

STADT EPPSTEIN STADTTEIL EHLHALTEN

Bebauungsplan EH 102 „IM BANGERT“

- 1. BEGRÜNDUNG**
- 2. UMWELTBERICHT**

GP: 19.12.2019

**PLANUNGSBÜRO
HENDEL + PARTNER**

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TEL. 0611/300 123 FAX 0611/3041 05
Email: post@hendelundpartner.de

(AW/MM) Begr-3736-GP

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	5
1.1 LAGE UND GRÖSSE	5
1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	5
1.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION	5
1.4 GEPLANTE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	6
1.5 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	8
1.5.1 Verkehr.....	8
1.5.2 Ver- und Entsorgung	8
1.6 FLÄCHENBILANZ	8
1.7 BODENORDNUNG	9
2. UMWELT	9
2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN	9
2.2 SCHUTZGÜTER	10
2.2.1 Schutzgut Boden (b) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	10
2.2.2 Schutzgut Wasser (w) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	11
2.2.3 Schutzgut Klima + Luft (k) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	12
2.2.4 Schutzgut Tiere + Pflanzen (ö) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	13
2.2.5 Schutzgut Landschaft + Erholung (e) (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	15
2.2.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (m) (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB).....	16
2.2.7 Schutzgut Kultur- + sonstige Sachgüter (s) (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)	16
2.2.8 Wechselwirkungen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB).....	17
2.2.9 Nutzungsbilanz Bestand/Planung.....	17
2.2.10 Biotopwertrahmen	18
2.3 ZUSAMMENFASSUNG GEMÄSS ANLAGE 1, NR. 3C ZU § 2 (4) + § 2 A BAUGB	20

3. ANLAGEN

- 3.1 Planungsbüro Dr. Huck (17.07.2017 + Ergänzung vom 26.03.2018): Bauvorhaben 5 Einfamilienhäuser Eppstein, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Untersuchung gesetzlich geschützter Biotope, Gelnhausen.
- 3.2 Vertrag über die Freistellung von naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtungen und den Verkauf von Biotopwertpunkten i.S. § 5 (6) Kompensationsverordnung als naturschutzrechtliche Teilkompensation für Bebauungsplan EH 102 „Im Bangert“ zwischen dem Vorhabenträger Magistrat der Stadt Eppstein (gezeichnet 17.04.2019) und der Hessischen Landgesellschaft mbH, Kassel (gezeichnet 24.04.2019).

4. PLANUNTERLAGEN

- 4.1 Bebauungsplan M. 1 : 500
- 4.2 Ursprünglicher Bebauungsplan / Bestandsaufnahme M. 1 : 1.000

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die Stadt EPPSTEIN stellt für einen Teilbereich des im Jahre 2005 zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplanes „LANGSTRASSE / VOR DEM THOR / BORNGASSE“ den Bebauungsplan EH 102 „IM BANGERT“ neu auf. Dabei soll die ursprünglich festgeschriebene planerische Konzeption durch Änderungen an die heutigen Erfordernisse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung angepasst werden. Außerdem sollen die Gartenbereiche der geplanten Neubebauung nach Süden in den bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB erweitert werden.

1.1 LAGE UND GRÖSSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes EH 102 „IM BANGERT“ umfasst im Stadtteil EHLHALTEN folgende Flurstücke:

- Flur 16 Flurstück Nr. 338 – 355, 356 tw., 357-358.
- Flur 1 Flurstücke Nr. 292, 293 und 294.

Die Flurstücke 292-294 sowie 355 tw., 356 tw. und 358 tw. liegen im derzeitigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 0,37 ha. Hiervon sind ca. 0,3 ha Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „LANGSTRASSE / VOR DEM THOR / BORNGASSE“. Im Außenbereich liegen ca. 0,07 ha.

Räumlich grenzt der Geltungsbereich im Westen an die bestehende Bebauung der Straße VOR DEM THOR mit dem Friedhof, im Norden an die Langstraße und im Osten an die Anrainer Borngasse. Im Süden schließt teils aufgelassenes Kleingartenland im planungsrechtlichen Außenbereich an.

1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

„Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS-RegFNP 2010) stellt den Bereich des vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten ‚Wohngebietes‘ zum Teil als ‚Gemischte Baufläche‘ (rund 0,17 ha) dar und ist zum anderen Teil als ‚Fläche für die Landbewirtschaftung‘, ‚Vorranggebiet Regionaler Grünzug‘ und ‚Vorbehaltsgebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz und besondere Klimafunktionen‘ festgelegt (rd. 0,1 ha). Aufgrund der sehr geringen Flächengröße betrifft die vorgesehene Festsetzung nicht die Grundzüge der Planung und kann daher als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden.“ (Stellungnahme des Regionalverbandes vom 17-05.2019)

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Stadt EPPSTEIN befindet sich im Randbereich des Ballungsraums der Region FrankfurtRheinMain und hat die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums inne. Die verkehrsgünstige Lage im Ballungsraum hat eine beständige Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum zur Folge. Allerdings bestehen gemäß Regional-

plan/Regionaler Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain 2010 im gesamten Stadtgebiet von EPPSTEIN schon aufgrund der schwierigen Topographie nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Stadtteil EHLHALTEN ist mit etwa 1.200 Einwohnern der kleinste Stadtteil von EPPSTEIN. Der Ort liegt verkehrsgünstig an der L 3011, etwa 4,5 km nördlich von Eppstein. Nach Westen führt die L 3027 über Oberjosbach nach Niedernhausen mit Anschluss an die A 3. EHLHALTEN selbst, mit seinem Siedlungsursprung am Rande der Dattenbachaue, wird heute durch größere, beidseits des Baches, sich die Hänge hinaufziehende Baugebiete geprägt. Die Bachaue ist weitgehend von Bebauung freigehalten. Lediglich die die Aue querende Langstraße (L 3027) ist beidseitig bebaut. In EHLHALTEN selbst sind nur sehr kleine Arrondierungen zur Eigenentwicklung möglich.

Die derzeitige städtebauliche Situation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes EH 102 „IM BANGERT“ stellt sich wie folgt dar:

- Bis auf die geplanten Erweiterungen der Gärten in südliche Richtung ist der Bereich bereits im Bebauungsplan „LANGSTRASSE / VOR DEM THOR / BORN-GASSE“ als Mischgebiet festgesetzt.
- Die im Westen, Norden und Nord-Osten bereits bestehende Bebauung umfasst die Teilgebiete MI 1A, MI 1 und MI 3. Sie stellt sich überwiegend als zweigeschossige, offene Bauweise mit Satteldach dar.
- Der offenen Landschaft zugewandt schließt südlich das Teilgebiet MI 2 an, welches der Neubebauung vorbehalten ist. Das MI 2 ist bisher nicht umgesetzt worden. Es stellt sich als Gartenbereiche mit überwiegendem Rasen-/Grünlandbestand dar.
- Nach dem Regionalen Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain schließen südlich des Teilgebiets MI 2 ein Regionaler Grünzug (Vorranggebiet), ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen von „sehr hoher Bedeutung“ an.

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes LANGSTRASSE / VOR DEM THOR / BORNGASSE entsprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Mischgebiet). Mit der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes EH 102 „IM BANGERT“ erfolgt eine Abweichung von der bisherigen planerischen Zielsetzung: Das Teilgebiet MI 2 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Das Baugebiet nimmt in geringem Ausmaß derzeitige Außenbereichsflächen in Anspruch. Dies macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der anstehenden Fortschreibung erforderlich. Da die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, ist dies nach § 214 BauGB für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes unbeachtlich.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Planungsabsicht eingehalten. Die Überschreitung des Vorranggebietes Siedlung – Bestand ist nur marginal, so dass sich daraus keine Raumbedeutsamkeit ableiten lässt.

1.4 GEPLANTE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Die angestrebte planerische Konzeption für den Stadtteil EHLHALTEN verfolgt den Grundgedanken einer maßvollen Nachverdichtung. Zu diesem Zweck soll die ursprüngliche planerische Konzeption aufgegriffen und die bereits bestehenden Baurechte im Bereich des ursprünglichen Teilgebiets MI 2 behutsam erweitert werden, um den Bedürfnissen an heutiges Wohnen Rechnung zu tragen.

Dabei soll auch weiterhin in Zukunft mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet das Ansiedeln störender Nutzungen, die sich nach Art und Maß nicht in die Umgebung einfügen, verhindert und im Bereich des Bestandes (Ausweisung als MI) die Entwicklung mäßig gelenkt werden, um die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung des Stadtteil EHLHALTEN zu gewährleisten.

Die derzeit maximal überbaubare Grundstücksfläche mit einer GRZ von 0,26 wird so angepasst, dass eine effizientere Ausnutzung der Grundstücke bei einer gleichzeitig flächensparenden und energieeffizienten kubischen Bauweise ermöglicht wird.

Die Gebäudehöhen werden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes und der topografischen Gegebenheiten differenziert festgesetzt. Die Regelung erfolgt durch eine Kombination von Planeinschrieb und textlicher Festsetzung. Dabei werden die maximalen Gebäudehöhen in Meter über Normal-Null angegeben. Maßgeblich für die Bestimmung ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut.

Weiter werden die Gartenflächen der südlichen Grundstücke vergrößert, so dass sich diese für Familien mit Kindern attraktiver darstellen. Es ergeben sich nun zwei nördliche, kleinere Wohnbaugrundstücke von ca. 290 bzw. ca. 410 m² sowie drei südliche Ortsrandgrundstücke mit ca. 515, 600 und 760 m². Während für die bestehende Mischgebietsbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zugelassen wird, wird für die Baugrundstücke am Ortsrand (WA 2) mit einer GRZ von 0,3 eine deutlich lockerere Bebauung festgesetzt. Das zwischen beiden Baugebieten liegende Allgemeine Wohngebiet WA 1 vermittelt mit einer GRZ von 0,4 zwischen den vorher genannten Baugebieten.

Die ursprünglich konzipierte, eingeschossige Einfamilienhausbebauung soll im Teilbereich MI 2 durch eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung ersetzt werden. Die Erhöhung um ein Geschoss nimmt die ortsbildprägende Struktur des sonst zweigeschossigen Stadtteils auf. Dies ermöglicht ein harmonisches Einfügen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild.

Im ursprünglichen Teilgebiet MI1 wird das Baufenster der bestehenden Bebauung „Krone“ angepasst. Zur Langstraße und zum östlichen Nachbarn sollen die derzeitigen, historischen Baufluchten erhalten bzw. bei einer Neubebauung entsprechend der dörflichen Struktur wieder aufgenommen werden. So erfolgt hier eine Festsetzung von Baulinien. Zur westlich liegenden neuen Anliegerstraße hin soll – wiederum entsprechend der historisch gewachsenen dörflichen Strukturen – ein Wechsel von Bebauung mit und ohne Grenzabstand ermöglicht werden. Um dies planungsrechtlich zu sichern, wird das Baufenster mit einer Baugrenze begrenzt und gleichzeitig eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Bebauung innerhalb des Baufensters ohne Einhaltung von Grenzabständen zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen zulässt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise mit einer Begrenzung der Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und –linien bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass es sich bei der 2. Wohneinheit um eine Einliegerwohnung handelt, die baulich integriert und der Hauptwohnung baulich untergeordnet ist.

1.5 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

1.5.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in gleicher Weise wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen. An die Langstraße wird eine verkehrsberuhigte Stichstraße mit Wendehammer angeschlossen.

Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken untergebracht. Hierfür sind Stellplätze und Garagenstandorte ausgewiesen.

Im Öffentlichen Personennahverkehr können 2 Buslinien genutzt werden. Die Linie 805 (nach Eppstein/Bhf. bzw. Königstein) ist über die Haltestelle Königsteinerstraße zu erreichen. Die Entfernung zwischen dem Baugebiet und der Haltestelle beträgt ca. 300 m. Die Linie 816 nach Bremthal bzw. Vockenhausen / Schulzentrum) fährt die Haltestelle Feldbergstraße an, welche zum Baugebiet eine mittlere Entfernung von 350 m aufweist.

1.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trinkwasser, Elektrizität und Telekommunikation ist durch Anschluss an die bestehenden Ortsnetze möglich.

Die Abwasserentsorgung der bereits kanalisierten Flächen erfolgt im Mischsystem. Die Ableitung des Schutzwassers aus dem Plangebiet sowie des anfallenden und zum Abfluss gelegenen Niederschlagswassers erfolgt über die bestehende Ortskanalisation zum Regenüberlaufbecken RÜB Ehlhalten des Abwasserverbandes Main-Taunus. Von dort erfolgt die überörtliche Abwasserableitung über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen zu Abwasserreinigungsanlage (ARA) Ehlhalten des Abwasserverbandes Main-Taunus.

Die erforderlichen Kanaltrassen auf den Privatgrundstücken werden mit Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Main-Taunus und der Stadt Eppstein ausgewiesen.

Der Wendehammer im Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen.

1.6 FLÄCHENBILANZ

Aus dem Entwurf zum 2. BA des Bebauungsplanes EH 102 „IM BANGERT“ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Mischgebiet	565 m ²	15,15%
Allgemeines Wohngebiet	2.585 m ²	69,30%
Öffentliche Erschließung	580 m ²	15,55%
GESAMTSUMME	3.730 m²	100,00%

1.7 BODENORDNUNG

Es ist eine Anpassung der Grundstücksgrenzen erforderlich.

2. UMWELT

2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN

Gesetzliche Grundlagen + Ziele

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Hierzu wird auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei ist die Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB anzuwenden. Gemäß § 1a (3) BauGB wird die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (= Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in den Umweltbericht integriert.

Die Gemeinde legt zwar fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange erforderlich ist, hierzu wird jedoch nach § 4 (1) BauGB eine frühzeitige Behördenbeteiligung, das sog. Scoping, durchgeführt, in dessen Rahmen die Behörden über die Planung unterrichtet und zur Äußerung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden.

Das Ergebnis des Scoping bildet die Grundlage für die Durchführung der Umweltprüfung und die Ausarbeitung des Umweltberichts, der dann gemäß § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Er stellt nach § 2 a BauGB einen selbständigen, gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB anzuwenden. Nach § 1 a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes erfolgt sind oder zulässig waren.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes EH 102 „IM BANGERT“ gilt als Vor-Eingriff-Zustand die Situation, die nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes LANGSTRASSE / VOR DEM THOR / BORNGASSE zulässig ist.

Durch die geplante stärkere Verdichtung der Bebauung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan sowie die Inanspruchnahme von derzeit im Außenbereich liegenden Flächen sind in den nachfolgenden Kapiteln aufgeführte Schutzgüter betroffen.

2.2 SCHUTZGÜTER

In den jeweiligen Abschnitten „Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen“ bedeuten:

V = Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

A = Ausgleichsmaßnahmen

E = Externe Ausgleichsmaßnahmen

2.2.1 Schutzgut Boden (b) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Das GEOLOGISCHE AUSGANGSGESTEIN ist Hochflutlehm über Schutt oder stark kiesigen Sedimenten.

ROHSTOFFSICHERUNGSFLÄCHEN sind im Regionalplan Südhessen 2010 im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und seiner weiteren Umgebung nicht ausgewiesen.

Der BODEN im Plangebiet ist folgendermaßen zu charakterisieren:

- Bodentyp: Auengley
- Bodenart: schluffiger Lehm, teils eher sandig, teils tonig, schwach bis mittel steinig-grusig.

Die Böden sind tiefgründig, carbonatfrei mit saurer bis stark saurer Bodenreaktion. Die Durchlässigkeit für Bodenwasser ist mittel bis gering.

Die Standortkarte von Hessen stuft das Grünland der nahen Umgebung als „G 1-Fläche = Grünland mit guter Nutzungseignung“ ein.

ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE, SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN oder VERDACHTSFLÄCHEN im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder seiner Nachbarschaft sind weder der Stadt Eppstein noch dem Regierungspräsidium Darmstadt als zuständiger Fachbehörde bekannt.

Auch ist beim Regierungspräsidium Darmstadt kein aktueller BERGBAU oder ALTBERGBAU dokumentiert.

Ziele

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Minimum.
- Herstellung von befestigten Flächen wie Stellplätze und Zufahrten mit wasser-durchlässigem Aufbau bzw. Versickerung des Niederschlagswassers.
- Schutz und Wiederverwendung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes und Oberbodens.
- Aufwertung von Bodenfunktionen als Ersatz für den Verlust von offenem Boden durch Überbauung/Versiegelung.

Zu erwartende Auswirkungen + Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen

Zu erwartende Auswirkungen		Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	
Schutzgut Boden (b)			
b 1	Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen	V b 1.1	Sparsames Erschließungssystem
		V b 1.2	Wasserdurchlässige Fußwege, Stellplätze + Zufahrten
		A b 1.3	Versickerung / Weiterverwendung von Niederschlagswasser
		E b 1.4	Ankauf von Ökopunkten
b 2	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen	V b 2	Oberbodensicherung nach DIN 18 915
b 3	Grundsätzliche Möglichkeit von schädlichen Bodenveränderungen	V b 3	Meldung von sensorischen Auffälligkeiten

**2.2.2 Schutzgut Wasser (w)
 (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)**

Bestandsbeschreibung und –bewertung

OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Im Plangebiet sind keine natürlichen oder künstlichen Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Schwarzbaches bzw. dessen Nebengewässer, dem Dattenbach. Laut dem im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus erstellten Hochwasserschutzkonzept für das Einzugsgebiet des Schwarzbaches sowie dem durch das Land Hessen rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt das Plangebiet nicht im Hochwassergefahrenbereich bzw. nicht im Überschwemmungsgebiet des Dattenbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Das Plangebiet grenzt jedoch im Osten unmittelbar an das rechtskräftig festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Dattenbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) an.

Der Dattenbach fließt im Abstand von etwa 50 m zur südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs. Entlang des Baches ist ein Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenbereich festgesetzt (extremes Hochwasser – HQextrem), das in das südöstliche Plangebiet hineinreicht. Die HQextrem-Linie ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

GRUNDWASSER

Das Plangebiet liegt in der GRUNDWASSERLANDSCHAFT „Rheinisches Schiefergebirge – Hintertaunus“. Das Grundwasser steht bei unverändertem Gelände 0,8 – 1,0 m unter Flur an.

Ziele

Die bereits unter dem Schutzgut Boden aufgeführten Ziele gelten auch für das Schutzgut Wasser. Weitere Ziele sind:

- Getrennte Behandlung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser.
- Versickerung und ggf. zusätzliche Weiterverwendung von Niederschlagswasser.
- Beachtung des Hochwasserschutzgebietes.

Zu erwartende Auswirkungen + Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen

Zu erwartende Auswirkungen	Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen
Schutzgut Wasser (w)	
Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser decken sich mit denen auf das Schutzgut Boden und sind dort bereits aufgeführt.	Die Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser decken sich mit denen für das Schutzgut Boden und sind dort bereits aufgeführt.

2.2.3 Schutzgut Klima + Luft (k) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestandsbeschreibung und -bewertung

REGIONALKLIMA

Die Stadt Eppstein gehört innerhalb des Klimaraumes SÜD-WESTDEUTSCHLAND zum Klimabezirk TAUNUS. Der Planungsraum ist durch milde Winter und warme Sommer mit vorherrschenden Westwinden gekennzeichnet. Das Plangebiet ist durch folgende Klimadaten charakterisiert:

- mittlerer Jahresniederschlag: 750 - 800 mm
- mittlerer Niederschlag in der Vegetationszeit: ca. 600 mm
- mittlere Jahresdurchschnittstemperatur: ca. 7 - 8°C.

LOKALKLIMA

Eine große Zahl von Nordosten und Nordwesten einströmende Hangabwinde und ein hochwirksamer Talabwind entlang des Dattenbaches von Norden her bestimmen das Lokalklima von EHLHALTEN. In diesen Bereichen liegen auch Kaltluftentstehungsgebiete mit sehr hoher Produktionsrate. Allerdings stellt die Bebauung entlang der Langstraße ein Abflußhindernis dar. Die unbebauten Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes besitzen ein mittleres Kaltluftproduktionsvermögen.

BIOKLIMA

Die Thermalkarten zeigen, dass sowohl hinsichtlich der Erwärmung im Tagesverlauf als auch nach nächtlicher Abkühlung EHLHALTEN den kühlest Gebieten im Main-Taunus-Kreis angehört. So sind wärmebedingte Belastungen weitgehend auszuschließen.

Ziele

- Reduzierung der Wärmewerte sowie Förderung der Luftqualität und Luftreinhaltung durch Beschränkung der Flächenversiegelung, Durchgrünung des Plangebietes sowie Zulassen von Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Zu erwartende Auswirkungen + Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen

Zu erwartende Auswirkungen		Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	
Schutzgut Klima + Luft (k)			
k 1	Veränderung des Kleinklimas	A k 1	Durchgrünung - Maßnahmen von A ö 1.2
k 2	Verschlechterung der Luftqualität	A k 2	Förderung regenerativer Energiegewinnung

**2.2.4 Schutzgut Tiere + Pflanzen (ö)
 (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)**

Bestandsbeschreibung und –bewertung

FLORA / BIOTOPTYPEN IM DERZEITIGEN AUSSENBEREICH

Auf den Flurstücken 292 und 355 befindet sich Rasen sowie eine Gartenhütte. Neben der Gartenhütte stehen zwei kleine, nicht erhaltenswerte Walnussbäume. Die Flurstück 293 und 294 werden extensiv als Kleingarten genutzt. Bestandteil dieser Fläche ist auch ein gut ausgeprägter und erhaltenswerter Obstbaum an der Straße VOR DEM THOR. Die Flurstücke 356 und 358 sind im wesentlichen als Rasen angelegt. Auf dem Rasen stehen einige kleine Koniferen. Im Südosten dieser Flurstücke, unterhalb einer Abbruchkante, findet sich extensiv gepflegter Rasen mit Übergängen zu frisch-feuchten Grünland.

FAUNA / ZOOTOPTYPEN IM DERZEITIGEN AUSSENBEREICH

Das faunistische Artenpotential der das Plangebiet bestimmenden Biotoptypen wird in Form von Zootypen charakterisiert.

Die als arten- und strukturarm eingestufteten HAUSGÄRTEN zeichnen sich durch einen hohen Anteil an Rasenflächen mit intensiver Nutzung und Pflege aus.

Die extensivere Nutzung und Pflege des EXTENSIVRASENS sowie der als strukturreich eingestufteten KLEINGARTENPARZELLEN bewirkt eine höhere Artenvielfalt unter den Gräsern und Kräutern. Bei seltener Mahd erhöht sich so die Funktion als Lebensraum für einst typische wiesenbewohnende Insekten und Schmetterlinge. An Vogelarten sind an menschliche Besiedlung angepasste Arten wie Meisen und Amseln anzutreffen.

Die Fauna von BÄUMEN (als zu erhaltend eingestufteter Obstbaum) korreliert mit der Baumart und dem Habitatangebot (Totholz, Baumhöhlen usw.). Die verschiedenen Stockwerke des Baumes bilden eine Vielzahl unterschiedlicher Habitate. Neben dem Stamm mit seinen Ritzen und Spalten ist vor allem der Kronenraum Lebensraum zahlreicher Tiere. Beispielhaft genannt seien Vögel, denen Bäume als Nist- und Nahrungsstätte, aber auch als Ansitz- und Singwarte dienen. Eine analoge Bedeutung weisen Bäume für Insekten auf, die wiederum Nahrung für insektenfressende Vögel sind.

Artenschutzprüfung

Mit Datum vom 17.07.2017 und Ergänzung vom 26.03.2018 wurde für den unbebauten Bereich des Plangebietes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der eine Untersuchung gesetzlich geschützter Biotope einschließt (Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen). Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ist nicht erfüllt. Es wurde keine Pflanzenart des Anhanges IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen oder als potentiell vorkommend eingestuft. Auch werden keine Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie relevant geschädigt oder gestört. Gleiches gilt für europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG konnten nicht nachgewiesen werden.

Allerdings sind Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durchzuführen:

- Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung bzw. Baustelleneinrichtung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neu gestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegenetz.
- Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.
- Rodungsarbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. durchzuführen.
- Eine etwa 1 m breite geschnittene Einfriedungshecke im Osten soll als potentielles Bruthabitat und damit als Lebensraum für europäische Vogelarten erhalten bleiben. Der Totbaum im Süden ist als potentielles Bruthabitat für europäische Vogelarten sowie als potentielles Tagesquartier für Fledermäuse zu erhalten.

Von der Artenschutzprüfung unabhängige Ziele

- Erhalt des Obstbaumes an der Straße VOR DEM THOR
- Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken.
- Verzicht auf den Einsatz von Bioziden und Mineraldüngern.
- Aufwertung von Lebensräumen für Flora und Fauna als Ersatz für deren Verlust durch Bebauung/Versiegelung.

Zu erwartende Auswirkungen + Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen

Zu erwartende Auswirkungen		Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	
Schutzgut Pflanzen + Tiere (ö)			
ö 1	Verlust von Lebensraum mit geringer für Flora & Fauna - Rasen / Hausgarten - Extensivrasen - Kleine Bäume/Gehölze	A ö 1.1	Neuanlage von Hausgärten mit Mindestanteil an heimischen Gehölzarten
		A ö 1.2	Baumpflanzungen
		A ö 1.4	Definition von Mindestqualitäten der Anpflanzungen
		V ö 1.5	Rodungen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln
ö 2	Verlust von Lebensraum mit mittlerer Bedeutung für Flora & Fauna - Kleingarten, extensiv / strukturreich - Extensivrasen	E ö 2	Ankauf von Ökopunkten
ö 3	Gefährdung des erhaltenswerten Obstbaumes	E ö 3	Dauerhafter Erhalt des Obstbaumes

**2.2.5 Schutzgut Landschaft + Erholung (e)
 (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)**

Bestandsbeschreibung und -bewertung

ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind mit der Überplanung keine wesentlichen Veränderungen des Orts- oder Landschaftsbildes zu erwarten.

Die bisher im Außenbereich liegenden brachgefallenen Kleingärten stellen insbesondere mit ihrer Gehölzsukzession eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung dar, die mit der Entwicklung des kleinen Neubaugebietes und dem damit verbundenen Wegfall der derzeit ortsrandprägenden Rasen-/Wiesenflächen an Bedeutung gewinnt.

Ziele

- Einfügung des Baugebietes in die Landschaft durch angepasste Bauweise sowie landschaftstypischer Ein- und Durchgrünung.
- Erhöhung des Erholungswertes durch Ausweisung verkehrsberuhigter Straßenverkehrsfläche als Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielbereich.

Zu erwartende Auswirkungen + Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen

Zu erwartende Auswirkungen		Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	
Schutzgut Landschaftsbild + Erholung (e)			
e 1	Überbauung "freier" Landschaft	A e 1.1	Angepasste Bauweise der Baukörper
		A e 1.2	Landschaftstypische Durchgrünung
		A e 1.3	Einzelbaumpflanzungen im Süden und Osten als Ortsrandeingrünung
e 2	Zunahme der Einwohnerzahl mit Bedarf an Naherholungsflächen	A e 2	Verkehrsberuhigte Wohnstraße

**2.2.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (m)
 (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen und Erschütterungen zu berücksichtigen. Sofern sie planungsrelevant sind und sich nicht mit den übrigen, bereits behandelten Schutzgütern überschneiden, werden sie nun hier betrachtet.

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Innerhalb des Plangebietes sowie in seiner näheren Umgebung sind keine Emissionsquellen bekannt, die zu Überschreitungen von geltenden umweltrelevanten Orientierungs-, Richt-, oder Grenzwerten im Allgemeinen Wohngebiet führen könnten.

Ziele

- Erfüllung der Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gemäß BauGB.

Zu erwartende Auswirkungen + Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen

Zu erwartende Auswirkungen		Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (e)			
	keine Auswirkungen erwartet		keine Maßnahmen erforderlich

**2.2.7 Schutzgut Kultur- + sonstige Sachgüter (s)
 (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)**

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt. Sonstige Sachgüter wie z. B. Güter von gesellschaftlicher Bedeutung oder Bodenschätze kommen ebenfalls nicht vor.

Ziele

- Erhalt von eventuellen archäologischen Funden in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Denkmalschutzbehörden.

Zu erwartende Auswirkungen + Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen

Zu erwartende Auswirkungen		Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	
Schutzgut Kultur + Sonstige Sachgüter (s)			
s 1	Grundsätzliche Möglichkeit von archäologischen Funden	V s 1.1	Meldung von eventuellen archäologischen Funden
		V s 1.2	Maßnahmen in Abstimmung mit Denkmalbehörden

2.2.8 Wechselwirkungen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)

Zwischen den einzelnen betrachteten Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen, die nur besonders dargestellt werden, wenn sie für die Betrachtung des Umweltaspektes von entsprechender Bedeutung sind. Die vorangehend gewählte schutzgutbezogene Vorgehensweise integriert bereits die Wechselwirkungen und die daraus resultierenden Umweltauswirkungen. Über die schutzbezogene Beurteilung hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

2.2.9 Nutzungsbilanz Bestand/Planung

Aus dem Vergleich zwischen den zeichnerischen Darstellungen im Geltungsbereich und der geplanten Entwicklung ergeben sich folgende Nutzungsänderungen:

FLÄCHENNUTZUNG	BESTAND	%	PLANUNG	%	DIFFERENZ
BAUGRUNDSTÜCKE MI-GEBIET GRZ 0,6:			565 m²		
Überbaubare Flächen	240 m ²	6,4	340 m ²	9,1	100 m ²
Private Nebenanlagen/Erschließung	120 m ²	3,2	110 m ²	2,9	-10 m ²
Begrünung auf Baugrundstücken	330 m ²	8,8	115 m ²	3,1	-215 m ²
BAUGRUNDSTÜCKE WA 1-GEBIET GRZ 0,4:			705 m²		
Überbaubare Flächen	140 m ²	3,8	280 m ²	7,5	140 m ²
Private Nebenanlagen/Erschließung	70 m ²	1,9	130 m ²	3,5	60 m ²
Begrünung auf Baugrundstücken	355 m ²	9,5	295 m ²	7,9	-60 m ²
BAUGRUNDSTÜCKE WA 2-GEBIET GRZ 0,3:			1.880 m²		
Überbaubare Flächen	290 m ²	7,8	565 m ²	15,1	275 m ²
Private Nebenanlagen/Erschließung	145 m ²	3,9	360 m ²	9,7	215 m ²
Begrünung auf Baugrundstücken	680 m ²	18,2	955 m ²	25,6	275 m ²
FLÄCHENNUTZUNG	BESTAND	%	PLANUNG	%	DIFFERENZ

ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG:			580 m²		
Straßenverkehrsflächen	460 m ²	12,3	535 m ²	14,3	75 m ²
Fußwege	120 m ²	3,2	0 m ²	0,0	-120 m ²
Verkehrsrgrün	0 m ²	0,0	45 m ²	1,2	45 m ²
ENTFALLENDE NUTZUNGEN:					
Kleingarten, strukturreich	240 m ²	6,4	0 m ²	0,0	-240 m ²
Hausgarten, strukturarm	330 m ²	8,8	0 m ²	0,0	-330 m ²
Gartenhaus einschl. Umwegung	10 m ²	0,3	0 m ²	0,0	-10 m ²
Extensivrasen	200 m ²	5,4	0 m ²	0,0	-200 m ²
GESAMTFLÄCHE	3.730 m²	100,0	3.730 m²	100,0	0 m²

2.2.10 Biotopwertrahmen

Die nachfolgende numerische Bewertung des Zustandes vor und nach dem Eingriff auf der Grundlage der „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV)“ vom 01.09.2005 zeigt das durch Ankauf von Öko-Wertpunkten auszugleichende Defizit auf.

Als Vor-Eingriff-Zustand gilt die Situation, die nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes LANGSTRASSE / VOR DEM THOR / BORNGASSE zulässig ist.

Gemäß Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018, Anlage 2, Pkt. 2.2.5 ist in diesem Zusammenhang ebenfalls eine Veränderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotentials zu bewerten, soweit die Ertragsmesszahl je AR (EMZ) unter 20 bzw. über 60 liegt **und** die Eingriffsfläche nicht mehr als 10.000 m² beträgt. Nach Auskunft des Amtes für Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz, Abt. Landwirtschaft, beträgt die EMZ für Ehlhalten 39,0. Die Inanspruchnahme von derzeitigem Außengebiet beträgt ca. 0,07 ha. Damit ist eine Zusatzbewertung der Bodenfunktion bezüglich des Ertragspotentials nach der KV 2018 nicht erforderlich.

Nr.	Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wert- punkt je m ²	Fläche (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp nach Maßn.		Biotopwertpunkte	
			vor Maßn.	nach Maßn.	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1.1	Sp. 1.2	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
MISCHGEBIET (MI) GRZ 0,6						
10.710	überbaubare Fläche, ohne Dachbegrünung	3 WP	240 m ²	340 m ²	720 WP	1.020 WP
10.510/520	Private Erschließung / Nebenanlagen	3 WP	0 m ²	110 m ²	0 WP	330 WP
10.510/530	Private Erschließung / Nebenanlagen	4,5 WP	120 m ²	0 m ²	540 WP	0 WP
11.221	Hausgarten, struktur- und artenarm	14 WP	330 m ²	115 m ²	4.620 WP	1.610 WP
<i>ZWISCHENSUMME MI</i>				<i>565 m²</i>		
ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA 1) GRZ 0,4						
10.710	überbaubare Fläche, ohne Dachbegrünung	3 WP	140 m ²	280 m ²	420 WP	840 WP
10.510/520	Private Erschließung / Nebenanlagen	3 WP	0 m ²	130 m ²	0 WP	390 WP
10.510/530	Private Erschließung / Nebenanlagen	4,5 WP	70 m ²	0 m ²	315 WP	0 WP
11.221	Hausgarten, struktur- und artenarm	14 WP	355 m ²	295 m ²	4.970 WP	4.130 WP
<i>ZWISCHENSUMME WA 1</i>				<i>705 m²</i>		
ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA 2) GRZ 0,3						
10.710	überbaubare Fläche, ohne Dachbegrünung	3 WP	290 m ²	565 m ²	870 WP	1.695 WP
10.510/520	Private Erschließung / Nebenanlagen	3 WP	0 m ²	360 m ²	0 WP	1.080 WP
10.510/530	Private Erschließung / Nebenanlagen	4,5 WP	145 m ²	0 m ²	653 WP	0 WP
11.221	Hausgarten, struktur- und artenarm	14 WP	680 m ²	955 m ²	9.520 WP	13.370 WP
<i>ZWISCHENSUMME WA 2</i>				<i>1.880 m²</i>		
ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG						
10.510	Völlig versiegelte Fläche	3 WP	580 m ²	535 m ²	1.740 WP	1.605 WP
11.221	Verkehrsgrün, struktur- und artenarm	14 WP	0 m ²	45 m ²	0 WP	630 WP
<i>ZWISCHENSUMME ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG</i>				<i>580 m²</i>		
ENTFALLENDE NUTZUNGEN						
11.222	Kleingarten, strukturreich	25 WP	240 m ²	0 m ²	6.000 WP	0 WP
11.221	Hausgarten, strukturarm	14 WP	330 m ²	0 m ²	4.620 WP	0 WP
10.710	überbaubare Fläche, ohne Dachbegrünung	3 WP	10 m ²	0 m ²	30 WP	0 WP
6.320	Extensivrasen	21 WP	200 m ²	0 m ²	4.200 WP	0 WP
ZUSATZBEWERTUNG:						
4.110	Trauffläche Obstbaum, zu erhalten	31 WP	80 m ²	80 m ²	2.480 WP	2.480 WP
4.110	Trauffläche Einzel-/Obstbaum, heimisch (STU 14/16: Wertung 14 Stk a 1 m ²)	31 WP	14 m ²	15 m ²	434 WP	465 WP
Gesamtsumme Plangebiet			3.730 m²	3.730 m²	42.132 WP	29.645 WP
					BIOTOPWERTDIFFERENZ -12.487 WP	

Im Plangebiet steht dem Biotopwert des Bestandes von 42.132 Punkten ein Planwert von 29.645 Punkten gegenüber. Dies bedeutet ein Defizit von 12.487 Biotopwertpunkten.

Das Biotopwertdefizit von 12.487 Biotopwertpunkten stellt die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) als Agentur nach § 5 der Hessischen Kompensationsverordnung der Stadt Eppstein aus einer bereits vorlaufend durchgeführten Maßnahme zur Verfügung. Die erforderliche Freistellungserklärung liegt dem Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises – Amt für Bauen und Umwelt vor.

2.3 ZUSAMMENFASSUNG GEMÄSS ANLAGE 1, Nr. 3c zu § 2 (4) + § 2 a BauGB

GESETZLICHE GRUNDLAGEN + ZIELE

Entsprechend § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei ist die Anlage zum BauGB anzuwenden.

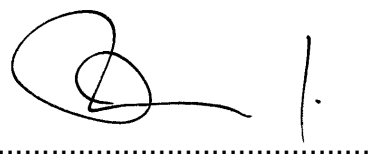
Nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes entspricht der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB	
1.	EINLEITUNG
1.a)	<p>Kurzdarstellung + Ziele</p> <p>Die Stadt EPPSTEIN befindet sich im Randbereich des Ballungsraums der Region Frankfurt/RheinMain und hat die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums inne. Die verkehrsgünstige Lage im Ballungsraum hat eine beständige Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum zu Folge. Aus diesem Grund hat sich die Stadt EPPSTEIN mit dem Bebauungsplan EH 102 „IM BANGERT“ dazu entschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum zu schaffen. Hierfür soll die ursprünglich festgeschriebene planerische Konzeption des Bebauungsplanes LANGSTRASSE / VOR DEM THOR / BORNGASSE durch geringfügige Änderungen an die heutigen Erfordernisse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung angepasst werden.</p> <p>Beschreibung der Festsetzungen</p> <p>Festgesetzt werden die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale bauliche Ausnutzung, die Geschosshöhen und die maximalen Gebäudehöhen. Die im Artenschutzgutachten vom 17.07.2017 als erhaltenswert eingestufte Hecke am östlichen Rand sowie der Baumruine am südlichen Rand des Plangebiets weisen eine artenschutzrechtliche Bedeutung auf und sind daher mit einer Pflanzbindung planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Geplant ist im Bereich WA eine durchgehend zweigeschossige Wohnbebauung mit freistehenden Einzellhäusern in offener Bauweise. Das ausgewiesene Mischgebiet dient mit seinen Festsetzungen der planungsrechtlichen Sicherung des historisch gewachsenen Gebäudebestands.</p>
	<p>Bedarf an Grund + Boden</p> <p>Zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden entsteht durch die zulässige Überbauung und Versiegelung bis zur einer Gesamtfläche von 735 m² bei einer Gesamtgröße des Geltungsbereichs von 3.730 m².</p>
1.b)	<p>umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen</p> <p>Diesen Bebauungsplan betreffende umweltschutzrelevante Ziele sind im Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführt.</p> <p>Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Belange werden durch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung gem. § 44 BNatSchG und der Integration der Eingriffsregelung (§ 13f. BNatSchG) berücksichtigt. Der nicht innerhalb des Geltungsbereiches zu erbringende Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt durch Ankauf von Ökopunkten.</p>
2.	BESCHREIBUNG + BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN
2. a)	<p>Bestandsaufnahme</p> <p>Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils EHLHALTEN. Das Gebiet stellt sich als gärtnerisch gepflegten Bereich dar. Vereinzelt wird die Rasenfläche von Büschen, im östlichen Randbereich durch eine Hecke ergänzt. Am südlichen Bereich liegt extensiv gepflegtes Kleingartenland, im Südosten unterhalb einer Abbruchkante extensiv gepflegter Rasen (Extensivrasen) mit Tendenzen zum Übergang in frisch-feuchtes Grünland.</p>

	Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (zu prüfende Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB)
	<p>a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt: Bedingt durch die zulässige Überbauung/Versiegelung wird das Bodenpotential erheblich beeinflusst. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 17.07.2017 mit Ergänzung vom 26.03.2018 stuft das Plangebiet bei Einhaltung der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der Hecke am östlichen Rand, Erhalt Baumruine am südlichen Rand) als unproblematisch ein. Schutzgebiete oder –objekte gemäß Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz sind nicht betroffen.</p> <p>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung: Schutzgebiete und –objekte gemeinschaftlicher Bedeutung sind im Plangebiet und seiner nahen Umgebung nicht vorhanden. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes: Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet und seiner nahen Umgebung nicht vorhanden.</p> <p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt: Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind aufgrund des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.</p> <p>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Kulturgüter oder sonstige Schutzgüter werden durch die Planung nicht betroffen. Bei nicht zu erwartenden archäologischen Funden ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.</p> <p>e) Vermeidung von Emissionen: siehe Punkt f) sachgerechter Umgang mit Abfällen + Abwässern: Abfälle werden ordnungsgemäß durch die Entsorgungsbetriebe entsorgt. Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Main-Taunus zugeleitet und dort gereinigt. Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs oder seiner nahen Umgebung sind nicht bekannt.</p> <p>f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen zwar nicht festgesetzt, jedoch stehen die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Maßnahmen nicht entgegen.</p> <p>g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts: Der rechtskräftige Regionale Flächennutzungsplan des Planungsverbands FrankfurtRheinMain stellt die Fläche als Mischgebiet (MI) dar. Mit dem Bebauungsplan EH 102 „IM BANGERT“ erfolgt eine Abweichung von der bisherigen planerischen Zielsetzung. Das Teilgebiet MI 2 soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, dies macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der anstehenden Fortschreibung erforderlich. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan i. S. d. § 8 (4) BauGB Das Plangebiet betreffende übergeordnete Pläne des Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen nicht vor.</p>
	<p>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: siehe Punkt f)</p> <p>i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d): Erwähnenswerte Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.</p>

<p>2. b)</p>	<p>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung</p> <p>Mit der Umsetzung der planerischen Konzeption des Bebauungsplanes EH 102 „IM BANGERT“ wird im Vergleich zur vorherigen Zielsetzung des Bebauungsplanes LANGSTRASSE / VOR DEM THOR / BORNGASSE ein Mehr von insgesamt 600 m² Überbauung / Versiegelung ermöglicht.</p> <p>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung der Planung</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung kann das Plangebiet auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes LANGSTRASSE/VOR DEM THOR/BORNGASSE entwickelt werden.</p>
<p>2. c)</p>	<p>geplante landespflegerische Maßnahmen</p> <p>Wie im ursprünglichen Bebauungsplane werden auch in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 14 Einzelbäume als zu pflanzend festgesetzt.</p> <p>Weiter werden die im Plangebiet erfolgenden Versiegelungen durch Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen.</p>
<p>2. d)</p>	<p>anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>Unter Berücksichtigung der gegebenen äußeren Rahmenbedingungen ergeben sich keine grundsätzlich anderweitigen Planungsmöglichkeiten.</p>
<p>3.</p>	<p>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</p>
<p>3. a)</p>	<p>Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung</p> <p>Grundlage der angewendeten Verfahren sind die unter 1 b) aufgeführten gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben. Im Rahmen der Umweltprüfung war die Anwendung von technischen Verfahren nicht erforderlich.</p> <p>Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben</p> <p>Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.</p>
<p>3. b)</p>	<p>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt</p> <p>Die Planung wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren und deren Realisierung durch die Bauaufsicht des Main-Taunus-Kreises geprüft. In diesem Zusammenhang werden auch die landespflegerischen Maßnahmen gebilligt.</p> <p>Der Stadt EPPSTEIN obliegt die Überwachung der dauerhaften Einhaltung der Umweltziele (Monitoring).</p> <p>Die Stadt EPPSTEIN geht davon aus, dass sie gemäß § 4 (3) BauGB von den Fachbehörden Mitteilung erhält, sofern nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt haben sollte.</p>
<p>3. c)</p>	<p>allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage</p> <p>siehe 1. a)</p>

Wiesbaden, den 19.12.2019



.....
 Merkel

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB

Gemäß § 10a (1) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eppstein hat in ihrer Sitzung am 26.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes EH 102 „Im Bangert“ mit Umweltbericht beschlossen und am 03.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 14.05.2018 bis einschließlich 22.06.2018 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 03.05.2018. Hieraus ergaben sich keine Anregungen oder Hinweise zum Bebauungsplanverfahren.

Bis einschließlich 22.06.2018 fand das Scoping auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB statt, in dessen Rahmen mit Schreiben vom 07.05.2018 die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden, die umweltrelevante Belange zu vertreten haben. Dabei wurden vor allem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgestimmt. Hieraus ergaben sich für den Entwurf des Bebauungsplanes folgende Änderungen:

- Aufnahme einer maximalen Firsthöhe der Gebäude von 11,75 m über dem Mittelpunkt des jeweiligen Baufensters.
- Zur Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt wurden für Teilbereiche der Baugrundstücke wasserdurchlässige Befestigungen festgesetzt, weiter die Empfehlung Brauchwasser in zweistufigen Zisternen, die zugleich ein gewisses Rückhaltevolumen bieten, zu sammeln.
- Ergänzung des Bebauungsplanes um Hinweise zu einem extremen Hochwasser (HQ-Extrem = HQ 100).
- Aufnahme eines Hinweises zur Erlaubnispflichtigkeit von Grundwasserabsenkungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 25.04.2019 bis einschließlich 31.05.2019 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Die Stadtverordnetenversammlung der STADT EPPSTEIN hat am 11.04.2019 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.04.2019 bis einschließlich 31.05.2019.

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eppstein in ihrer Sitzung am 19.12.2019 alle im Rahmen der Offenlage nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft. Die sich hieraus ergebenden Änderungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und dieser dann als Satzung beschlossen.

Die eingearbeiteten Änderungen waren im Wesentlichen:

- Aufnahme von Aussagen zum vorbeugenden Bodenschutz in den Umweltbericht.
- Aufnahme von Textfestsetzungen zur zu erhaltenden Strauchhecke, zur zu erhaltenden Baumruine und zur Mindestbegrünung der Baugrundstücke.

Andere Planungsmöglichkeiten als die zugrundeliegenden kamen aufgrund nicht in Betracht, des Zuschnitts der zur Verfügung stehenden Fläche nicht in Betracht.