwei verschiedenen Bereichen zusammen. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche an. Ziel des Bebauungsplans ist die Verbesserung der baulichen Ausnutzung innerhalb des besiedelten Bereichs im Sinne der Nachverdichtung sowie die Sicherung von Gehölz-, Grün- und Waldflächen. Maßnahmen zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind aufgrund fehlender nachteiliger Planung nicht erforderlich.

- 1 In Hinblick auf Wohngebiet „WA7“ ist zu klären, ob durch den möglichen Wegfall von Forstflächen landwirtschaftlich genutzte Flächen als Ausgleichsflächen herangezogen werden müssten. Diesbezüglich wurde bereits Kontakt mit dem Forstamt Königstein aufgenommen.

Gemäß den im Vorentwurf vorliegenden Unterlagen führt die Umsetzung der Planung nicht zu einer Verschlechterung der naturschutzrechtlichen Situation. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich wird somit nicht erforderlich.

Änderungsvorschlag

Änderungsvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgte nach Abstimmung mit Hessen Forst die Festsetzung des Flurstücks 1/51, Flur 7, Gemarkung Niederjosbach, als Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB. Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes WA7 erfolgt somit kein Wegfall von Forstflächen nach dem Hessischen Waldgesetz. Darüber hinaus werden die im Bestand durch Grünstrukturen und Bäume geprägten Grundstücksteile innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA7, die an die Fläche für Wald angrenzen, als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Gesonderte Maßnahmen zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind – über die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus – auf Grund fehlender nachteiliger Auswirkungen der Planung nicht erforderlich. Demnach müssen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen als Ausgleichsflächen herangezogen werden.

Anregungen**Brief Nr. 31****Änderungsvorschlag**

Zu dem geplanten Bauvorhaben ist mitzuteilen, dass öffentliche Belange der Landwirtschaft der Planung zum derzeitigen Planungsstand nicht entgegenstehen.

Freundliche Grüße
Im Auftrag



Linden



**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

PLANUNGSGRUPPE ROB
als Vertreter der Stadt Eppstein
Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Taunus

43

Max-Willner-Haus
Hebelstraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon 069 444049
Telefax 069 431455
E-Mail: info@lvjgh.de

02. März 2020
Dr. W /de



**Bauleitplanung der Stadt Eppstein
Bebauungsplan N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“,**

**hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 24.02.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1

unter den Bedingungen, dass

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

Änderungsvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Jüdischen Friedhöfe oder Begräbnisstätten. Es fallen auch später keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe an.

Anregungen	Brief Nr. 43	Änderungsvorschlag
<p>Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.</p>	<p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN</p>
<p>(Prof. Dr. K. Werner)</p>		

Der Kreisausschuss
Amt für Bauen und Umwelt



main-taunus-kreis

Main-Taunus-Kreis Postfach 1480 65704 Hofheim

An die
Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach



Ihre Nachricht Unser Aktenzeichen
63-0549 BP 00993.20 1300

Besuchszeiten vormittags nachmittags

Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr 13.30 - 16.30 Uhr

Donnerstag 13.30 - 17.30 Uhr

oder nach Terminvereinbarung

Allgemeine Auskünfte über Main-Taunus-
Kundenservice
unter 06192-201-2222

Zimmer-Nr. 3.018
Telefon 06192 201-1217
Telefax 06192 201-1892
E-Mail Torsten.Dalle@mtk.org
Auskunft erteilt Datum
Herr Dalle 25.03.2020

Bebauungsplan Nr. N100 "Zwischen Kreuzheck und Hollergewann"

Grundstück: Eppstein, Zeilring
Gemarkung: Niederjosebach

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Planentwurf bestehen seitens des Main-Taunus-Kreises keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten Sie jedoch folgende Hinweise und Anregungen zu berücksichtigen:

Naturschutz:

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Potentialeinschätzung vom Büro Geoinformation, Umweltplanung, Neue Medien (GPM) vom 25.06.2018 durchgeführt.

- 1 Da es sich um die Überplanung eines größtenteils bebauten Gebietes handelt mit einer geringen Anzahl von Baulücken, kann die konkrete Prüfung der artenschutzfachlichen Belange auf die Vorhabenebene verlagert werden. Die Architekten bzw. die Bauherrschaft hat bei der konkreten Bauplanung die Verpflichtung zu prüfen, wieweit artenschutzfachliche Belange betroffen sein könnten. Dies gilt sowohl für Neubauten sowie Sanierungen und Abrisse. Die Untere Naturschutzbehörde steht gerne beratend zur Verfügung.
- 2 Auf eine Bebauung des Waldspielplatzes sollte verzichtet werden bezugnehmend auf die Empfehlung des Gutachterbüros GPM.
- 3 Im Umweltbericht auf Seite 10 (Vorentwurf Mai 2019) wird in der Tabelle bezüglich der Betroffenheit der Tiere eine erhebliche Beeinträchtigung der Tiere bejaht. Auf Seite 17 im Umweltbericht, Kapitel 2.2.2.1 Fauna und Flora lautet der letzte Satz: „Insgesamt besitzt das Gebiet des Bebauungsplans ein geringes Potential für den Natur- und Artenschutz.“ Hier liegt unseres Erachtens ein Widerspruch vor.

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der bereits im Textteil des Bebauungsplans enthaltene Hinweis zum Artenschutz wird dem vorgebrachten Hinweis entsprechend ergänzt. Zudem wird die folgende Ergänzung aufgenommen:

„Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.“

Änderungsvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel „Artenschutz“ enthalten. Die Fläche des Waldspielplatzes ist dementsprechend als Fläche für Wald im Bebauungsplan festgesetzt.

Änderungsvorschlag zu 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein Widerspruch kann hier nicht erkannt werden. Auch wenn das Gebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung für den Artenschutz hat, können bei konkreten Bauvorhaben (Bebauung bislang unbebauter Bereiche) in diesen Teilflächen erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

Anregungen

Brief Nr. 49

4 Wasser- und Bodenschutz:

Wir bitten folgende Anregungen zu Punkt 8.9 Wasserflächen aufzunehmen:

„Der im Norden des Plangebietes vorhandene Bachlauf des Saalbachs wird als Wasserfläche festgesetzt. Beidseitig wird ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Hier sind keine neuen baulichen Anlagen (z. B. Zäune, Auffüllungen, Abgrabungen) zulässig. Bestandsschutz gilt nur für am 05. Juni 2018 bestehende rechtmäßige Anlagen.“

Wir empfehlen eine nachrichtliche zeichnerische Darstellung. Rechtsgrundlagen für die notwendige Festsetzung eines Gewässerrandstreifens sind § 38 Wasserhaushaltsgesetz und § 23 Abs. 2 Hess. Wassergesetz.

Klimaschutz:

Wir bitten folgende Empfehlungen und Anregungen zu beachten:

Das im Dezember 2019 in Kraft getretene Klimaschutzgesetz hebt die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand hervor: § 13 Absatz 1 gebietet allen Trägern öffentlicher Aufgaben, den Zweck des Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen.

Dieses Berücksichtigungsgebot konkretisiert die allgemeine Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und kommt bei allen ihren Planungen und Entscheidungen zum Tragen, soweit im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Entscheidungsspielräume bestehen.

Dies gilt insbesondere, soweit die zugrundeliegenden Vorschriften bestimmte Entscheidungen vom Vorliegen von „öffentlichen Interessen“ oder „vom Wohl der Allgemeinheit“ abhängig machen, wenn sie den zuständigen Stellen Planungsaufgaben geben oder Abwägungs-, Beurteilungs- und Ermessensspielräume zuweisen.

Nach § 1a Abs. 5 BauGB sollte den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

5 Daher bitten wir zu prüfen, inwiefern Hinweise/ Empfehlungen und/oder Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes und von Klimafolgenanpassungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Als Grundlage dafür können einige Paragraphen aus dem BauGB und anderen Richtlinien/ Verordnungen herangezogen werden.

6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB kann festgelegt werden, dass die Kompaktheit der Gebäude also ein günstiges Verhältnis von Gebäudefläche zum beheizbaren Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) und die Baukörperstellung auf das Ziel einer Erhöhung der Energieeffizienz hin zu optimieren sind. Diese Möglichkeit sollte genutzt werden.

Änderungsvorschlag

Änderungsvorschlag zu 4:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Gewässerrandstreifen wird nicht in die Festsetzung „Wasserfläche“ übernommen, sondern analog zur vorgebrachten Anregung als „Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung von Gewässerrandstreifen, hier: Gewässerrandstreifen gem. § 23 Abs. 1 HWG und § 38 WHG“ textlich und zeichnerisch festgesetzt.

Änderungsvorschlag zu 5:

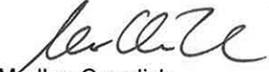
Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ erfolgt die Überplanung von bestehenden Wohngebieten. Sowohl das Bauverhältnis- zu Freiflächenverhältnis, als auch die Qualität der vorgefundenen Grünbestände wirkt sich im Bestand bereits positiv auf kleinklimatische Funktionen und Grundwasserneubildung, sowie Regenwasserversickerung aus. Die im Verhältnis relativ geringe Nachverdichtung führt nicht zu einer erheblichen Veränderung der Luft oder der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet. Die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen dienen der Eingriffsminimierung und wirken sich positiv auf das Lokalklima, den Boden- und Wasserhaushalt, die Biotopstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild aus.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung). Durch die Erhaltung großflächiger Gehölz- und Grünbestände im Plangebiet werden die Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima minimiert.

Anregungen	Brief Nr. 49	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 6:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ erfolgt die Überplanung von bestehenden Wohngebieten (siehe Änderungsvorschlag zu 5). Die Festsetzung einer vom Bestand abweichenden Stellung der baulichen Anlagen ist nicht sinnvoll, da der städtebauliche Charakter des Plangebietes durch die bestehende Bebauung geprägt ist und erhalten bleiben soll. Die Optimierung der Kompaktheit der Gebäude sowie der Baukörperstellung zur Erhöhung der Energieeffizienz kann für die bestehenden Wohngebiete nicht erfolgen. Die geltenden Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) sind bei den Gebäuden innerhalb des Plangebietes dennoch umsetzbar.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 49	Änderungsvorschlag
<p>7 Auf Grund von § 1 Abs. 7f BauGB ist die Ausrichtung und Neigung von Dachflächen auf eine optimale Solarausbeute hin vorzunehmen. Es sollen Photovoltaik und/oder Solarthermie in das Energiekonzept der Neubauten einbezogen werden, darüber hinaus wird empfohlen angemessen dimensionierte Speicher zu installieren.</p> <p>8 Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wird dementsprechend zusammenfassend empfohlen, ein Energiekonzept zu erstellen und die Ergebnisse des Konzepts mittels textlichen Festsetzungen bzw. eines städtebaulichen Vertrages zu sichern.</p> <p>Die Aufforderung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ dabei besonders zu berücksichtigen, verdeutlicht die Notwendigkeit eines Energiekonzeptes. Mit einem Energiekonzept werden die Voraussetzungen und Gestaltungsmöglichkeiten ermittelt für:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Reduzierung des Wärmeenergiebedarfs von Gebäuden (Wärmeschutz, passive Solarenergienutzung) • die effiziente klimagerechte Energienutzung einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien. <p>Klimaanpassung</p> <p>9 Gemäß der Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Hessen sind für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte wie u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken zu berücksichtigen.</p> <p>10 Über §13a BauGB lassen sich ggf. Vorgaben ableiten, welche die Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß reduzieren.</p> <p>11 Nach § 1 Abs. 7c BauGB sind negative Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit zu vermeiden. Beispielsweise kann durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.</p>		<p>Änderungsvorschlag zu 7:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ erfolgt die Überplanung von bestehenden Wohngebieten (siehe Änderungsvorschlag zu 5). Die Überplanung hinsichtlich der Ausrichtung und Neigung von Dachflächen abweichend von den bestehenden Bebauungsstrukturen ist aus städtebaulicher Sicht nicht begründbar und auch nicht verträglich. In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 8:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ erfolgt die Überplanung von bestehenden Wohngebieten. Die Erarbeitung eines Energiekonzeptes für bereits bestehende Wohngebiete ist nicht zielführend (siehe Änderungsvorschläge zu 5, 6 und 7).</i></p>
<p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Madlen Overdick Kreisbeigeordnete</p>		

Anregungen	Brief Nr. 49	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 9:</p> <p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 10:</p> <p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Aufstellung des Bebauungsplans N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ erfolgt im Vollverfahren. Die Anwendung des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 11:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p>



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60606 Frankfurt am Main

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB
Jennifer Berz
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

Planergruppe ROB
EINGEGANGEN
31. März 2020
bearbeiten:.....

Telefon 069 213-05
Fax 069 213-22073
www.nrm-netzdienste.de
info@nrm-netzdienste.de

Fax, E-Mail
069 213-26635
koordination@nrm-netzdienste.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
24.02.2020

Unser Zeichen
N2-WN3 -cw

Telefon
069-213-23413

 Datum
30.03.2020

**Bauleitplanung der Stadt Eppstein
Bebauungsplan Nr.100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Berz,

auf Ihre Anfrage vom 24.02.2020 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr.100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ der Stadt Eppstein grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

- 1** Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sollten weitere Hausanschlüsse benötigt werden, bitten wir um rechtzeitige Information.
Ansprechpartner

Andreas Hillebrand
Teamleiter Standardnetzanschlüsse Kundenbetreuung (N2-WN2)
069/ 213 -26628
a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

- 2** Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

- 3** Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Änderungsvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die bestehenden und geplanten Anlagen der Netzdienste Rhein-Main GmbH befinden sich im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen. Die planungsrechtliche Absicherung privater Hausanschlüsse sowie von Leitungstrassen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Änderungsvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Änderungsvorschlag zu 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Anregungen

Brief Nr. 53

Änderungsvorschlag

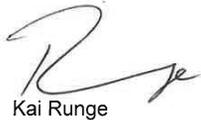
Seite 2

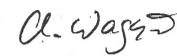


- 4** Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)


Kai Runge


Charmaine Wagner

Änderungsvorschlag zu 4:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Entsprechend der vorgebrachten Anregung wird der folgende Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

54

PLEDOC

Ein Unternehmen der Open Grid Europe

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.dePlanergruppe ROB GmbH
Jennifer Berz
Schulstraße 6
65824 Schwalbach I Taunuszuständig Britta Hansen
Durchwahl 0201/3659-221

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom 24.02.2020 Anfrage an PLEdoc unser Zeichen 20200204199 Datum 28.02.2020

Bauleitplanung der Stadt Eppstein; Bebauungsplan N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“; Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

1

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Gesonderte Maßnahmen zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind – über die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus – auf Grund fehlender nachteiliger Auswirkungen der Planung nicht erforderlich.



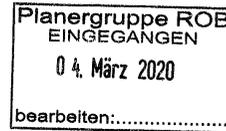
Anregungen

Brief Nr. 55

Änderungsvorschlag

Polizeipräsidium Westhessen
Polizeidirektion Main-Taunus
Regionaler Verkehrsdienst

55



Regionaler Verkehrsdienst • Frankfurter Str. 100 • 65795 Hattersheim a. M.

Aktenzeichen : 66k12-04-2020-kr.
(bitte bei Antwort angeben)

Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach am Taunus

Dienststelle: Regionaler Verkehrsdienst
Dienstort: 65795 Hattersheim am Main
Bearbeiter: Arne Krummel, PHK
Telefon: (0 61 90) 93 60 - 21
Telefax: (0 61 90) 93 60 - 29
E-Mail: arne.krummel@polizei.hessen.de
Fkt.F.-Mail: nvd.maintaunus.ppw@polizei.hessen.de
Datum: 03.03.2020

Betr.: Ihr Schreiben vom 24.02.2020
Bebauungsplan der Stadt Eppstein; Bebauungsplan N 100 „Zwischen Kreuzheck und Holleregewann“

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus hat aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

1 Ruhender Verkehr

Beim Anlegen von Parkplätzen und Parkbuchten im öffentlichen und eingeschränkt öffentlichen Verkehrsraum möchten wir auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) hinweisen.

Demnach ist eine Parkplatzbreite von 2,50 m erforderlich, um ein gefahrloses Ein- und Ausparken für mehrspurige Kfz zu ermöglichen.

2 Kriminalprävention

Die Polizei macht die Empfehlung, bei Bauvorhaben im öffentlichen Raum die städtebauliche Kriminalprävention beim Hessischen Landeskriminalamt mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen


i.A. Arne Krummel
Regionaler Verkehrsdienst der
Polizeidirektion Main-Taunus

Änderungsvorschlag zu 1 - 2:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Eppstein
Hauptstraße 99
65817 Eppstein

Unser Zeichen: **Az. III 31.2 - 61d 02/10-69**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 24. Februar 2020
Ihre Ansprechpartnerin: Eva Elisabeth Mahler
Zimmernummer: 3.043
Telefon/ Fax: 06151-12 8928 / 06151-12 8914
E-Mail: eva.mahler@rpda.hessen.de
Datum: 2. April 2020

Bauleitplanung der Stadt Eppstein; Bebauungsplan N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** bestehen keine grundsätzliche Bedenken.

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** nehme ich wie folgt Stellung:

Von der o.g. Planung sind keine Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura2000-Gebiete betroffen.

Bezüglich der übrigen zu vertretenden naturschutzrechtlichen und -fachlichen Belange verweise ich auf die untere Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises.

Aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** teile ich folgendes mit:

1

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	436.002.040-000.023	Schulstr. 15	
2	436.002.010-000.022	Zeilring 56	
3	436.020.010-000.020	Nassauer Str. 15	

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Datenbankeinträge der hessischen Altflächendatei werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Die Grundstücke entlang der Bezirksstraße sowie das Grundstück Eppsteiner Straße 5 liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und sind somit nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Anregungen

Brief Nr. 56

Änderungsvorschlag

4	436.020.040-000.026	Bezirksstr, 40.1 -Flur 17, Flurstück 85/9	Tankstelle
5	436.020.010-000.018	Eppsteiner Str. 5- Flur 6, Flurstück 881	

2

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen. Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAIt-BodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

3

Oberflächengewässer

Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 hessisches Wassergesetz (HWG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit. Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne im Gewässerrandstreifen verboten. Im Plan „Vorentwurf_Plan_A“ werden abweichend von den gesetzlichen Vorgaben die Baugebiete bis an den vorhandenen Bachlauf des Saalbachs dargestellt. Ein fünf-Meter-Gewässerrandstreifen wurde nicht berücksichtigt. Die Plandarstellung ist daher zu überarbeiten. Die Festsetzung des fünf-Meter-Gewässerrandstreifens kann beispielsweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB „Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ erfolgen. Darüber hinaus weise ich auf die Verbotstatbestände gemäß § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und gemäß § 23 Abs. 2 HWG hin. Die relevanten Verbotstatbestände sollten in die planungsrechtlichen Festsetzungen mitaufgenommen werden. Vorschlag für die Festsetzungen: „Im festgesetzten Gewässerrandstreifen ist u. a. Folgendes verboten: das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. Erlen), das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. Nadelhölzer), der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, der Einsatz und die Lagerung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können (z.B. Grünschnittablagerungen), die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Gartenhäuschen, Zäune, Komposthaufen).“ Hinweis: Bauliche oder sonstige Anlagen (z.B. Häuser), die im Innenbereich innerhalb des Gewässerrandstreifens bereits am 5. Juni 2018 rechtmäßig errichtet oder wesentlich geändert wurden, sind nicht von dem Verbotstatbestand „Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen“ betroffen. Die Errichtung weiterer oder die wesentliche Änderung bestehender baulicher und

Änderungsvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Änderungsvorschlag zu 3:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Gewässerrandstreifen und die relevanten Verbotstatbestände werden analog zur vorgebrachten Anregung als „Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung von Gewässerrandstreifen, hier: Gewässerrandstreifen gem. § 23 Abs. 1 HWG und § 38 WHG“ textlich und zeichnerisch festgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ erfolgt die Überplanung von bestehenden Wohngebieten. Für die im Bereich des Gewässerrandstreifens liegenden privaten Wohngrundstücke setzt der rechtskräftige Bebauungsplan N 1 „2. Änderung Zeil“ aus dem Jahr 1976 bereits Allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. Reine Wohngebiete (WR) fest. Da für die am 05. Juni 2018 rechtmäßig bestehenden Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens Bestandsschutz besteht, werden – nach Abstimmung mit Frau Boxen von der Oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dienstbezirk Wiesbaden – die im Bereich des Gewässerrandstreifens bestehenden Wohngrundstücke weiterhin als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen werden angepasst, sodass diese vollständig außerhalb des Gewässerrandstreifens liegen.

Des Weiteren wird der aufgeführte Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Anregungen

Brief Nr. 56

sonstiger Anlagen ist jedoch seit dem 5. Juni 2018 im Gewässerrandstreifen verboten. Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernates IV/Wi 41.2 Oberflächengewässer keine weiteren Forderungen gestellt.

4 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Ziel des Bebauungsplanes ist die Absicherung des Bestandes mit einer maßvollen Nachverdichtung. Das Plangebiet entwässert zur Kläranlage Niedernhausen und liegt damit im Zuständigkeitsbereich der Unteren Wasserbehörde des Main-Taunus-Kreises.

5 Abfallwirtschaft

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weillburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt.

Änderungsvorschlag

Änderungsvorschlag zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend des vorgebrachten Hinweises ergänzt. Die Untere Wasserbehörde des Main-Taunus-Kreises hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen zur Abwasserentsorgung und zum anlagenbezogenen Gewässerschutz vorgebracht.

Änderungsvorschlag zu 5:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Anregungen	Brief Nr. 56	Änderungsvorschlag
<p>Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p> <p>6 Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-12 6501, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.</p> <p>Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Gez. Eva Elisabeth Mahler</p>	<p>Änderungsvorschlag zu 6:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls angeschrieben.</i></p>	

Anregungen

Brief Nr. 57

Änderungsvorschlag

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Schulstraße 6
65824 Schwalbach am Taunus

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
E 1526-2020
Ihr Zeichen: Frau Jennifer Berz
Ihre Nachricht vom: 02.03.2020
Ihr Ansprechpartner: Juergen Lorang
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail: Juergen.Lorang@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 19.03.2020

Eppstein - Niederjosbach, "Zwischen Kreuzheck und Hollergewann" Bauleitplanung; Bebauungsplan N 100 Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

- 1 Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

- 2 Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Jürgen Lorang

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Änderungsvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die vorgebrachte Stellungnahme findet im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans Berücksichtigung.



Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach

Vorab per Mail an:
info@planergruppe-rob.de

Eppstein 1/20/Bp
Bebauungsplan N 100 "Zwischen Kreuzheck und Hollergewann" der Stadt Eppstein,
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich größtenteils als „Wohnbaufläche, Bestand“, ein kleinerer Teil im Südwesten als „Gemischte Baufläche, Bestand“ (ca. 0,68 ha) und im Südosten als „Wald, Bestand“ (ca. 0,48 ha) dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dieser Darstellung entwickelt.

- 1** Aus artenschutzfachlicher Sicht bestehen die folgenden Hinweise:
Das Eingriffsgebiet wurde faunistisch und floristische durch eine Potentialabschätzung bewertet und daraus Vermeidungsmaßnahmen abgeleitet. Um die Rechtssicherheit der Planung zu gewährleisten, ist zum Entwurf des Bebauungsplans eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde bzgl. einer möglichen, notwendigen Vor-Ort-Kartierung insbesondere der Fauna vorzunehmen. Das Vorkommen von planungsrelevanten Arten, welche sich nicht in einem günstigen Erhaltungszustand befinden (u. a. Gartenrotschwanz und Zauneidechse), wird in der Potentialanalyse nicht ausgeschlossen aber derzeit noch keine Ausgleichsmaßnahmen genannt.

- 2** Weiterhin fehlen aktuell die Bestandskarten für Flora und Fauna in den Unterlagen sowie Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans.
In der strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes (SUP) gibt es Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotop im Eingriffsgebiet (Streuobst im Außenbereich, Alleen).

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
1727_Benachrichtigung_paper.docx
Ihre Nachricht: 24.02.2020
Unser Zeichen: hy

Ansprechpartnerin: Frau Heydegger
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1535
Telefax: +49 69 2577-1547
Heydegger@region-frankfurt.de

19. März 2020

Änderungsvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Da es sich um eine Überplanung eines bereits bebauten Ortsteils handelt, kann für ein Gebiet dieser Größe (rund 24 ha) keine detaillierte artenschutzrechtliche Aufnahme erfolgen. Zudem ist es nicht absehbar, ob und wann die möglichen Nachverdichtungsgrundstücke überhaupt bebaut werden und eine mögliche Beeinträchtigung geschützter Arten stattfindet. Daher sind die artenschutzrechtlichen Belange (wie bei einer Bebauung nach § 34 BauGB) im Rahmen der Bauanträge zu berücksichtigen. Es können im Gebiet zwar potentiell viele geschützte Tierarten vorkommen, jedoch sind deren Lebensräume auf Grund der Bebauung nur von untergeordneter Größe. Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 25.03.2020 der Verlagerung der konkreten Prüfung der artenschutzfachlichen Belange auf die Vorhabenebene zugestimmt.

Änderungsvorschlag zu 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Wie im Umweltbericht dargelegt, wurde auf Grund der enormen Größe des Gebietes auf eine Biotoptypenkartierung verzichtet. Die zur Erhaltung festgesetzten Bereiche wurden anhand einer Luftbilddauswertung ermittelt und umfassen größere zusammenhängende Garten- und Gehölzflächen. Nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BNatSchG geschützte Biotop konnten im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt werden. Da der Geltungsbereich ausschließlich den Innenbereich umfasst, können keine geschützten Streuobstbestände im Plangebiet vorkommen.

Der Saalbach ist im Plangebiet gemäß Gewässerstrukturgütekarte als „sehr stark bis vollständig verändert“ eingestuft. Ein Schutzstatus nach § 30 BNatSchG ist hier nicht gegeben.

-2-



Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

- 3** Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Mikaela Heydegger
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde nicht durchgeführt. Vom Inhalt her handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Umweltprüfung wird nur aufgrund der enormen Größe des Gebietes erforderlich. Es werden keine Außenbereichsflächen überplant. Innerhalb des 23,6 ha großen Plangebietes beträgt das Nachverdichtungspotential lediglich 0,65 ha (2,8%). Deshalb wird auf eine zusätzliche Kompensation verzichtet. Ein 100%iger Ausgleich ist rechtlich nicht vorgeschrieben. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege als solchen wird in der planerischen Abwägung durch § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht „abstrakt“ ein höherer Rang gegenüber anderen Belangen zugewiesen. Zudem ergibt sich hieraus keine rechtliche Grundlage für ein „Optimierungsgebot“ hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft unabhängig von ihrem Gewicht in der konkreten Situation und dem Gewicht der anderen Belange. Im Rahmen der Abwägung wird das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich höher gewichtet, als die Kompensation eines (rechnerischen) Defizits hinsichtlich der Neuversiegelung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem bereits vorhandene Flächen mit Baurecht für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des Umweltschutzes positiv zu bewerten.

Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Änderungsvorschlag zu 3:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Satzungsunterlagen zum rechtswirksamen Bebauungsplan sowie die Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung werden dem Regionalverband FrankfurtRheinMain nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens übermittelt.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ sind aus der Darstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 entwickelt. Zudem erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Vollverfahren. Demnach bedarf es keiner Anpassung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Umweltprüfung:

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan N 100 "Zwischen Kreuzheck und Hollergewann" der Stadt Eppstein, Wohnbaufläche, geplant'

Erstellt am 06.02.2020, Programmversion 1.0.0

Kommune/Ortsteil: Eppstein/Niederjosbach

Realnutzung (Stand 2016): 9990 Freifläche, 6260 Befestigter Fahrweg, 6250 Innerörtl. Straße, 8110 Ackerland, 8120 Grünland, 8140 Streuobstwiese, 8230 Mischwald, 9050 Gehödz, 1100 Wohnbebauung, 1200 Mischbebauung, 1320 Handel und Dienstl., 5300 Sportanlage, 5900 Verkehrsgrün, 6310 Parkplatz, 8210 Laubwald, 1300 Industrie u. Gewerbe, 1520 Landw. Hof, 2210 Kinderbetreuung.

Vorgesehene Nutzung: Wohnbaufläche, geplant

Flur: 4, 3, 6, 17, 11, 7

Größe der Planfläche: 18,3 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Wohnbaufläche, Bestand, Gemischte Baufläche, Bestand, Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege, Wald, Bestand, Fläche für die Landbewirtschaftung, Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000, Sportanlage (ohne Hallenbauten), Flächen für Wald einschließlich Waldneuanlagen (§ 3 (2) Ziff. 5 HENatG), Streuobst, Flächen für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbes. Erosionsschutz und Grundwasserschutz (§ 3 (2) Ziff. 4 HENatG), Sukzession, Straße oder Verkehrsfläche

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltthemen auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbar 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<http://bit.ly/2jUPhut>), ebenso aktuell verwendete Daten (<http://bit.ly/2A9SHDs>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

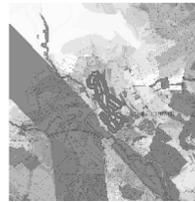
Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	2,3
Wirkzone	0,3	3,5

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

- [0] unerheblich
- [1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)
- [2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
- [3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Befliegung Hessen Stand 2015



Raumwiderstand

- 0 Konflikte (unerheblich)
- 1 bis 2 Konflikte (erheblich)
- 3 bis 4 Konflikte (erheblich)
- 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
- 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
- = 9 Konflikte (sehr erheblich)
- Restriktion (sehr erheblich)

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan N 100 "Zwischen Kreuzheck und Hollergewann" der Stadt Eppstein, Wohnbaufläche, geplant', Seite 2

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltthemen, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Siedlungsbeschränkung LEP	.....0 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Laermschutzbereich	.....0 m	FFH Gebiete	1000 m
Fluglaerm	.....0 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Strassenverkehrslaerm	.....0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Schienenverkehrslaerm	.....0 m	Naturdenkmale	..300 m
Industrielaerm	.....0 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Seveso Stoerfallbereich	.....0 m	Kompensationsflaechen	..300 m
Emitierende Betriebe	..300 m	Biotope	..300 m
Gasferleitungen	..300 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Freileitungsabstand LEP	.....0 m	Vogelzugrasplaetze	..300 m
Elektromagnetische Felder	.....0 m	Artenvorkommen	..300 m
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	.	.
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m	.	.
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	.	.
Boden und Fläche		Wasser	
Altlasten	..100 m	Gewaeszustand	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m	FliessStillgewaesser	..100 m
Hangrutschungsgefaehrung	..100 m	Quellen	..100 m
Neuversiegelung	.....0 m	Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Lebensraum Archivfunktion	..100 m	Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m
Ertrags Filterfunktion	..100 m	Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Palaeontologische Denkmale	..100 m	Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Geologische Besonderheiten	..100 m	Pot Grundwasserneubildung	.....0 m
Rohstoffe	.....0 m	GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m
Landschaft und Erholung		Luft und Klima	
Forstschutzgebiete	..300 m	Luftbelastung	.....0 m
Waldfunktionen	..300 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Wald	..300 m	Bioklima	.....0 m
Naturpark	..300 m	.	.
Landschaftsbild	..300 m	.	.
Freizeiteinrichtungen	..300 m	.	.
Sichtbarkeit	1000 m	.	.
Unzerschnittene Raeume	.....0 m	.	.
Kultur- und Sachgüter		.	.
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	.
Bodendenkmale	..100 m	.	.
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	.
Baudenkmale	..100 m	.	.
Kulth Landschaftselemente	..100 m	.	.

Konfliktanalyse zum Planvorhaben "Bebauungsplan N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ der Stadt Eppstein, Wohnbaufäche, geplant“, Seite 3

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltthemen mit starken rechtlichen Bindungen)

FFH-Gebiete

Wirkzone (1000): Betroffener Flächenanteil 4%
NSG Daisbachwiesen bei Brenthal



Naturschutzgebiete

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 3%
Daisbachwiesen bei Brenthal



Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%
Pflanzung Laubbäume (in Durchführung), Pflanzung Obstbäume (in Planung), Streuobst Neuanlage (in Planung),
Allee Pflanzung (in Durchführung), Gebüsch, Hecke Neuanlage (in Durchführung)



Biotop, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)
Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobst gem. HBK im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide gem. LP im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK)
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 16%
Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Gehölze feuchter bis nasser Standorte gem. HBK), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche gem. HBK), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Grünland feuchter bis nasser Standorte gem. HBK), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Großrohrriecht, Großseggenried gem. LP), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Feuchtbrachen und Hochstaudenfluren gem. HBK), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (feuchte Hochstaudenflur gem. LP), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Feucht- und Naßgrünland gem. LP), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Bach, Graben / Uferstrukturen gem. LP), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobstwiese mit Kleingarten, Grabeland gem. LP im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide gem. LP im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobst gem. HBK im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Rheokrenen gem. HBK)



Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%
Kranich, Grauer Kranich (Art. 1), Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (FFH IV, RL: gefährdet)



Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 2%
Klasse 3: mäßig verändert (Qualitätsziel freie Landschaft), gut (Qualitätsziel nach EU-WRRL), Klasse 3: mäßig verändert (Qualitätsziel freie Landschaft), Klasse 2: gering verändert



Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltthemen ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)
LDEN (0-24 Uhr): >55-60 dB(A)



Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 6% (1,1 ha)
LDEN (0-24 Uhr): >55-60 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >50-55 dB(A)



Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (0,1 ha)

Mischbebauung, Innerörtl. Straße, Parkplatz

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 20%

Innerörtl. Straße, Parkplatz, Gemeinbedarf, diverse, Mischbebauung, Kreisstraße, Verkehrsgrün, Kirche, Sportanlage



Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (0,1 ha)

Handel und Dienstl.

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 3%

Landw. Hof, Landesstraße, Schienenfläche, Industrie u. Gewerbe, Handel und Dienstl., Wasserversorgung, Str. in Werksgebiete



Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan N 100 "Zwischen Kreuzheck und Hollergewann" der Stadt Eppstein, Wohnbaufläche, geplant', Seite 4

Biotope

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 3% (0,5 ha)
 Besonders wertvoll (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide gem. LP im Innenbereich), Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP), Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP)
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 25%
 Besonders wertvoll (Waldränder gem. HBK), Wertvoll (Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt gem. HBK), Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK), Besonders wertvoll (Gehölze feuchter bis nasser Standorte gem. HBK), Wertvoll (Hecke, Baumreihe gem. LP), Besonders wertvoll (Streuobstwiese mit Kleingarten, Grabelnd gem. LP im Innenbereich), Besonders wertvoll (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide gem. LP im Innenbereich), Besonders wertvoll (Ruderalflur gem. LP), Besonders wertvoll (Streuobst gem. HBK im Innenbereich), Wertvoll (Kleingarten, Grabelnd gem. LP), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP), Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP)

Biotopeverbundsystem

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)
 Fläche des Biotopeverbundsystems
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 39%
 Fläche des Biotopeverbundsystems

Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%
 Gewöhnlicher Teufelsabbiss (RL: Vorwarnliste), Hirschkäfer (RL: stark gefährdet), Knollen-Lungenkraut (RL: Vorwarnliste), Knotenblütige Sellerie (RL: gefährdet), Traubige Trespe (RL: gefährdet), Speierling (RL: gefährdet)

Altflächen

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 3%
 Altablagung - nicht bewertet (Quelle: PV/UVF; ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen), ALTIS-Nr. 436.002.040-000.013, Altstandort - nicht bewertet (Quelle: PV/UVF; SPORTPLATZ NIEDERJOGBACH), ALTIS-Nr. 436.002.040-000.024

Potenzielle Hangrutschungsgefährdung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (0,1 ha)
 mittel bis hoch (Metamorpher Schiefer, vernasst, Hangneigung 5° - <15°)
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 29%
 mittel bis hoch (Metamorpher Schiefer, vernasst, Hangneigung 5° - <15°), mittel bis hoch (Devonischer Schiefer, Hangneigung 15° - <35°), mittel bis hoch (Lößlehmreicher Solifluktionsschutt, vernasst, Hangneigung 5° - <15°), mittel bis hoch (Devonischer Schiefer, vernasst, Hangneigung 5° - <15°), hoch bis sehr hoch (Metamorpher Schiefer, vernasst, Hangneigung 15° - <35°), hoch bis sehr hoch (Devonischer Schiefer, vernasst, Hangneigung 15° - <35°), mittel bis hoch (Sandiger Solifluktionsschutt über tertiärem Kies und Sand, vernasst, Hangneigung 5° - <15°), mittel bis hoch (Metamorpher Schiefer, Hangneigung 15° - <35°)

Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 3% (0,6 ha)
 Gartenland (Versiegelungsgrad < 10 %), Dauergrünland (Versiegelungsgrad < 10 %)

Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 4% (0,1 ha)
 hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial (Nassstandort))
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 17%
 sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial (Nassstandort mit pot. Auedynamik), hohe Seltenheit (Auenboden)), hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial (Nassstandort))

Fließ- und Stillgewässer

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 4%
 Daisbach, Josbach

Potenzielle Überschwemmungsflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 5% (1 ha)
 Holozäner Auenbereich (Geol. Karte)

Gebiete mit hoher Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (0,1 ha)
 hoch (200 - < 275 mm/a)

Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 5% (1 ha)
 sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Poren- und Kluffeiter unter Auen- oder Hochflutlehm), sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm)



Anregungen

Brief Nr. 58

Änderungsvorschlag

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan N 100 "Zwischen Kreuzheck und Hollergewann" der Stadt Eppstein, Wohnbaufläche, geplant, Seite 5

Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)
Klimawirksame Fläche mit sehr hoher Bedeutung



Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 86% (15,5 ha)
hohe Wärmebelastung (> 22,5 - 25,0 Belastungstage pro Jahr)



Erholungswald

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 6%
Erholungswald, ausgewiesen



Wald mit besonderen Funktionen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%
Ausgewählter Saatgutbestand



Wald (Bestand)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 15%
Nadelwald, Mischwald, Laubwald



Naturpark

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (18,3 ha)
Hochtaunus
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 96%
Hochtaunus



Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 19% (3,4 ha)
äußerst hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild, sehr hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 79%
äußerst hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild, sehr hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild



Freizeiteinrichtungen, Bestand

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%
Fahrradweg R8



Bodendenkmäler

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil < 1%
Kirche, Jüngere Neuzeit



Baudenkmäler mit Fernwirkung

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%
Katholische Kirche St. Michael



Baudenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)
Gesamtanlage Niederjosbach
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 3%
Fachwerkhaus, Kirchgasse 7, Gesamtanlage Niederjosbach



Kulturhistorische Landschaftselemente

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (0,1 ha)
Obstwiesen bei Niederjosbach
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 12%
Obstwiesen bei Niederjosbach



Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan N 100 "Zwischen Kreuzheck und Hollergewann" der Stadt Eppstein, Wohnbaufläche, geplant', Seite 6

3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung, Altflächen, Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten), Potenzielle Hangrutschungsgefährdung, Gebiete mit hoher Schienenlärmmmissionsbelastung, Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)
(Wirkfaktoren: Lärmmmissionen, Wärmebelastung, Hangrutschrisiko, bei Unfällen Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Potenzielle Überschwemmungsflächen

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserunreinigung, Schadstoffmissionen)

Flächen- und Funktionsverluste

für Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %), Kulturhistorische Landschaftselemente, Baudenkmäler, Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50), Naturpark, Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten), Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Biotopverbundsystem, Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Gebiete mit hoher Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern, Gebiete mit hoher

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserunreinigung, Schadstoffmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Fließ- und Stillgewässer, Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte, Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Gewässerausbau und -verlegung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserunreinigung, Schadstoffmissionen, Erholungswald, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen, Naturschutzgebiete, Freizeiteinrichtungen, Bestand, FFH-Gebiete, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Kulturhistorische Landschaftselemente, Baudenkmäler, Wald (Bestand), Bodendenkmäler, Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50), Wald mit besonderen Funktionen, Baudenkmäler mit Fernwirkung, Naturpark, Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten), Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Biotopverbundsystem, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

Meine Kraft vor Ort



Süwag Energie AG · Postfach 80 05 20 · 65929 Frankfurt am Main

Burgstadt Eppstein
Bürgermeister
Bauplanung
Hauptstraße 99
65817 Eppstein

Juristische Dienste

Ansprechpartner: Ramona Kuschel
T: 069-3107 2217
F: 069-3107 492217
E: ramona.kuschel@suewag.de

Per Email vorab: alexander.simon@eppstein.de;
Tanja.Hahn-Jacobi@eppstein.de
Per Fax vorab: 06198-305109

Frankfurt, 03.04.2020

Bebauungsplan N 100 - „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“
Hier: Widerspruch gegen den Bebauungsplan N 100

Sehr geehrter Herr Simon,
sehr geehrte Frau Hahn-Jacobi,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr eingangs erwähntes Planungsvorhaben und teilen wie folgt mit:

- 1** Zunächst müssen wir festhalten, dass wir bis heute keinerlei Kenntnis von Ihrem Planungsvorhaben hatten. Uns liegt derzeit nur der Entwurfsplan der ROB Planergruppe aus Schwalbach / Ts. „Vorentwurf, Teilplan B“ vor.
- 2** Auf dem Grundstück Flur 17, Flurstück 9 besteht ein Überfahrrecht zugunsten des Grundstücks Flur 17, Flurstück 8, welches sich in unserem Eigentum befindet. Auf diesem Grundstück befindet sich unsere Transformatorstation und es muss weiterhin gewährleistet sein, eine Zufahrt zu diesem Grundstück mit unserer Transformatorstation zu errichten. Wir bitten zu klären, ob das Grundstück Flur 17, Flurstück 9 daher nicht als private Verkehrsfläche auszuweisen ist. Ausschließlich über das vorbezeichnete Flurstück ist unser Grundstück an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Wir bitten Sie daher, bei der Planung zu berücksichtigen, dass auf dem Flurstück eine private Zufahrt zu dem Grundstück Flur 17, Flurstück 8 errichtet werden können muss.

Da für uns aus der uns vorliegenden Unterlage nicht erkennbar ist, ob unser Überfahrrecht in dem Baubauungsplanverfahren – inzwischen – hinreichend berücksichtigt ist, sehen wir uns veranlasst, **vorsorglich und fristwährend**

Widerspruch

gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan einzulegen.

- 3** Der Widerspruch wird eingelegt in eigenem Namen und namens und in Vollmacht unserer Tochtergesellschaft, Syna GmbH, Ludwigshafener Str. 4, 65929 Frankfurt am Main. Die Syna GmbH ist die

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Im Vorfeld der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde die aktuelle TÖB-Liste der Stadt Eppstein abgefragt. Die Süwag Energie AG war bisher nicht in der TÖB-Liste enthalten und wird entsprechend der vorgebrachten Anregung zur Beteiligung im Verfahren des Bebauungsplans N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ weiter beteiligt.

Änderungsvorschlag zu 2:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die genannte Transformatorstation wird durch den Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt und im Bestand gesichert. Zur Erschließung der Transformatorstation wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Süwag Energie AG und der Syna GmbH im Bereich des Flurstücks 9 festgesetzt.

Anregungen

Brief Nr. 71

örtliche Netzbetreiberin. Sie benötigt die Zufahrt, um die Transformatorenstation betreiben zu können. Die Transformatorenstation ist unerlässlich für die örtliche Stromversorgung der Letztverbraucher und der Straßenbeleuchtung in Eppstein. Eine Zufahrt muss im Störfall unbedingt jederzeit gesichert sein, damit die Syna GmbH ihre Aufgabe als Netzbetreiberin ordnungsgemäß erfüllen und eine mögliche Störung schnellstmöglich wieder beheben kann.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir angesichts des Umstandes, erst heute von Ihrem Planungsvorhaben Kenntnis erlangt zu haben fristwährend vorsorglich Widerspruch einlegen müssen.

Um eine vollständige Prüfung Ihres Planungsvorhabens durchführen zu können, bitten wir zunächst um ein Gespräch, in dem der Sachverhalt geklärt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Süwag Energie AG


Dr. Guido Kiefer


Nadine Klug

Änderungsvorschlag

Änderungsvorschlag zu 3:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die Syna GmbH wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB unter der angegebenen Anschrift angeschrieben. Von Seiten der Syna GmbH wurde keine Stellungnahme vorgebracht.

Siehe Änderungsvorschlag zu 2.

Anregungen

Brief Nr. 72

Änderungsvorschlag

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 1. April 2020 13:16

An: info <info@eppstein.de>

Betreff: Einspruch Bebauungsplan N100

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 im Bebauungsplan fehlt das Nebengebäude mit der Bauschein-Nr. 3216/62.
- 2 Den Baugenehmigten Gebäuden liegt ein GRZ von 0,5 zugrunde, gem. Bebauungsplan ist dieser nur noch 0,4.
- 3 Gem. Bebauungsplan sind bei WA4 nur noch 2 Vollgeschosse zulässig. Bei einer Sanierung des Daches und der darin befindlichen Wohnung wäre die sich hier noch zulässige Fläche für ein Mehrgenerationenhaus zu klein.

Der Bebauungsplan berücksichtigt somit den Bestand in ausreichender Form und deshalb widerspreche ich diesem.

[REDACTED]
Gartenstraße 16
[REDACTED]

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Das verwendete Kataster basiert auf der Datengrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. In dieser Datengrundlage ist das angegebene Nebengebäude nicht eingemessen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebäudeeigentümer dazu verpflichtet sind, den Nachweis bzw. die Veränderung ihrer Gebäude im Liegenschaftskataster zu veranlassen, wenn ein Gebäude neu errichtet oder im Grundriss verändert wurde. Das Nebengebäude wird entsprechend der vorliegenden Baugenehmigung (Bauschein-Nr. 3216/62 „Errichtung einer Garage und eines Abstellraumes“) mit einer Fläche von 4,0m x 5,0m in das Kataster der Planzeichnung übernommen. Das genehmigte Nebengebäude befindet sich innerhalb des festgesetzten Baufenster.

Änderungsvorschlag zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Für den Bereich des angesprochenen Grundstücks existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier bislang nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden entsprechend der bestehenden Nutzung als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dabei der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Überschreitung der Obergrenzen setzt gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO städtebauliche Gründe voraus. Diese städtebaulichen Gründe müssen sich aus einem planerischen Konzept ergeben, dass die jeweilige städtebauliche Situation und ihre Besonderheiten aufgreift (EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 17 Rn. 20). Da die im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzte GRZ von 0,4 – insbesondere im Bereich der Gartenstraße – häufig noch nicht vollständig ausgenutzt ist, bestehen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 keine städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der Obergrenze. „Investitionsinteressen, also die Interessen der Vorhabenträger etwa in Bezug auf eine hohe bauliche (Aus-)Nutzbarkeit ihrer Grundstücke, allein sind nicht schon städtebauliche Gründe i.S.d. Abs. 2. Der Wunsch nach höheren wirtschaftlichen Renditen der Grundstücke oder hohe Grundstückskosten stellen keine städtebaulichen Gründe dar“ (EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 17 Rn. 21a).

Im Plangebiet vorhandene bauliche Anlagen, die über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt wurden, erhalten Bestandsschutz. Im Bereich der Gartenstraße wurden jedoch keine Gebäude über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt. Nach Überprüfung der bestehenden Verhältnisse lässt sich für das angesprochene Grundstück eine GRZ von 0,20 im Bestand ermitteln.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der aufgeführten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dementsprechend ist u.a. zugunsten des Nebengebäudes, welches als Garage und Abstellraum genehmigt wurde, die Überschreitung der GRZ bis auf 0,6 zulässig.



Bestehende Grundflächenzahlen (GRZ) im Bereich der Gartenstraße

Änderungsvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Für den Bereich des angesprochenen Grundstücks existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier bislang nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Da die Eigenart der näheren Umgebung ebenfalls durch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen geprägt ist, wäre die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf drei auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans demnach unzulässig. Dachgeschossausbauten, die im Plangebiet als drittes Vollgeschoss genehmigten wurden, erhalten Bestandsschutz. Die im Bereich der Gartenstraße im Bestand vorhandenen Dachgeschossausbauten wurden jedoch lediglich mit dem Nachweis genehmigt, dass es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handelt.

Entsprechend der städtebaulich prägenden Bebauung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Für die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse besteht kein städtebauliches Erfordernis. Zudem wäre eine Erhöhung unter Betrachtung der Bebauungsstrukturen in der näheren Umgebung städtebaulich nicht begründbar und insbesondere in Hinblick auf die städtebauliche Wirkung von drei Vollgeschossen in Zusammenspiel mit der Hanglage im Plangebiet nicht verträglich.

Der Ausbau des Dachgeschosses zugunsten eines Mehrgenerationenhauses kann weiterhin in dem Maße erfolgen, solange kein drittes Vollgeschoss entsteht. Gemäß § 2 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist.

Anregungen

Brief Nr. 73-1

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 2. April 2020 21:27

An: info <info@epstein.de>

Betreff: Einspruch Bebauungsplan N100 "Zwischen Kreuzheck und Hollergewann"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen Ihren geplanten Bebauungsplan "Zwischen Kreuzheck und Hollergewann" ein.

Mein Widerspruch bezieht sich auf das Grundstück Gartenstrasse 18 hinsichtlich folgender Punkte:

- 1** 1. Baufenster des Grundstückes: Ich bin nicht damit einverstanden, dass das Nebengebäude nicht im Baufenster enthalten ist. Des Weiteren ist der Bauantrag/die Baugenehmigung 63-0549-VA-00415-15-200 Wohnhausanbau und Errichtung eines Stellplatzes nicht im Plan verzeichnet und auch nicht im Baufenster.
- 2** 2. Nur 2 Vollgeschosse erlaubt: Da es sich um ein Mehrgenerationen Haus handelt in dem schon jetzt 4 Personen leben, ist bei Renovierung des Daches und eine steigende Anzahl von Personen ein mehr an Quadratmetern unumgänglich.
- 3** 3. Flächenbebauungsfaktor: Der Flächenbebauungsfaktor GRZ soll von 0,5 zum Zeitpunkt der Baugenehmigung der Gebäude auf nun 0,4 herabgesetzt werden.
- 4** 4. Freiflächenbegrünung: Die von Ihnen gewünschte 40%ige Begrünung des Grundstückes ist teilweise nicht möglich und in der von Ihnen geplanten Art und Form nicht BÜger und vorallem nicht Kinderfreundlich, da bei derart vielen Bäumen und Sträuchern kein Platz mehr für Kinder zum Spielen auf einer Wiese bleibt.
- 5** 5. Stützmauern im Garten: Die von Ihnen genannte Höhe von 1,20 m ist aufgrund der Hanglage nicht einzuhalten um Kindern einen Platz zum Spielen zu bieten.

Ich würde mich über eine kurze Rückmeldung bezüglich des Erhaltes meines Widerspruches innerhalb der von Ihnen gesetzten Frist freuen.

Mit freundlichen Grüßen aus Niederjosbach [REDACTED]

Änderungsvorschlag

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Das bestehende Nebengebäude wird als Garage genutzt. Entsprechend der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es besteht demnach kein städtebauliches Erfordernis zur Erweiterung des Baufensters zugunsten der Einbeziehung des bestehenden Nebengebäudes sowie des Stellplatzes gemäß der aufgeführten Baugenehmigung. Die Unterkellerung des Stellplatzes im Nordwesten des Grundstücks erhält Bestandsschutz.

Das verwendete Kataster basiert auf der Datengrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. In dieser Datengrundlage sind der angegebene Wohnhausanbau und der Stellplatz nicht eingemessen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebäudeeigentümer dazu verpflichtet sind, den Nachweis bzw. die Veränderung ihrer Gebäude im Liegenschaftskataster zu veranlassen, wenn ein Gebäude neu errichtet oder im Grundriss verändert wurde. Der Wohnhausanbau und der Stellplatz werden entsprechend der vorliegenden Baugenehmigung in das Kataster der Planzeichnung übernommen.

Die genehmigte Unterschreitung der Abstandsflächen durch den Wohnhausanbau, der sich dadurch geringfügig außerhalb des Baufensters befindet, erhält Bestandsschutz.

Änderungsvorschlag zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Für den Bereich des angesprochenen Grundstücks existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier bislang nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Da die Eigenart der näheren Umgebung ebenfalls durch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen geprägt ist, wäre die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf drei auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans demnach unzulässig.

Anregungen	Brief Nr. 73-1	Änderungsvorschlag
	<p><i>Dachgeschossausbauten, die im Plangebiet als drittes Vollgeschoss genehmigten wurden, erhalten Bestandsschutz. Die im Bereich der Gartenstraße im Bestand vorhandenen Dachgeschossausbauten wurden jedoch lediglich mit dem Nachweis genehmigt, dass es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handelt.</i></p> <p><i>Entsprechend der bestehenden Bebauungsstrukturen wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Für die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse besteht kein städtebauliches Erfordernis. Zudem wäre eine Erhöhung unter Betrachtung der Bebauungsstrukturen in der näheren Umgebung städtebaulich nicht begründbar und insbesondere in Hinblick auf die städtebauliche Wirkung von drei Vollgeschossen in Zusammenspiel mit der Hanglage im Plangebiet nicht verträglich.</i></p> <p><i>Der Ausbau des Dachgeschosses zugunsten eines Mehrgenerationenhauses kann weiterhin in dem Maße erfolgen, solange kein drittes Vollgeschoss entsteht. Gemäß § 2 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 3:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Für den Bereich des angesprochenen Grundstücks existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier bislang nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden entsprechend der bestehenden Nutzung als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dabei der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Überschreitung der Obergrenzen setzt gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO städtebauliche Gründe voraus. Diese städtebaulichen Gründe müssen sich aus einem planerischen Konzept ergeben, dass die jeweilige städtebauliche Situation und ihre Besonderheiten aufgreift (EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 17 Rn. 20). Da die im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzte GRZ von 0,4 – insbesondere im Bereich der Gartenstraße – häufig noch nicht vollständig ausgenutzt ist, bestehen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 keine städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der Obergrenze.</i></p>	

„Investitionsinteressen, also die Interessen der Vorhabenträger etwa in Bezug auf eine hohe bauliche (Aus-)Nutzbarkeit ihrer Grundstücke, allein sind nicht schon städtebauliche Gründe i.S.d. Abs. 2. Der Wunsch nach höheren wirtschaftlichen Renditen der Grundstücke oder hohe Grundstückskosten stellen keine städtebaulichen Gründe dar“ (EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 17 Rn. 21a). Im Plangebiet vorhandene bauliche Anlagen, die über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt wurden, erhalten Bestandsschutz. Im Bereich der Gartenstraße wurden jedoch keine Gebäude über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt. Nach Überprüfung der bestehenden Verhältnisse lässt sich für das angesprochene Grundstück eine GRZ von 0,31 im Bestand ermitteln.



Bestehende Grundflächenzahlen (GRZ) im Bereich der Gartenstraße

Anregungen	Brief Nr. 73-1	Änderungsvorschlag
	<p data-bbox="1182 240 2085 432"><i>Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der aufgeführten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dementsprechend ist u.a. zugunsten des unterkellerten Stellplatzes sowie des Nebengebäudes, welches als Garage genehmigt wurde, die Überschreitung der GRZ bis auf 0,6 zulässig.</i></p> <p data-bbox="1182 483 1487 507">Änderungsvorschlag zu 4:</p> <p data-bbox="1182 536 1525 560">Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p data-bbox="1182 588 1335 612">Begründung:</p> <p data-bbox="1182 641 2085 775"><i>Entsprechend der Festsetzung 11.3.1 sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 11 mindestens 40 % der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen. Von dieser gärtnerisch zu begrünenden Freifläche sind mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die übrigen 70 % der Gartenzonen können als Wiesenfläche zum Spielen für Kinder gestaltet werden.</i></p> <p data-bbox="1182 804 2085 938"><i>Die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen dienen der Mindestbegrünung des Plangebietes sowie der Eingriffsminimierung und wirken sich positiv auf das Lokalklima, den Boden- und Wasserhaushalt, die Biotopstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild aus.</i></p> <p data-bbox="1182 989 1487 1013">Änderungsvorschlag zu 5:</p> <p data-bbox="1182 1042 1525 1066">Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p data-bbox="1182 1094 1335 1118">Begründung:</p> <p data-bbox="1182 1147 2085 1339"><i>Aufgrund der Hanglage innerhalb des Plangebietes trifft der Bebauungsplan zusätzlich zu der genannten Höhenfestsetzung von zulässigen Stützmauern die folgende Festsetzung: Sollten zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans im Bestand höhere Stützmauern an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken und zu den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sein, die legal errichtet wurden, dürfen diese in gleicher Höhe neu errichtet werden. Hierdurch entstehen keine Einschränkungen von Spielflächen für Kinder.</i></p>	

Anregungen

Brief Nr. 73-2

Änderungsvorschlag

Burgstadt Eppstein
Herrn Bürgermeister Alexander Simon
Hauptstraße 99

65817 Eppstein

vorab per E-Mail: info@eppstein.de
Alexander.Simon@eppstein.de
Nina.Becker@eppstein.de

Eppstein, 03.04.2020

**Bebauungsplan N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“
Widerspruch zum Bauungsplan N100
Stellungnahme gem. §3 Absatz 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Simon,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer der Gartenstraße 18 in 65817 Eppstein, OT Niederjosbach, dass im Plangebiet des Bauungsplanvorentwurfs zum Bauungsplan N 100 liegt.
Ergänzend zu meinem Widerspruch gegen diesem Bauungsplan vom 02. April 2020 erhalten Sie folgenden Stellungnahme:

- 1 1.) Die Zielsetzung des Bauungsplanes widerspricht sich und sind auf unserem Grundstück nicht zu verwirklichen.
- 2 2.) Zusätzliche Bauungsgrenzen mindern erheblich die Bebaubarkeit meines Grundstückes.
- 3 3.) Der Bauungsplan wird durch die Widersprüchlichkeit somit insg. unwirksam.
- 4 4.) Der Bauungsplan spiegelt nicht den tatsächlichen Bestand wider.
- 5 5.) Die Geschosshöhenfestlegung widerspricht sich mit dem jetzigen Bestand, was auch für die Grundflächenzahl und die Art der Bebauung gilt. Eine ungleiche Behandlung ist somit gegeben.
- 6 6.) Der Bauungsplan ist in seiner Bezeichnung fehlerhaft, Erläuterungen fehlen gänzlich.
- 7 7.) Der Bauungsplan wirft eine unangemessene Härte auf mich als Eigentümer unangemessen in Art der Bebauung und finanziellem Wert des Anwesens.
- 8 8.) Naturschutzbehörden und sonst. Träger öffentlicher Belange wurden nicht eingebunden.
- 9 9.) Wertminderung meines Grundstückes ist extrem und nicht zumutbar.
- 10 10.) Der Bauungsplan gibt keinen Freiraum, dass Generationen zusammen in einem Haus leben können.
- 11 11.) Die im Bauungsplan neuen Baugrenzen, entsprechen nicht dem jetzigen Bestand und stehen im Widerspruch zum jetzigen Bestand.
- 12 12.) Die Bürgerfreundlichkeit ist nicht gegeben.
- 13 13.) Die Information zu dieser Änderung und Beschlussfähigkeit sind mit der vorgenommenen Art und Weise unverhältnismäßig.

14 Der geplante Bauungsplan muss somit verworfen werden. In der Vergangenheit wurde in diesem Einzugsgebiet auf Grundlage der Hessischen Landesbauordnung geplant und die Grundstücke bebaut zum Wohl und Zweck der Bürger. Probleme gab es daraus nicht, der Bauungsplan N 100 vereinfacht die in Zukunft stattfindenden Bautätigkeiten in keiner Hinsicht. Weiterhin wird dieser keinen neuen Wohnraum schaffen, der gerade in unseren Breitengraden häufig für Familien notwendig ist und auch bezahlbar bleibt.

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Zielsetzung der Aufstellung des Bauungsplans N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ besteht in der Festsetzung des Bestandes unter Berücksichtigung einer vertraglichen Nachverdichtung. Dabei soll das Nachverdichtungspotenzial geprüft und entsprechende Regelungen zur Nachverdichtung getroffen werden. Diesbezüglich trifft der Bauungsplan insbesondere Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie zur Anzahl der Stellplätze, Garagen und Carports. Durch die Steuerung einer vertraglichen Nachverdichtung sollen eine menschenwürdige Umwelt gesichert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Ein Widerspruch in der Zielsetzung des Bauungsplans ist nicht vorhanden. Die Festsetzung des Bestandes erfolgt auch für das angesprochene Grundstück. Zudem sind Nachverdichtungsmöglichkeiten wie beispielsweise der Dachgeschossausbau oder die Erweiterung des Gebäudes in die Fläche entsprechend der Festsetzungen des Bauungsplans zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung weiterhin umsetzbar (siehe Brief Nr. 73-1, Änderungsvorschlag zu 1-3).

Änderungsvorschlag zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Für den Bereich des angesprochenen Grundstücks existiert bislang kein rechtskräftiger Bauungsplan. Es erfolgt somit die erstmalige Festsetzung von Baugrenzen, die sich an den Mindestabstandsflächen von 3 Metern zu den jeweiligen Nachbargrundstücken gemäß § 6 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) orientieren (siehe Brief Nr. 73-1, Änderungsvorschlag zu 1). Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen hierbei weiterhin die Ausnutzung der Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO (siehe Brief Nr. 73-1, Änderungsvorschlag zu 3). Es kommt somit zu keiner Minderung der Bebaubarkeit des Grundstücks. Die genehmigte Unterschreitung der Abstandsflächen durch den Wohnhausanbau, der sich dadurch geringfügig außerhalb des Baufters befindet, sowie der unterkellerte Stellplatz erhalten Bestandsschutz.

Anregungen

Brief Nr. 73-2

Wir bitten Sie um schriftliche Empfangsbestätigung dieses Schreibens bis zum 09. April 2020.

Haben Sie noch Fragen? Bitte sprechen Sie uns an.

Mit freundlichen Grüßen



Änderungsvorschlag

Änderungsvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Es ist keine Widersprüchlichkeit vorhanden, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt.

Änderungsvorschlag zu 4:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan verfolgt u.a. das Ziel, die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes festzusetzen. Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks findet somit durch den Bebauungsplan Berücksichtigung (siehe Brief Nr. 73-1, Änderungsvorschlag zu 1-5).

Änderungsvorschlag zu 5:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Entsprechend der bestehenden Nutzung werden innerhalb des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dabei der zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 keine städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der Obergrenze. Im Plangebiet vorhandene bauliche Anlagen, die über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt wurden, erhalten Bestandsschutz. Im Bereich der Gartenstraße wurden jedoch keine Gebäude über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt (siehe Brief Nr. 73-1, Änderungsvorschlag zu 3). Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der bestehenden städtebaulich prägenden Bauung auf zwei begrenzt. Die im Bereich der Gartenstraße im Bestand vorhandenen Dachgeschossausbauten wurden lediglich mit dem Nachweis genehmigt, dass es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handelt (siehe Brief Nr. 73-1, Änderungsvorschlag zu 2). Diese Festsetzungen gelten für alle Eigentümer innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 gleichermaßen, wodurch es zu keiner Ungleichbehandlung kommt.

Anregungen	Brief Nr. 73-2	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 6:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Bebauungsplanvorentwurf ist in seiner Bezeichnung und Erläuterung nicht fehlerhaft. Welche Bezeichnungen für den Bürger nicht hinreichend erläutert und gekennzeichnet sind, wird durch den Einwender nicht angeführt und ist daher nicht nachvollziehbar. Die städtebaulichen Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zu den jeweiligen Festsetzungen sind in der Begründung des Bebauungsplans ausreichend erläutert.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 7:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Zur Art der Bebauung siehe Brief Nr. 73-1, Änderungsvorschlag zu 1-3.</i></p> <p><i>Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen der Bebaubarkeit des Grundstücks entstehen, erfolgt keine Wertminderung des Grundstücks.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 8:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die obere und untere Naturschutzbehörde und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Zudem wurden die in Hessen anerkannten Umweltverbände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu einer Stellungnahme aufgefordert.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 73-2	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 9:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Änderungsvorschlag zu 7.</p> <p>Änderungsvorschlag zu 10:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Nutzung der privaten Grundstücke für Mehrgenerationenwohnen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Der Ausbau der Wohngebäude zugunsten eines Mehrgenerationenhauses kann unter Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weiterhin erfolgen (siehe Brief Nr. 73-1, Änderungsvorschlag zu 2). Darüber hinaus erfolgt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 die Festsetzung von drei zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude. Hierdurch wird eine verträgliche Nachverdichtung des Plangebietes auch in Hinblick auf den Ausbau bestehender Wohngebäude zugunsten von Mehrgenerationenhäusern gewährleistet.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 11:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Änderungsvorschlag zu 2.</p>

Änderungsvorschlag zu 12 - 13:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden ortsüblich am 20.02.2020 in der Eppsteiner Zeitung bekannt gemacht. Zudem erfolgt im weiteren Verfahren die Durchführung einer weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, im Rahmen dessen die betroffenen Bürger erneut ihre Stellungnahmen abgeben können. Damit werden die nach dem Baugesetzbuch formalen Anforderungen an die Einbeziehung der Bürger in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt.

Änderungsvorschlag zu 14:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ soll die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes grundsätzlich festgesetzt werden. Dabei soll das Nachverdichtungspotenzial geprüft und entsprechende Regelungen zur Nachverdichtung getroffen werden. Diesbezüglich trifft der Bebauungsplan insbesondere Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie zur Anzahl der Stellplätze, Garagen und Carports. Die Einhaltung der Hessischen Bauordnung hat hierbei weiterhin zu erfolgen und wird insbesondere im Rahmen der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt (siehe Änderungsvorschlag zu 2).

Innerhalb des Plangebietes besteht das Potenzial, den Wohnraum durch Ausbau der Dachgeschosse zu erweitern. Ein weiteres Potenzial der Wohnraumerweiterung besteht durch Erweiterung der bestehenden Wohngebäude in die Fläche, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baufenster sowie die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) häufig noch nicht vollständig ausgenutzt sind.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entsteht des Weiteren durch Regelungen für die bauliche Nutzung der Baulücken sowie der Potenzialflächen für die weitere Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes. Die festzusetzende Bebauung soll sich dabei an der Eigenart des bestehenden Wohngebietes orientieren.

Burgstadt Eppstein
Herrn Bürgermeister Alexander Simon
Hauptstraße 99

65817 Eppstein

- Einwurf per Bote -

vorab per E-Mail: info@eppstein.de
Alexander.Simon@eppstein.de
Nina.Becker@eppstein.de

Eppstein, 03.04.2020

**Bebauungsplan N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“
Widerspruch zum Bauungsplan N100
Stellungnahme gem. §3 Absatz 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Simon,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer der Gartenstraße 15 in 65817 Eppstein, OT Niederjosbach, dass im Plangebiet des Bebauungsplanvorentwurfs zum Bauungsplan N 100 liegt. Gegen diesen Entwurf und Bauungsplan N100 legen wir hiermit fristgerecht Widerspruch zu folgenden Punkten ein:

- 1 1.) Die Zielsetzung des Bauungsplanes widerspricht sich und sind auf unserem Grundstück nicht zu verwirklichen.
- 2 2.) Zusätzliche Bauungsgrenzen mindern erheblich die Bebaubarkeit meines Grundstückes.
- 3 3.) Der Bauungsplan wird durch die Widersprüchlichkeit somit insg. unwirksam.
- 4 4.) Der Bauungsplan spiegelt nicht den tatsächlichen Bestand wider.
- 5 5.) Die Geschosshöhenfestlegung widerspricht sich mit dem jetzigen Bestand, was auch für die Grundflächenzahl und die Art der Bauung gilt. Eine ungleiche Behandlung ist somit gegeben.
- 6 6.) Der Bauungsplan ist in seiner Bezeichnung fehlerhaft, Erläuterungen fehlen gänzlich.
- 7 7.) Der Bauungsplan wirft eine unangemessene Härte auf mich als Eigentümer unangemessen in Art der Bauung und finanziellem Wert des Anwesens.
- 8 8.) Naturschutzbehörden und sonst. Träger öffentlicher Belange wurden nicht eingebunden.
- 9 9.) Wertminderung unseres Grundstückes ist extrem und nicht zumutbar.
- 10 10.) Der Bauungsplan gibt keinen Freiraum, dass Generationen zusammen in einem Haus leben können.
- 11 11.) Die im Bauungsplan neuen Baugrenzen, entsprechen nicht dem jetzigen Bestand und stehen im Widerspruch zum jetzigen Bestand.
- 12 12.) Die Bürgerfreundlichkeit ist nicht gegeben.
- 13 13.) Die Information zu dieser Änderung und Beschlussfähigkeit sind mit der vorgenommenen Art und Weise unverhältnismäßig.
- 14 Der geplante Bauungsplan muss somit verworfen werden. In der Vergangenheit wurde in diesem Einzugsgebiet auf Grundlage der Hessischen Landesbauordnung geplant und die Grundstücke bebaut zum Wohl und Zweck der Bürger. Probleme gab es daraus nicht, der Bauungsplan N 100 vereinfacht die in Zukunft stattfindenden Bautätigkeiten in keiner

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Zielsetzung der Aufstellung des Bauungsplans N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ besteht in der Festsetzung des Bestandes unter Berücksichtigung einer verträglichen Nachverdichtung. Dabei soll das Nachverdichtungspotenzial geprüft und entsprechende Regelungen zur Nachverdichtung getroffen werden. Diesbezüglich trifft der Bauungsplan insbesondere Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie zur Anzahl der Stellplätze, Garagen und Carports. Durch die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung sollen eine menschenwürdige Umwelt gesichert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Ein Widerspruch in der Zielsetzung des Bauungsplans ist nicht vorhanden. Die Festsetzung des Bestandes erfolgt auch für das angesprochene Grundstück. Zudem sind Nachverdichtungsmöglichkeiten wie beispielsweise der Dachgeschossausbau oder die Erweiterung des Gebäudes in die Fläche entsprechend der Festsetzungen des Bauungsplans zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung weiterhin umsetzbar.

Änderungsvorschlag zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Für den Bereich des angesprochenen Grundstücks existiert bislang kein rechtskräftiger Bauungsplan. Es erfolgt somit die erstmalige Festsetzung von Baugrenzen, die sich an den Mindestabstandsflächen von 3 Metern zu den jeweiligen Nachbargrundstücken gemäß § 6 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) orientieren. Die festgesetzten Baugrenzen umschließen hierbei das bestehende Wohnhaus und ermöglichen weiterhin die Ausnutzung der Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Es kommt somit zu keiner Minderung der Bebaubarkeit des Grundstücks.

Das bestehende Nebengebäude wurde als Garagenanbau genehmigt. Die Baugrenze wird nach Nordwesten hin erweitert, sodass der genehmigte Garagenanbau vollständig im Baufenster liegt.

Anregungen

Brief Nr. 74

Hinsicht. Weiterhin wird dieser keinen neuen Wohnraum schaffen, der gerade in unseren Breitengraden häufig für Familien notwendig ist und auch bezahlbar bleibt.

Wir bitten Sie um schriftliche Empfangsbestätigung dieses Schreibens bis zum 09. April 2020.

Haben Sie noch Fragen? Bitte sprechen Sie uns an.

Mit freundlichen Grüßen

Änderungsvorschlag

Änderungsvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Es ist keine Widersprüchlichkeit vorhanden, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt.

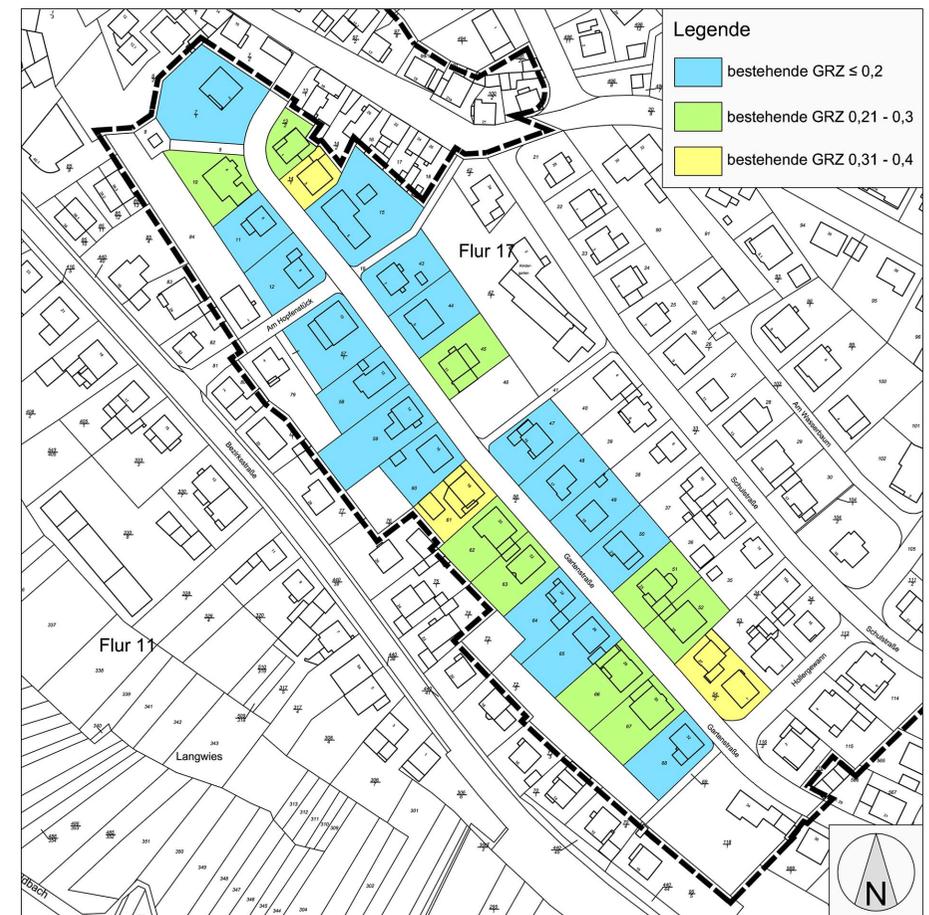
Änderungsvorschlag zu 4:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan verfolgt u.a. das Ziel, die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes festzusetzen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden entsprechend der bestehenden Nutzung als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dabei der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Überschreitung der Obergrenzen setzt gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO städtebauliche Gründe voraus. Diese städtebaulichen Gründe müssen sich aus einem planerischen Konzept ergeben, dass die jeweilige städtebauliche Situation und ihre Besonderheiten aufgreift (EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 17 Rn. 20). Da die im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzte GRZ von 0,4 – insbesondere im Bereich der Gartenstraße – häufig noch nicht vollständig ausgenutzt ist, bestehen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 keine städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der Obergrenze. „Investitionsinteressen, also die Interessen der Vorhabenträger etwa in Bezug auf eine hohe bauliche (Aus-)Nutzbarkeit ihrer Grundstücke, allein sind nicht schon städtebauliche Gründe i.S.d. Abs. 2. Der Wunsch nach höheren wirtschaftlichen Renditen der Grundstücke oder hohe Grundstückskosten stellen keine städtebaulichen Gründe dar“ (EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 17 Rn. 21a). Im Plangebiet vorhandene bauliche Anlagen, die über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt wurden, erhalten Bestandsschutz. Im Bereich der Gartenstraße wurden jedoch keine Gebäude über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt. Nach Überprüfung der bestehenden Verhältnisse lässt sich für das angesprochene Grundstück eine GRZ von 0,15 im Bestand ermitteln.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der aufgeführten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dementsprechend ist u.a. zugunsten des Nebengebäudes, welches als Garage genehmigt wurde, die Überschreitung der GRZ bis auf 0,6 zulässig.



Anregungen	Brief Nr. 74	Änderungsvorschlag
		<p><i>Für den Bereich des angesprochenen Grundstücks existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier bislang nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Da die Eigenart der näheren Umgebung ebenfalls durch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen geprägt ist, wäre die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf drei auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans demnach unzulässig. Dachgeschossausbauten, die im Plangebiet als drittes Vollgeschoss genehmigten wurden, erhalten Bestandsschutz. Die im Bereich der Gartenstraße im Bestand vorhandenen Dachgeschossausbauten wurden jedoch lediglich mit dem Nachweis genehmigt, dass es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handelt.</i></p> <p><i>Entsprechend der städtebaulich prägenden Bebauung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Für die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse besteht kein städtebauliches Erfordernis. Zudem wäre eine Erhöhung unter Betrachtung der Bebauungsstrukturen in der näheren Umgebung städtebaulich nicht begründbar und insbesondere in Hinblick auf die städtebauliche Wirkung von drei Vollgeschossen in Zusammenspiel mit der Hanglage im Plangebiet nicht verträglich.</i></p> <p><i>Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks findet somit durch den Bebauungsplan Berücksichtigung.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 5:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Änderungsvorschlag zu 4.</p> <p><i>Die Festsetzungen zur Art sowie zum Maß der baulichen Nutzungen gelten für alle Eigentümer innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 gleichermaßen, wodurch es zu keiner Ungleichbehandlung kommt.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 74	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 6:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Bebauungsplanvorentwurf ist in seiner Bezeichnung und Erläuterung nicht fehlerhaft. Welche Bezeichnungen für den Bürger nicht hinreichend erläutert und gekennzeichnet sind, wird durch den Einwender nicht angeführt und ist daher nicht nachvollziehbar.</i></p> <p><i>Die städtebaulichen Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zu den jeweiligen Festsetzungen sind in der Begründung des Bebauungsplans ausreichend erläutert.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 7:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Zur Art der Bebauung siehe Änderungsvorschlag zu 1, 2 und 4.</i></p> <p><i>Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen der Bebaubarkeit des Grundstücks entstehen, erfolgt keine Wertminderung des Grundstücks.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 8:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die obere und untere Naturschutzbehörde und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Zudem wurden die in Hessen anerkannten Umweltverbände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu einer Stellungnahme aufgefordert.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 74	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 9:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Änderungsvorschlag zu 7.</p> <p>Änderungsvorschlag zu 10:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Nutzung der privaten Grundstücke für Mehrgenerationenwohnen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Der Ausbau der Wohngebäude zugunsten eines Mehrgenerationenhauses kann unter Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beispielsweise durch den Dachgeschossausbau oder die Erweiterung des Gebäudes in die Fläche weiterhin erfolgen. Darüber hinaus erfolgt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 die Festsetzung von drei zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude. Hierdurch wird eine verträgliche Nachverdichtung des Plangebietes auch in Hinblick auf den Ausbau bestehender Wohngebäude zugunsten von Mehrgenerationenhäusern gewährleistet.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 11:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Änderungsvorschlag zu 2.</p>

Änderungsvorschlag zu 12 - 13:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden ortsüblich am 20.02.2020 in der Eppsteiner Zeitung bekannt gemacht. Zudem erfolgt im weiteren Verfahren die Durchführung einer weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, im Rahmen dessen die betroffenen Bürger erneut ihre Stellungnahmen abgeben können. Damit werden die nach dem Baugesetzbuch formalen Anforderungen an die Einbeziehung der Bürger in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt.

Änderungsvorschlag zu 14:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ soll die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes grundsätzlich festgesetzt werden. Dabei soll das Nachverdichtungspotenzial geprüft und entsprechende Regelungen zur Nachverdichtung getroffen werden. Diesbezüglich trifft der Bebauungsplan insbesondere Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie zur Anzahl der Stellplätze, Garagen und Carports. Die Einhaltung der Hessischen Bauordnung hat hierbei weiterhin zu erfolgen und wird insbesondere im Rahmen der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt (siehe Änderungsvorschlag zu 2).

Innerhalb des Plangebietes besteht das Potenzial, den Wohnraum durch Ausbau der Dachgeschosse zu erweitern. Ein weiteres Potenzial der Wohnraumerweiterung besteht durch Erweiterung der bestehenden Wohngebäude in die Fläche, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baufenster sowie die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) häufig noch nicht vollständig ausgenutzt sind.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entsteht des Weiteren durch Regelungen für die bauliche Nutzung der Baulücken sowie der Potenzialflächen für die weitere Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes. Die festzusetzende Bebauung soll sich dabei an der Eigenart des bestehenden Wohngebietes orientieren.

Anregungen

Brief Nr. 75

JOCHEN SPITZER

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Hofheimer Straße 7, 65719 Hofheim-Lorsbach
Telefon: 06192/2004955
Fax: 06192/901015

RA Jochen Spitzer, Hofheimer Straße 7, 65719 Hofheim-Lorsbach

vorab per Fax: 06198/305109
Burgstadt Eppstein
Herrn Bürgermeister Alexander Simon
Hauptstraße 99
65817 Eppstein



Hofheim, den 02.04.2020

Aktenzeichen (bei Antwort und Zahlung bitte angeben):

Bebauungsplan N100 "Zwischen Kreuzheck und Hollergewann"
Gartenstraße 4, 65817 Eppstein-Niederjosbach
hier: Stellungnahme gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Simon,

Frau [REDACTED], Gartenstraße 4, 65817 Eppstein-Niederjosbach, hat mich der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt. Eine auf mich lautende Vollmacht reiche auf Wunsch gerne zu den Akten. Meiner Beauftragung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Meine Mandantin ist Eigentümerin des im Betreff bezeichneten Grundstücks, das im Plangebiet des Bebauungsplanvorentwurfs zum Bebauungsplan N 100 "Zwischen Kreuzheck und Hollergewann" liegt. Zu dem Bebauungsplanvorentwurf wird schon jetzt in der Phase der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung wie folgt Stellung genommen:

Der Vorentwurf setzt sich als städtebauliches Ziel die verträgliche Nachverdichtung des Plangebietes und will dazu Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, dem Maß der baulichen Nutzung zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohneinheiten, sowie zur Anzahl der Stellplätze, Garagen und Carports treffen.

1

Diese Zielsetzungen widersprechen sich und sind jedenfalls auf dem Grundstück meiner Mandantin nicht zu verwirklichen. Eine Nachverdichtung auf dem Grundstück meiner

Änderungsvorschlag

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Zwischen der Zielsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich einer verträglichen Nachverdichtung und der Festsetzung von Baugrenzen besteht kein inhaltlicher Widerspruch. Generell kann die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Regelungen für die bauliche Nutzung von Baulücken sowie von Potenzialflächen für die weitere Nachverdichtung im Plangebiet erfolgen. Die festzusetzende Bebauung soll sich dabei an der Eigenart des bestehenden Wohngebietes orientieren.

Für bereits bebaute Grundstücke besteht das Potenzial, den Wohnraum durch Ausbau der Dachgeschosse zu erweitern. Ein weiteres Potenzial der Wohnraumerweiterung besteht durch Erweiterung der bestehenden Wohngebäude in die Fläche, da die im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) – insbesondere im Bereich der Gartenstraße – häufig noch nicht vollständig ausgenutzt sind.

Die festgesetzten Baufenster orientieren sich an den Mindestabstandsflächen von 3 Metern zu den jeweiligen Nachbargrundstücken gemäß § 6 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Regelungen der Hessischen Bauordnung sind auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB zu berücksichtigen. Die festgesetzten Baugrenzen umschließen hierbei das bestehende Wohnhaus und ermöglichen weiterhin die Ausnutzung der Obergrenze der GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Darüber hinaus wird das Baufenster zugunsten der baulichen Ausnutzung des Grundstücks nach Nordwesten hin erweitert. Es kommt somit zu keiner Minderung der Bebaubarkeit des Grundstücks. Unter Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann eine Nachverdichtung somit auch auf dem angesprochenen Grundstück erfolgen. Zudem umfasst das festgesetzte Baufenster das rückwärtige Grundstück und könnte bei Neuordnung der Grundstückssituationen eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe ermöglichen.

Bei den außerhalb der Baugrenzen liegenden baulichen Anlagen handelt es sich um bestehende Nebengebäude, die als Garagen genehmigt wurden. Entsprechend der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es besteht demnach kein städtebauliches Erfordernis zur Erweiterung des Baufensters zugunsten der Einbeziehung des bestehenden Nebengebäudes.

Anregungen

Brief Nr. 75

Mandantin selbst ist nicht mehr möglich, da der Bebauungsplan eine Baugrenze vorsieht, die die Realisierung jeglicher Baumaßnahmen ausschließen würde. Die Festsetzung einer Baugrenze konterkariert das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung. Sofern sich Festsetzung und städtebauliches Ziel widersprechen, ist dieser Widerspruch zugunsten der Betroffenen aufzulösen, andernfalls könnte der Bebauungsplan insgesamt unwirksam sein.

2 Der Festlegung der Geschosshöhe auf zwei wird widersprochen. In der Nachbarschaft wurde der Dachgeschossausbau als Vollgeschoss in der Vergangenheit genehmigt. Die Beschränkung im Bebauungsplan führt zu einer Ungleichbehandlung, wenn nur mehr zwei Vollgeschosse im Plangebiet zulässig sind. Dies gilt ebenso für die Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,4 wie auch für die Art der Bauweise.

3 Die im Bebauungsplanentwurf neu entstehenden Baugrenzen sind dem tatsächlichen Bestand der Bebauung nicht bzw. falsch angepasst. Der Wert des Grundstücks meiner Mandantin würde durch diese Festsetzung erheblich gemindert, um nicht von einer faktischen Enteignung zu sprechen. Daher wird der geplanten Baugrenze widersprochen. Die neuen Baugrenzen im Bebauungsplan stehen im Widerspruch zur tatsächlichen vorhandenen Bebauung und allein deshalb nicht zu verwirklichen.

4 Der Bebauungsplanentwurf ist zudem in seiner Bezeichnung und Erläuterung fehlerhaft, da wesentliche Bezeichnungen für den Bürger nicht hinreichend erläutert und gekennzeichnet sind. Die angeführte Legende ist unvollständig und nicht eindeutig. Daher wird dem Bebauungsplanentwurf insgesamt widersprochen. Der Bebauungsplan würde den Bürger unangemessen belasten. Erbürdet dem Bürger erhebliche Beschränkungen auf, die die bisherige Nutzung und Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke unangemessen verkürzt und den vorhandenen Wert der Grundstücke im Planbereich erheblich mindert.

5 Die Stadt Eppstein hat es versäumt, den tatsächlichen Nutzen des Bebauungsplans für den
6 Bürger verständlich darzulegen. Unklar ist, inwieweit Naturschutzbehörden hier eingebunden sind, wo doch erhebliche Eingriffe in die Natur drohen, wenn der Bebauungsplanentwurf
7 umgesetzt würde. Es gibt Grundstücke im Plangebiet, die durch diesen Bebauungsplan von heute auf morgen nur noch den Wert von Ackerland haben werden. Mit der Umsetzung des
8 Bebauungsplanes würde Familien die Zukunft verweigert. Die Generationen können auf einem Grundstück nicht mehr unter einem Dach leben, weil der Platz nicht ausreichen wird und keine baulichen Veränderungen mehr möglich sind. Eine bürgerfreundliche Beteiligung
9 sieht anders aus.

Mit freundlichen Grüßen

Spitzer
Rechtsanwalt

Änderungsvorschlag

Zwischen der Zielsetzung des Bebauungsplans und der Festsetzung von Baugrenzen liegt kein Widerspruch vor. Der Bebauungsplan ist nicht unwirksam.

Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Süwag Energie AG und der Syna GmbH auf dem Flurstück 9, Flur 17. Hierdurch wird die Erschließung der Transformatorstation auf dem Flurstück 8, Flur 17 gewährleistet, die sich im Eigentum der Süwag Energie AG befindet. Für die Syna GmbH als Tochtergesellschaft der Süwag Energie AG und örtliche Netzbetreiberin muss die Zufahrt zur Transformatorstation jederzeit gesichert sein. Die Transformatorstation ist unerlässlich für die örtliche Stromversorgung der Letztverbraucher und der Straßenbeleuchtung in Eppstein.

Änderungsvorschlag zu 2:

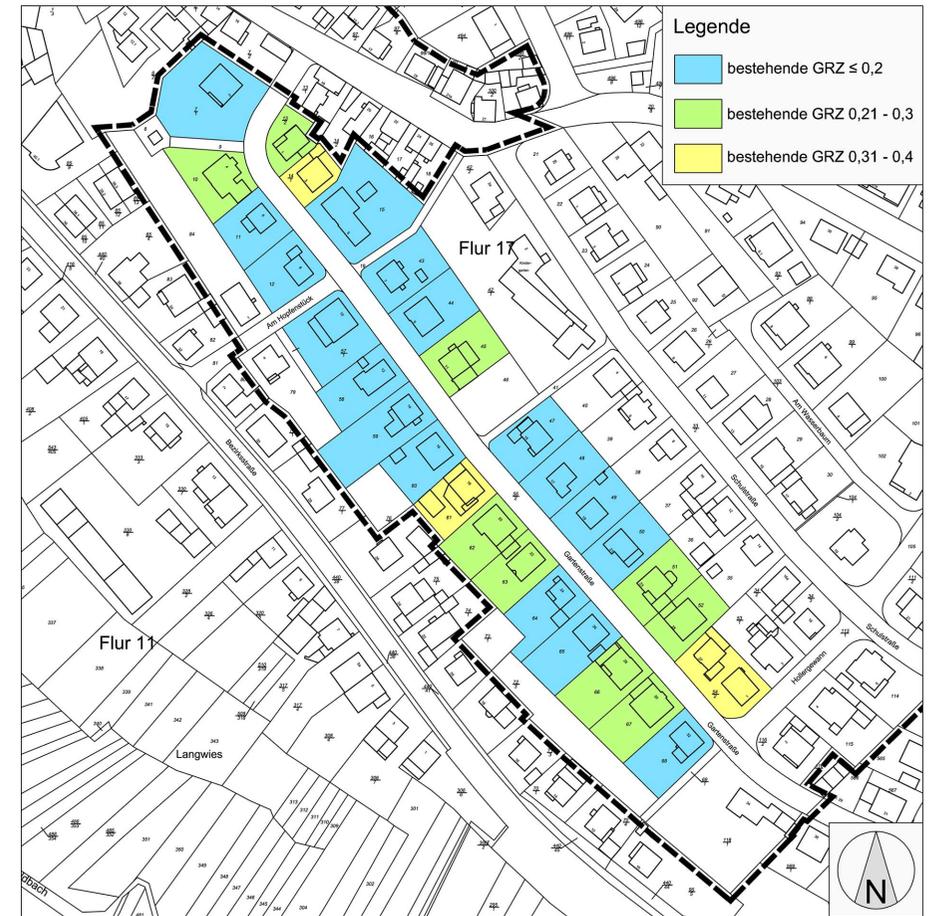
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Für den Bereich des angesprochenen Grundstücks existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier bislang nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Da die Eigenart der näheren Umgebung ebenfalls durch Bebauungen mit zwei Vollgeschossen geprägt ist, wäre die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans demnach unzulässig. Dachgeschossausbauten, die im Plangebiet als drittes Vollgeschoss genehmigt wurden, erhalten Bestandsschutz. Die im Bereich der Gartenstraße im Bestand vorhandenen Dachgeschossausbauten wurden jedoch lediglich mit dem Nachweis genehmigt, dass es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handelt.

Entsprechend der städtebaulich prägenden Bebauung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Für die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse besteht kein städtebauliches Erfordernis. Zudem wäre eine Erhöhung unter Betrachtung der Bebauungsstrukturen in der näheren Umgebung städtebaulich nicht begründbar und insbesondere in Hinblick auf die städtebauliche Wirkung von drei Vollgeschossen in Zusammenspiel mit der Hanglage im Plangebiet nicht verträglich.

Anregungen	Brief Nr. 75	Änderungsvorschlag
		<p><i>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden entsprechend der bestehenden Nutzung als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dabei der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Überschreitung der Obergrenzen setzt gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO städtebauliche Gründe voraus. Diese städtebaulichen Gründe müssen sich aus einem planerischen Konzept ergeben, dass die jeweilige städtebauliche Situation und ihre Besonderheiten aufgreift (EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 17 Rn. 20). Da die im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzte GRZ von 0,4 – insbesondere im Bereich der Gartenstraße – häufig noch nicht vollständig ausgenutzt ist, bestehen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 keine städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der Obergrenze. „Investitionsinteressen, also die Interessen der Vorhabenträger etwa in Bezug auf eine hohe bauliche (Aus-)Nutzbarkeit ihrer Grundstücke, allein sind nicht schon städtebauliche Gründe i.S.d. Abs. 2. Der Wunsch nach höheren wirtschaftlichen Renditen der Grundstücke oder hohe Grundstückskosten stellen keine städtebaulichen Gründe dar“ (EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 17 Rn. 21a). Im Plangebiet vorhandene bauliche Anlagen, die über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt wurden, erhalten Bestandsschutz. Im Bereich der Gartenstraße wurden jedoch keine Gebäude über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt. Nach Überprüfung der bestehenden Verhältnisse lässt sich für das angesprochene Grundstück eine GRZ von 0,23 im Bestand ermitteln.</i></p> <p><i>Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der aufgeführten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dementsprechend ist u.a. zugunsten der Nebengebäude, welche als Garagen genehmigt wurden, die Überschreitung der GRZ bis auf 0,6 zulässig.</i></p> <p><i>Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden. Dies entspricht den bestehenden und städtebaulich prägenden Bauungsstrukturen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4. Hiervon abweichend genehmigte Gebäude erhalten Bestandsschutz.</i></p> <p><i>Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, der GRZ sowie der Bauweise gelten für alle Grundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 gleichermaßen. Somit kommt es zu keiner Ungleichbehandlung der jeweiligen Eigentümer.</i></p>



Anregungen	Brief Nr. 75	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 3:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Änderungsvorschlag zu 1.</p> <p><i>Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen der Bebaubarkeit des Grundstücks entstehen, erfolgt keine Wertminderung des Grundstücks und keine faktische Enteignung des Grundstückseigentümers.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 4:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Bebauungsplanvorentwurf ist in seiner Bezeichnung und Erläuterung nicht fehlerhaft. Welche Bezeichnungen für den Bürger nicht hinreichend erläutert und gekennzeichnet sind, wird durch den Einwender nicht angeführt und ist daher nicht nachvollziehbar. Die städtebaulichen Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zu den jeweiligen Festsetzungen sind der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Legende des Bebauungsplans entspricht der Planzeichenverordnung (PlanzV) und ist eindeutig und vollständig dargestellt.</i></p> <p><i>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen keine Einschränkungen der Bebaubarkeit oder sonstige Belastungen für die Bürger. Gleichzeitig erfolgt keine Wertminderung der privaten Baugrundstücke.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 75	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 5:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist in der Begründung des Bebauungsplans ausführlich beschrieben.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 6:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die obere und die untere Naturschutzbehörde wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Zudem wurden die in Hessen anerkannten Umweltverbände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu einer Stellungnahme aufgefordert. Des Weiteren wurden eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung und ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet. Gesonderte Maßnahmen zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind – über die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus – auf Grund fehlender nachteiliger Auswirkungen der Planung nicht erforderlich.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 7:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Welche Grundstücke durch den Bebauungsplan nur noch den Wert von Ackerland haben, wird durch den Einwender nicht angeführt und ist daher nicht nachvollziehbar. Die Aussage, dass Baugrundstücke durch den Bebauungsplan nur noch den Wert von Ackerland haben, ist falsch.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 75	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 8:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Ausbau des Dachgeschosses zugunsten eines Mehrgenerationenhauses kann weiterhin in dem Maße erfolgen, solange kein drittes Vollgeschoss entsteht. Gemäß § 2 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist. Darüber hinaus kann die Erweiterung der bestehenden Wohngebäude in die Fläche erfolgen, solange die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eingehalten wird.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 9:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden ortsüblich am 20.02.2020 in der Eppsteiner Zeitung bekannt gemacht. Zudem erfolgt im weiteren Verfahren die Durchführung einer weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, im Rahmen dessen die betroffenen Bürger erneut ihre Stellungnahmen abgeben können. Damit werden die nach dem Baugesetzbuch formalen Anforderungen an die Einbeziehung der Bürger in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 76

Änderungsvorschlag

Vorab per Fax 06198 305109

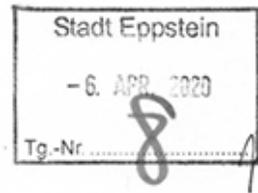
Burgstadt Eppstein
Herrn Bürgermeister Alexander Simon
Hauptstraße 99

65817 Eppstein

Bebauungsplan N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“
Stellungnahme gem. §3 Absatz 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Simon,

Ich bin Eigentümer der Gartenstrasse 1 in 65817 Eppstein Niederjosbach das im Plangebiet des
Bebauungsplanvorentwurfs zum Bebauungsplan N 100 liegt. Gegen diesen Bebauungsplan muss ich
hiermit Widerspruch einlegen und wie folgt Stellung beziehen:



- 1 1.) Die Zielsetzung des Bebauungsplanes widerspricht sich und sind auf meinem Grundstück nicht zu verwirklichen.
- 2 2.) Zusätzliche Bebauungsgrenzen mindern erheblich die Bebaubarkeit meines Grundstückes.
- 3 3.) Der Bebauungsplan wird durch die Widersprüchlichkeit somit insg. unwirksam.
- 4 4.) Der Bebauungsplan spiegelt nicht den tatsächlichen Bestand wider.
- 5 5.) Die Geschosshöhenfestlegung widerspricht sich mit dem jetzigen Bestand, was auch für die Grundflächenzahl und die Art der Bebauung gilt. Eine ungleiche Behandlung ist somit gegeben.
- 6 6.) Der Bebauungsplan ist in seiner Bezeichnung fehlerhaft, Erläuterungen fehlen gänzlich.
- 7 7.) Der Bebauungsplan wirft eine unangemessene Härte auf mich als Eigentümer unangemessen in Art der Bebauung und finanziellem Wert des Anwesens.
- 8 8.) Naturschutzbehörden und sonst. Träger öffentlicher Belange wurden nicht eingebunden.
- 9 9.) Wertminderung meines Grundstückes ist sehr extrem und nicht zumutbar.
- 10 10.) Der Bebauungsplan gibt keinen Freiraum mehr, das Generationen zusammen in einem Haus leben können.
- 11 11.) Die im Bebauungsplan neuen Baugrenzen, entsprechen nicht dem jetzigen Bestand und stehen im Widerspruch zum jetzigen Bestand.
- 12 12.) Die Bürgerfreundlichkeit ist nicht gegeben.

13 Der geplante Bebauungsplan muss somit verworfen werden. Jahrzehnte wurde in diesem Gebiet auf Grundlage der Hessischen Landesbauordnung geplant und die Grundstücke bebaut zum Wohl und Zweck der Bürger. Probleme gab es daraus nicht, der Bebauungsplan N 100 vereinfacht die in Zukunft stattfindenden Bautätigkeiten in keiner Hinsicht, noch wird dieser neuen Wohnraum schaffen der gerade in unseren Breitengraden häufig für Familien notwendig ist und auch bezahlbar bleibt.

Mit freundlichem Gruß

Niederjosbach 3. April 2020

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ besteht in der Festsetzung des Bestandes unter Berücksichtigung einer vertraglichen Nachverdichtung. Dabei soll das Nachverdichtungspotenzial geprüft und entsprechende Regelungen zur Nachverdichtung getroffen werden. Diesbezüglich trifft der Bebauungsplan insbesondere Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie zur Anzahl der Stellplätze, Garagen und Carports. Durch die Steuerung einer vertraglichen Nachverdichtung sollen eine menschenwürdige Umwelt gesichert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Ein Widerspruch in der Zielsetzung des Bebauungsplans ist nicht vorhanden. Die Festsetzung des Bestandes erfolgt auch für das angesprochene Grundstück. Zudem sind Nachverdichtungsmöglichkeiten wie beispielsweise der Dachgeschossausbau oder die Erweiterung des Gebäudes in die Fläche entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung weiterhin umsetzbar.

Änderungsvorschlag zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Für den Bereich des angesprochenen Grundstücks existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es erfolgt somit die erstmalige Festsetzung von Baugrenzen, die sich an den Mindestabstandsflächen von 3 Metern zu den jeweiligen Nachbargrundstücken gemäß § 6 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) orientieren. Das festgesetzte Baufenster ermöglicht die Ausnutzung der Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Das genehmigte Gebäude liegt geringfügig außerhalb des Baufensters. Das Baufenster wird zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche entsprechend angepasst, sodass das genehmigte Gebäude vollständig innerhalb des Baufensters liegt. Es kommt somit zu keiner Minderung der Bebaubarkeit des Grundstücks.

Anregungen	Brief Nr. 76	Änderungsvorschlag
	<p><i>Das bestehende Nebengebäude wurde als Garage genehmigt. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es besteht demnach kein städtebauliches Erfordernis zur Erweiterung des Baufensters zur Einbeziehung des bestehenden Nebengebäudes.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 3:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Es ist keine Widersprüchlichkeit vorhanden, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 4:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Bebauungsplan verfolgt u.a. das Ziel, die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes festzusetzen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden entsprechend der bestehenden Nutzung als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dabei der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Überschreitung der Obergrenzen setzt gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO städtebauliche Gründe voraus. Diese städtebaulichen Gründe müssen sich aus einem planerischen Konzept ergeben, dass die jeweilige städtebauliche Situation und ihre Besonderheiten aufgreift (EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 17 Rn. 20). Da die im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzte GRZ von 0,4 – insbesondere im Bereich der Gartenstraße – häufig noch nicht vollständig ausgenutzt ist, bestehen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 keine städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der Obergrenze. „Investitionsinteressen, also die Interessen der Vorhabenträger etwa in Bezug auf eine hohe bauliche (Aus-)Nutzbarkeit ihrer Grundstücke, allein sind nicht schon städtebauliche Gründe i.S.d. Abs. 2. Der Wunsch nach höheren wirtschaftlichen Renditen der Grundstücke oder hohe Grundstückskosten stellen keine städtebaulichen Gründe dar“ (EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 17 Rn. 21a). Im Plangebiet vorhandene bauliche Anlagen, die über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt wurden, erhalten Bestandsschutz. Im Bereich der Gartenstraße wurden jedoch keine Gebäude über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt. Nach Überprüfung der bestehenden Verhältnisse lässt sich für das angesprochene Grundstück eine GRZ von 0,30 unter Bezug auf das genehmigte Gebäude ermitteln.</i></p>	

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der aufgeführten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dementsprechend ist u.a. zugunsten des Nebengebäudes, welches als Garage genehmigt wurde, die Überschreitung der GRZ bis auf 0,6 zulässig. Bezüglich des Einbezugs des bestehenden Nebengebäudes in das Baufenster siehe Änderungsvorschlag zu 2.



Anregungen	Brief Nr. 76	Änderungsvorschlag
		<p><i>Für den Bereich des angesprochenen Grundstücks existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier bislang nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Da die Eigenart der näheren Umgebung ebenfalls durch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen geprägt ist, wäre die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf drei auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans demnach unzulässig. Dachgeschossausbauten, die im Plangebiet als drittes Vollgeschoss genehmigten wurden, erhalten Bestandsschutz. Die im Bereich der Gartenstraße im Bestand vorhandenen Dachgeschossausbauten wurden jedoch lediglich mit dem Nachweis genehmigt, dass es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handelt.</i></p> <p><i>Entsprechend der städtebaulich prägenden Bebauung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Für die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse besteht kein städtebauliches Erfordernis. Zudem wäre eine Erhöhung unter Betrachtung der Bebauungsstrukturen in der näheren Umgebung städtebaulich nicht begründbar und insbesondere in Hinblick auf die städtebauliche Wirkung von drei Vollgeschossen in Zusammenspiel mit der Hanglage im Plangebiet nicht verträglich.</i></p> <p><i>Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks findet somit durch den Bebauungsplan Berücksichtigung.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 5:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Änderungsvorschlag zu 4.</p> <p><i>Die Festsetzungen zur Art sowie zum Maß der baulichen Nutzungen gelten für alle Eigentümer innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 gleichermaßen, wodurch es zu keiner Ungleichbehandlung kommt.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 76	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 6:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Bebauungsplanvorentwurf ist in seiner Bezeichnung und Erläuterung nicht fehlerhaft. Welche Bezeichnungen für den Bürger nicht hinreichend erläutert und gekennzeichnet sind, wird durch den Einwender nicht angeführt und ist daher nicht nachvollziehbar. Die städtebaulichen Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zu den jeweiligen Festsetzungen sind in der Begründung des Bebauungsplans ausreichend erläutert.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 7:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Zur Art der Bebauung siehe Änderungsvorschlag zu 1, 2 und 4.</i></p> <p><i>Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen der Bebaubarkeit des Grundstücks entstehen, erfolgt keine Wertminderung des Grundstücks.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 8:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die obere und untere Naturschutzbehörde und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Zudem wurden die in Hessen anerkannten Umweltverbände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu einer Stellungnahme aufgefordert.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 76	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 9:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Änderungsvorschlag zu 7.</p> <p>Änderungsvorschlag zu 10:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Nutzung der privaten Grundstücke für Mehrgenerationenwohnen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Der Ausbau der Wohngebäude zugunsten eines Mehrgenerationenhauses kann unter Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beispielsweise durch den Dachgeschossausbau oder die Erweiterung des Gebäudes in die Fläche weiterhin erfolgen. Darüber hinaus erfolgt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 die Festsetzung von drei zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude. Hierdurch wird eine verträgliche Nachverdichtung des Plangebietes auch in Hinblick auf den Ausbau bestehender Wohngebäude zugunsten von Mehrgenerationenhäusern gewährleistet.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 11:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Änderungsvorschlag zu 2.</p>

Änderungsvorschlag zu 12:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden ortsüblich am 20.02.2020 in der Eppsteiner Zeitung bekannt gemacht. Zudem erfolgt im weiteren Verfahren die Durchführung einer weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, im Rahmen dessen die betroffenen Bürger erneut ihre Stellungnahmen abgeben können. Damit werden die nach dem Baugesetzbuch formalen Anforderungen an die Einbeziehung der Bürger in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt.

Änderungsvorschlag zu 13:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ soll die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes grundsätzlich festgesetzt werden. Dabei soll das Nachverdichtungspotenzial geprüft und entsprechende Regelungen zur Nachverdichtung getroffen werden. Diesbezüglich trifft der Bebauungsplan insbesondere Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie zur Anzahl der Stellplätze, Garagen und Carports. Die Einhaltung der Hessischen Bauordnung hat hierbei weiterhin zu erfolgen und wird insbesondere im Rahmen der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt (siehe Änderungsvorschlag zu 2).

Innerhalb des Plangebietes besteht das Potenzial, den Wohnraum durch Ausbau der Dachgeschosse zu erweitern. Ein weiteres Potenzial der Wohnraumerweiterung besteht durch Erweiterung der bestehenden Wohngebäude in die Fläche, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baufenster sowie die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) häufig noch nicht vollständig ausgenutzt sind.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entsteht des Weiteren durch Regelungen für die bauliche Nutzung der Baulücken sowie der Potenzialflächen für die weitere Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes. Die festzusetzende Bebauung soll sich dabei an der Eigenart des bestehenden Wohngebietes orientieren.

Anregungen

Brief Nr. 77

Änderungsvorschlag

Vorab per Fax 06198 305109

Burgstadt Eppstein
Herrn Bürgermeister Alexander Simon
Hauptstraße 99

65817 Eppstein

Bebauungsplan N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“
Stellungnahme gem. §3 Absatz 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Simon,

Ich bin Eigentümer der Gartenstrasse 2 in 65817 Eppstein Niederjosbach das im Plangebiet des Bebauungsplanvorentwurfs zum Bebauungsplan N 100 liegt. Gegen diesen Bebauungsplan muss ich hiermit Widerspruch einlegen und wie folgt Stellung beziehen:



- 1 1.) Die Zielsetzung des Bebauungsplanes widerspricht sich und sind auf meinem Grundstück nicht zu verwirklichen.
- 2 2.) Zusätzliche Bebauungsgrenzen mindern erheblich die Bebaubarkeit meines Grundstückes.
- 3 3.) Der Bebauungsplan wird durch die Widersprüchlichkeit somit insg. unwirksam.
- 4 4.) Der Bebauungsplan spiegelt nicht den tatsächlichen Bestand wider.
- 5 5.) Die Geschosshöhenfestlegung widerspricht sich mit dem jetzigen Bestand, was auch für die Grundflächenzahl und die Art der Bebauung gilt. Eine ungleiche Behandlung ist somit gegeben.
- 6 6.) Der Bebauungsplan ist in seiner Bezeichnung fehlerhaft, Erläuterungen fehlen gänzlich.
- 7 7.) Der Bebauungsplan wirft eine unangemessene Härte auf mich als Eigentümer unangemessen in Art der Bebauung und finanziellem Wert des Anwesens.
- 8 8.) Naturschutzbehörden und sonst. Träger öffentlicher Belange wurden nicht eingebunden.
- 9 9.) Wertminderung meines Grundstückes ist sehr extrem und nicht zumutbar.
- 10 10.) Der Bebauungsplan gibt keinen Freiraum mehr, das Generationen zusammen in einem Haus leben können.
- 11 11.) Die im Bebauungsplan neuen Baugrenzen, entsprechen nicht dem jetzigen Bestand und stehen im Widerspruch zum jetzigen Bestand.
- 12 12.) Die Bürgerfreundlichkeit ist nicht gegeben.
- 13 Der geplante Bebauungsplan muss somit verworfen werden. Jahrzehnte wurde in diesem Gebiet auf Grundlage der Hessischen Landesbauordnung geplant und die Grundstücke bebaut zum Wohl und Zweck der Bürger. Probleme gab es daraus nicht, der Bebauungsplan N 100 vereinfacht die in Zukunft stattfindenden Bautätigkeiten in keiner Hinsicht, noch wird dieser neuen Wohnraum schaffen der gerade in unseren Breitengraden häufig für Familien notwendig ist und auch bezahlbar bleibt.

Mit freundlichem Gruß



Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ besteht in der Festsetzung des Bestandes unter Berücksichtigung einer verträglichen Nachverdichtung. Dabei soll das Nachverdichtungspotenzial geprüft und entsprechende Regelungen zur Nachverdichtung getroffen werden. Diesbezüglich trifft der Bebauungsplan insbesondere Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie zur Anzahl der Stellplätze, Garagen und Carports. Durch die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung sollen eine menschenwürdige Umwelt gesichert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Ein Widerspruch in der Zielsetzung des Bebauungsplans ist nicht vorhanden. Die Festsetzung des Bestandes erfolgt auch für das angesprochene Grundstück. Zudem sind Nachverdichtungsmöglichkeiten wie beispielsweise der Dachgeschossausbau oder die Erweiterung des Gebäudes in die Fläche entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung weiterhin umsetzbar.

Änderungsvorschlag zu 2:

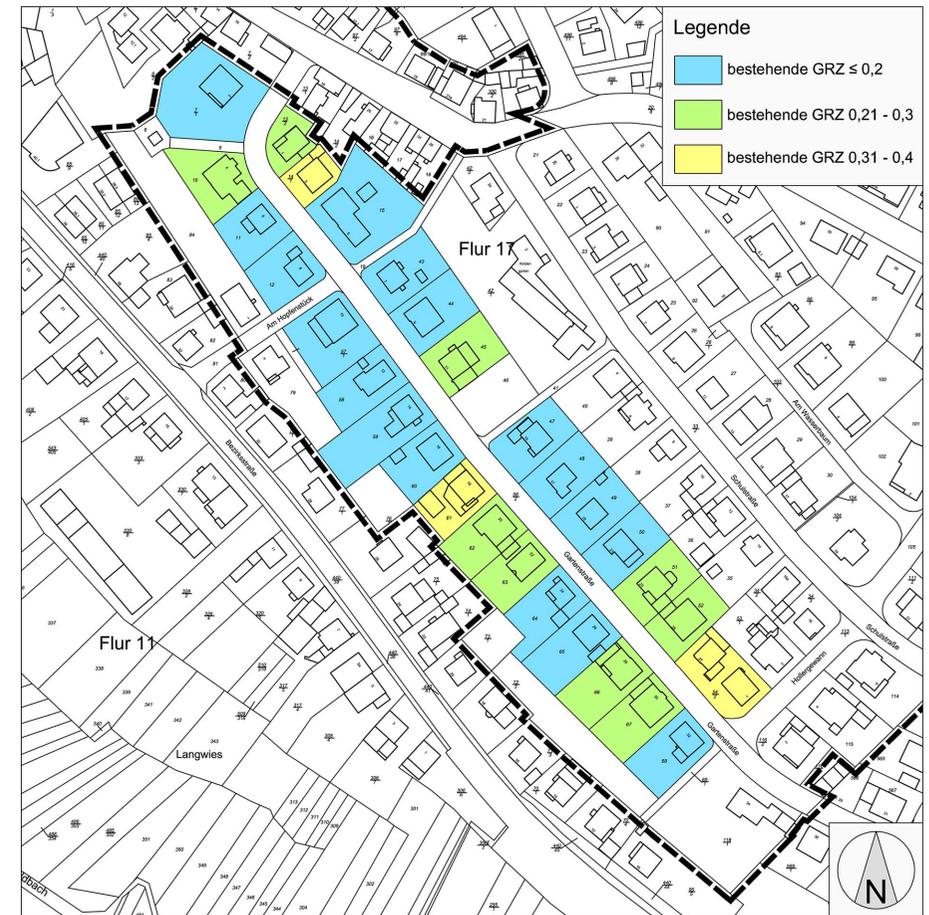
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Für den Bereich des angesprochenen Grundstücks existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es erfolgt somit die erstmalige Festsetzung von Baugrenzen, die sich an den Mindestabstandsflächen von 3 Metern zu den jeweiligen Nachbargrundstücken gemäß § 6 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) orientieren. Die festgesetzten Baugrenzen umschließen hierbei das bestehende Gebäude und ermöglichen weiterhin die Ausnutzung der Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Es kommt somit zu keiner Minderung der Bebaubarkeit des Grundstücks.

Anregungen	Brief Nr. 77	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 3:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Es ist keine Widersprüchlichkeit vorhanden, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 4:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Bebauungsplan verfolgt u.a. das Ziel, die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes festzusetzen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden entsprechend der bestehenden Nutzung als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dabei der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Überschreitung der Obergrenzen setzt gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO städtebauliche Gründe voraus. Diese städtebaulichen Gründe müssen sich aus einem planerischen Konzept ergeben, dass die jeweilige städtebauliche Situation und ihre Besonderheiten aufgreift (EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 17 Rn. 20). Da die im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzte GRZ von 0,4 – insbesondere im Bereich der Gartenstraße – häufig noch nicht vollständig ausgenutzt ist, bestehen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 keine städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der Obergrenze. „Investitionsinteressen, also die Interessen der Vorhabenträger etwa in Bezug auf eine hohe bauliche (Aus-)Nutzbarkeit ihrer Grundstücke, allein sind nicht schon städtebauliche Gründe i.S.d. Abs. 2. Der Wunsch nach höheren wirtschaftlichen Renditen der Grundstücke oder hohe Grundstückskosten stellen keine städtebaulichen Gründe dar“ (EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 17 Rn. 21a). Im Plangebiet vorhandene bauliche Anlagen, die über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt wurden, erhalten Bestandsschutz. Im Bereich der Gartenstraße wurden jedoch keine Gebäude über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt. Nach Überprüfung der bestehenden Verhältnisse lässt sich für das angesprochene Grundstück eine GRZ von 0,13 im Bestand ermitteln.</i></p>

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der aufgeführten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dementsprechend ist zugunsten der aufgeführten Anlagen, die Überschreitung der GRZ bis auf 0,6 zulässig.



Anregungen	Brief Nr. 77	Änderungsvorschlag
		<p><i>Für den Bereich des angesprochenen Grundstücks existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier bislang nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Da die Eigenart der näheren Umgebung ebenfalls durch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen geprägt ist, wäre die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf drei auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans demnach unzulässig. Dachgeschossausbauten, die im Plangebiet als drittes Vollgeschoss genehmigten wurden, erhalten Bestandsschutz. Die im Bereich der Gartenstraße im Bestand vorhandenen Dachgeschossausbauten wurden jedoch lediglich mit dem Nachweis genehmigt, dass es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handelt.</i></p> <p><i>Entsprechend der städtebaulich prägenden Bebauung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Für die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse besteht kein städtebauliches Erfordernis. Zudem wäre eine Erhöhung unter Betrachtung der Bebauungsstrukturen in der näheren Umgebung städtebaulich nicht begründbar und insbesondere in Hinblick auf die städtebauliche Wirkung von drei Vollgeschossen in Zusammenspiel mit der Hanglage im Plangebiet nicht verträglich.</i></p> <p><i>Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks findet somit durch den Bebauungsplan Berücksichtigung.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 5:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Änderungsvorschlag zu 4.</p> <p><i>Die Festsetzungen zur Art sowie zum Maß der baulichen Nutzungen gelten für alle Eigentümer innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 gleichermaßen, wodurch es zu keiner Ungleichbehandlung kommt.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 77	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 6:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Bebauungsplanvorentwurf ist in seiner Bezeichnung und Erläuterung nicht fehlerhaft. Welche Bezeichnungen für den Bürger nicht hinreichend erläutert und gekennzeichnet sind, wird durch den Einwender nicht angeführt und ist daher nicht nachvollziehbar. Die städtebaulichen Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zu den jeweiligen Festsetzungen sind in der Begründung des Bebauungsplans ausreichend erläutert.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 7:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Zur Art der Bebauung siehe Änderungsvorschlag zu 1, 2 und 4.</i></p> <p><i>Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen der Bebaubarkeit des Grundstücks entstehen, erfolgt keine Wertminderung des Grundstücks.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 8:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die obere und untere Naturschutzbehörde und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Zudem wurden die in Hessen anerkannten Umweltverbände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu einer Stellungnahme aufgefordert.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 77	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 9:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Änderungsvorschlag zu 7.</p> <p>Änderungsvorschlag zu 10:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Nutzung der privaten Grundstücke für Mehrgenerationenwohnen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Der Ausbau der Wohngebäude zugunsten eines Mehrgenerationenhauses kann unter Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beispielsweise durch den Dachgeschossausbau oder die Erweiterung des Gebäudes in die Fläche weiterhin erfolgen. Darüber hinaus erfolgt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 die Festsetzung von drei zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude. Hierdurch wird eine verträgliche Nachverdichtung des Plangebietes auch in Hinblick auf den Ausbau bestehender Wohngebäude zugunsten von Mehrgenerationenhäusern gewährleistet.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 11:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Änderungsvorschlag zu 2.</p>

Anregungen	Brief Nr. 77	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 12:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden ortsüblich am 20.02.2020 in der Eppsteiner Zeitung bekannt gemacht. Zudem erfolgt im weiteren Verfahren die Durchführung einer weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, im Rahmen dessen die betroffenen Bürger erneut ihre Stellungnahmen abgeben können. Damit werden die nach dem Baugesetzbuch formalen Anforderungen an die Einbeziehung der Bürger in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 13:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ soll die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes grundsätzlich festgesetzt werden. Dabei soll das Nachverdichtungspotenzial geprüft und entsprechende Regelungen zur Nachverdichtung getroffen werden. Diesbezüglich trifft der Bebauungsplan insbesondere Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie zur Anzahl der Stellplätze, Garagen und Carports. Die Einhaltung der Hessischen Bauordnung hat hierbei weiterhin zu erfolgen und wird insbesondere im Rahmen der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt (siehe Änderungsvorschlag zu 2).</i></p> <p><i>Innerhalb des Plangebietes besteht das Potenzial, den Wohnraum durch Ausbau der Dachgeschosse zu erweitern. Ein weiteres Potenzial der Wohnraumerweiterung besteht durch Erweiterung der bestehenden Wohngebäude in die Fläche, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baufenster sowie die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) häufig noch nicht vollständig ausgenutzt sind.</i></p> <p><i>Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entsteht des Weiteren durch Regelungen für die bauliche Nutzung der Baulücken sowie der Potenzialflächen für die weitere Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes. Die festzusetzende Bebauung soll sich dabei an der Eigenart des bestehenden Wohngebietes orientieren.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 78

Änderungsvorschlag

Wiesbaden, 03.04.2020

Burgstadt Eppstein
Herrn Bürgermeister Alexander Simon
Hauptstraße 99
65817 Eppstein

Per Fax 06198-305109

Bebauungsplan N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“
Stellungnahme gem. §3 Absatz 1 BauGB

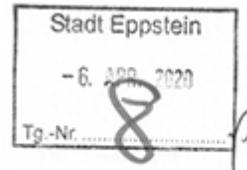
Sehr geehrter Herr Simon,

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Gartenstrasse 3 in 65817 Eppstein Niederjosbach das im Plangebiet des Bebauungsplanvorentwurfs zum Bebauungsplan N 100 liegt. Gegen diesen Bebauungsplan muss ich hiermit Widerspruch einlegen und wie folgt Stellung beziehen:

- 1 1.) Die Zielsetzung des Bebauungsplanes widerspricht sich und ist auf meinem Grundstück nicht zu verwirklichen.
- 2 2.) Zusätzliche Bebauungsgrenzen mindern erheblich die Bebaubarkeit meines Grundstückes.
- 3 3.) Der Bebauungsplan wird durch die Widersprüchlichkeit somit insg. unwirksam.
- 4 4.) Der Bebauungsplan spiegelt nicht den tatsächlichen Bestand wider.
- 5 5.) Die Geschosshöhenfestlegung widerspricht sich mit dem jetzigen Bestand, was auch für die Grundflächenzahl und die Art der Bebauung gilt. Eine ungleiche Behandlung ist somit gegeben.
- 6 6.) Der Bebauungsplan ist in seiner Bezeichnung fehlerhaft, Erläuterungen fehlen gänzlich.
- 7 7.) Der Bebauungsplan wirft eine unangemessene Härte auf mich als Eigentümer unangemessen in Art der Bebauung und finanziellem Wert des Anwesens.
- 8 8.) Naturschutzbehörden und sonst. Träger öffentlicher Belange wurden nicht eingebunden.
- 9 9.) Wertminderung meines Grundstückes ist sehr extrem und nicht zumutbar.
- 10 10.) Der Bebauungsplan gibt keinen Freiraum mehr, daß Generationen zusammen in einem Haus leben können.
- 11 11.) Die im Bebauungsplan angenommenen neuen Baugrenzen entsprechen nicht dem jetzigen Bestand und stehen im Widerspruch zum jetzigen Bestand.
- 12 12.) Die Bürgerfreundlichkeit ist nicht gegeben.

Der vorgestellte Bebauungsplan muss somit verworfen werden. Jahrzehnte wurde in diesem Gebiet auf Grundlage der Hessischen Landesbauordnung geplant und die Grundstücke bebaut zum Wohl der Bürger. Probleme gab es daraus nicht, der Bebauungsplan N 100 vereinfacht die in Zukunft stattfindenden Bautätigkeiten in keiner Hinsicht, noch wird dieser neuen Wohnraum schaffen, der gerade in unseren Breitengraden häufig für Familien notwendig ist und auch bezahlbar bleibt.

Mit freundlichem Gruß



Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ besteht in der Festsetzung des Bestandes unter Berücksichtigung einer verträglichen Nachverdichtung. Dabei soll das Nachverdichtungspotenzial geprüft und entsprechende Regelungen zur Nachverdichtung getroffen werden. Diesbezüglich trifft der Bebauungsplan insbesondere Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie zur Anzahl der Stellplätze, Garagen und Carports. Durch die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung sollen eine menschenwürdige Umwelt gesichert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Ein Widerspruch in der Zielsetzung des Bebauungsplans ist nicht vorhanden. Die Festsetzung des Bestandes erfolgt auch für das angesprochene Grundstück. Zudem sind Nachverdichtungsmöglichkeiten wie beispielsweise der Dachgeschossausbau oder die Erweiterung des Gebäudes in die Fläche entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung weiterhin umsetzbar.

Änderungsvorschlag zu 2:

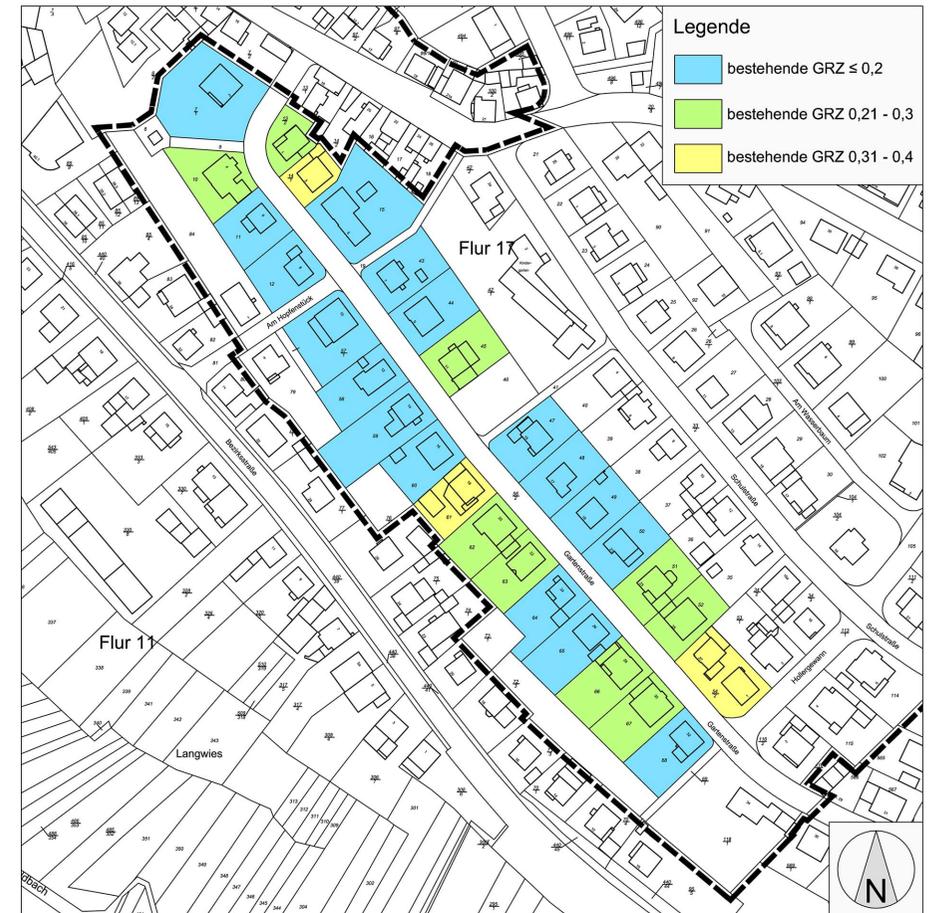
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Für den Bereich des angesprochenen Grundstücks existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es erfolgt somit die erstmalige Festsetzung von Baugrenzen, die sich an den Mindestabstandsflächen von 3 Metern zu den jeweiligen Nachbargrundstücken gemäß § 6 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) orientieren. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Ausnutzung der Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Es kommt somit zu keiner Minderung der Bebaubarkeit des Grundstücks. Die Überschreitung der südöstlichen Baugrenze durch das genehmigte Gebäude erhält Bestandsschutz.

Anregungen	Brief Nr. 78	Änderungsvorschlag
	<p><i>Das bestehende Nebengebäude wurde als Garage genehmigt. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es besteht demnach kein städtebauliches Erfordernis zur Erweiterung des Baufensters zur Einbeziehung des bestehenden Nebengebäudes.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 3:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Es ist keine Widersprüchlichkeit vorhanden, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 4:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Bebauungsplan verfolgt u.a. das Ziel, die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes festzusetzen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden entsprechend der bestehenden Nutzung als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dabei der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Überschreitung der Obergrenzen setzt gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO städtebauliche Gründe voraus. Diese städtebaulichen Gründe müssen sich aus einem planerischen Konzept ergeben, dass die jeweilige städtebauliche Situation und ihre Besonderheiten aufgreift (EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 17 Rn. 20). Da die im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzte GRZ von 0,4 – insbesondere im Bereich der Gartenstraße – häufig noch nicht vollständig ausgenutzt ist, bestehen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 keine städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der Obergrenze. „Investitionsinteressen, also die Interessen der Vorhabenträger etwa in Bezug auf eine hohe bauliche (Aus-)Nutzbarkeit ihrer Grundstücke, allein sind nicht schon städtebauliche Gründe i.S.d. Abs. 2. Der Wunsch nach höheren wirtschaftlichen Renditen der Grundstücke oder hohe Grundstückskosten stellen keine städtebaulichen Gründe dar“ (EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 17 Rn. 21a). Im Plangebiet vorhandene bauliche Anlagen, die über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt wurden, erhalten Bestandsschutz. Im Bereich der Gartenstraße wurden jedoch keine Gebäude über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt. Nach Überprüfung der bestehenden Verhältnisse lässt sich für das angesprochene Grundstück eine GRZ von 0,32 im Bestand ermitteln.</i></p>	

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der aufgeführten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dementsprechend ist u.a. zugunsten des Nebengebäudes, welches als Garage genehmigt wurde, die Überschreitung der GRZ bis auf 0,6 zulässig. Bezüglich des Einbezugs des bestehenden Nebengebäudes in das Baufenster siehe Änderungsvorschlag zu 2.



Bestehende Grundflächenzahlen (GRZ) im Bereich der Gartenstraße

Anregungen	Brief Nr. 78	Änderungsvorschlag
		<p><i>Für den Bereich des angesprochenen Grundstücks existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier bislang nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Da die Eigenart der näheren Umgebung ebenfalls durch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen geprägt ist, wäre die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf drei auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans demnach unzulässig. Dachgeschossausbauten, die im Plangebiet als drittes Vollgeschoss genehmigten wurden, erhalten Bestandsschutz. Die im Bereich der Gartenstraße im Bestand vorhandenen Dachgeschossausbauten wurden jedoch lediglich mit dem Nachweis genehmigt, dass es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handelt.</i></p> <p><i>Entsprechend der städtebaulich prägenden Bebauung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Für die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse besteht kein städtebauliches Erfordernis. Zudem wäre eine Erhöhung unter Betrachtung der Bebauungsstrukturen in der näheren Umgebung städtebaulich nicht begründbar und insbesondere in Hinblick auf die städtebauliche Wirkung von drei Vollgeschossen in Zusammenspiel mit der Hanglage im Plangebiet nicht verträglich.</i></p> <p><i>Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks findet somit durch den Bebauungsplan Berücksichtigung.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 5:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Änderungsvorschlag zu 4.</p> <p><i>Diese Festsetzungen zur Art sowie zum Maß der baulichen Nutzungen gelten für alle Eigentümer innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 gleichermaßen, wodurch es zu keiner Ungleichbehandlung kommt.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 78	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 6:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Bebauungsplanvorentwurf ist in seiner Bezeichnung und Erläuterung nicht fehlerhaft. Welche Bezeichnungen für den Bürger nicht hinreichend erläutert und gekennzeichnet sind, wird durch den Einwender nicht angeführt und ist daher nicht nachvollziehbar. Die städtebaulichen Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zu den jeweiligen Festsetzungen sind in der Begründung des Bebauungsplans ausreichend erläutert.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 7:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Zur Art der Bebauung siehe Änderungsvorschlag zu 1, 2 und 4.</i></p> <p><i>Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen der Bebaubarkeit des Grundstücks entstehen, erfolgt keine Wertminderung des Grundstücks.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 8:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die obere und untere Naturschutzbehörde und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Zudem wurden die in Hessen anerkannten Umweltverbände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu einer Stellungnahme aufgefordert.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 78	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 9:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Siehe Änderungsvorschlag zu 7.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 10:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Nutzung der privaten Grundstücke für Mehrgenerationenwohnen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Der Ausbau der Wohngebäude zugunsten eines Mehrgenerationenhauses kann unter Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beispielsweise durch den Dachgeschossausbau oder die Erweiterung des Gebäudes in die Fläche weiterhin erfolgen. Darüber hinaus erfolgt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 die Festsetzung von drei zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude. Hierdurch wird eine verträgliche Nachverdichtung des Plangebietes auch in Hinblick auf den Ausbau bestehender Wohngebäude zugunsten von Mehrgenerationenhäusern gewährleistet.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 11:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Siehe Änderungsvorschlag zu 2.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 78	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 12:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden ortsüblich am 20.02.2020 in der Eppsteiner Zeitung bekannt gemacht. Zudem erfolgt im weiteren Verfahren die Durchführung einer weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, im Rahmen dessen die betroffenen Bürger erneut ihre Stellungnahmen abgeben können. Damit werden die nach dem Baugesetzbuch formalen Anforderungen an die Einbeziehung der Bürger in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 13:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ soll die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes grundsätzlich festgesetzt werden. Dabei soll das Nachverdichtungspotenzial geprüft und entsprechende Regelungen zur Nachverdichtung getroffen werden. Diesbezüglich trifft der Bebauungsplan insbesondere Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie zur Anzahl der Stellplätze, Garagen und Carports. Die Einhaltung der Hessischen Bauordnung hat hierbei weiterhin zu erfolgen und wird insbesondere im Rahmen der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt (siehe Änderungsvorschlag zu 2).</i></p> <p><i>Innerhalb des Plangebietes besteht das Potenzial, den Wohnraum durch Ausbau der Dachgeschosse zu erweitern. Ein weiteres Potenzial der Wohnraumerweiterung besteht durch Erweiterung der bestehenden Wohngebäude in die Fläche, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baufenster sowie die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) häufig noch nicht vollständig ausgenutzt sind.</i></p> <p><i>Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entsteht des Weiteren durch Regelungen für die bauliche Nutzung der Baulücken sowie der Potenzialflächen für die weitere Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes. Die festzusetzende Bebauung soll sich dabei an der Eigenart des bestehenden Wohngebietes orientieren.</i></p>

Anregungen

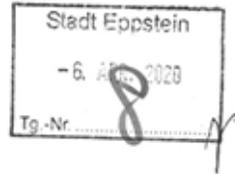
Brief Nr. 79

Burgstadt Eppstein
Herrn Bürgermeister Alexander Simon
Hauptstraße 99

65817 Eppstein

- Einwurf per Bote -

vorab per E-Mail: info@epstein.de
Alexander.Simon@epstein.de
Nina.Becker@epstein.de



Eppstein, 03.04.2020

**Bebauungsplan N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“
Widerspruch zum Bauungsplan N100
Stellungnahme gem. §3 Absatz 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Simon,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer der Gartenstraße 17 in 65817 Eppstein, OT Niederjosbach, dass im Plangebiet des Bauungsplanvorentwurfs zum Bauungsplan N 100 liegt. Gegen diesen Entwurf und Bauungsplan N100 legen wir hiermit fristgerecht Widerspruch zu folgenden Punkten ein:

- 1 1.) Die Zielsetzung des Bauungsplanes widerspricht sich und sind auf unserem Grundstück nicht zu verwirklichen.
- 2 2.) Zusätzliche Bauungsgrenzen mindern erheblich die Bebaubarkeit meines Grundstückes.
- 3 3.) Der Bauungsplan wird durch die Widersprüchlichkeit somit insg. unwirksam.
- 4 4.) Der Bauungsplan spiegelt nicht den tatsächlichen Bestand wider.
- 5 5.) Die Geschosshöhenfestlegung widerspricht sich mit dem jetzigen Bestand, was auch für die Grundflächenzahl und die Art der Bebauung gilt. Eine ungleiche Behandlung ist somit gegeben.
- 6 6.) Der Bauungsplan ist in seiner Bezeichnung fehlerhaft, Erläuterungen fehlen gänzlich.
- 7 7.) Der Bauungsplan wirft eine unangemessene Härte auf mich als Eigentümer unangemessen in Art der Bebauung und finanziellem Wert des Anwesens.
- 8 8.) Naturschutzbehörden und sonst. Träger öffentlicher Belange wurden nicht eingebunden.
- 9 9.) Wertminderung meines Grundstückes ist extrem und nicht zumutbar.
- 10 10.) Der Bauungsplan gibt keinen Freiraum, dass Generationen zusammen in einem Haus leben können.
- 11 11.) Die im Bauungsplan neuen Baugrenzen, entsprechen nicht dem jetzigen Bestand und stehen im Widerspruch zum jetzigen Bestand.
- 12 12.) Die Bürgerfreundlichkeit ist nicht gegeben.
- 13 13.) Die Information zu dieser Änderung und Beschlussfähigkeit sind mit der vorgenommenen Art und Weise unverhältnismäßig.
- 14 Der geplante Bauungsplan muss somit verworfen werden. In der Vergangenheit wurde in diesem Einzugsgebiet auf Grundlage der Hessischen Landesbauordnung geplant und die Grundstücke bebaut zum Wohl und Zweck der Bürger. Probleme gab es daraus nicht, der Bauungsplan N 100 vereinfacht die in Zukunft stattfindenden Bautätigkeiten in keiner

Änderungsvorschlag

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Zielsetzung der Aufstellung des Bauungsplans N100 „Zischen Kreuzheck und Hollergewann“ besteht in der Festsetzung des Bestandes unter Berücksichtigung einer verträglichen Nachverdichtung. Dabei soll das Nachverdichtungspotenzial geprüft und entsprechende Regelungen zur Nachverdichtung getroffen werden. Diesbezüglich trifft der Bauungsplan insbesondere Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie zur Anzahl der Stellplätze, Garagen und Carports. Durch die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung sollen eine menschenwürdige Umwelt gesichert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Ein Widerspruch in der Zielsetzung des Bauungsplans ist nicht vorhanden. Die Festsetzung des Bestandes erfolgt auch für das angesprochene Grundstück. Zudem sind Nachverdichtungsmöglichkeiten wie beispielsweise der Dachgeschossausbau oder die Erweiterung des Gebäudes in die Fläche entsprechend der Festsetzungen des Bauungsplans zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung weiterhin umsetzbar.

Änderungsvorschlag zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Für den Bereich des angesprochenen Grundstücks existiert bislang kein rechtskräftiger Bauungsplan. Es erfolgt somit die erstmalige Festsetzung von Baugrenzen, die sich an den Mindestabstandsflächen von 3 Metern zu den jeweiligen Nachbargrundstücken gemäß § 6 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) orientieren. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Ausnutzung der Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Es kommt somit zu keiner Minderung der Bebaubarkeit des Grundstücks.

Die bestehende Garage überschreitet das festgesetzte Baufenster im Südosten geringfügig. Entsprechend der Festsetzungen des Bauungsplans sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es besteht demnach kein städtebauliches Erfordernis zur Erweiterung des Baufensters zur vollständigen Einbeziehung der Garage.

Anregungen

Brief Nr. 79

Hinsicht. Weiterhin wird dieser keinen neuen Wohnraum schaffen, der gerade in unseren Breitengraden häufig für Familien notwendig ist und auch bezahlbar bleibt.

Wir bitten Sie um schriftliche Empfangsbestätigung dieses Schreibens bis zum 09. April 2020.

Haben Sie noch Fragen? Bitte sprechen Sie uns an.

Mit freundlichen Grüßen



Änderungsvorschlag

Änderungsvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Es ist keine Widersprüchlichkeit vorhanden, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt.

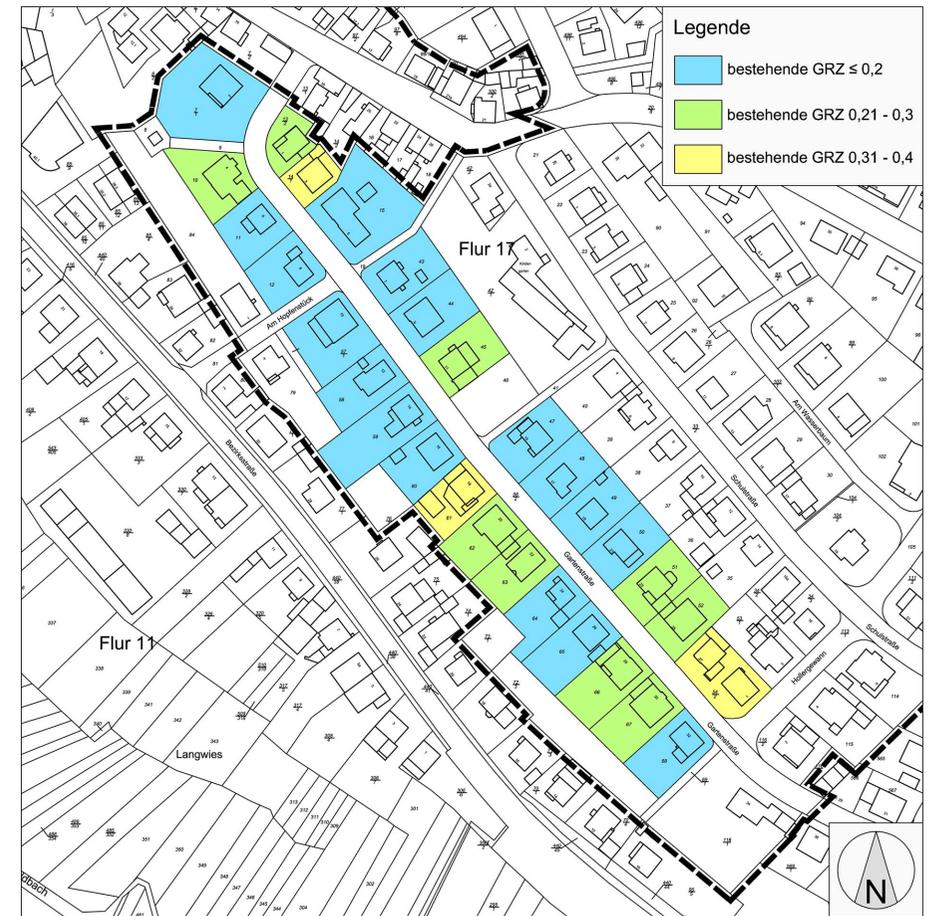
Änderungsvorschlag zu 4:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan verfolgt u.a. das Ziel, die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes festzusetzen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden entsprechend der bestehenden Nutzung als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dabei der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Überschreitung der Obergrenzen setzt gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO städtebauliche Gründe voraus. Diese städtebaulichen Gründe müssen sich aus einem planerischen Konzept ergeben, dass die jeweilige städtebauliche Situation und ihre Besonderheiten aufgreift (EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 17 Rn. 20). Da die im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzte GRZ von 0,4 – insbesondere im Bereich der Gartenstraße – häufig noch nicht vollständig ausgenutzt ist, bestehen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 keine städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der Obergrenze. „Investitionsinteressen, also die Interessen der Vorhabenträger etwa in Bezug auf eine hohe bauliche (Aus-)Nutzbarkeit ihrer Grundstücke, allein sind nicht schon städtebauliche Gründe i.S.d. Abs. 2. Der Wunsch nach höheren wirtschaftlichen Renditen der Grundstücke oder hohe Grundstückskosten stellen keine städtebaulichen Gründe dar“ (EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 17 Rn. 21a). Im Plangebiet vorhandene bauliche Anlagen, die über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt wurden, erhalten Bestandsschutz. Im Bereich der Gartenstraße wurden jedoch keine Gebäude über eine GRZ von 0,4 hinaus genehmigt. Nach Überprüfung der bestehenden Verhältnisse lässt sich für das angesprochene Grundstück eine GRZ von 0,14 im Bestand ermitteln.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der aufgeführten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dementsprechend ist zugunsten der aufgeführten Anlagen die Überschreitung der GRZ bis auf 0,6 zulässig.



Anregungen	Brief Nr. 79	Änderungsvorschlag
		<p><i>Für den Bereich des angesprochenen Grundstücks existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier bislang nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Da die Eigenart der näheren Umgebung ebenfalls durch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen geprägt ist, wäre die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf drei auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans demnach unzulässig. Dachgeschossausbauten, die im Plangebiet als drittes Vollgeschoss genehmigten wurden, erhalten Bestandsschutz. Die im Bereich der Gartenstraße im Bestand vorhandenen Dachgeschossausbauten wurden jedoch lediglich mit dem Nachweis genehmigt, dass es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handelt.</i></p> <p><i>Entsprechend der städtebaulich prägenden Bebauung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Für die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse besteht kein städtebauliches Erfordernis. Zudem wäre eine Erhöhung unter Betrachtung der Bebauungsstrukturen in der näheren Umgebung städtebaulich nicht begründbar und insbesondere in Hinblick auf die städtebauliche Wirkung von drei Vollgeschossen in Zusammenspiel mit der Hanglage im Plangebiet nicht verträglich.</i></p> <p><i>Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks findet somit durch den Bebauungsplan Berücksichtigung.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 5:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Änderungsvorschlag zu 4.</p> <p><i>Die Festsetzungen zur Art sowie zum Maß der baulichen Nutzungen gelten für alle Eigentümer innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 gleichermaßen, wodurch es zu keiner Ungleichbehandlung kommt.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 79	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 6:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Bebauungsplanvorentwurf ist in seiner Bezeichnung und Erläuterung nicht fehlerhaft. Welche Bezeichnungen für den Bürger nicht hinreichend erläutert und gekennzeichnet sind, wird durch den Einwender nicht angeführt und ist daher nicht nachvollziehbar. Die städtebaulichen Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zu den jeweiligen Festsetzungen sind in der Begründung des Bebauungsplans ausreichend erläutert.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 7:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Zur Art der Bebauung siehe Änderungsvorschlag zu 1, 2 und 4.</i></p> <p><i>Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen der Bebaubarkeit des Grundstücks entstehen, erfolgt keine Wertminderung des Grundstücks.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 8:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die obere und untere Naturschutzbehörde und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Zudem wurden die in Hessen anerkannten Umweltverbände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu einer Stellungnahme aufgefordert.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 79	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 9:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Änderungsvorschlag zu 7.</p> <p>Änderungsvorschlag zu 10:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Nutzung der privaten Grundstücke für Mehrgenerationenwohnen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Der Ausbau der Wohngebäude zugunsten eines Mehrgenerationenhauses kann unter Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beispielsweise durch den Dachgeschossausbau oder die Erweiterung des Gebäudes in die Fläche weiterhin erfolgen. Darüber hinaus erfolgt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 die Festsetzung von drei zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude. Hierdurch wird eine verträgliche Nachverdichtung des Plangebietes auch in Hinblick auf den Ausbau bestehender Wohngebäude zugunsten von Mehrgenerationenhäusern gewährleistet.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 11:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Änderungsvorschlag zu 2.</p>

Änderungsvorschlag zu 12 - 13:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden ortsüblich am 20.02.2020 in der Eppsteiner Zeitung bekannt gemacht. Zudem erfolgt im weiteren Verfahren die Durchführung einer weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, im Rahmen dessen die betroffenen Bürger erneut ihre Stellungnahmen abgeben können. Damit werden die nach dem Baugesetzbuch formalen Anforderungen an die Einbeziehung der Bürger in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt.

Änderungsvorschlag zu 14:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ soll die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes grundsätzlich festgesetzt werden. Dabei soll das Nachverdichtungspotenzial geprüft und entsprechende Regelungen zur Nachverdichtung getroffen werden. Diesbezüglich trifft der Bebauungsplan insbesondere Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie zur Anzahl der Stellplätze, Garagen und Carports. Die Einhaltung der Hessischen Bauordnung hat hierbei weiterhin zu erfolgen und wird insbesondere im Rahmen der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt (siehe Änderungsvorschlag zu 2).

Innerhalb des Plangebietes besteht das Potenzial, den Wohnraum durch Ausbau der Dachgeschosse zu erweitern. Ein weiteres Potenzial der Wohnraumerweiterung besteht durch Erweiterung der bestehenden Wohngebäude in die Fläche, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baufenster sowie die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) häufig noch nicht vollständig ausgenutzt sind.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entsteht des Weiteren durch Regelungen für die bauliche Nutzung der Baulücken sowie der Potenzialflächen für die weitere Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes. Die festzusetzende Bebauung soll sich dabei an der Eigenart des bestehenden Wohngebietes orientieren.

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
	Träger				
1.	Abwasserverband Main-Taunus Vincenzstr. 4 65719 Hofheim	12.03.2020	X		
2.	Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund	02.03.2020		X	
3.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Außenstelle Hofheim Nassauer Str. 28 65719 Hofheim	25.03.2020		X	
4.	Bischöfliches Ordinariat Limburg Roßmarkt 12 65549 Limburg				
5.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. Herr Dr. Jörg Weise Schiffenberger Weg 14 35435 Wettenberg				
6.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Hessen e.V. Geleitsstraße 14 60599 Frankfurt				
7.	BUND Ortsgruppe Eppstein Herr Klaus Stephan Am Dattenbach 31 65817 Eppstein				
8.	Bundesagentur für Arbeit Regionaldirektion Hessen Saonstr. 2-4 60528 Frankfurt am Main				
9.	Bundesanstalt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	26.02.2020		X	
10.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Hansaallee 24 60322 Frankfurt am Main				Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Sparte Verwaltungsaufgaben- Nebenstelle Düsseldorf Fontanestr.4 40470 Düsseldorf Nur noch per E-Mail VA-TOEB.H-RHPF- SAAR@ bundesimmobilien.de
11.	Deutsche Flugsicherung Postfach 1243 63202 Langen	23.03.2020		X	

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
12.	Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen Verteilerstelle Götz Erbismühler Weg 25 61276 Weilrod				
13.	Deutsche Telekom AG Abt. T-Com PTI 11-PM 1 Jahnstraße 54-64 63150 Heusenstamm				
14.	Deutsche Telekom Technik GmbH Landgrabenweg 151 53227 Bonn	30.03.2020	X		
15.	Deutscher Wetterdienst Frankfurter Str. 135 63067 Offenbach	19.03.2020		X	
16.	ESWE Versorgungs AG Zentrale Koordinierung Herr Deuse Weidenbornstraße 1 65189 Wiesbaden	28.02.2020		X	
17.	Ev. Kirchgemeinde Eppstein Rossertstr. 24 65817 Eppstein				
18.	Evangelische Kirche in Hessen und Nassau Paulusplatz 1 64285 Darmstadt				
19.	Finanzamt Frankfurt Liegenschaftsstelle Gutleutstr. 120 60327 Frankfurt am Main				
20.	FRAPORT AG Flughafen 60547 Frankfurt am Main	11.03.2020		X	
21.	Gemeindevorstand Glashütten Schloßborner Weg 2 61479 Glashütten	28.02.2020		X	
22.	Gemeindevorstand Niedernhausen Wilrijkplatz 65527 Niedernhausen	02.03.2020		X	
23.	Handwerkskammer Rhein-Main Bockenheimer Landstraße 21 60325 Frankfurt am Main	23.03.2020		X	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main Hindenburgstraße 1 64295 Darmstadt
24.	HessenArchäologie Bezirksarchäologie/Inventarisierung Schloß Biebrich / Ostflügel 65204 Wiesbaden				
25.	Hessenenergie GmbH Mainzer Straße 98-102 65189 Wiesbaden				
26.	Hessen Forst Forstamt Königstein Ölmühlweg 17 61462 Königstein	13.03.2020	X		

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
27.	Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Lindenstr. 5 61209 Echzell	31.03.2020	X		Hans-Joachim Menius Bergstraße 12g 65817 Eppstein In Papierform
28.	Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) Rheingaustraße 186 65203 Wiesbaden	05.03.2020		X	
29.	Hessen Mobil Außenstelle Darmstadt Groß-Gerauer Weg 4 64295 Darmstadt	09.03.2020		X	
30.	Hessenwasser GmbH & Co. KG Herr Schüßler Taunusstraße 100 64521 Groß-Gerau/Dornheim				
31.	Hochtaunuskreis – der Kreisausschuss – Amt für den Ländlichen Raum Ludwig-Erhard-Anlage 1 – 5 61352 Bad Homburg	06.03.2020	X		
32.	Industrie- und Handelskammer Standortpolitik Börsenplatz 4 60313 Frankfurt am Main	01.04.2020		X	
33.	Kath. Bistum der Alt-Katholiken Deutschland Bischöfliches Ordinariat Bonn Gregor-Mendel-Straße 28 53115 Bonn				
34.	Kath. Kirchengem. St. Laurentius, St. Margareta, St. Jakobus u. St. Michael Burgstr. 31 65817 Eppstein				
35.	Kreisbauernverband Herr Dörr Bahnhofstraße 41 65830 Kriftel				Kreisbauernverband Main-Taunus e.V. Mainzer Str. 17 65185 Wiesbaden
36.	Kreishandwerkerschaft Main-Taunus Hattersheimer Str. 3 65719 Hofheim				
37.	Landesamt für Denkmalpflege Schloß Biebrich / Ostflügel 65203 Wiesbaden				
38.	Landesarbeitsgemeinschaft der Hessischen Frauenbüros Frau Brigitte Hartwig Jägertorstraße 207 64289 Darmstadt				
39.	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen Abraham-Lincoln-Straße 16-18 65189 Wiesbaden				
40.	Landesjagdverband Hessen e.V. Am Römerkastell 9 61231 Bad Nauheim				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
41.	Landessportbund Hessen e.V. GB Sportinfrastruktur Otto-Felck-Schneise 4 60528 Frankfurt am Main				
42.	Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V. Flughafenstraße 4a 60528 Frankfurt am Main				
43.	Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen Hebelstr. 6 60318 Frankfurt am Main	05.03.2020	X		
44.	Landeswohlfahrtsverband Hessen Ständeplatz 6-10 34117 Kassel				
45.	Magistrat der Stadt Hofheim Chinonplatz 2 65719 Hofheim am Taunus				
46.	Magistrat der Stadt Idstein König-Adolf-Platz 2 65510 Idstein	04.03.2020		X	
47.	Magistrat der Stadt Kelkheim Gagernring 6-8 65779 Kelkheim				
48.	Magistrat der Stadt Wiesbaden Gustav-Stresemann-Ring 15 65189 Wiesbaden	09.03.2020		X	
49.	Main-Taunus-Kreis – der Kreisausschuss – Bauen und Umwelt Am Kreishaus 1 – 5 65719 Hofheim am Taunus	01.04.2020	X		
50.	Main-Taunus-Verkehrsverbund (MTV) Am Kreishaus 1–5 65719 Hofheim				
51.	Naturschutzbund Deutschland Herr Marc Schmidt Kirchstraße 2a 65817 Eppstein				NABU Eppstein e.V. Birkenweg 6 65817 Eppstein
52.	Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V. Friedenstraße 26 35578 Wetzlar				
53.	NRM Netzdienste-Rhein-Main GmbH + Mainova AG Solmsstr. 38 60623 Frankfurt am Main	31.03.2020	X		
54.	PLEdoc GmbH Gladbecker Str. 404 45326 Essen	03.03.2020	X		
55.	Polizeidirektion West Polizeipräsidium Westhessen Zeilsheimer Str. 59 65719 Hofheim	04.03.2020	X		

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
56.	Regierungspräsidium Darmstadt Dez. III/31.2 Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	02.04.2020	X		
57.	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	19.03.2020	X		
58.	Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststraße 16 60329 Frankfurt am Main	19.03.2020	X		
59.	Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) Alte Bleiche 5 65719 Hofheim	03.04.2020		X	Nur noch per E-Mail: toeb_ beteiligungsverfahren @rmv.de
60.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V. Rathausstraße 56 65203 Wiesbaden				
61.	Staatliches Techn. Überwachungsamt Hessen Rüdesheimer Straße 119 64285 Darmstadt				TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH Robert-Bosch- Straße 16 64293 Darmstadt
62.	STRABAG PFS Liegenschaftsmanagement Bayreuther Straße 1 90409 Nürnberg				
63.	Straßenverkehrsamt Main-Taunus-Kreis In den Nassen 2 65719 Hofheim				
64.	Syna GmbH Zentrale Planauskunft Ludwigshafener Straße 4 65929 Frankfurt am Main				Süwag Energie AG Siehe Brief Nr. 71
65.	Tennet TSO GmbH Luitpoldstraße 51 96052 Bamberg	11.03.2020		X	Tennet TSO GmbH Bernecker Straße 70 95448 Bayreuth
66.	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Postfach 10 20 28 34020 Kassel	23.02.2020		X	Vodafone Hessen GmbH & Co. KG Postfach 10 20 28 34020 Kassel
67.	Verband Hessischer Fischer e.V. Rheinstraße 36 65185 Wiesbaden				
68.	Wasserbeschaffungsverband Hofheim Ahornstr. 3 65719 Hofheim				
69.	Wasserbeschaffungsverband Niedernhausen Wilrijkplatz 65527 Niedernhausen				
70.	Zweckverband Naturpark Hochtaunus Geschäftsstelle Hohemarkstraße 192 61440 Oberursel				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
71.	Süwag Energie AG Postfach 80 05 20 65929 Frankfurt am Main	03.04.2020	X		Im weiteren Verfahren beteiligen
72.	Bürger 1 65817 Eppstein	02.04.2020	X		
73.	Bürger 2 65817 Eppstein	03.04.2020 03.04.2020	X X		
74.	Bürger 3 65817 Eppstein	03.04.2020	X		
75.	Bürger 4 65817 Eppstein	03.04.2020	X		
76.	Bürger 5 65817 Eppstein	06.04.2020	X		
77.	Bürger 6 65817 Eppstein	06.04.2020	X		
78.	Bürger 7 65201 Wiesbaden	06.04.2020	X		
79.	Bürger 8 65817 Eppstein	06.04.2020	X		