

Stadt Eppstein

Bebauungsplan V 104 „Hallgarten“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB über die Art und Weise der Berücksichtigung der Um- weltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteili- gung

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Eppstein
Stand: 16.12.2022

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

G Geoinformatik
P umweltPlanung
M neue Medien

GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung und Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eppstein hat den Bebauungsplan V 104 „Hallgarten“ am 15.12.2022 als Satzung beschlossen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Es besteht die Verpflichtung, der Satzung des Bebauungsplans V 104 „Hallgarten“ eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 10.195 m² (1,02 ha) und befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Vockenhausen der Stadt Eppstein. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 135/11 der Flur 1 (siehe Abbildung 1). Im Norden grenzt das Plangebiet an den unbeplanten Außenbereich mit dem Bachbett des Schwarzbachs mit natürlicher Vegetation sowie Weideflächen an. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Neubau der Feuerwehr Vockenhausen an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Straße „An der Embsmühle“ begrenzt. Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L3011 mit parallel verlaufendem überörtlichem Radweg (R8).

Die Fläche des Plangebietes ist bislang unbebaut und wird als Sportanlage für die Sportart Fußball durch den Fußballverein Sportfreunde (SF) 1982 Vockenhausen genutzt. Der Sportplatz ist planungsrechtlich über den rechtskräftigen Bebauungsplan V 6 für das Gebiet „Mittlere Steinbach“ aus dem Jahr 1974 abgesichert.

Östlich des Plangebietes grenzen ein Tennisplatz, eine Boulebahn sowie die Vereinsgebäude des Turn- und Sportvereins (TSV) Vockenhausen 1885 e.V. an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Die Stadt Eppstein mit ihren fünf Stadtteilen verfügt zusätzlich zum Sportplatz Vockenhausen über zwei hervorragend ausgebaute Kunstrasenplätze in Niederjosbach und Bremthal sowie über Tennisplätze in den Stadtteilen Ehlhalten, Bremthal und Vockenhausen.

Zur Deckung der bestehenden Nachfrage nach Kinderbetreuungseinrichtungen beabsichtigte die Stadt Eppstein die Aufstellung des Bebauungsplans V 104 „Hallgarten“ für den Bereich des Sportplatzes Vockenhausen. Wesentliche Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans V 104 „Hallgarten“ war die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung einer Kindertagesstätte. Hierfür wurde im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes soll eine Fläche für sportliche Aktivitäten entstehen und somit ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Sportflächen zugunsten der Errichtung eines Multifunktionsplatzes verlegt werden. Die vorhandenen Umkleidecontainer des ansässigen Fußballvereins sollen erhalten bleiben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes V 104 „Hallgarten“ erfolgte im zweistufigen Regelverfahren.

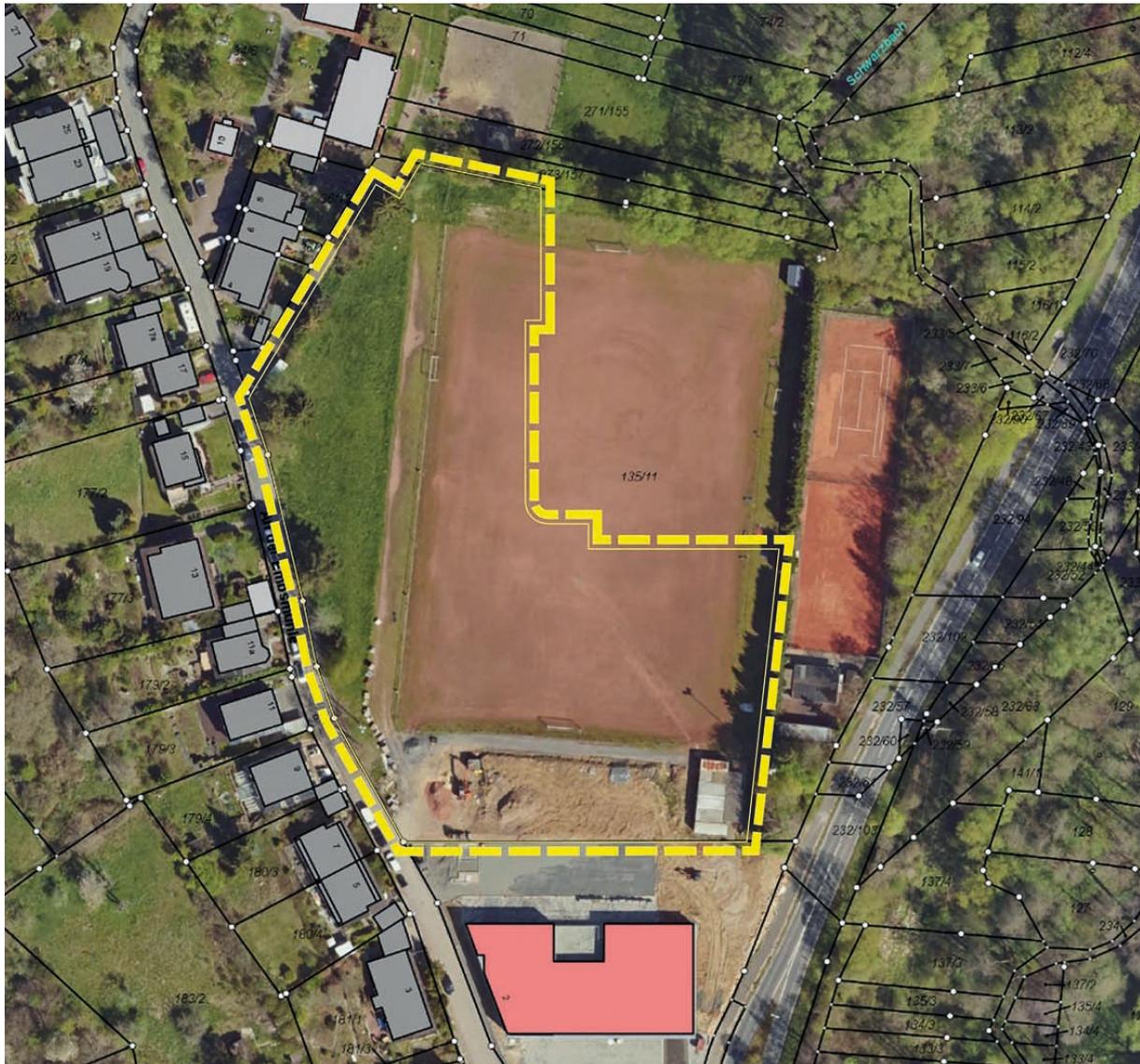


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans V 104 „Hallgarten“

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans V 104 „Hallgarten“ erfolgte im zweistufigen Regelverfahren, so dass für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt wurden.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beschränkten sich auf die ermittelten Belange, welche voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden. Für die einzelnen Umweltbelange wurde dabei zunächst tabellarisch die Erheblichkeit der Planung bewertet. Für die Belange Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch/Gesundheit, Emissionen/Abfälle/Abwasser, Landschaftsplanarstellungen, Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und Anfälligkeit für Katastrophen wurde eine mögliche Beeinträchtigung festgestellt.

Hinsichtlich der Tierwelt wurde im Rahmen einer faunistischen Potentialeinschätzung abgeschätzt, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans besonders oder streng geschützte Fledermäuse, Vögel, Reptilien oder Amphibien getötet oder ihre Lebens- und Fortpflanzungsstätten zerstört werden könnten. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei auch die Flächen in der Umgebung des Plangebiets.

Bezüglich des Schutzgutes Boden wurden die vorhandenen Grundlagendaten (z.B. Bodenviewer Hessen) ausgewertet. Ein gesondertes Bodengutachten wurde nicht erstellt.

Für das Schutzgut Wasser wurden ebenfalls die vorhandenen Grundlagendaten (z.B. Gruschu.hessen.de / WRRL.hessen.de) ausgewertet.

Die Beeinträchtigungen durch Straßen- und Sportstättenlärm auf die bestehende Wohnbebauung wurden durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt.

Die Beschreibung und Bewertung der übrigen Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ im Wesentlichen auf Grundlage der Ortsbesichtigungen und Biotopkartierungen.

Um mögliche Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH-Gebietes 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“ zu ermitteln, wurde eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung durchgeführt.

Eine Zielsetzung des Bebauungsplanes war es, durch geeignete Festsetzungen Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild zu vermeiden, zumindest aber weitestgehend zu minimieren. Für die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden standortgerechte, einheimische Gehölze vorgeschrieben. Weitere klimatisch wirksame Festsetzungen zur Erhöhung der Luftfeuchte sowie zur Verminderung der Aufheizung von Gebäuden und des Wärmeinseleffekts (z.B. Grünflächen, Dachbegrünung, Reduzierung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Flächenbefestigungen) wurden getroffen.

Die genannten Maßnahmen wurden im Bebauungsplan als Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB) festgesetzt.

Für die naturschutzrechtliche Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung wird die derzeitige (genehmigte) Nutzung als Basis für die Bewertung herangezogen. Durch die Planung ergab sich ein Biotopwertdefizit von 21.139 Punkten, welches über das Ökokonto der Stadt Eppstein kompensiert wird.

3 Berücksichtigung der sonstigen Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 01.08.2022 bis 09.09.2022 statt.

An der Unterrichtung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden 69 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 29 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 13 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurden 6 Stellungnahmen vorgebracht.

Naturschutz

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** bezüglich der Beeinträchtigung der Natur und des Stadtklimas durch die Realisierung des Bebauungsplans und die damit verbundene Verringerung von Grünflächen und Entstehung zusätzlicher Lichtquellen wurde nicht gefolgt. Die Auswirkungen der Planung sind im Umweltbericht dargestellt. Der Eingriff wird durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen möglichst geringgehalten.

Grünordnung

Der Anregung des Main-Taunus-Kreises einen Bauzaun zum Schutz der Bäume während der Bauphase zu errichten, wurde nicht gefolgt. Der Bebauungsplan setzt fest, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu

schützen sind. Eines zusätzlichen Hinweises im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht. Der Anregung zur Berücksichtigung der 15 festgesetzten Bäume in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde gefolgt. Im Zuge der Überprüfung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde festgestellt, dass in der Bestandskarte nur 10 anstatt 15 zu erhaltende Bäume dargestellt sind. Die Abbildung wurde entsprechend korrigiert und die 15 Bäume in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Hieraus ergab sich eine Reduzierung des Biotopwertdefizits um 17.000 Punkte auf 21.139 Punkte.

Immissionsschutz

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zu den Bedenken bezüglich der durch die Lage des Außenspielbereichs der Kindertagesstätte und den geplanten Multifunktionsplatz entstehende Lärmimmissionen wurde nicht gefolgt. Die im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans durchgeführte schalltechnische Untersuchung spricht die Empfehlung aus, dass im Zuge der Objektplanung bei der Anordnung / Einrichtung von Außenspielbereichen der Kindertagesstätte diese möglichst so anzuordnen sind, dass Geräuschimmissionen in Höhe der benachbarten Gebäude minimiert werden. Für die Festsetzung zur Anordnung von Außenspielbereichen an der Kindertagesstätte im Bebauungsplan besteht keine Rechtsgrundlage, weshalb die Empfehlung auf der Ebene der Objektplanung und im Rahmen der Realisierung zu berücksichtigen ist.

Den vorgebrachten Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zu den Bedenken bezüglich erhöhter Abgaswerte aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens wurde nicht gefolgt. Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine überdimensionale Entwicklung des Verkehrs durch die Realisierung der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzung nicht erfolgt.

Kampfmittel

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wurde zur Kenntnis genommen. Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren ebenfalls angeschrieben.

Der Hinweis des **Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen**, dass nicht mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist, wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Bodenschutz

Die vom **Regierungspräsidium Darmstadt** hervorgebrachte Anregung zum Bodenschutz wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zur Beteiligung des Regierungspräsidiums Darmstadt bei weiteren organoleptischen Verunreinigungen bei Eingriffen in den Boden ist im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** bezüglich der Freilegung von Schadstoffen bei dem Bau der Kindertagesstätte wurde nicht gefolgt. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde eine historische Recherche durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass im Bereich der geplanten Kindertagesstätte keine erhöhten Fremdstoffanteile angetroffen wurden. Es wird jedoch empfohlen, im Zuge der Projektentwicklung eine erneute abfalltechnische Untersuchung durchführen zu lassen.

Planungsrechtliche Belange

Der vom **Regionalverband FrankfurtRheinMain** hervorgebrachte Hinweis zur Anpassung der Planfläche „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte“ im RPS/RegFNP wurde zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen sind in der Begründung des Bebauungsplans bereits enthalten.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** bezüglich der Ausweisung des Gebietes als „besonders erhaltenswerte Grünfläche“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ wurde nicht gefolgt. Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage und nicht als „besonders erhaltenswerte Grünfläche“ ausgewiesen. Entsprechend der Stellungnahme des Regionalverbands Frankfurt Rhein/Main betrifft der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht die Grundzüge der Planung und kann als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden. Bezüglich der Überlagerung des Plangebietes mit einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ hat das Regierungspräsidium Darmstadt keine Bedenken vorgebracht.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** zu den Bedenken der gerechten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nicht gefolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im zweistufigen Regelverfahren. Die Öffentlichkeit hatte somit zweimal die Gelegenheit sich zu dem Bebauungsplan zu äußern. Dies entspricht den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches. Im Rahmen der Auswertung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde sich ausführlich mit den eingegangenen Stellungnahmen beschäftigt und die privaten und öffentlichen Belange gerecht gegeneinander abgewogen. Des Weiteren wurde das geplante Vorhaben im Vorfeld ausführlich mit den betroffenen Nutzern innerhalb des Plangebietes abgestimmt und die Anwohner des Plangebietes stets über den aktuellen Sachstand des Vorhabens unterrichtet.

Verkehr

Die von **Hessen Mobil** vorgebrachte Anregung, die vorhandenen Kapazitäten für den nicht motorisierten Individualverkehr sowie für den öffentlichen Personennahverkehr zu überprüfen, wurde gefolgt. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellte Verkehrsuntersuchung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Aufenthaltsfunktion für Fußgänger gestärkt wird sowie das Gebiet gut an Fahrradwege und den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist. Der Hinweis zur Bewahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.

Die Anregung des **Polizeipräsidiums Westhessen**, auf dem Streckenabschnitt im Bereich der geplanten Kindertagesstätte das Gefahrenzeichen 136 kombiniert mit dem Verkehrszeichen 274 anzuordnen, wurde zur Kenntnis genommen. Da der hier betroffene Fußgängerverkehr nicht entlang der L 3011, sondern entlang des westlich abgesetzten Wohnwegs geführt wird, ergibt sich die Erforderlichkeit der Anordnung des Gefahrenzeichens 136 kombiniert mit dem Verkehrszeichen 274 nicht. Die Empfehlung, bei Bauvorhaben im öffentlichen Raum die städtebauliche Kriminalprävention mit einzubeziehen, wurde zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zu den Bedenken bezüglich eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch die geplante Kindertagesstätte und den Ergebnissen der durchgeführten Verkehrsuntersuchung wurde nicht gefolgt. Die im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs durchgeführte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans über das vorhandene Verkehrsnetz auch in der Zukunft gewährleistet werden kann und somit gesichert ist. Den Berechnungen wurden regelkonform die bemessungsrelevanten Spitzenstunden zugrunde gelegt. Seltene bzw. unregelmäßige Ereignisse stellen keine Bemessungsgrundlage bei den verkehrstechnischen Nachweisen dar. Entgegen der Anregung bezieht sich der Beschlussvorschlag auf die vorhandene Situation und berücksichtigt daher die Realität.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** bezüglich einer unzureichenden Fahrbahn- und Gehwegbreite im Bereich der Straße An der Embsmühle wurde nicht gefolgt. Aufgrund der vorliegenden Übersichtlichkeit der Fahrbahnverengung im genannten Bereich weist die Straße An der Embsmühle gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) einen

insgesamt regelkonformen, der Straßencharakteristik angemessenen Fahrbahnausbau auf. Auch in Zukunft ist somit eine ausreichende Befahrbarkeit zu erwarten. Unabhängig davon ist vorgesehen, die Fahrbahn sowie den begleitenden Gehweg in diesem Bereich soweit möglich auszubauen und die Fahrbahnverengung aufzuweiten. Darüber hinaus soll in Abstimmung mit der Feuerwehr geprüft werden, inwieweit eine Verbreiterung des Gehwegs in Höhe des Feuerwehrgebäudes möglich ist.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** bezüglich des Bestandschutzes der Stellplätze im öffentlichen Raum wurde nicht gefolgt. Ein Angebot von Stellplätzen im öffentlichen Raum dient grundsätzlich der Allgemeinheit. Dieses kann jedoch jederzeit baulichen Veränderungen unterworfen sein. Es besteht generell kein Anspruch auf die städtische Bereitstellung öffentlicher Stellplätze und die Unterbringung von privaten Stellplätzen im öffentlichen Raum.

Der aus der **Öffentlichkeit** hervorgebrachten Anregung zur Reduzierung der Stellplatzanzahl zu Gunsten von mehr Grünflächen wurde nicht gefolgt. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen richtet sich grundsätzlich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Eppstein in der jeweils gültigen Fassung.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** bezüglich einer Abfahrt von der L 3011 in das Plangebiet wurde nicht gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügt über keine unmittelbare Anschlussstelle an die Landesstraße L 3011, weshalb eine direkte Zufahrt in das Plangebiet von der Landesstraße nicht möglich ist. Eine neue Anbindung an eine anbaufreie, klassifizierte Straße ist nur unter ganz bestimmten Bedingungen möglich, die in diesem Fall jedoch nicht gegeben sind.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** bezüglich eines Fußgängerüberwegs in der Straße „An der Embsmühle“ in Höhe der Einmündung der Hauptstraße wurde zur Kenntnis genommen. Die Einrichtung eines Fußgängerweges ist grundsätzlich nicht Bestandteil der Bauleitplanung und ist von bestimmten Einsatzkriterien abhängig. Eine Überprüfung des Bedarfs bzw. der Erforderlichkeit kann ergänzend und unabhängig vom Bebauungsplan durchgeführt werden.

Die Anregung aus der **Öffentlichkeit** bezüglich des Rettungsweges in der Sackgasse „An der Embsmühle“ wird zur Kenntnis genommen. In der Verkehrsuntersuchung wurde die gesicherte verkehrliche Erschließung nachgewiesen. Die Überprüfung von Rettungswegen hat auf der Ebene des Bauantrags zu erfolgen.

Ver- und Entsorgung

Die vom **Abwasserverband Main-Taunus** vorgebrachten Hinweise zur Berücksichtigung des Plangebietes in der aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI), zur vorhandenen Entwässerung im Mischsystem, zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen sowie zur Berücksichtigung des Plangebietes hinsichtlich ggf. künftig zusätzlich bebauter bzw. versiegelter Flächen in der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, wurden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Der Anregung zur Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem wurde gefolgt. Entsprechende Angaben sind in der Begründung des Bebauungsplans enthalten. Den Anregungen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt sowie der Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen wurde teilweise gefolgt. Die Begründung von flachen und flachgeneigten Dächern ist als Festsetzung in dem Bebauungsplan enthalten. Die übrigen Empfehlungen wurden nicht als Festsetzungen, sondern als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Der vorgebrachte Hinweis zum nördlich des Plangebietes verlaufenden Dattenbach wurde zur Kenntnis genommen. Der Dattenbach wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Hinweis hinsichtlich der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Kompensation erfolgt über das Ökokonto der Stadt Eppstein.

Die Hinweise der **Telekom Deutschland GmbH** zur Erweiterung des Telekommunikationsnetzes und zum Schutz bestehender und geplanter Leitungen wurden zur Kenntnis genommen. Die planungsrechtliche Absicherung privater Hausanschlüsse sowie von Leitungstrassen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Ein Hinweis zum Schutz bestehender und geplanter Leitungen ist im Textteil des Bebauungsplanes enthalten. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Die Anregungen der **Netzdienste Rhein-Main GmbH** und der **Syna GmbH** zur Gewährleistung des Bestands und Betriebs der vorhandenen Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse im Geltungsbereich des Bebauungsplans, zur Erforderlichkeit neuer Hausanschlüsse sowie zur dinglichen Sicherung von Trassen bei Veräußerung und Umwidmung von Grundstücksflächen wurden zur Kenntnis genommen. Die planungsrechtliche Absicherung privater Hausanschlüsse sowie von Leitungstrassen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung. Der Anregung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen im Rahmen von Baumaßnahmen wurde gefolgt. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Die vom **Regierungspräsidium Darmstadt** hervorgebrachte Anregung zur Entwässerung des Gebietes in den Schwarzbach wurde zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung. Der Hinweis, zur Einleiterlaubnis für die Entwässerung des Plangebietes in den Steinbach wurde zur Kenntnis genommen. Der im Textteil des Bebauungsplans enthaltene Hinweis zur Verwertung von Niederschlagswasser wurde um den vorgebrachten Hinweis ergänzt.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** bezüglich einer Wasserbevorratung wurde zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes ist zur Drosselung des Niederschlagsabflusses die Errichtung von Regenrückhaltesystemen wie Zisternen oder Regenrückhalterigolen vorgesehen. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Objektplanung bzw. der Realisierung. Des Weiteren wird die Thematik der Regenwassernutzung zur Bewässerung der Außenanlagen objektbezogen geprüft. Allgemeine Konzepte, wie die von der Öffentlichkeit hervorgebrachten Beispiele, sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Sonstiges

Den Anregungen des **Landesamtes für Denkmalpflege Hessen** wurde gefolgt. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wurde ergänzt, dass sich die Sachgesamtheit „Embsmühle“ in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet. Des Weiteren wurde der Umweltbericht um die in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Kulturdenkmäler ergänzt. Eine wesentliche Beeinträchtigung kann jedoch auf Grund der im Rahmen des Bauantrags einzuholenden denkmalschutzrechtlichen Genehmigung ausgeschlossen werden. Die Anregung, die Kulturdenkmäler nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen wurde zur Kenntnis genommen. Da sich die Sachgesamtheit „Embsmühle“ außerhalb des Plangebietes befindet, ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht möglich. Der Anregung zur Darstellung und Bewertung der neuen Bebauung und deren potentiellen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens und die Gründung des Denkmals wurde nicht gefolgt. Auf Ebene der Bauleitplanung ist dies nicht möglich, da noch keine Detailplanungen vorliegen. Dies ist erst im Bauantragverfahren durchzuführen. Die vorgebrachten Hinweise zum Denkmalschutz, welche eine zukünftige Bebauung betreffen und für den Bebauungsplan nicht relevant sind, wurden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung des **Landesverbandes der Jüdischen Gemeinden in Hessen** wurde zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Jüdischen Friedhöfe oder Begräbnisstätten. Es fallen auch später keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe an.

Der Anregung des **Regionalverbandes FrankfurtRheinMain** mit der Bitte um Übersendung einer Mehrausfertigung der bekannt gemachten Fassung des Bebauungsplans, sobald dieser rechtsverbindlich geworden ist, wurde gefolgt.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zu den Bedenken bezüglich der Standortwahl der Kindertagesstätte am Ortsrand, den damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen und einem angemessenen Kosten-/Nutzen-Verhältnis wurde nicht gefolgt. Die im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans durchgeführte Verkehrsuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung auch unter Berücksichtigung des Neuverkehrs durch die Kindertagesstätte gewährleistet und gesichert werden kann. Die Grundsatzentscheidung zur Standortwahl wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung einstimmig getroffen. Zuvor wurden mehrere Standorte untersucht, die jedoch an verfügbaren Grundstücken oder an zu klein dimensionierten Grundstücksflächen scheiterten. Die Errichtung von Angeboten für unter und über dreijährige Kinder an einem Standort ist nur bei dem ausgewählten Standort möglich. Das Kosten-Nutzenverhältnis des Projektes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** bezüglich eines fehlenden Gesamtkonzepts im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wurde nicht gefolgt. Spekulationen über städtebauliche Entwicklungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die Planungshoheit für die Entwicklung von Baugebieten in Verbindung mit einer nachhaltigen und ganzheitlichen Stadtentwicklung liegt prinzipiell bei der Stadt Eppstein. Bei der vorgebrachten Einwendung handelt es sich ausschließlich um eine subjektive Wahrnehmung der Tatsachen.

Die Anregung aus der **Öffentlichkeit** bezüglich eines Heizungskonzepts für die geplante Kindertagesstätte das mehrere Wohnobjekte mit einbezieht, wurde zur Kenntnis genommen. Heizungskonzepte sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes, sondern der nachfolgenden Realisierungsplanung.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zu den Bedenken bezüglich der gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange wurde nicht gefolgt. Die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB fand im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans statt.

Der aus der **Öffentlichkeit** kommende Anregung zum Milieuschutz wurde nicht gefolgt. Der Milieuschutztatbestand des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 172 Abs. 4 BauGB dient dem Anliegen der Bestandserhaltung, indem er Vorhaben entgegenwirkt, die zur Veränderung der Wohnbevölkerung im Gebiet führen. Eine solche Verdrängung findet durch die Realisierung der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen nicht statt. Zumal das Plangebiet bislang unbebaut ist und als Sportanlage genutzt wird. Erhaltenswerte bauliche Anlagen sowie Wohnbebauung/Wohnnutzung sind innerhalb des Plangebietes somit nicht vorhanden.

Die Anregung aus der **Öffentlichkeit** bezüglich fehlender Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Sportvereine wurde zur Kenntnis genommen. Die Stadt Eppstein hat mit den ansässigen Sportvereinen ein gemeinsames Rahmenkonzept erstellt, welches Einzug in den Bebauungsplanentwurf erhalten hat. Die Aktivitäten der Sportvereine werden somit nicht durch den Bebauungsplan eingeschränkt.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** zu den Bedenken bezüglich fehlender Regelungen für den geplanten Multifunktionsplatz wird nicht gefolgt. Regelungen zur Nutzung sowie zu Öffnungs- und Schließzeiten des Sportplatzes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** zu den Bedenken möglicher Wertminderungen der angrenzenden Immobilien durch den Bau der geplanten Kindertagesstätte wurde nicht gefolgt. Nach § 42 BauGB ist eine planungsschadenrechtliche Entschädigung für Vermögensnachteile aufgrund von planungsrechtlichen Eingriffen in die zulässige Nutzung eines Grundstücks vorgesehen. Da für die an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke jedoch keine planungsrechtlichen Eingriffe in die zulässige Nutzung der Grundstücke erfolgen und damit für die Eigentümer durch die Planung keine auszugleichenden Vermögensschäden entstehen, ist keine planungsrechtliche Entschädigung vorgesehen. Spekulationen zur Wertminderung der Grundstücke sind zudem nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der von der **Öffentlichkeit** hervorgebrachten Anregung bezüglich des Verlusts von Wohnqualität durch die Verringerung von Grünflächen durch die Realisierung des Bebauungsplans, wurde nicht gefolgt. Die Besitzer der bestehenden Wohnbebauung haben prinzipiell keinen Anspruch auf die Erhaltung von Grünflächen, die sich nicht auf dem eigenen Baugrundstück befinden. Für die an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke erfolgen keine planungsrechtlichen Eingriffe in die zulässige Nutzung der Grundstücke, wodurch für die Eigentümer keine auszugleichenden Vermögensschäden entstehen.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** zu den Bedenken der Größe der geplanten Kindertagesstätte wurde nicht gefolgt. Die städtebauliche Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans besteht in der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung einer Kindertagesstätte. Die konkrete Objektplanung ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

4 Abwägung der Planungsalternativen

Bei den in Nr. 1d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ geht es nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind.

In Kapitel 1 und 7.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen. Ein geeigneter Standort für die Kindertagesstätte würde über Jahre hinweg gesucht. Andere potentielle Standorte scheiterten an der Verfügbarkeit von Grundstücken oder an zu klein dimensionierten Grundstücksflächen. Im Bereich der Betreuung von Kindern unter drei Jahren ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Plätzen ansteigend wird. Die Errichtung von Angeboten für unter dreijährige Kinder und für über dreijährige Kinder an einem Standort ist dabei zukunftsorientiert und nachhaltig. Dies ist nur bei dem ausgewählten Standort möglich.