

# Stadt Eppstein

## Bebauungsplan V 103 „Südhang Vockenhausen“

### 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: 28.06.2019

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB  
Schulstrasse 6  
65824 Schwalbach



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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eppstein hat den Bebauungsplan V 103 „Südhang Vockenhausen“ am 27.06.2019 als Satzung beschlossen.

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

Es besteht die Verpflichtung, der Satzung des Bebauungsplans V 103 „Südhang Vockenhausen“ 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 umfasst eine Fläche von 329.246 m<sup>2</sup> (32,9 ha) im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Vockenhausen der Stadt Eppstein. Im Norden grenzt das Plangebiet an land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie an den Campus Eppstein der Sparkassenakademie Hessen-Thüringen, östlich an das Schulgelände der Freiherr-vom-Stein-Schule sowie ebenfalls an land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich und westlich des Plangebietes befindet sich die bebaute Ortslage des Stadtteils Vockenhausen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans V 103 „Südhang Vockenhausen“ liegt zum größten Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Rossertweg und Schule (siehe Abbildung 1). Zu diesem Bebauungsplan gibt es bereits mehrere, zum Teil sehr kleinräumige Änderungen. Die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens V 103 „Südhang Vockenhausen“ grundsätzlich festgesetzt werden. Da von dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Vergangenheit mehrere Befreiungen erteilt worden sind, besteht das Erfordernis, die Festsetzungen u.a. zu Dachformen, Drempe, Gauben, Einzel- und Doppelhäuser, Anzahl der Wohneinheiten sowie die Tiefe der Baufenster zu überprüfen und geändert festzusetzen. Dabei soll das Nachverdichtungspotenzial geprüft und entsprechende Regelungen zur Nachverdichtung getroffen werden. Wichtig hierbei ist die zielgerichtete Steuerung der verträglichen Nachverdichtung des Plangebietes.

Zusätzlich zu den Flächen innerhalb des Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Rossertweg und Schule sollen fünf weitere Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans V 103 „Südhang Vockenhausen“ aufgenommen werden (siehe Abbildung 1):

- Flächen 1 und 2: Die Bereiche werden aktuell gemäß § 34 BauGB beurteilt, gleichen städtebaulich jedoch dem angrenzenden überplanten Bereich.
- Fläche 3: Das Grundstück wird aktuell gemäß § 34 BauGB beurteilt. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten (Lage und Großzügigkeit der Bebauung) soll es jedoch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden.
- Fläche 4: Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung Gemeindefeld und das oberste Feld“.

- Fläche 5: Der Bereich wird aktuell gemäß § 35 BauGB beurteilt. Er ist mit einem Wohngebäude bebaut, wird jedoch nach dem Hessischen Waldgesetz als Waldfläche charakterisiert.

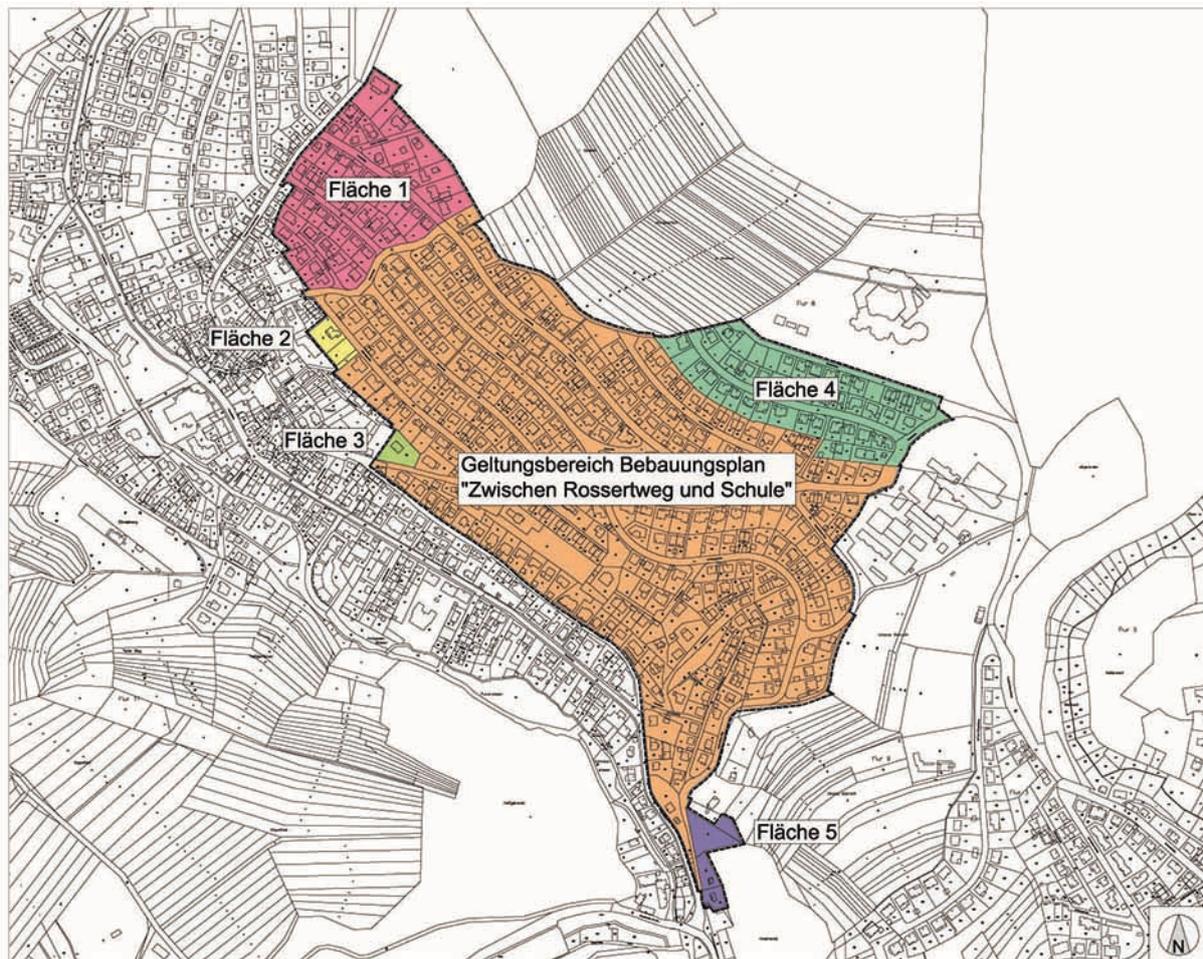


Abbildung 1: Bestehendes Planungsrecht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans V 103

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt. Die in den verschiedenen Fachgesetzen aufgeführten Ziele des Umweltschutzes wurden tabellarisch aufgelistet und dargestellt, wie diese Ziele in der Planung berücksichtigt wurden.

Der Umfang der Umweltprüfung orientierte sich am Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans, welcher einen bereits bebauten Stadtteil überplant und die bauliche Ausnutzung im Sinne der Nachverdichtung verbessert. Der Umfang der Umweltprüfung beschränkte sich formal somit auf die in Anlage 1 zum § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten Mindestanforderungen.

Die *Bestandsaufnahme des Umweltzustandes* zeigte, dass sich eine gewachsene Siedlungsstruktur entwickelt hat, in der eine typische Wohnbebauung mit z.T. großzügigen Hausgärten vorherrscht. Das Gebiet ist insgesamt stark durchgrünt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BNatSchG geschütztes Biotop (Quellbereich mit Nasswiesen) vorhanden.

Im Rahmen der *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes* wurden durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter ermittelt. Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Artenschutzes werden durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert, so dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die Planung eintreten. Zwar ist durch die mögliche Nachverdichtung mit einem Verlust an Lebensräumen zu rechnen, jedoch findet die Bebauung innerhalb des Siedlungsgefüges statt. Es werden wichtige Grün- und Gehölzflächen durch Erhaltungsfestsetzungen dauerhaft gesichert, so dass insgesamt die gute Durchgrünung des Gebietes und damit auch die Lebensräume für Tiere und Pflanzen langfristig geschützt werden. Insgesamt sind durch die maßvolle Nachverdichtung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Kultur- und Sachgüter werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen, innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges, für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.

Bei *Nichtdurchführung der Planung* wird es voraussichtlich auf absehbare Zeit zu keiner nennenswerten Veränderung der derzeitigen baulichen Nutzung und des Umweltzustandes kommen, da das bestehende Baurecht weitestgehend ausgeschöpft ist.

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

### **3 Berücksichtigung der sonstigen Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 05.11.2018 bis 07.12.2018 statt.

An der Unterrichtung gem. § 4 (2) BauGB wurden 70 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 30 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 11 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurden 11 Anregungen vorgebracht.

#### **Grünordnung**

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** zum Eingriff in die Eigentumsfreiheit und Gestaltungsfreiheit des Eigentümers aufgrund der Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksflächen, wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung 10.2.1 bezieht sich ausschließlich auf Neubauten bzw. die in diesem Zusammenhang entstehenden neuen Baugrundstücke und dient gerade der Sicherung der im Gebiet bereits vorhandenen qualitätvollen Begrünung. Zur Klarstellung wurde in der Festsetzung der Begriff „Bei Neubauvorhaben“ ergänzt. Der Anregung bezüglich der Einschränkung von Grundstückseigentümern durch die Festsetzung der Errichtung von mindestens zwei Bruthilfen auf dem Grundstück wurde ebenfalls nicht gefolgt. Auch diese Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf Neubauvorhaben und stellte keinen übermäßigen Eingriff in private Belange dar. Die Errichtung von Nisthilfen ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erforderlich.

Der aus der **Öffentlichkeit** vorgebrachten Anregung bezüglich der Verletzung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die Vorschlagsliste für die Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern wurde nicht gefolgt. In der Festsetzung werden keine Vor-

gaben hinsichtlich der Verteilung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Gartenflächen gemacht. Die in der Vorschlagsliste aufgeführten Baumarten sind für das Gebiet typisch und kommen auch vielfach im Bestand vor. Der Anregung zur Berücksichtigung des Hessischen Nachbarrechts im Hinblick auf Abstände von Bepflanzungen wurde teilweise gefolgt. Die Prüfung der Einhaltung der Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke gem. § 38 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) sowie der Einhaltung der Grenzabstände für lebende Hecken gem. § 39 NachbG, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Einhaltung der genannten Vorschriften wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen.

### **Klimaschutz**

Der Hinweis des **Deutschen Wetterdienstes** zur Berücksichtigung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima wurde zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen der Planung auf das Klima sind bereits im Umweltbericht aufgeführt.

### **Naturschutz**

Der Anregung des **Main-Taunus-Kreises** zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eines gesetzlich geschützten Biotopes wurde teilweise gefolgt. Es fand ein gemeinsamer Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Eigentümer des Flurstücks sowie der Planungsbüros (ROB und GPM) statt. Im Bereich der geplanten Bebauung sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden, weshalb es durch die geplante Nachverdichtung zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt. Der Anregung zur Reduzierung der Bauflächen im selben Bereich aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit der Fläche wurde nicht gefolgt. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 wird sichergestellt, dass die Baugrenzen nicht vollständig ausgenutzt werden. Die Anregung zur Vermeidung der Bebauung der Fläche „östlich des Eppenhainer Wegs“ wurde zur Kenntnis genommen. Die Fläche wurde aufgrund sich aufzeigender forstwirtschaftlicher und artenschutzrechtlicher Belange aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Der vorgebrachten Anregung der **Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (HGON)** und des **Naturschutzbunds Hessen (NABU)** zur Reduzierung von Bauflächen im Bereich eines gesetzlich geschützten Biotops auf der Teilfläche 2.1 wurde teilweise gefolgt. Im Rahmen eines Ortstermins mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass im Bereich der Bauflächen keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden sind und es durch die geplante Nachverdichtung zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt. Der Anregung, dass es sich hierbei um eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese und einen wichtigen Lebensraum für Kleinvögel handelt, wurde teilweise gefolgt. Lediglich „Streuobstbestände außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ gelten als gesetzlich geschützte Biotope nach § 13 HAGBNatSchG. Der Anregung bezüglich der unvollständigen Beschreibung eines Biotopes mit Quellhorizont und Wasserführung auf der Teilfläche 2.2 sowie der unzutreffenden Kennzeichnung als private Grünfläche wurde nicht gefolgt. Die Fläche wird im Umweltbericht als gesetzlich geschütztes Biotop festgestellt und im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzung als private Grünfläche ist korrekt, da es sich hierbei um private Gärten handelt. Der Anregung zur Freihaltung der Teilfläche 2.2 von der Bebauung wurde somit gefolgt. Den Anregungen zur Bedeutung der Teilflächen 2.3 und 2.4 als Bruthabitat wurde nicht gefolgt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Teilfläche 2.3 eine eher geringe Bedeutung für die Brutvogelfauna besitzt und die Bebauung auf der Teilfläche 2.4 mit einer mittleren Bedeutung für die örtlichen Brutvögel vertretbar ist.

Der Anregung der **HGON** und des **NABU** zur Kennzeichnung der Teilfläche 2.5 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde nicht gefolgt. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und der Lage der Fläche entlang der Straße Hasenborn, bietet sich die Fläche für eine Bebauung an, wobei ein Teil der Fläche

bereits als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist. Der Anregung bezüglich der Bedeutung dieser Teilfläche für die Vernetzung des Vockenhäuser Südhangs wurde zur Kenntnis genommen. Der Bereich „östlich der Straße Hasenborn“ wurde faunistisch untersucht und ist für Amphibien, Reptilien und Fledermäuse nur von untergeordneter, für Vögel nur von mittlerer Bedeutung. Die vorgebrachte Anregung zur Bedeutung der aufgeführten Flächen als Reste einer vormals reich gegliederten Landschaft sowie als Lebensraum für die Insektenfauna wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen. Das Gebiet wurde bereits in den 70er-Jahren bebaut. Des Weiteren ist der durch die Planung verursachte Flächenverlust durch Nachverdichtung nur sehr gering. Die Anregung zur Vermeidung der Bebauung der Fläche „östlich des Eppenhainer Wegs“ wurde zur Kenntnis genommen. Die Fläche wurde aufgrund sich aufzeigender forstwirtschaftlicher und artenschutzrechtlicher Belange aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Der **Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)** schloss sich der Stellungnahme des NABU und der HGON an.

Der aus der **Öffentlichkeit** vorgebrachten Anregung zur nicht erkennbaren Berücksichtigung des Naturschutzes im Bereich „östlich der Straße Hasenborn“ wurde nicht gefolgt. Der Bereich wurde faunistisch untersucht und ist für Amphibien, Reptilien und Fledermäuse nur von untergeordneter, für Vögel nur von mittlerer Bedeutung. Weitere planungsrechtlich relevante Tiergruppen waren im Plangebiet nicht zu erwarten. Ebenfalls nicht gefolgt wurde den Anregungen zur Betroffenheit von Feuersalamandern und Molchen im Plangebiet. Innerhalb des zur Bebauung vorgesehen Teilbereichs sind keine Stillgewässer vorhanden und somit werden keine Lebensstätten von Amphibien beeinträchtigt. Den Anregungen bezüglich zu umfangreicher Bebauungsmöglichkeiten im Bereich „östlich der Straße Hasenborn“ wurde teilweise gefolgt. Der Bereich des Grabens wurde bereits von einer Bebauung ausgenommen und als Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt. Zusätzlich zum großzügig dimensionierten Baufenster ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, wodurch die Bebauung des kompletten Baufensters nicht möglich ist.

### **Planungsrechtliche Belange**

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zur Zulässigkeit von Stützmauern in Sichtbeton wurde teilweise gefolgt. Die Festsetzung „Die Ausführung von Stützmauern in Sichtbeton ist an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig“ wurde ersatzlos gestrichen. Nicht gefolgt wurde der Anregung, die Zulässigkeit von Stützmauern von bis zu 1,20 m Höhe zur Absicherung von Aufschüttungen unmittelbar an der Nachbargrenze stelle eine Verschlechterung der Regelung der hessischen Bauordnung (HBO) dar. Die Höhenbegrenzung für Stützmauern an der Grenze zu Nachbargrundstücken hat einen nachbarschützenden Charakter, wobei die Regelungen der HBO im Hinblick auf die nachzuweisenden Abstandsflächen bei Stützmauern nicht geändert wurden und damit einzuhalten sind. Der Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist ausreichend definiert. Das natürliche Geländeniveau ist in einem fast komplett bebauten, durch steile Hanglage geprägten Plangebiet meist nicht mehr zuverlässig feststellbar und als Bezugspunkt planungsrechtlich nicht zulässig. Ebenfalls nicht gefolgt wurde der Anregung zu differenzierten Festsetzungen von Stützmauern und Einfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 16. Die Differenzierung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stützmauern und Einfriedungen wird innerhalb des Plangebietes als nicht erforderlich erachtet. Städtebauliches Ziel ist die Regelung der maximalen Höhe von Stützmauern und Einfriedungen innerhalb des Plangebietes, die im Hinblick auf die festgesetzten Baugebiete nicht unterschiedlich zu bewerten ist.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** zur Korrektur von Baufenstern aufgrund der bestehenden Eigentums- und Grundstücksverhältnissen wurde nicht gefolgt. Die Festlegung der Baugrenzen erfolgte nach städtebaulichen Prinzipien unter Berücksichtigung möglicher Grundstücksveränderungen.

Den aus der **Öffentlichkeit** vorgebrachten Anregungen zum Bestehen des Gebietserhaltungsanspruchs wurde teilweise gefolgt. Durch die Umwandlung eines Reinen Wohngebietes in ein Allgemeines Wohngebiet wird der spezielle Gebietserhaltungsanspruch nicht verletzt, da die Hauptnutzung weiterhin das Wohnen ist. Den Anregungen zur Festsetzung eines Reinen Wohngebietes wurde dementsprechend nicht gefolgt. Es wurde bewusst ein Allgemeines Wohngebiet mit der Zielsetzung festgesetzt, dem Wohnen ergänzende Nutzungen zuzulassen und eine mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen. Die Rechtsprechung des BVerwG vom 08.02.2000 (4 BN 100 – BeckRS 2000, 31350140) zur möglichen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes anstelle eines Reinen Wohngebietes wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zu weiteren Festsetzungen von Gebäudehöhen wurde nicht gefolgt. Die Höhenentwicklung für die konkrete städtebauliche Situation des Plangebietes wird durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend geregelt. Weitere Festsetzungen zu Trauf- und Gebäudehöhen sind aufgrund der topografischen Verhältnisse und der damit einhergehenden fehlenden Definition von Bezugspunkten nicht möglich. Die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 von 9,00 m auf 8,00 m war nicht erforderlich, da die Festlegung eine verträgliche Nachverdichtung im Bestand ermöglicht. Ebenfalls nicht gefolgt wurde der Anregung zur weiteren Regelung der Drenpelhöhe. Die Berechnung der Höhe eines Dachgeschosses ist durch die Hessische Bauordnung (HBO) eindeutig vorgegeben. Ergänzende Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Der Anregung zur Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 wurde nicht gefolgt. Das Maß der baulichen Nutzung ist ausreichend definiert, wobei die zusätzliche Festsetzung einer GFZ nicht erforderlich ist.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zur Verletzung der Rechte von einzelnen Eigentümern, der Ungleichbehandlung von Eigentümern und der Beeinträchtigung des Fernblicks wurde nicht gefolgt. Durch die Beeinträchtigung des Fernblicks wegen Bautätigkeiten auf Nachbargrundstücken wird gegen das Rücksichtnahmegebot prinzipiell nicht verstoßen. Die Untergliederung in verschiedene Allgemeine Wohngebiete erfolgte aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Situationen. Die Gründe für die unterschiedlichen Regelungen des Bebauungsplans für die jeweils nördlich und südlich der Erschießungsstraßen gelegenen Grundstücke sind in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend dargelegt.

Der aus der **Öffentlichkeit** vorgebrachten Anregung zur Anpassung der Festsetzungen für Stellplätze, Garagen und Carports wurde nicht gefolgt. Durch die Festsetzung von Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und 5 m Länge im WA 2 wird die Freihaltung von Sichtbeziehungen gewährleistet sowie die in den Gebieten charakteristischen Grenzabstände und städtebaulichen Prinzipien planungsrechtlich gesichert. Da die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Eppstein automatisch gilt, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, wurde auf die Übernahme der Regelung bzgl. der Größe der Stellplätze verzichtet. Ebenfalls nicht gefolgt wurde der Anregung zur Regelung der Gestaltung von Stellplätzen über die Versiegelungsgebühr. Die Festsetzung C.1 gibt die bereits in § 4 (1) der Stellplatzsatzung der Stadt Eppstein getroffene Regelung wieder. Zudem wird auf § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) verwiesen (Niederschlagswasser soll von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt). Der Anregung zur Überarbeitung der Definition von Carports, Garagen, Doppelgaragen und Doppelparkern in der Begründung zum Bebauungsplan wurde nicht gefolgt. Die für die Begründung zum Bebauungsplan notwendigen Begriffe sind ausreichend definiert. Zudem wurde der Anregung zur Festsetzung von Baufenstern für Garagen nicht gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen sind im Hinblick auf die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes als ausreichend zu bewerten.

### Raumordnung

Der Anregung des **Main-Taunus-Kreises** zur Vermeidung von Einzel- und Doppelhausbebauungen in künftigen Bebauungsplanverfahren und zur Anpassung des Dichtewertes an die Anforderungen der Region wurde zur Kenntnis genommen. Die Anregung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Die Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** bezüglich der regionalplanerischen Dichtewerte wurde zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist bereits ein Kapitel zum Thema regionalplanerische Dichtewerte enthalten.

### Ver- und Entsorgung

Der vom **Abwasserverband Main-Taunus** vorgebrachten Anregung zur redaktionellen Korrektur des Umweltberichts wurde gefolgt. Der Umweltbericht wurde entsprechend korrigiert. Die 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. Die Hinweise zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt sowie hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Empfehlungen wurden unter Punkt D (Hinweise) in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Dem Hinweis der **Telekom Deutschland GmbH** zur Verlegung von neuen Telekommunikationslinien für die Neubauversorgung wurde zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Der Hinweis der **NetzDienste RheinMain** zur Gewährleistung des Bestands und Betriebs der vorhandenen Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde 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 vorgebrachten Anregung der **Syna GmbH** zur Gewährleistung des Bestands und Betriebs der vorhandenen Transformatorstationen, Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse wurde gefolgt. Die bestehenden Transformatorstationen sind als solche festgesetzt. Die planungsrechtliche Absicherung privater Hausanschlüsse sowie von Leitungstrassen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Anregung bezüglich der Anforderung von Bestandsplänen bei Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrasse wurde zur Kenntnis genommen. Die Anregung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der konkreten Realisierungs- bzw. Objektplanung. Der Hinweis zur Abstimmung von Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** zum Verlauf des Abwasserkanals über ein Privatgrundstück sowie der Umlegung bei notwendigen Straßenbauarbeiten in der Straße Hasenborn wurde nicht gefolgt. Der bestehende Abwasserkanal im Bereich des Flurstücks 86/6 ist im Bebauungsplan dargestellt und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die Verlegung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

### Verkehr

Dem von **Hessen Mobil** vorgebrachten Hinweis, dass gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schmutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG bestehen, wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Die Anregung des **Main-Taunus-Kreises** bezüglich der Erschließung des Grundstücks Bergstr. 25 mit ausreichendem Platz für den Einsatz von Rettungsfahrzeugen wurde zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** bezüglich der Zufahrtssituation und des Ausbaustands in den Straßen Hasenborn und Am Lindenhof sowie der Erschließung des Gebietes für Müllabfuhr, Rettungsdiensten oder Feuerwehr, insbesondere im Hinblick auf die Verkehrszunahme aufgrund der Neubebauung, wurde nicht gefolgt. Aufgrund ihrer Erschließungsfunktion und der Längenenwicklung besitzt die Straße Hasenborn den Charakter einer Erschließungsstraße ES V (Wohnstraße) nach der aktuellen Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Nach Rücksprache mit der Feuerwehr, dem Entsorgungsunternehmen Kilb sowie nach Befahrung der Straße Hasenborn mit dem Krankenwagen, wird die verkehrliche Erschließung auch im Bestand als gesichert beurteilt, wenn auch mit Einschränkungen. Der Fachbereich 60 (Tiefbau) wurde informiert und lässt nach Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel einen entsprechenden Lösungsvorschlag zur Ertüchtigung der Erschließung erarbeiten. Die Potenzialfläche „östlich der Straße Hasenborn“ hat aufgrund der geringen Größe keinen wesentlichen Einfluss auf das Verkehrsaufkommen der Straße Am Lindenhof.

### Wasserschutzrechtliche Belange

Der vorgebrachten Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Übernahme der Überschwemmungsgebietslinie des Schwarzbaches wurde nicht gefolgt. Die Überschwemmungsgebietslinie liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Eine nachrichtliche Darstellung gem. § 9 Abs. 6a BauGB ist somit nicht erforderlich.

### Sonstiges

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.

Die Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zur Beeinträchtigung der Erreichbarkeit von Gebäuden während eventueller Baumaßnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich sind im Rahmen der Realisierung verkehrsrechtliche Anordnungen von der Straßenverkehrsbehörde zu treffen.

Den aus der **Öffentlichkeit** vorgebrachten Anregungen bezüglich finanzieller Risiken für die Stadt Eppstein bei notwendigen Straßenbaumaßnahmen wurde nicht gefolgt. Die Regelung der Kostenfrage bei einer notwendig werdenden Ertüchtigung der Straße Hasenborn sowie Spekulationen zum bau- und verwaltungstechnischen Aufwand für die Stadt sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Anregung zur Ergänzung der Garagenverordnung des Landes Hessen (GaVO) sowie der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Eppstein in Kapitel A „Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans“ wurde gefolgt.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zum Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans wurde nicht gefolgt. Das Erfordernis wird in der Begründung zum Bebauungsplan u.a. in Kapitel E.1 „Anlass und Aufgabenstellung“ ausreichend erläutert. Der Anregung zur nicht nachvollziehbaren Begründung zum Bebauungsplan und unzureichenden Befassung der Planer mit dem Plangebiet wurde nicht gefolgt. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgte eine ausführliche Bestandsaufnahme vor Ort. Die wesentliche Zielsetzung des

Bebauungsplans besteht in der Regelung der verträglichen Nachverdichtung für die Zukunft und nicht in der ausschließlichen Festsetzung des Bestandes. Den Anregungen bezüglich der Unverständlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans wegen fünf kleiner Randgebiete sowie zur Ermittlung des status quo sowie des Nachverdichtungspotenzials im Plangebiet, wurde ebenfalls nicht gefolgt. Zugunsten einer verträglichen Nachverdichtung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die bspw. den Dachgeschossausbau / die Erweiterung eines Gebäudes in die Fläche und der damit verbundenen Möglichkeit der Unterbringung einer zweiten Wohneinheit in Gebäuden mit bislang einer Wohneinheit ermöglichen. Der Vollständigkeit halber wurden in der Begründung zum Bebauungsplan die Anzahl der bestehenden Gebäude, die Anzahl der freien Baugrundstücke, die Anzahl der gemeldeten Wohneinheiten sowie die Anzahl der gemeldeten Einwohner innerhalb des Plangebietes ergänzt.

#### **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 der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen.

Eine mögliche Aufhebung der alten Bebauungspläne stellt keine sinnvolle Alternative dar, da durch den neuen Bebauungsplan eine bessere Steuerungsfunktion erfolgen kann als durch § 34 BauGB. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergaben sich auch keine alternativen Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs.