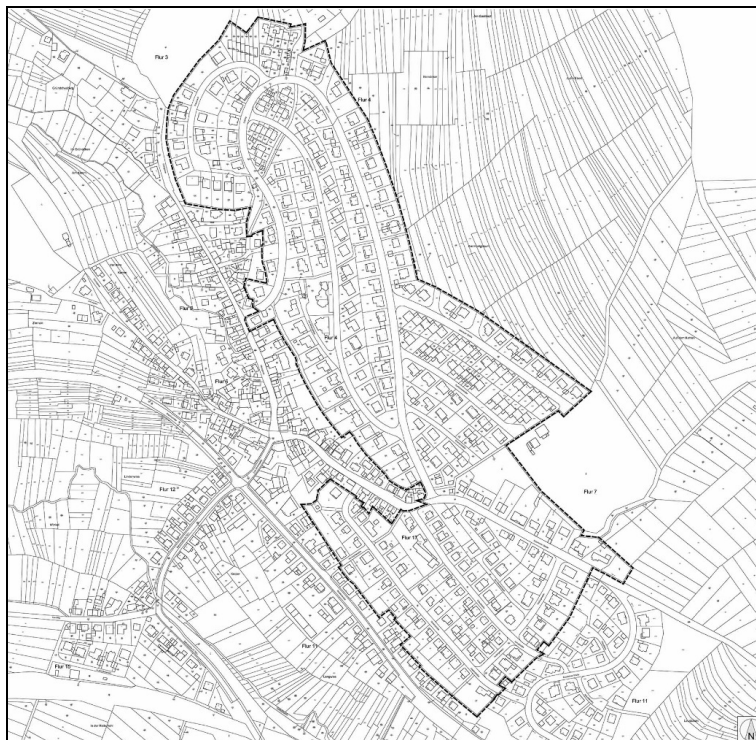


Stadt Eppstein

Bebauungsplan N 100

„Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“



- Stand Entwurf -

**Unterlagen zur Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB**

- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen -

1

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

AV AbwasserVerband
Main-Taunus
Körperschaft des
öffentlichen Rechts

AbwasserVerband Main-Taunus, Postfach 13 50, 65703 Hofheim 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.
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 kanalisierten Flächen im IST-Zustand und im Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits entsprechend berücksichtigt.
3. Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten 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

Hausanschrift
AbwasserVerband Main-Taunus
Vincenzstraße 4
65719 Hofheim am Taunus

Öffnungszeiten
Mo.-Do. von 8:30 - 12:00 Uhr und
13:30 - 15:30 Uhr
Fr. von 8:30 - 13:00 Uhr
Betriebspunkte
Mo.-Do. von 7:00 - 15:45 Uhr
Fr. von 7:00 - 13:00 Uhr

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

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.
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 Belagwerden 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.
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)
9. Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:

- 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.

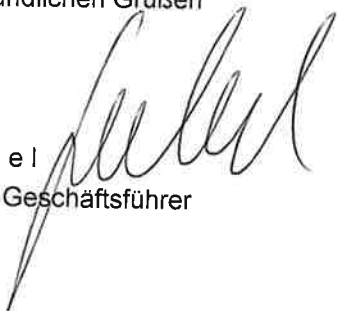
Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

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

G o e b e l
Techn. Geschäftsführer



S p i t z b a r t
Kaufm. Geschäftsführerin





DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
POSTFACH 10 01 64, 76231 KARLSRUHE

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach /Taunus

IHRE REFERENZEN Stefanie Horn
ANSPRECHPARTNER PTI 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:

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.

Hausanschrift
Postanschrift
Telefonkontakte
Konto
Aufsichtsrat:
Handelsregister

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 2, 76137 Karlsruhe
Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe
Telefon +49 721 351-0, Internet www.telekom.com
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668; IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn; USt-IdNr. DE 814645262

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

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

i.A.

Markus Swientek

Thomas Gothe

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:

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

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. 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. 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

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 be 'H. J. ...' followed by a long, flowing cursive line.

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM



HOCHTAUNUSKREIS

31

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach/Taunus

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

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.

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.

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

Freundliche Grüße
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive name, possibly 'Linden'.

Linden



Main-Taunus-Kreis Postfach 1480 65704 Hofheim

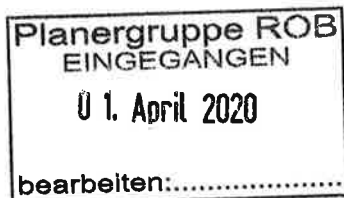
Besuchszeiten vormittags nachmittags

Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr 13.30 - 16.30 Uhr

Donnerstag 13.30 - 17.30 Uhr

oder nach Terminvereinbarung

An die
Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach



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

Ihre Nachricht

Unser Aktenzeichen

63-0549 BP 00993.20 1300

Bebauungsplan Nr. N100 "Zwischen Kreuzheck und Hollergewann"

Grundstück: Eppstein, Zeilring

Gemarkung: Niederjosbach

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.

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.

Auf eine Bebauung des Waldspielplatzes sollte verzichtet werden bezugnehmend auf die Empfehlung des Gutachterbüros GPM.

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.

Hausanschrift
Am Kreishaus 1-5

11
65719 Hofheim a. Ts.

90
☎ 115 oder 06192-201-0

Internet
www.mtk.org

DE-Mail:

mtk@mtk.de-mail.de

Bankverbindungen
Taunus-Sparkasse

Nassauische Sparkasse

Verkehrsbindung:

BIC: HELADEF1TSK IBAN: DE57 5125 0000 0000 0250

BIC: NASSDE55XXX IBAN: DE44 5105 0015 0170 0335

Bus Linie 405 ab Bhf. Hofheim

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.

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.

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 (AV-Verhältnis) und die Baukörperstellung auf das Ziel einer Erhöhung der Energieeffizienz hin zu optimieren sind. Diese Möglichkeit sollte genutzt werden.

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.

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.

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:

- die Reduzierung des Wärmeenergiebedarfs von Gebäuden (Wärmeschutz, passive Solarenergienutzung)
- die effiziente klimagerechte Energienutzung einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien.

Klimaanpassung

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.

Über §13a BauGB lassen sich ggf. Vorgaben ableiten, welche die Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß reduzieren.

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.

Mit freundlichen Grüßen



Madlen Overdick
Kreisbeigeordnete



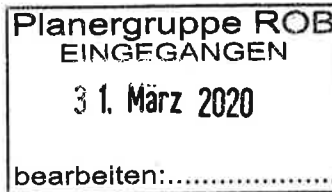
NetzDienste
RheinMain

Ein Unternehmen der Mainova

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



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.

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

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

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


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

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.de

Planergruppe ROB GmbH
Jennifer Berz
Schulstraße 6
65824 Schwalbach I Taunus

zuständig Britta Hansen
Durchwahl 0201/3659-221

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

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)

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 170738401

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
50-9001 AU 9020





PLEDOC <small>Geotechnik und Spezialbau</small>	Gladbecker Str. 404 45326 Essen	
	Vorgang: 20200204199	Erstellt: 28.02.2020
Lage: 7A, Zeilring, 65617, Eppstein		

Legende	
	Pipeline
	Trasse GasLINE
	Trasse Viatel
	Stromkabel OGE
	Nachrichtentechnik OGE
	Korrosionsschutzanlage
	Anfrage

© NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2019/pledoc s.o.G. © by Inmograph/Herausgeber



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:

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	

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Internet:
www.rpda.de

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	

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.

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 Dünge- 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

sonstiger Anlagen ist jedoch seit dem 5. Juni 2018 im Gewässerrandstreifen verboten. Hinsichtlich des Umfanges 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.

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.

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

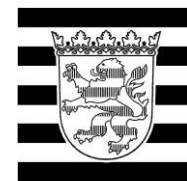
Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

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.

Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez.
Eva Elisabeth Mahler



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:	kmrda@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.

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.

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



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach

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

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

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.

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.

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 Biotope 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

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.

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

Umweltprüfung:

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

Erstellt am 10.03.2020, Programmversion 6.5.0

Kommune/Ortsteil: Eppstein/Niederjosbach

Realnutzung (Stand 2016): 9990 Freifläche, 6260 Befestigter Fahrweg, 6250 Innerörtl. Straße, 8110 Ackerland, 8120 Grünland, 8140 Streuobstwiese, 8230 Mischwald, 9050 Gehölz, 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

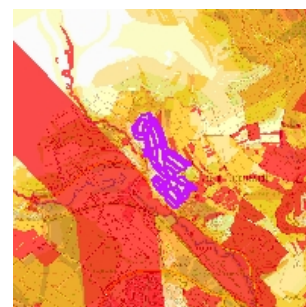
Größe der Planfläche: 18,3 ha

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



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)

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/2A95HDs>).

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** ($\geq 1,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich ($\geq 6,0$ Konflikte bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich ($\geq 0,5$ Restriktionen gemittelt über die Fläche)

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	FFHGebiete	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
Emittierende Betriebe	..300 m	Biotope	..300 m
Gasfernleitungen	..300 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Freileitungsabstand LEP	.....0 m	Vogelzugrastplaetze	..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	Gewaesserezustand	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m	FliessStillgewaesser	..100 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m	Quellen	..100 m
Neuersiegelung	.....0 m	Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Lebensraum Archivfunktion	..100 m	Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m
Ertrags Filterfunktion	..100 m	Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Palaeantologische 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	.	.

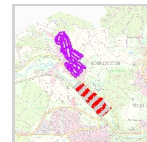
2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltthemen mit starken rechtlichen Bindungen)

FFH-Gebiete

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



Naturschutzgebiete

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **3%**
Daisbachwiesen bei Bremthal



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)



Biotope, 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 (Großröhricht,

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)

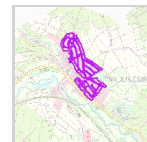
BNatSchG (Rheokrenen gem. HBK)



Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **< 1%**

Kranich, Grauer Kranich (Art. 1), Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (FFH IV, RL: gefährdet)

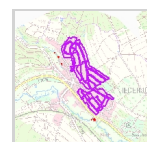


Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte

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



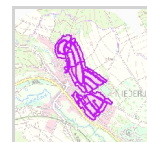
Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltthemen ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

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

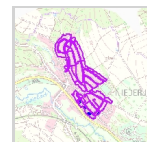
LDEN (0-24 Uhr): >55-60 dB(A)



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)

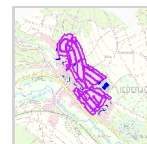
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **1%** (0,1 ha)

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



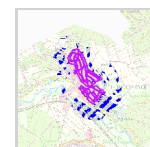
Biotop

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, Grabeland 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, Grabeland gem. LP), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP), Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP)



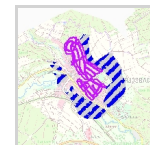
Biotopverbundsystem

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

Fläche des Biotopverbundsystems

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **39%**

Fläche des Biotopverbundsystems



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)



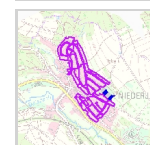
Altflächen

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **3%**

Altablagerung - nicht bewertet (Quelle: PV/UVF; ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen), ALTIS-Nr.

436.002.040-000.013, Altstandort - nicht bewertet (Quelle: PV/UVF; SPORTPLATZ NIEDERJOSBACH), ALTIS-Nr.

436.002.040-000.024



Potenzielle Hangrutschungsgefährdung

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

mittel bis hoch (Metamorpher Schiefer, vernässt, Hangneigung 5° - <15°)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **26%**

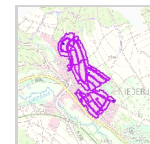
mittel bis hoch (Metamorpher Schiefer, vernässt, Hangneigung 5° - <15°), mittel bis hoch (Devonischer Schiefer, Hangneigung 15° - <35°), mittel bis hoch (Lößlehreicher Solifluktionsschutt, vernässt, Hangneigung 5° - <15°), mittel bis hoch (Devonischer Schiefer, vernässt, Hangneigung 5° - <15°), hoch bis sehr hoch (Metamorpher Schiefer, vernässt, Hangneigung 15° - <35°), hoch bis sehr hoch (Devonischer Schiefer, vernässt, Hangneigung 15° - <35°), mittel bis hoch (Sandiger Solifluktionsschutt über tertiärem Kies und Sand, vernässt, 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 **< 1%** (0,1 ha)

hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Biotpentwicklungspotenzial (Nassstandort))

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **17%**

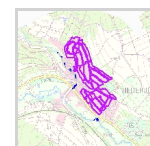
sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Biotpentwicklungspotenzial (Nassstandort mit pot. Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden)), hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Biotpentwicklungspotenzial (Nassstandort))



Fließ- und Stillgewässer

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **4%**

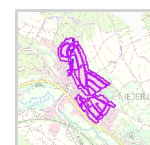
Daisbach, Josbach



Potenzielle Überschwemmungsflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **5%** (1 ha)

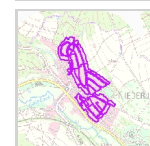
Holozäner Auenbereich (Geol. Karte)



Gebiete mit hoher Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern

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

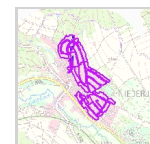
hoch (200 - < 275 mm/a)



Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **5%** (1 ha)

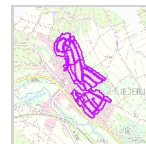
sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Poren- und Kluffleiter unter Auen- oder Hochflutlehm), sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm)



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 85% (15,5 ha)

hohe Wärmebelastung (> 22,5 - 25,0 Belastungstage pro Jahr)



Erholungswald

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 5%

Erholungswald, ausgewiesen



Wald mit besonderen Funktionen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%

Ausgewählter Saatgutbestand



Wald (Bestand)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 15%

Nadelwald, Mischwald, Laubwald



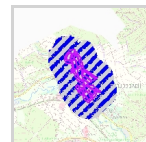
Naturpark

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (18,3 ha)

Hochtaunus

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 96%

Hochtaunus



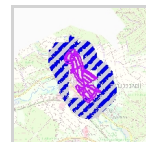
Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten)

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%

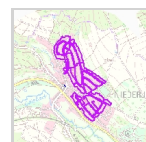
Fernradweg R8



Bodendenkmäler

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil < 1%

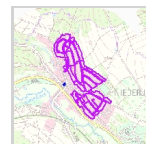
Kirche, Jüngere Neuzeit



Baudenkmäler mit Fernwirkung

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%

Katholische Kirche St. Michael



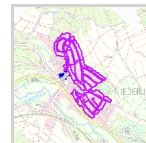
Baudenkmäler

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



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung, Altflächen, Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten), Potenzielle Hangrutschungsgefährdung, Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung, Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)
(Wirkfaktoren: Lärmimmissionen, 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, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen)

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), Biotop, 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, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen)

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, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen, 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), Biotop, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Biotopverbundsystem, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

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@epstein.de;

Tanja.Hahn-Jacobi@epstein.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:

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.

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 Transformatorenstation und es muss weiterhin gewährleistet sein, eine Zufahrt zu diesem Grundstück mit unserer Transformatorenstation 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 Baubauverfahren – inzwischen – hinreichend berücksichtigt ist, sehen wir uns veranlasst, **vorsorglich und fristwährend**

Widerspruch

gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan einzulegen.

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



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

-----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 [REDACTED] hinsichtlich folgender Punkte:

1. Baufenster des Grundstückes: Ich bin nicht damit einverstanden, dass das Nebengebäude nicht im Baufenster enthalten ist. Des Weiteren ist der Bauantrag/die Baugenehmigung [REDACTED] Wohnhausanbau und Errichtung eines Stellplatzes nicht im Plan verzeichnet und auch nicht im Baufenster.
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. Flächenbebauungsfaktor: Der Flächenbebauungsfaktor GRZ soll von 0,5 zum Zeitpunkt der Baugenehmigung der Gebäude auf nun 0,4 herabgesetzt werden.
4. Freiflächenbegrünung: Die von Ihnen gewünschte 40%ige Begrünung des Grundtücke ist teilweise nicht möglich und in der von Ihnen geplanten Art und Form nicht Bürger und vorallem nicht Kinderfreundlich, da bei derart vielen Bäumen und Sträuchern kein Platz mehr für Kinder zum Spielen auf einer Wiese bleibt.
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]

████████████████████
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 Bebauungsplan N100
Stellungnahme gem. §3 Absatz 1 BauGB***

Sehr geehrter Herr Simon,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Der geplante Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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.

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

[REDACTED]

██
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 Bebauungsplan N100
Stellungnahme gem. §3 Absatz 1 BauGB***

Sehr geehrter Herr Simon,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Der geplante Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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.

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

████████████████████

████████████████████



vorab per Fax: 06198/305109
Burgstadt Eppstein
Herr 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"
65817 Eppstein-Niederjosbach
hier: Stellungnahme gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Simon,

Frau [REDACTED] [REDACTED] 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 Grundstückfläche, dem Maß der baulichen Nutzung zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohneinheiten, sowie zur Anzahl der Stellplätze, Garagen und Carports treffen.

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



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.

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.

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.

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. Er bürdet 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.

Die Stadt Eppstein hat es versäumt, den tatsächlichen Nutzen des Bebauungsplans für den Bürger verständlich darzulegen. Unklar ist, inwieweit Naturschutzbehörden hier eingebunden sind, wo doch erhebliche Eingriffe in die Natur drohen, wenn der Bebauungsplanentwurf 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 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 sieht anders aus.

Mit freundlichen Grüßen



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

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.

Niederjosbach 3. April 2020

Mit freundlichem Gruß



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

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



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

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 Bebauungsplan N100
Stellungnahme gem. §3 Absatz 1 BauGB***

Sehr geehrter Herr Simon,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer der [REDACTED] in 65817 Eppstein, OT Niederjosbach, dass im Plangebiet des Bebauungsplanvorentwurfs zum Bebauungsplan N 100 liegt. Gegen diesen Entwurf und Bebauungsplan N100 legen wir hiermit fristgerecht Widerspruch zu folgenden Punkten ein:

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

Der geplante Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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.

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

