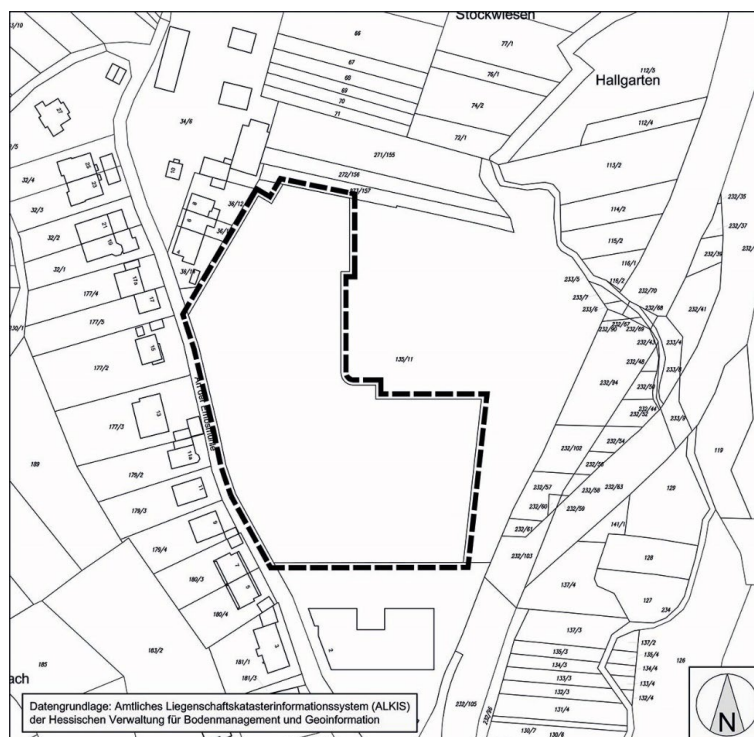


# Stadt Eppstein

## Bebauungsplan V 104 „Hallgarten“



**- Stand Entwurf -**

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

**- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen -**



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

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

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

Ansprechpartner:  
Aktenzeichen:  
Telefon:  
E-Mail:



Datum: 05.04.2022

**Bauleitplanung der Stadt Eppstein  
Bebauungsplan V 104 „Hallgarten“, Stadtteil Vockenhausen  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4  
(1) BauGB  
Ihr Schreiben vom 02.03.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereichs sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Abwassersammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.
2. Das im Bestand noch unbebaute und bislang als Sportanlage genutzte Plangebiet mit einer Gebietsgröße von insgesamt rund 1,01 ha wurde in der zuletzt im Jahre 2012 und nochmals 2014 für den Bereich Vockenhausen aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppe Lorsbach des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand und im Prognose-Zustand (ca. 2020) noch nicht berücksichtigt.
3. Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet erfolgt gemäß der Schmutzfrachtberechnung im Mischsystem. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers sowie des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers erfolgt dabei über die bestehende Ortskanalisation (Mischwasserkanäle) sowie Regenentlastungsanlagen der Stadt Eppstein zum „Regenüberlauf (RÜ) Vockenhausen II“ des Abwasserverbandes Main-Taunus.

Hausanschrift  
Abwasserverband Main-Taunus  
Vincenzstraße 4  
65719 Hofheim am Taunus

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

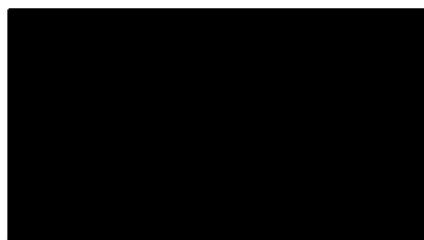
Die überörtliche Abwasserableitung erfolgt von dort über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen (Gruppensammler und Regenentlastungsanlagen) zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Hofheim-Lorsbach des Abwasserverbandes Main-Taunus.

4. Laut der Schmutzfrachtberechnung von 2012 bzw. 2014 und dem in 2016 erfolgten Umbau am städtischen „Regenüberlauf (RÜ) Hauptstraße, Vockenhausen“ erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Stadt Eppstein und des Abwasserverbandes Main-Taunus im IST-Zustand (2009) und im Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass.  
Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im Bestand als auch in der Prognose abwasserabgabefrei.
5. Das Plangebiet muss hinsichtlich der geplanten Entwässerung der zukünftig mit einer Kindertagesstätte bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, die voraussichtlich wieder in ca. 1-2 Jahren erfolgt, für den neuen Prognose-Zustand (ca. 2030) entsprechend mitberücksichtigt werden.
6. Der Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 37 Abs. 4 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG im Bebauungsplan zum Umgang mit Niederschlagswasser und der Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser wird vom Abwasserverband Main-Taunus begrüßt.  
Daher empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus auch die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem.
7. Im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie z. B.:
  - Befestigung von Stellplätzen mit einem wasserdurchlässigen Belagwerden vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.
8. Wir empfehlen gegebenenfalls folgende Ergänzungen in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt noch aufzunehmen:
  - Ableitung und Rückhaltung des auf (unbegrüntem) Dachflächen anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung
  - Befestigung auch von Wegen, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem bzw. versickerungsfähigem Oberflächenbelag und Unterbau
  - Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern (z. B. von Garagen und Carports)

9. Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:
- 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und
  - 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.
- Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.
10. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Dattenbach verläuft jedoch in unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebietes.
11. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Schwarzbaches bzw. Dattenbaches. Laut dem im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus erstellten Hochwasserschutzkonzept (HWSK) für das gesamte Einzugsgebiet des Schwarzbaches sowie dem durch das Land Hessen rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches und seiner Nebengewässer liegt das Plangebiet jedoch nicht im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100).
12. Auch laut dem vom Land Hessen aufgestellten Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Schwarzbach und den zugehörigen veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet nicht im Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) sowie einem extremen Hochwasser (HQ extrem).
13. Hinsichtlich der erforderlichen (externen) Kompensationsmaßnahmen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus zu prüfen, inwiefern auch Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) gemäß dem Maßnahmenprogramm des Landes Hessen am Schwarzbach bzw. Dattenbach im Bereich der Stadt Eppstein in Frage kommen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen







BUND OV-Eppstein

Planergruppe ROB

Schulstraße 6

65824 Schwalbach

65817 Eppstein

Eppstein, den 11.04.2022

Bauleitplanung zum Bebauungsplan V 104 der Stadt Eppstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan. Diese Stellungnahme erfolgt im Auftrag des BUND Hessen e.V. (Landesverband).

Hintergrund des Bebauungsplanes V104 ist die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Gebiet der derzeitigen Sportanlage in Eppstein-Vockenhausen.

Da die derzeitige Nutzung des Gebietes bereits jetzt nur wenige naturnahe Bereiche ermöglicht, erheben wir keine grundlegenden Bedenken gegen den Bebauungsplan. Ungeachtet dessen, möchten wir auf ein paar Punkte hinweisen, die uns wichtig erscheinen.

1. Der aktuelle Plan sieht vor, die Bebauung im Bereich der geplanten Kindertagesstätte bis an den nördlichen Rand hin auszudehnen. Gerade dieser nördliche Rand weist aber aktuell einen erhaltenswerten Heckenbewuchs auf. Hecken erfüllen eine besondere Bedeutung, sowohl als bedeutender Lebensraum, als auch als Trennung zu den weiter nördlich befindlichen Auenwiesen. Daher fordern wir, diesen Bereich von der Bebauung auszunehmen und den Planungsbereich entsprechend geringfügig zu verkleinern.
2. Der Bereich des Sportplatzes weist ein gegenüber den Auenwiesen des Schwarzbaches deutlich höheres Niveau auf. Gemäß den Aussagen alteingesessener Anwohner wurde dies durch Aufschüttung mittels Bau- und Abrisschuttes aus Vockenhausen erreicht. Es ist nach unserer Ansicht daher nicht auszuschließen, dass der Bereich Altlasten aufweist. Wir empfehlen daher eine entsprechende Überprüfung.
3. Die im Plan vorgesehenen öffentlichen Grünanlagen sind so zu planen, dass sich eine artenreiche Vegetation einstellen kann. Dies ist durch Ansaat regionaler Wiesengesellschaften mit entsprechender ein- oder zweimaliger Schur vorzunehmen. Auch bei den zu pflanzenden Baumarten sollte auf eine regionale Herkunft geachtet

werden. Vorgeschlagene Gehölze wie „Japanischer Schnurbaum“ oder „Amerikanische Stadtlinde“ und ähnliches sollten unseres Erachtens nicht in Betracht gezogen werden.

4. Aufgrund des Niveaus des Areals sollte geprüft werden, ob das Anlegen von Retentionsbecken oder Zisternen eine sinnvolle Erweiterung des Planes ist. Das gewonnene Wasser kann als Nutzwasser in der Kindertagesstätte oder den Sportanlagen genutzt werden.
5. Es ist abzusehen, dass das Gebäude der Kindertagesstätte über eine ausreichend große Dachfläche verfügen wird, fordern wir die Umsetzung einer PV-Anlage. Die Lage und Konstruktion des Hauses sind entsprechend zu planen.
6. Zum Schluss möchten wir die Gelegenheit nutzen, Ideen zur Nutzung der verbleibenden, nordöstlichen Fläche des derzeitigen Fußballplatzes zu unterbreiten. Dem Plan der Stadt dort weitere Wohnhäuser zu errichten, möchten wir folgende Ideen entgegensetzen:
  - a. Errichtung eines kleinen Solarparks
  - b. Errichtung eines kleinen Schwimmbades/Schwimmteiches
  - c. Ansiedelung eines Bogenschützenvereins

Mit naturfreundlichen Grüßen



( [REDACTED] BUND Eppstein)

**Von:** [Jennifer Berz](#)  
**An:** [Jennifer Berz](#)  
**Betreff:** WG: Bauleitplanung 65817 Eppstein-Vockenhausen Bebauungsplan 104 Hallgarten  
**Datum:** Mittwoch, 16. März 2022 08:46:51

---

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Mittwoch, 16. März 2022 08:20

**An:** Petra Schoeneberger <[info@planergruppe-rob.de](mailto:info@planergruppe-rob.de)>

**Betreff:** Bauleitplanung 65817 Eppstein-Vockenhausen Bebauungsplan 104 Hallgarten

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom eingereichten Bebauungsplan sind wir nicht betroffen, da sich im Plangebiet keine Trassen der Telekom befinden.

Falls eine zukünftige Anbindung der Kita über die Telekom gewünscht ist, bitte den unten stehenden Link zum Bauherrnservice der Telekom nutzen.

<https://www.telekom.de/hilfe/bauherren?samChecked=true>

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
**Deutsche Telekom Technik GmbH**  
Technik Niederlassung Südwest PTI 34

[REDACTED]  
1  
Oeserstr. 111, 65934 Frankfurt am Main

[REDACTED]  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

**ERLEBEN, WAS VERBINDET.**

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:

[www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik](http://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik)

**HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS**  
**FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM**



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

Planergruppe ROB  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach / Taunus

Planergruppe ROB  
EINGEGANGEN  
15. März 2022  
bearbeiten:.....

Az.: FB 60.10-TöB-Li

10. März 2022

Bauleitplanung der Stadt Eppstein  
Bebauungsplan V 104 „Hallgarten“  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 02.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Anlass und Zielsetzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Vor dem Hintergrund der bestehenden Nachfrage nach Kinderbetreuungseinrichtungen besteht hierin die wesentliche Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs. Im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans soll hierfür eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt werden. Im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets soll eine Fläche für sportliche Aktivitäten entstehen und somit ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Sportflächen zugunsten der Errichtung eines Multifunktionsplatzes verlegt werden.

Die Fläche des Plangebiets ist bislang unbebaut und wird als Sportanlage für die Sportart Fußball durch den Fußballverein Sportfreunde (SF) 1982 Vockenhausen genutzt. Der Sportplatz ist bereits planungsrechtlich über den Bebauungsplan V 6 aus dem Jahr 1974 abgesichert.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,01 ha.

Landratsamt  
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5  
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse  
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605  
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05  
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse  
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660  
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60  
SWIFT-BIC: NASSDE55



## **Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, wird das Plangebiet als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ ausgewiesen. Zudem ist das gesamte Plangebiet mit einem „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert. Ein südöstlich gelegener kleiner Teilbereich ist mit einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ überlagert.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das geplante Vorhaben entspricht derzeit nicht vollständig den Festlegungen des RegFNP 2010, sodass im weiteren Verfahren mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain Abstimmungen zu erfolgen haben.

### **Eingriffs- /Ausgleichsplanung**

Nach erfolgter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbleibt im Ergebnis im Plangebiet ein vorläufiges Kompensationsdefizit von 51.188 Biotopwertpunkten. Aussagen zur vorgesehenen Kompensation des entstehenden Defizits sind im Vorentwurf des Umweltberichts nicht enthalten und sollen zum Entwurf festgelegt werden.

Seitens unserer Behörde wird nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft darum gebeten, dass bei der weiteren Plankonkretisierung der naturschutzrechtliche Ausgleich nach Möglichkeit vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans abgegolten wird.

Weiterhin wird zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft empfohlen, das gemäß § 11 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAG-BNatSchG) in Verbindung mit § 5 der Kompensationsverordnung (KV) vom Hessischen Umweltministerium anerkannte Ökokonto bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG), Fachabteilung Ökoagentur zu nutzen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, gemäß der Wasserrahmenrichtlinie vorgegebene Maßnahmen oder Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Waldflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich heranzuziehen.

Eingriffe in landwirtschaftliche Strukturen sind in jedem Fall zu vermeiden.

Was den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung betrifft, so sind hierzu nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft keine besonderen Anforderungen vorzutragen.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden zum derzeitigen Planungsstand nicht beeinträchtigt. Abschließend bitten wir um weitere Beteiligung am Bauleitplanverfahren.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag





Main-Taunus-Kreis Postfach 1480 65704 Hofheim

<b>Besuchszeiten</b>	<b>vormittags</b>	<b>nachmittags</b>
Dienstag	8.00 - 12.00 Uhr	13.30 - 16.30 Uhr
Donnerstag		13.30 - 17.30 Uhr

oder nach Terminvereinbarung

An die  
Planergruppe ROB  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach

Planergruppe ROB  
EINGEGANGEN  
08. April 2022  
bearbeiten!.....

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

Zimmer-Nr.  
Telefon  
Telefax  
E-Mail



Ihre Nachricht

Unser Aktenzeichen  
63-0556 BP 01397.22 1300

Auskunft erteilt

Datum  
05.04.2022

### Bebauungsplan Nr. V104 "Hallgarten"

**Grundstück:** Eppstein, An der Embsmühle  
**Gemarkung:** Vockenhausen  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 135/11

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten um Beachtung folgender Hinweise:

#### Naturschutz:

#### FFH-Gebiet:

In einer Entfernung von ca. 90 m nördlich befindet sich das FFH-Gebiet „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“.

Die Planung muss im Rahmen einer FFH-Vorprüfung darlegen, ob mit Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist.

Auf Seite 23 des Umweltberichtes (Vorentwurf) wird in Kapitel 2.2.2.7 „Natura 2000 Gebiete“ aufgeführt, dass „sich ein Konflikt mit dem Schutzzweck des FFH-Gebietes bzw. den damit geschützten Arten weitgehend ausschließen.“

Auf S. 22 wird jedoch im Kapitel 2.2.2.3 „Wasser“ erwähnt, dass die Gefahr von Verschmutzung des Grundwassers und angrenzenden Fließgewässern (z.B. durch auslaufende Schmierstoffe, Öl, Benzin etc.) während der Bautätigkeiten besteht. Ggf. soll eine Entwässerung in den Vorfluter erfolgen.

Da unter anderem die Fischarten „Groppe“, „Bachneunauge“ sowie der „Steinkrebs“ zu den Schutzgütern des FFH-Gebietes gehören, ist konkret darzulegen, ob es zu Beeinträchtigungen während und nach der Bauphase kommen kann und wie diese definitiv ausgeschlossen werden können. Eine Verschlechterung der Wasserqualität muss ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die anderen Schutzgüter (z.B. Eutrophierung der Wiesen durch Staubentwicklung während der Bauphase).

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes sollte ein Pflanzstreifen von mindestens 5 m festgesetzt werden, um Beeinträchtigungen des angrenzenden Naturraums durch Lärm oder Lichtimmissionen zu vermeiden.

#### Artenschutz:

Bezüglich der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde bisher lediglich eine Potentialanalyse mit 2 Übersichtsbegehungen durchgeführt. Fledermäuse wurden gar nicht konkret untersucht. Dies müsste aber noch durchgeführt werden, unter anderem aufgrund der Eignung der Höhlenbäume als Wochenstube oder Tagesquartier (S. 5 der faunistischen Potentialbewertung).

Da der Planungsraum an den Außenbereich und ein Fließgewässer grenzt, muss eine konkrete artenschutzrechtliche Prüfung mit Erfassung der planungsrelevanten potential möglichen Arten erfolgen. Die Prüfung hat hinsichtlich der Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (Tötung, Zerstörung der Lebensstätten, Störung während und nach der Bauphase) zu erfolgen.

Der Untersuchungsraum ist in den Unterlagen darzustellen. In der Regel ist der der Planungsraum auch größer als der Geltungsbereich aufgrund des Aktionsradius der Tiere sowie ggf. Auswirkungen der Planung auf die Umgebung.

Für die bisher festgestellten Vogelarten im „ungünstigen Erhaltungszustand“ (u.a. Girlitz, Stieglitz) müssen je nach Betroffenheit ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen konzipiert werden. Dies gilt evt. dann auch für Fledermäuse.

Es fehlen Festsetzungen hinsichtlich der Beleuchtung. Da das Plangebiet an den Außenbereich grenzt, sind Beeinträchtigungen durch die Beleuchtung auf die Tierwelt zu vermeiden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes im Sinne des Störungsverbot). Wir weisen diesbezüglich z.B. auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung von Schroer, Huggins, Böttcher und Hölker, BfN-Skripten 543, 2019“

Weiterhin sollten je nach Gestaltung der Gebäude Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasfassaden getroffen werden. Die Gebäude sollten mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

Mit freundlichen Grüßen



**Von:** [Koordination](#)  
**An:** [Jennifer Berz](#)  
**Betreff:** Stellungnahme B-Plan V 104, "Hallgarten", Eppstein  
**Datum:** Mittwoch, 30. März 2022 15:34:54

---

Sehr geehrte Frau Berz,  
sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage

**Bauleitplanung der Stadt Eppstein  
Bebauungsplan V 104 „Hallgarten“  
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4  
(1) BauGB**

vom 02.03.2022 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan V 104, „Hallgarten“ der Stadt Eppstein grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

In dem ausgewiesenen Bereich sind vertriebsseitig derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Sollte für die beiden neuen Grundstücke ein Gas-Netzanschluss gewünscht werden, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link:

<https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>

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

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

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

Für zukünftige Anfragen bitten wir Sie, die Unterlagen nach Möglichkeit in elektronischer Form (DWG/PDF) einzureichen. Die E-Mail-Adresse lautet [koordination@nrm-netzdienste.de](mailto:koordination@nrm-netzdienste.de).

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Netzvertrieb  
Projektkoordination (N2-WN3)  
Solmsstraße 38  
60486 Frankfurt

Besucheranschrift:



Gutleutstraße 280  
60327 Frankfurt am Main



## Netzauskunft

PLEdoc GmbH Postfach 12 02 55 45312 Essen

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

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	02.03.2022	PLEdoc	20220301670	08.03.2022

**Aufstellung des Bebauungsplans V 104 "Hallgarten" der Stadt Eppstein; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

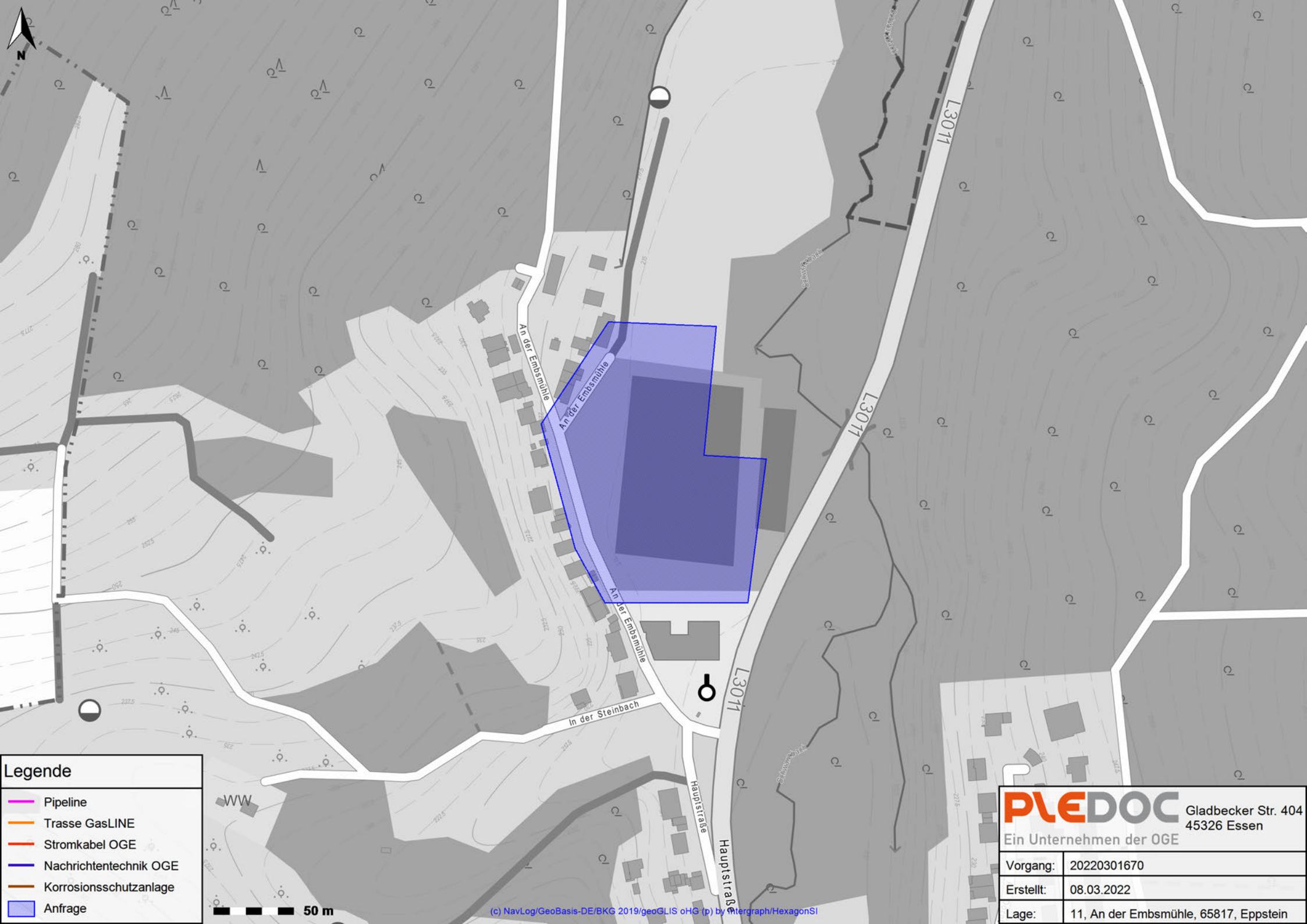
**Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

**Anlage(n)**

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph



**Legende**

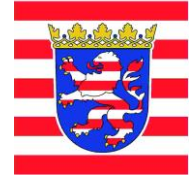
- Pipeline
- Trasse GasLINE
- Stromkabel OGE
- Nachrichtentechnik OGE
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

50 m

(c) NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2019/geoGLIS oHG (p) by Intergraph/HexagonSI

**PLEDOC** Gladbecker Str. 404  
45326 Essen  
Ein Unternehmen der OGE

Vorgang:	20220301670
Erstellt:	08.03.2022
Lage:	11, An der Embsmühle, 65817, Eppstein



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Abt. III - Dez. 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Magistrat der Stadt Eppstein  
Hauptstraße 99  
65817 Eppstein

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.10/6-2022/1**  
Dokument-Nr.: **2022/382081**  
Ihr Zeichen: Frau Berz  
Ihre Nachricht vom: 02. März 2022  
Ihre Ansprechpartnerin: [REDACTED]  
Zimmernummer: [REDACTED]  
Telefon/ Fax: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]  
Datum: 25. März 2022

## **Bauleitplanung der Stadt Eppstein im Main-Taunus-Kreis Bebauungsplanvorentwurf V 104 „Hallgarten“, ST Vockenhausen**

### **Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Ziel der vorliegenden Planung ist die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zum Neubau einer Kindertagesstätte sowie die Neuordnung von Flächen für sportliche Aktivitäten.

Die vorgesehene Fläche ist ca. 1 ha groß und liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 festgesetzten „Vorranggebiet Siedlung“, was der Darstellung „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage“ entspricht. Zudem wird die Fläche von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert. Darüber hinaus wird ein kleiner Teilbereich im Südosten des Geltungsbereiches von einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ überlagert.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer** Sicht keine Bedenken.

Da das „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ von Bebauung freigehalten werden soll, werden die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof  
64283 Darmstadt

Internet:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz





Eine Zuständigkeit der **Oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Wiesbaden** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-006) für die Gewinnungsanlage „Vockenhausen“, Quelle I „Oberjosbach“ und Quelle II „Niederjosbach“ der Stadt Eppstein.

Die Schutzgebietsverordnung vom 13. Dezember 2017 (StaAnz: 15/2008, S. 1027 ff) ist zu beachten.

### **Bodenschutz**

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens. Allerdings könnte das Vorhaben die Altablagerung 436.002.050-000.006 mit dem Adresszusatz „An der Embsmühle 2“ tangieren. Die Verortung in der Altflächendatei ist sehr ungenau.

Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wies-

baden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Das Plangebiet liegt am Rande des Innenbereichs und ist bereits durch die Nutzung als Sportplatz und eine möglicherweise vorhandene Altablagerung weitgehend anthropogen überprägt. Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die Bodenstruktur/-gefüge spielen daher eine untergeordnete Rolle.

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen, Hinweise oder Nebenbestimmungen und keine grundsätzlichen Bedenken.

### **Oberflächengewässer**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernates 41.2 – Oberflächengewässer – bestehen keine Bedenken gegen das o.a. Vorhaben.

Sofern eine Einleitung in den Schwarzbach erfolgen soll, ist die Gestaltung der Einleitestelle mit mir im Vorfeld abzustimmen. Ich gebe vorab den Hinweis, dass die Einleitestelle als dynamisches Auslaufbauwerk mit einer Einleitung über eine Ausleitungsstrecke herzustellen ist (siehe auch DWA M 176).

### **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Aus Sicht der Abwasserentsorgung (Niederschlagswasser) bitte ich folgende Hinweise zur Beachtung bei der Weiterplanung und Vorlage von Unterlagen weiterzuleiten:

Auf Basis der jetzigen Unterlagen kann noch keine ordnungsgemäße Entsorgung des Abwassers (Niederschlagswassers) beurteilt werden. Die Kindertagestätte und ggfs. andere Gebäudeteile mit einem Gründach zu versehen wird empfohlen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist erlaubnispflichtig, gleichfalls die Versickerung. Die Erlaubnisse sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Ich empfehle Ihnen, sich frühzeitig im Rahmen der Erarbeitung der nächsten Planungsstufe der Bauleitplanung über die Erfordernisse abzustimmen.

In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass auch bei Nichtvorliegen der Randbedingungen für eine Versickerung/Ableitung in einem Trennsystem ein gedrosselter Rückhalt in den Mischwasserkanal erforderlich ist.

Auf die technischen Regeln des DWA -insbesondere DWA-A 102-Teil 2 /BWK-A 3 (und DWA –A 117 - wird verwiesen.

### **Abfallwirtschaft**

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: [Abfallwirtschaft-Wi@rpd.hessen.de](mailto:Abfallwirtschaft-Wi@rpd.hessen.de)) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

### **Immissionsschutz**

Der vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Vorentwurf bestehen.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

### **Bergaufsicht**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
- in der Datenbank vorliegende Informationen

- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrdrpda@hessen.de](mailto:kmrdrpda@hessen.de).

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. [REDACTED]

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>





Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

### Elektronische Post

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

### Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- <b>E 1925-2022</b>
Ihr Zeichen:	Frau Jennifer Berz
Ihre Nachricht vom:	02.03 2022
Ihr Ansprechpartner:	[REDACTED]
Zimmernummer:	[REDACTED]
Telefon/ Fax:	[REDACTED]
E-Mail:	[REDACTED]
Kampfmittelräumdienst:	kmrdrpda.hessen.de
Datum:	31.03 2022

### Eppstein, "Hallgarten" Bauleitplanung; Bebauungsplan V 104 Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. [REDACTED]



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB GmbH  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach

## Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: E-Mail vom 02.03.2022  
Unser Zeichen: [REDACTED]

Ansprechpartnerin: [REDACTED]  
Abteilung: Planung  
Telefon: [REDACTED]  
Telefax: [REDACTED]  
[REDACTED]

01. April 2022

### **Eppstein 1/22/Bp Aufstellung des Bebauungsplans V 104 "Hallgarten" im Ortsteil Vockenhausen, Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die planungsrechtliche Sicherung der zu verlegenden Sportfläche geschaffen werden.

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

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Grünfläche, Sportanlage ...“ überlagert mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt. Im Südosten des Geltungsbereichs wird ein Teilbereich von einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ überlagert. Abweichend von dieser Darstellung setzt der Bebauungsplanentwurf für den westlichen Teil der Planfläche „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte (ca. 0,5 ha) fest. Diese Fläche grenzt an bestehende Wohnbebauung und an die südlich gelegene Feuerwehr Vockenhausen. Die Fläche des Feuerwehrstandortes ist im RPS/RegFNP 2010 (Planstand 31.12.2021) bereits als „Gemeinbedarfsfläche“ angepasst worden. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen widerspricht diese Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs nicht den Grundzügen der Planung.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung „Sport- und Spielanlagen – Sportanlagen“ kann aus der o.g. Darstellung entwickelt angesehen werden.

Somit betrifft der Bebauungsplan-Entwurf mit seinen Festsetzungen nicht die Grundzüge der Planung und kann als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden. Eine Änderung des RPS/RegFNP 2010 ist daher nicht erforderlich. Eine Anpassung der Planfläche „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte kann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem vom RP Darmstadt als "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" ausgewiesenen Bereich. Wir weisen daher vorsorglich darauf hin, dass Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen nicht auszuschließen sind und dem Hochwasserschutz durch entsprechende Bauvorsorge Rechnung getragen werden sollte.

Die Planfläche liegt im Bereich einer Altablagerung (ALTIS-Nr. 436.002.050-000.006 siehe SUP-Datenblatt). Diese sollte hinsichtlich möglicher Nutzungskonflikte überprüft werden bzw. ggf. vorliegende Untersuchungsergebnisse sollten ergänzt werden.


Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Kluftleiter, Karstleiter, Grundwasserflurabstand  $\leq 2\text{m}$ ). Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge sind nicht auszuschließen. Die Planung sowie ggfs. zu ergreifende Schutzmaßnahmen sollten daher mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden.

Um negativen klimatischen Effekten vorzubeugen, sollten durch entsprechende Gebäudestellungen, möglichst geringe Flächenversiegelungen, Begrünungsmaßnahmen und Freiflächengestaltung eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes sowie der Kaltluftabfluss in angrenzende Siedlungsgebiete sichergestellt werden

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

# Umweltprüfung

## Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Aufstellung des Bebauungsplans V 104 "Hallgarten" im Ortsteil Vockenhausen, Sonstige Gemeinschaftseinrichtung (z.B. Bürgerhaus, größere zentrale Kindereinrichtung), geplant'

Erstellt am 18.03.2022, Programmversion 38 2.0.6

**Kommune/Ortsteil:** Eppstein/Vockenhausen

**Realnutzung (Stand 2019):** 9050 Gehölz, 5300 Sportanlage

**Vorgesehene Nutzung:** Sonstige Gemeinschaftseinrichtung (z.B. Bürgerhaus, größere zentrale Kindereinrichtung), geplant

**Flur:** 1

**Größe der Planfläche:** 0,5 ha

**Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011):** Gemischte Baufläche, Bestand, Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege

**Landschaftsplan (Stand 2000/2002):** Straße oder Verkehrsfläche, Sportanlage (ohne Hallenbauten), Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000



Befliegung Hessen (HLNUG 2019)

## Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

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

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

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

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	6,4
Wirkzone	0,4	2,3



### Raumwiderstand

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

## Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

**[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)**

[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

## 1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

<b>Mensch und Gesundheit, Bevölkerung</b>	<b>Wirkzone</b>	<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Wirkzone</b>
Laermschutzbereich	.....0 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Siedlungsbeschaerung LEP	.....0 m	FFHGebiete	1000 m
Fluglaerm	.....0 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Strassenverkehrslaerm	.....0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Schienenverkehrslaerm	.....0 m	Naturdenkmale	..300 m
Industrielaerm	.....0 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Seveso Stoerfallbereich	.....0 m	Kompensationsflaechen	..300 m
Emittierende Grossbetriebe	..100 m	Biotope	..300 m
Gasfernleitungen	..100 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Freileitungsabstand LEP	.....0 m	Vogelzugrastplaetze	..300 m
Elektromagnetische Felder	.....0 m	Artenvorkommen	..300 m
Windvorranggebiete	1000 m	.	.
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	.	.
Wohnumfeld Wohnen Bestand	..100 m	.	.
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..100 m	.	.
<b>Boden und Fläche</b>		<b>Wasser</b>	
Altlasten	..100 m	Gewaesserezustand	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Quellen	..100 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m	FliessStillgewaesser	..100 m
Neuversiegelung	.....0 m	Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Extremstandorte	..100 m	Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m
Archivboeden	..100 m	Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m	Pot Grundwasserneubildung	.....0 m
Geologische Besonderheiten	..100 m	GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m
Rohstoffe	.....0 m	.	.
<b>Landschaft und Erholung</b>		<b>Luft und Klima</b>	
Forstschutzgebiete	..300 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Waldfunktionen	..300 m	Bioklima	.....0 m
Wald	..300 m	Luftbelastung	.....0 m
Naturpark	.....0 m	.	.
Bedeutsame Landschaften	.....0 m	.	.
Unzerschnittene Raeume	.....0 m	.	.
Freizeiteinrichtungen	..300 m	.	.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	.
Bodendenkmale	..100 m	.	.
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	.
Baudenkmale	..100 m	.	.
Kulth Landschaftselemente	..100 m	.	.

## 2. Bestandsaufnahme

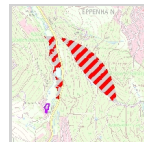
### Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

#### FFH-Gebiete

**Wirkzone** (1000): Betroffener Flächenanteil **9%**

Rossert-Hainkopf-Dachsbau, Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal



#### Naturschutzgebiete

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **2%**

Dattenbachtal zwischen Kröftel und Vockenhausen



#### Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **2%**

Fließgewässer Neuanlage (abgeschlossen), Ufergehölz Neuanlage (abgeschlossen), Artenschutzmaßnahme (abgeschlossen), Pflanzung Laubbäume (in Durchführung)



#### Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **12%**

Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Gehölze feuchter bis nasser Standorte gem. HBK06), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Bach, Graben Uferstrukturen gem. LP), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Stillgewässer gem. LP), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide gem. LP im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Temporäre Gewässer und Tümpel gem. HBK06), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Teiche gem. HBK06), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche gem. HBK06), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobst gem. HBKSO10 im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobst gem. HBK06 im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK06), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Großröhricht, Großseggenried gem. LP)



#### Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG

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

Haselmaus (FFH IV), Grauspecht (VRL I) Mittelspecht (VRL I)



#### Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte

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

Klasse 3: mäßig verändert (Qualitätsziel freie Landschaft), gut (Qualitätsziel nach EU-WRRL)



#### Bannwald, Schutzwald, Erholungswald, Naturwaldreservat

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **11%**

Eppstein



### Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

#### Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand)

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **18%**

Wohnbebauung



#### Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Fahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **15%**

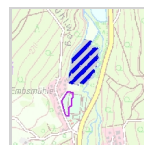
Landw. Hof, Feuerwehr, Landesstraße



#### Sonstige Landschaftsschutzgebiete

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil **8%**

Dattenbachtal zwischen Kröftel und Vockenhausen



#### Sonstige Biotope

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **55%** (0,3 ha)

Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP)

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil **26%**

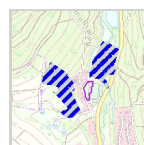
Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK06), Besonders wertvoll (Baumreihen gem. HBKSO10), Besonders wertvoll (Ruderalflur gem. LP), Wertvoll (Kleingarten, Grabeland gem. LP), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP), Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP)



#### Biotopverbundsystem

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil **24%**

Fläche des Biotopverbundsystems





### Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte)

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil < 1%  
Zungen-Hahnenfuß (RL: gefährdet)



### Altflächen

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 74% (0,4 ha)  
Altablagerung - nicht bewertet (Quelle: PVUVF; ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen - An der Embsmühle 2), ALTIS-Nr. 436.002.050-000.006

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil 28%  
UVF; illegale Ablagerungsstelle - Hallgarten), ALTIS-Nr. 436.002.050-000.012, Altablagerung - nicht bewertet (Quelle: PVUVF; ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen - An der Embsmühle 2), ALTIS-Nr. 436.002.050-000.006



### Potenzielle Hangrutschungsgefährdung

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil 23%  
mittel bis hoch (Metamorpher Schiefer, vernässt, Hangneigung 5° - <15°), mittel bis hoch (Metamorpher Schiefer, Hangneigung 15° - <35°)



### Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 1% (< 0,1 ha)  
Versiegelungsgrad < 10 %



### Böden mit extremen Standorteigenschaften

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)  
stark grundnasse Böden mit pot. Auendynamik (Auengley aus Auenton über tiefem Flusslehm Kies mit Schiefer sowie Grauwacke (Paläozoikum))

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil 21%  
stark grundnasse Böden (Gley aus Fluvialschluff mit Schiefer sowie Grauwacke (Paläozoikum)), stark grundnasse Böden mit pot. Auendynamik (Auengley aus Auenton über tiefem Flusslehm Kies mit Schiefer sowie Grauwacke (Paläozoikum))



### Fließ- und Stillgewässer

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



### Potenzielle Überschwemmungsflächen

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 98% (0,5 ha)  
Holozäner Auenbereich (Geol. Karte), Auenböden mit rezenter Auendynamik (Bodenkarte)



### Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (0,5 ha)  
Schutzzone III (WSG Br. I-III Vockenhausen, u.a., Eppstein)



### Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (0,5 ha)  
sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Geringleiter), sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm)



### Relevante Kaltluftinzugsgebiete gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (0,5 ha)  
hohe Empfindlichkeit (geringe Volumenstromdichte > 30 - 60 m³ je m\*s), sehr hohe Empfindlichkeit (sehr geringe Volumenstromdichte > 0 - 30 m³ je m\*s)



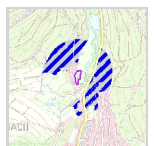
### Wald mit besonderen Funktionen

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil 12%  
Wald mit Bodenschutzfunktion



### Wald (Bestand)

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil 43%  
Laubwald, Mischwald



### Naturpark

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (0,5 ha)  
Taunus



### **Bedeutsame Landschaften (Fachgutachten RV)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **16%** (0,1 ha)  
Waldlandschaft zwischen Königstein und Eppstein



### **Bodendenkmäler**

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **3%**  
Technische Denkmäler



### **Baudenkmäler**

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **1%**  
Embsmühle



## **3. Voraussichtliche Auswirkungen**

### **3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben**

Bestehende Vorbelastung durch Altflächen, Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Potenzielle Hangrutschungsgefährdung  
(Wirkfaktoren: Bodenverunreinigungen)

### **3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)**

#### **Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung**

für Potenzielle Überschwemmungsflächen

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

#### **Flächen- und Funktionsverluste**

für Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Naturpark, Böden mit extremen Standorteigenschaften, Bedeutsame Landschaften (Fachgutachten RV), Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Sonstige Biotope

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

#### **Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung**

für Relevante Kaltluftzugsgebiete gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)

#### **Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen**

für Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB), Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

### **3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)**

#### **Funktionsbeeinträchtigung**

für Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte, Fließ- und Stillgewässerbebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässerausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte), Wald (Bestand), Bannwald, Schutzwald, Erholungswald, Naturwaldreservat, Bodendenkmäler, Wald mit besonderen Funktionen, Sonstige Landschaftsschutzgebiete, Baudenkmäler, Naturschutzgebiete, Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand), Böden mit extremen Standorteigenschaften, Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Sonstige Biotope, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen, FFH-Gebiete, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte), Biotopverbundsystem

# Umweltprüfung

## Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Aufstellung des Bebauungsplans V 104 "Hallgarten" im Ortsteil Vockenhausen, Sporthalle, geplant'

Erstellt am 18.03.2022, Programmversion 38 2.0.6

**Kommune/Ortsteil:** Eppstein/Vockenhausen  
**Realnutzung (Stand 2019):** 5300 Sportanlage  
**Vorgesehene Nutzung:** Sporthalle, geplant  
**Flur:** 1  
**Größe der Planfläche:** 0,4 ha

**Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011):** Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege, Fläche für den Gemeinbedarf, geplant  
**Landschaftsplan (Stand 2000/2002):** Sportanlage (ohne Hallenbauten)



Befliegung Hessen (HLNUG 2019)

### Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

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

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

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

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	5,6
Wirkzone	0,5	2,3



#### Raumwiderstand

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

### Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

**[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)**

[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

## 1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

<b>Mensch und Gesundheit, Bevölkerung</b>	<b>Wirkzone</b>	<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Wirkzone</b>
Laermschutzbereich	.....0 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Siedlungsbeschaerung LEP	.....0 m	FFHGebiete	1000 m
Fluglaerm	.....0 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Strassenverkehrslaerm	.....0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Schienenverkehrslaerm	.....0 m	Naturdenkmale	..300 m
Industrielaerm	.....0 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Seveso Stoerfallbereich	.....0 m	Kompensationsflaechen	..300 m
Emittierende Grossbetriebe	..100 m	Biotope	..300 m
Gasfernleitungen	..100 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Freileitungsabstand LEP	.....0 m	Vogelzugrastplaetze	..300 m
Elektromagnetische Felder	.....0 m	Artenvorkommen	..300 m
Windvorranggebiete	1000 m	.	.
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	.	.
Wohnumfeld Wohnen Bestand	..100 m	.	.
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..100 m	.	.
<b>Boden und Fläche</b>		<b>Wasser</b>	
Altlasten	..100 m	Gewaesserezustand	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Quellen	..100 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m	FliessStillgewaesser	..100 m
Neuversiegelung	.....0 m	Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Extremstandorte	..100 m	Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m
Archivboeden	..100 m	Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m	Pot Grundwasserneubildung	.....0 m
Geologische Besonderheiten	..100 m	GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m
Rohstoffe	.....0 m	.	.
<b>Landschaft und Erholung</b>		<b>Luft und Klima</b>	
Forstschutzgebiete	..300 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Waldfunktionen	..300 m	Bioklima	.....0 m
Wald	..300 m	Luftbelastung	.....0 m
Naturpark	.....0 m	.	.
Bedeutsame Landschaften	.....0 m	.	.
Unzerschnittene Raeume	.....0 m	.	.
Freizeiteinrichtungen	..300 m	.	.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	.
Bodendenkmale	..100 m	.	.
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	.
Baudenkmale	..100 m	.	.
Kulth Landschaftselemente	..100 m	.	.

## 2. Bestandsaufnahme

### Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

#### FFH-Gebiete

**Wirkzone** (1000): Betroffener Flächenanteil 9%

Rossert-Hainkopf-Dachsbau, Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal



#### Naturschutzgebiete

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

Dattenbachtal zwischen Kröftel und Vockenhausen



#### Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

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

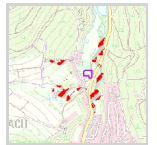
Fließgewässer Neuanlage (abgeschlossen), Ufergehölz Neuanlage (abgeschlossen), Artenschutzmaßnahme (abgeschlossen), Pflanzung Laubbäume (in Durchführung)



#### Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil 11%

Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Bach, Graben Uferstrukturen gem. LP), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Stillgewässer gem. LP), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide gem. LP im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Teiche gem. HBK06), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche gem. HBK06), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobst gem. HBKSO10 im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobst gem. HBK06 im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK06), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Großröhricht, Großseggenried gem. LP)



#### Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG

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

Haselmaus (FFH IV), Grauspecht (VRL I) Mittelspecht (VRL I)



#### Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte

**Wirkzone** (100): Betroffener Flächenanteil 12%

Klasse 3: mäßig verändert (Qualitätsziel freie Landschaft), gut (Qualitätsziel nach EU-WRRL)



#### Bannwald, Schutzwald, Erholungswald, Naturwaldreservat

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil 17%

Eppstein



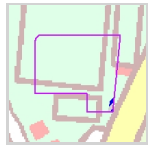
### Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

#### Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

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

LNight (22-6 Uhr): >45-50 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A)



#### Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand)

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil 14%

Wohnbebauung



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

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

Feuerwehr

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil 13%

Landw. Hof, Feuerwehr, Landesstraße



#### Sonstige Landschaftsschutzgebiete

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil 7%

Dattenbachtal zwischen Kröftel und Vockenhausen



#### Sonstige Biotope

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil 26%

Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK06), Besonders wertvoll (Baumreihen gem. HBKSO10), Besonders wertvoll (Ruderalflur gem. LP), Wertvoll (Kleingarten, Gabeland gem. LP), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP), Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP)



### Biotopverbundsystem

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil **20%**  
Fläche des Biotopverbundsystems



### Altflächen

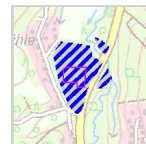
**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (0,4 ha)

Altablagerung - nicht bewertet (Quelle: PVUVF; ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen - An der Embsmühle 2), ALTIS-Nr.

436.002.050-000.006

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **37%**

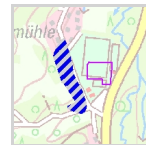
UVF), ALTIS-Nr. 436.002.050-000.025, Altablagerung - nicht bewertet (Quelle: PVUVF; ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen - An der Embsmühle 2), ALTIS-Nr. 436.002.050-000.006, UVF; illegale Ablagerungsstelle - Hallgarten), ALTIS-Nr. 436.002.050-000.012



### Potenzielle Hangrutschungsgefährdung

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **15%**

mittel bis hoch (Metamorpher Schiefer, vernässt, Hangneigung 5° - <15°), mittel bis hoch (Metamorpher Schiefer, Hangneigung 15° - <35°)



### Böden mit extremen Standorteigenschaften

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **25%**

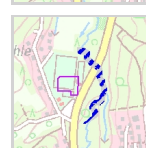
stark grundnasse Böden (Gley aus Fluvialschluff mit Schiefer sowie Grauwacke (Paläozoikum)), stark grundnasse Böden mit pot. Auendynamik (Auengley aus Auenton über tiefem Flussschluff mit Schiefer sowie Grauwacke (Paläozoikum))



### Fließ- und Stillgewässer

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **12%**

Schwarzbach



### Potenzielle Überschwemmungsflächen

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (0,4 ha)

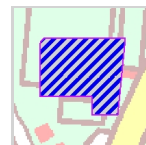
Holozäner Auenbereich (Geol. Karte)



### Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (0,4 ha)

Schutzzone III (WSG Br. I-III Vockenhausen, u.a., Eppstein)



### Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (0,4 ha)

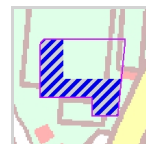
sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm)



### Relevante Kaltluftfeinzugsgebiete gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **55%** (0,2 ha)

hohe Empfindlichkeit (geringe Volumenstromdichte > 30 - 60 m³ je m\*s)



### Wald mit besonderen Funktionen

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil **17%**

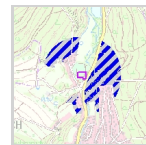
Wald mit Bodenschutzfunktion



### Wald (Bestand)

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil **40%**

Laubwald, Mischwald



### Naturpark

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (0,4 ha)

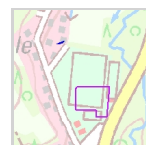
Taunus



### Bodendenkmäler

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **< 1%**

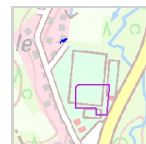
Technische Denkmäler



### Baudenkmäler

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **< 1%**

Embsmühle





### 3. Voraussichtliche Auswirkungen

#### 3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch Altflächen, Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung, Potenzielle Hangrutschungsgefährdung (Wirkfaktoren: Bodenverunreinigungen, bei Unfällen Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko, Schadstoffimmissionen, Lärmmmissionen, elektromagnetische Felder, Wärmebelastung)

#### 3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

##### Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Potenzielle Überschwemmungsflächen

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

##### Flächen- und Funktionsverluste

für Naturpark

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

##### Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Relevante Kaltlufteinzugsgebiete gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)

##### Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB), Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

#### 3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

##### Funktionsbeeinträchtigung

für Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte, Fließ- und Stillgewässer, Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässerausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Bannwald, Schutzwald, Erholungswald, Naturwaldreservat, Bodendenkmäler, Wald mit besonderen Funktionen, Sonstige Landschaftsschutzgebiete, Baudenkmäler, Naturschutzgebiete, Wald (Bestand), Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand), Böden mit extremen Standorteigenschaften, Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Sonstige Biotope, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen, FFH-Gebiete, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Biotopverbundsystem

Syna GmbH Ludwigshafener Straße 4 65929 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach / Taunus

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH  
Ludwigshafener Straße 4  
65929 Frankfurt

**Planung Frankfurt**

Ansprechpartner: [REDACTED]  
T: [REDACTED]  
F: [REDACTED]  
E: [REDACTED]

Frankfurt, 06. April 2022

**Bauleitplanung der Stadt Eppstein**  
**Bebauungsplan V 104 „Hallgarten“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**  
**Ihr Schreiben vom 02.03.2022**  
**Hier: Stellungnahme der Syna GmbH**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr o.g. Schreiben vom 02.03.2022 und nehmen wie folgt Stellung:

Die Offenlegung des Bebauungsplanvorentwurfes V 104 „Hallgarten“ haben wir zur Kenntnis genommen.

Gegen Ihre Projektierung haben wir nichts vorzubringen, wenn unsere bestehenden oder geplanten Anlagen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung erfahren.

Die Stromversorgung des Plangebietes kann voraussichtlich durch die bestehende Transformatorenstation an der Embsmühle erfolgen. Je nach Anschlusssituation wird in der Stichstraße (Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) eine Verlegung von Versorgungskabeln notwendig. Je nach Lage des Hausanschlussraumes ist die Anbindung der Kindertagesstätte auch seitens der Straße „An der Embsmühle“ denkbar.

Genauere Angaben hierzu können wir erst dann treffen, wenn uns exakte Werte für den Leistungsbedarf und konkrete Planungen vorliegen.

Wir weisen darauf hin, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundament nach DIN 1998 bereitzustellen ist.



Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4 65929 Frankfurt am Main T 069 3107-1060 F 069 3107-1069 syna.de

**Aufsichtsratsvorsitzender** Dr. Markus Coenen **Geschäftsführer** Dr. Andreas Berg Timm Dolezych **Sitz der Gesellschaft** Frankfurt am Main **Registergericht** Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 74234 **Steuernummer** 047 243 72361 **Umsatzsteuer-ID-Nummer** DE814303069

**Bankverbindung** Commerzbank AG IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 BIC: COBADEFFXXX

Teil von



Wir weisen auch auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, usw.) hin.

Der Abstand zwischen Baumachse und Kabel muss 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

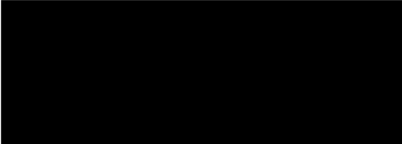
In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH abzuholen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Syna GmbH  
Planung Frankfurt  
Im Auftrag



**Von:** [TenneT Bauleitplanung](#)  
**An:** [Jennifer Berz](#)  
**Betreff:** WG: Bauleitplanung der Stadt Eppstein; Bebauungsplan V 104 „Hallgarten“; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB  
**Datum:** Montag, 7. März 2022 13:49:36  
**Anlagen:** [image002.png](#)  
[02\\_textliche\\_festsetzungen\\_begrueendung\\_umweltbericht\\_artenschutzrechtliche\\_potenzialbewertung.pdf](#)  
[01\\_planzeichnung\\_4.pdf](#)

---

Sehr geehrte Damen und Herren,


die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich **keine** Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.

Da die Ausgleichsmaßnahmen noch nicht genau benannt sind, bitten wir Sie uns diese mitzuteilen, wenn die genaue Lage und Art der Maßnahmen bekannt sind.

Vielen Dank für die Beteiligung an dieser Anfrage.

Mit freundlichen Grüßen

  
Grid Field Operations Germany | Execution Transmission Lines | Area Execution Management & Operation-Maintenance South

T +49 (0) 921 50740 6115  
E [bauleitplanung@tennet.eu](mailto:bauleitplanung@tennet.eu)  
[www.tennet.eu](http://www.tennet.eu)

TenneT TSO GmbH  
Bernecker Straße 70  
95448 Bayreuth

**Vorsitzende des Aufsichtsrats:** Manon van Beek  
**Geschäftsführung:** Tim Meyerjürgens; Maarten Abbenhuis; Arina Freitag  
**Sitz der Gesellschaft:** Bayreuth **AG Bayreuth:** HRB 4923

Bitte denken Sie vor dem Ausdruck dieser E-mail an die Umwelt



---

**Von:** Jennifer Berz <[berz@planergruppe-rob.de](mailto:berz@planergruppe-rob.de)>

**Gesendet:** Mittwoch, 2. März 2022 12:22

**Cc:** Nina Becker ([nina.becker@eppstein.de](mailto:nina.becker@eppstein.de)) <[nina.becker@eppstein.de](mailto:nina.becker@eppstein.de)>; Stefanie Horn <[Horn@planergruppe-rob.de](mailto:Horn@planergruppe-rob.de)>; Kyra Goerz <[goerz@planergruppe-rob.de](mailto:goerz@planergruppe-rob.de)>

**Betreff:** Bauleitplanung der Stadt Eppstein; Bebauungsplan V 104 „Hallgarten“; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

**Bauleitplanung der Stadt Eppstein**  
**Bebauungsplan V 104 „Hallgarten“**  
**hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eppstein hat in ihrer Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans V 104 „Hallgarten“ beschlossen. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eppstein am 17.02.2022 ist der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gefasst worden. Mit der Verfahrensdurchführung ist unser Büro beauftragt worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB bitten wir Sie bezüglich Ihres Zuständigkeitsbereiches um Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis spätestens

**Dienstag, den 12.04.2022**

an unsere Büroanschrift.

Erfolgt Ihrerseits bis zu dem v. g. Datum keine Stellungnahme, geht die Stadt Eppstein von Ihrer Zustimmung aus.

Die Planunterlagen stehen im Internet auf der Website der Planergruppe ROB [www.planergruppe-rob.de](http://www.planergruppe-rob.de) unter „Beteiligungsverfahren“ (<https://planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>) sowie auf der Internetseite der Stadt Eppstein [www.eppstein.de](http://www.eppstein.de) unter Rathaus > Aktuelles > Bekanntmachungen (<https://www.eppstein.de/de/rathaus/aktuelles/bekanntmachungen/>) zum Download bereit.

Auf Anfrage schicken wir Ihnen die Unterlagen gerne in Papierform zu.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

M.Sc.

Jennifer Berz

**ROB**

planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH

Architekten + Stadtplaner

Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Ts.

Tel. 06196-50 85 63

Mobil 01520-1874019

Fax 06196-50 85 99

[www.planergruppe-rob.de](http://www.planergruppe-rob.de)

Geschäftsführer: Stefanie Horn, Folkert Rüttinger, Patrick Ziegler

Sitz der Gesellschaft: 65824 Schwalbach, Schulstraße 6, Tel.: (0 61 96) 50 85 50

Handelsregister Amtsgericht Königstein HRB 2248

Die Informationen dieser E-mail sind vertraulich und nur für den Adressaten bestimmt. Jegliche Veröffentlichung, Vervielfältigung, Veränderung, Verteilung oder sonstige in diesem Zusammenhang stehende Handlung ist untersagt und unter Umständen ungesetzlich. Bitte löschen Sie die Nachricht umgehend und informieren Sie den Absender, falls Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben.

Datenschutzhinweise: <https://planergruppe-rob.de/kontakt/datenschutz/>



Magistrat der Stadt Eppstein

Hauptstr. 99

65817 Eppstein

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Eppstein  
Bebauungsplan V104 „Hallgarten“

05.04.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen veröffentlichte Bauleitplanung V104 „Hallgarten“ lehne ich ab.

**Begründung:**

• **Wasser**

Das in der Stadtverordnetenversammlung vom 17.02.2022 in einem Ergänzungsantrag beschlossene hydrologische Gutachten ist nicht in den offengelegten Unterlagen enthalten.

Da das Planungsgebiet direkt an ein Überschwemmungsgebiet und ein Trinkwassereinzugsgebiet angrenzt ist es mehr als fahrlässig eine Planung zu beginnen ohne dass notwendige Grundvoraussetzungen erfüllt sind.

Bekannt ist, dass wir in Zukunft gleichzeitig mit sich häufendem Starkregen und sinkendem Grundwasser rechnen müssen. Ist es nicht so, dass wir bei allen Diskussionen bisher stets vernachlässigen, Wasser nicht nur im Sinne einer zu managenden Gefahr, sondern auch im Sinne einer Ressource zu sehen? Sollte nicht eine vorausschauende Wasserbewirtschaftung auch die Gewinnung incl. vielfgestaltige Rückhaltung dieser Ressource, ihrem gezielten Einsatz- und einer zeitgemäßen Verbrauchsplanung ergänzt werden? Das Sportplatzareal stellt durch seine Lage und Beschaffenheit eine wichtige Stelle für ein Wasserwirtschaftskonzept im obigen Sinn dar – die Bebauung mit in die Tiefe reichenden Funktions- oder etwa auch Wohngebäuden greift anderen Nutzungsmöglichkeiten als „Funktions-Areal“ in einem vorausschauenden Wasserkonzept vor. Daher meine ich, dass der bereits beschlossene Bau der KITA hinsichtlich seiner Eigenschaften bzw. Auswirkungen für die zukünftige ressourcenorientierte Wasserwirtschaftsplanung bewertet werden soll. Dasselbe würde im Übrigen natürlich auch für das noch nicht geplante Restgelände des Sportplatzes gelten.

• **Standortwahl**

Eine Kita sollte an Stellen errichtet werden, an denen der Bedarf vorhanden ist, um unnötige Kfz-Bewegungen zu vermeiden.

Man kann eine Kita auch weit ab von den Orten an denen viele Kleinkinder leben planen. Dann werden die Kinder mit dem Kfz gebracht und auch wieder abgeholt.

Die Verkehrsinfrastruktur muss dieses Fahrzeugaufkommen aber auch verkraften können. Das ist bei dem gewählten Standort nicht der Fall.



- **Verkehrliche Erschließung**

Das vorliegende Verkehrsgutachten ist untauglich, da es nur Teilaspekte des zu erwartenden Verkehrsaufkommens berücksichtigt. Es sollte nachgearbeitet werden.

Nach Gutachten sind in der morgendlichen Spitzenstunde 210 (160 + 50) Fahrten zu erwarten - das sind im Durchschnitt 3,5 Fahrten/Minute.

Darunter sind 80 ankommende und 130 abfahrende Fahrten.

Diese hohe Verkehrslast in beide Verkehrsrichtungen kann die Straße "An der Embsmühle" nicht verkraften.

Bei einem Einsatz der Feuerwehr in der Rush Hour, werden die sehr zeitkritischen zusätzlichen Fahrten der freiwilligen Feuerwehr auf ihren Parkplatz zum endgültigen Kollaps führen.

Auch die regelmäßigen Fahrten der Müllfahrzeuge, die einer kurzzeitigen Vollsperrung der Straße entsprechen, wurden nicht berücksichtigt. Ebenso etliche weitere Verkehrsteilnehmer\*innen, welche die Straße regelmäßig nutzen:

- Sportler, Läufer, Fahrradfahrer, Wanderer, Spaziergänger (auch etliche ältere mit Gehhilfen)
- Lieferanten (Post, Lieferdienste, Handwerker, Krankentransportwagen, Putzpersonal, Gärtner)
- Hundeführer\*innen (Auto parkt unten oder oben in der Straße, Person(en) mit Hund(en) gehen in den Wald)
- Reiter\*innen - einzeln oder oft auch zu mehreren
- Man beachte auch das Verkehrsaufkommen vor einem Sperrmülltag, das schon Tage zuvor intensiv vom frühen Morgen bis zum Dunkelwerden einsetzt
- Anwohner - etliche parken unten auf den öffentlichen Flächen und laufen die Straße nach oben, weil schon nicht jede/-r vor seiner Haustür parkt. Jene welche auf dem eigenen Gelände parken, rangieren häufig in die Straße hinein, um ausfahren zu können.

Die Planungsbehörde hat die Vorschläge der Anlieger, das Planungsgebiet direkt über die L3011 zu erschließen nicht umgesetzt.

Auch die Idee einer Einbahnstraßenregelung (Zufahrt über die Straße "An der Embsmühle" - Abfahrt östlich der Feuerwehr auf die L3011) wurde nicht aufgegriffen.

Die im Gutachten genannten beidseitig vorhandenen Gehwege entsprechen nicht den Tatsachen.

Der Gehweg auf der bebauten Seite ist so schmal, dass man ihn nicht mit einem Kinderwagen benutzen kann.

Der Gehweg auf der anderen Seite funktioniert nur, solange kein Lastwagen die Straße benutzt, denn größere LKW können die Straße nur benutzen, indem sie teilweise diesen Gehweg benutzen.

- **Außenspielbereiche**

Die drei Außenspielbereiche sind so angelegt, dass sie die Anwohner maximal beschallen.

Bei einer Verlagerung auf die Ostseite würde das Kita-Bauwerk eine massive Schallschutzfunktion einnehmen.

Die Nachteile der vorliegenden Planung sind die Folge des in der Schublade liegenden Plans, das Restgebiet mit Wohnhäusern zu bebauen (siehe EZ 38/2021, Seite 5).

Wenn die Stadt nicht mit einer Salami-Taktik Stück für Stück den Sportplatz liquidiert hätte, sondern frühzeitig einen Gesamtplan vorgelegt hätte, wäre auch die verkehrliche Anbindung auf der Ostseite der Feuerwehr viel einfacher.

Diese Planungsfehler werden jetzt wiederholt, in dem die für die Anwohner lauteste Planungsvariante gewählt wird, statt die Außenspielbereiche auf die Ostseite des Gebäudes zu legen.

- **Gesamtkonzept**

Solange die Stadt kein Konzept für das gesamte Areal des derzeitigen Sportplatzes vorlegt, solange kann es keine Lösung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung geben.

Ich möchte bitten, dass die Anwohner in der Straße als „Partner auf Augenhöhe“ über das gesetzlich vorgegebene Maß hinaus durch fortgesetzten Dialog in die Entwicklung des Sportplatzgeländes einbezogen werden.

Somit sind die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauBG) nicht erfüllt.

**Fazit:**

Die vorliegende Bauleitplanung ist handwerklich mangelhaft und ein planerisches Flickwerk.

Sie ist deshalb abzulehnen.

Mit vielen Grüßen





[REDACTED]  
Magistrat der Stadt Eppstein

Hauptstr. 99

65817 Eppstein

04.04.2022

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Eppstein

Bebauungsplan V104 „Hallgarten“

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die von Ihnen veröffentlichte Bauleitplanung V104 „Hallgarten“ lehnen wir ab.

**Begründung:**

• **Verkehrliche Erschließung**

Kindergärten sollten an Stellen errichtet werden, an denen viel Bedarf vorhanden ist, um unnötige Kfz-Bewegungen zu vermeiden. Bei dem Standort „An der Embsmühle“ würden die meisten Kinder mit dem Kfz gebracht und abgeholt. Die Verkehrsinfrastruktur muss dieses Fahrzeugaufkommen aber auch verkraften können.

Das vorliegende Verkehrsgutachten ist untauglich, da es nur Teilaspekte des zu erwartenden Verkehrsaufkommens berücksichtigt.

Nach Gutachten sind in der morgendlichen Spitzenstunde 210 (160 + 50) Fahrten zu erwarten - das sind im Durchschnitt 3,5 Fahrten/Minute.

Darunter sind 80 ankommende und 130 abfahrende Fahrten.

Diese hohe Verkehrslast in beide Verkehrsrichtungen kann die Straße "An der Embsmühle" niemals verkraften.

Bei einem Einsatz der Feuerwehr in der Rush Hour, werden die sehr zeitkritischen zusätzlichen Fahrten der freiwilligen Feuerwehr auf ihren Parkplatz zum endgültigen Kollaps führen.

Auch die regelmäßigen Fahrten von Müll- und Paketlieferfahrzeugen, die einer kurzzeitigen Vollsperrung der Straße entsprechen wurden nicht berücksichtigt.

Die Planungsbehörde hat die Vorschläge der Anlieger das Planungsgebiet direkt über die L3011 zu erschließen nicht umgesetzt. Auch die Idee einer Einbahnstraßenregelung (Zufahrt über die Straße "An der Embsmühle" - Abfahrt östlich der Feuerwehr auf die L3011) wurde nicht aufgegriffen.



Die im Gutachten genannten beidseitig vorhandenen Gehwege entsprechen nicht den Tatsachen. Der Gehweg auf der bebauten Seite ist so schmal, dass man ihn nicht mit einem Kinderwagen benutzen kann. Der Gehweg auf der anderen Seite funktioniert nur, solange kein Lastwagen die Straße benutzt, denn größere LKW können die Straße nur benutzen, indem sie teilweise diesen Gehweg benutzen.

- **Außenspielbereiche**

Die drei Außenspielbereiche sind so angelegt, dass sie die aktuellen Anwohner maximal beschallen. Bei einer Verlagerung auf die Ostseite würde das Kita-Bauwerk eine massive Schallschutzfunktion einnehmen. Warum wird das nicht favorisiert?

- **Wasser**

Das in der Stadtverordnetenversammlung vom 17.02.2022 in einem Ergänzungsantrag beschlossene hydrologische Gutachten ist nicht in den offengelegten Unterlagen enthalten.

Da das Planungsgebiet direkt an ein Überschwemmungsgebiet und ein Trinkwassereinzugsgebiet angrenzt ist es mehr als fahrlässig eine Planung zu beginnen ohne dass notwendige Grundvoraussetzungen erfüllt sind.

Bekannt ist, dass wir in Zukunft gleichzeitig mit sich häufendem Starkregen und sinkendem Grundwasser rechnen müssen.

Es muss daher zwingend untersucht werden, ob das komplette Sportplatzareal nicht für nachhaltige Daseinsvorsorgeprojekte der Stadt viel besser genutzt werden kann.

- **Gesamtkonzept**

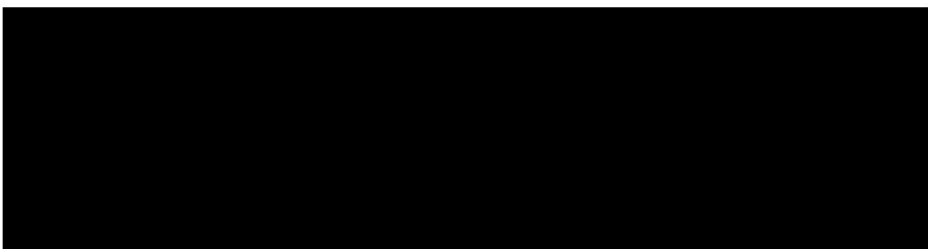
Solange die Stadt kein Konzept für das gesamte Areal des derzeitigen Sportplatzes vorlegt, solange kann es keine Lösung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung geben.

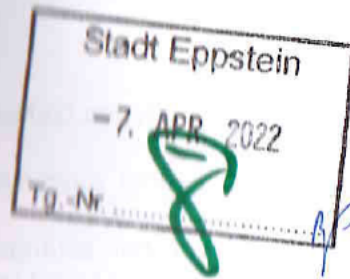
Somit sind die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauBG) nicht erfüllt.

**Fazit:**

Die vorliegende Bauleitplanung ist handwerklich mangelhaft und ist deshalb abzulehnen.

Mit vielen Grüßen





Magistrat der Stadt Eppstein

Hauptstr. 99

65817 Eppstein

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Eppstein  
Bebauungsplan V104 „Hallgarten“

05.04.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen veröffentlichte Bauleitplanung V104 „Hallgarten“ lehnen wir ab.

#### **Begründung:**

- **Standortwahl**

Eine Kita sollte an Stellen errichtet werden, an denen der Bedarf vorhanden ist, um unnötige Kfz-Bewegungen zu vermeiden.

Man kann eine Kita auch weit ab von den Orten an denen viele Kleinkinder leben planen. Dann werden die Kinder mit dem Kfz gebracht und auch wieder abgeholt. Die Verkehrsinfrastruktur muss dieses Fahrzeugaufkommen aber auch verkraften können.

Das ist bei dem gewählten Standort nicht der Fall.

- **Verkehrliche Erschließung**

Das vorliegende Verkehrsgutachten ist untauglich, da es nur Teilaspekte des zu erwartenden Verkehrsaufkommens berücksichtigt.

Nach Gutachten sind in der morgendlichen Spitzenstunde 210 (160 + 50) Fahrten zu erwarten - das sind im Durchschnitt 3,5 Fahrten/Minute.

Darunter sind 80 ankommende und 130 abfahrende Fahrten.

Diese hohe Verkehrslast in beide Verkehrsrichtungen kann die Straße "An der Embsmühle" niemals verkraften.

Bei einem Einsatz der Feuerwehr in der Rush Hour, werden die sehr zeitkritischen zusätzlichen Fahrten der freiwilligen Feuerwehr auf ihren Parkplatz zum endgültigen Kollaps führen.

Auch die regelmäßigen Fahrten der Müllfahrzeuge, die einer kurzzeitigen Vollsperrung der Straße entsprechen wurden nicht berücksichtigt.

Für die vielen Fahrten der Paketdienste gilt ähnliches.

Die Planungsbehörde hat die Vorschläge der Anlieger das Planungsgebiet direkt über die L3011 zu erschließen nicht umgesetzt.

Auch die Idee einer Einbahnstraßenregelung (Zufahrt über die Straße "An der Embsmühle" - Abfahrt östlich der Feuerwehr auf die L3011) wurde nicht aufgegriffen.

Die im Gutachten genannten beidseitig vorhandenen Gehwege entsprechen nicht den Tatsachen.

Der Gehweg auf der bebauten Seite ist so schmal, dass man ihn nicht mit einem Kinderwagen benutzen kann.

Der Gehweg auf der anderen Seite funktioniert nur, solange kein Lastwagen die Straße benutzt, denn größere LKW können die Straße nur benutzen, indem sie teilweise diesen Gehweg benutzen.

- **Außenspielbereiche**

Die drei Außenspielbereiche sind so angelegt, dass sie die Anwohner maximal beschallen.

Bei einer Verlagerung auf die Ostseite würde das Kita-Bauwerk eine massive Schallschutzfunktion einnehmen.

Die Nachteile der vorliegenden Planung sind die Folge des in der Schublade liegenden Plans, das Restgebiet mit Wohnhäusern zu bebauen (siehe EZ 38/2021, Seite 5).

Wenn die Stadt nicht mit einer Salami-Taktik Stück für Stück den Sportplatz liquidiert hätte, sondern frühzeitig einen Gesamtplan vorgelegt hätte, wäre auch die verkehrliche Anbindung auf der Ostseite der Feuerwehr viel einfacher.

Diese Planungsfehler werden jetzt wiederholt, in dem die für die Anwohner lauteste Planungsvariante gewählt wird, statt die Außenspielbereiche auf die Ostseite des Gebäudes zu legen.

- **Wasser**

Das in der Stadtverordnetenversammlung vom 17.02.2022 in einem Ergänzungsantrag beschlossene hydrologische Gutachten ist nicht in den offengelegten Unterlagen enthalten.

Da das Planungsgebiet direkt an ein Überschwemmungsgebiet und ein Trinkwasser-einzugsgebiet angrenzt ist es mehr als fahrlässig eine Planung zu beginnen ohne dass notwendige Grundvoraussetzungen erfüllt sind.

Bekannt ist, dass wir in Zukunft gleichzeitig mit sich häufendem Starkregen und sinkendem Grundwasser rechnen müssen.

Es muss daher zwingend untersucht werden, ob das komplette Sportplatzareal nicht für nachhaltige Daseinsvorsorgeprojekte der Stadt viel besser genutzt werden kann.

- **Gesamtkonzept**

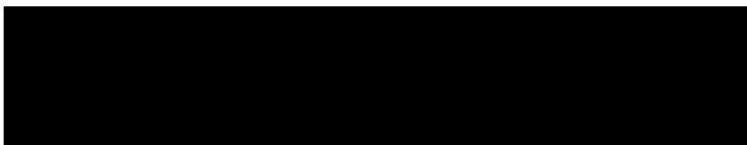
Solange die Stadt kein Konzept für das gesamte Areal des derzeitigen Sportplatzes vorlegt, solange kann es keine Lösung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung geben.

Somit sind die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauBG) nicht erfüllt.

**Fazit:**

Die vorliegende Bauleitplanung ist handwerklich mangelhaft und ein planerisches Flickwerk. Sie ist deshalb abzulehnen.

Mit vielen Grüßen







Magistrat der Stadt Eppstein  
Hauptstr. 99

65817 Eppstein



Eppstein, 07. April 2022

### **Widerspruch zur Bauleitplanung – Stadt Eppstein „V 104 Hallgarten“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die von Ihnen veröffentlichte Bauleitplanung V104 Hallgarten legen wir aufgrund der folgenden Argumente und Fakten Widerspruch ein.

#### **Verkehr und Gutachten**

Das Verkehrsgutachten ist sehr allgemein gehalten und berücksichtigt nicht den tatsächlichen Fahrzeugverkehr zu den unterschiedlichen Zeiten. Eine Aussage wie „Die Straße an der Embsmühle weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf“ ist schlicht falsch und wird nicht durch Fahrzeugzählungen zu den verschiedenen Tageszeiten untermauert. Auch die Annahme, dass 25 % der Eltern ohne Auto die Kita erreichen werden, entbehrt jeglicher Realität!

Unter Punkt 7.1 wird „ein ausreichend dimensionierter Knotenpunkt zum Anschluss des Plangebietes an die Straße An der Embsmühle sowie eine ausreichend dimensionierte Erschließungsstraße erforderlich“. Über die aktuellen Straßenverhältnisse wird kein Wort verloren, trotz der bekannten Engstelle in der Straße An der Embsmühle zwischen Hausnummer 1 bis 7, entlang dem Feuerwehrgebäude und der Einfahrt Feuerwehrparkplatz/ Sportplatz. Genau diese Engstelle birgt ein großes Risikopotential für Mensch und Verkehr. Ein regulärer Fußgänger- oder Radfahrverkehr ist unmöglich. Beide Gehwege sind extrem schmal ausgebaut, wobei der Fußweg häuserseitig als nicht begehbar beschrieben werden kann. Die Nutzung ist schlicht nicht möglich. Es steht also nur der Fußweg feuerwehrseitig zur Verfügung, der viel schmaler als ein Standardfußweg ist. Trotz Sanierung wurde der Gehweg nicht auf den aktuellen Standard verbreitert. Diese Engstelle ist eine Gefahr für jeden Fußgänger und Fahrradfahrer, besonders aber für die Kinder in der Embsmühle. Wie sollen unsere Kinder, bei dem zu erwartenden morgendlichen Verkehrsaufkommen in die Schule kommen? SUVs, Transporter oder LKWs müssen jetzt schon auf den Gehweg ausweichen, wenn Ihnen ein Fahrzeug entgegenkommt. Die Straßenbereite zwischen





---

Feuerwehrgebäude und Wohnhäusern lässt keinerlei Spielraum zu, damit größere Fahrzeuge gefahrenlos aneinander vorbeifahren können.

Die aktuelle Straßenbreite lässt erst recht ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen, wie es für die neue Kita zu erwarten ist mit dem regulären Anwohner, Liefer- und Entsorgungsdiensten nicht zu. Kommt dann ein Feuereinsatz in den Stoßzeiten hinzu, wird es sicherlich zu gefährlichen Verkehrssituationen kommen. Regelmäßig wird von den Mitgliedern der Feuerwehr mit nicht angepasster Geschwindigkeit in die Straße An der Embsmühle eingefahren, um dann sehr riskant über den einzig begehbaren Gehweg den Parkplatz der Feuerwehr zu erreichen. Sollte es zu einem Verkehrsunfall an der beschriebenen Engstelle kommen, käme der gesamte Verkehr zum Erliegen. Ein Ausweichen ist durch die Sackgasse unmöglich. Eine besondere Fehlplanung, den der zu erwartende Verkehr einer Kita und mit dem bisherigen Verkehr nicht erlaubt und ermöglicht. Die aktive Feuerwehr am Eingang der Embsmühle wird im Verkehrsgutachten nicht hinreichend berücksichtigt, spielt jedoch aus unserer Sicht eine übergeordnete Rolle.

### Standortwahl

Der Standort für die neue Kita ist für ein derart kleines Wohngebiet am äußersten Ortsrand falsch gewählt. Die Kinder für die neue Kita werden aus allen Teilen Eppsteins mit dem Auto in die Kita gefahren werden. Der Umwelt-Einfluss allgemein auf Natur und Anwohner ist unverhältnismäßig hoch. Auch die Hauptstraße wird dadurch unverhältnismäßig mehr befahren werden.

Die drei Spielplätze der neuen Kita sind so ausgerichtet, dass eine regelmäßige Beschallung der Anlieger erfolgt. Es gibt keinen Schutz der Bestandsbauten und ihrer Bewohner. Besonders die älteren Anwohner werden darunter stark leiden. Warum nutzt man nicht die Möglichkeit, die Spielplätze, um den Haupteingang des Kita-Gebäudes herum zu modellieren und damit die Anwohner bestmöglich vor Beschallung zu schützen? Darüber hinaus wären die Kita-Kinder auf den jetzt geplanten Spielplätzen Abgasen, Staub und aufgewirbeltem Dreck von den vorbeifahrenden LKWs, Lieferfahrzeugen und Anwohnern ausgesetzt.

Leider fehlen auch die Ergebnisse der genommenen Bodenproben auf dem Sportplatzreal und der Grünfläche. Laut noch lebenden Augenzeugen, wurde das heutige Sportplatzareal in den 70er Jahren mit verschiedenen Bau- und anderen Abfällen aufgefüllt. Kein idealer Standort für eine Kita!

„Die „Abwasserbeseitigung der neuen Kita ist augenscheinlich als gesichert anzusehen.“ Vor einigen Jahren wurde für viel Geld der Kanal in der Embsmühle saniert. Da bereits jetzt davon auszugehen ist, dass das übrige freie Gelände vor der geplanten Kita früher oder später als Baugebiet ausgewiesen werden wird, ist eine Modifizierung des Abwassersystems/Verbreiterung des gerade erneuerten Kanals offensichtlich unumgänglich. Dies würde zu einer weiteren starken Belastung der Anwohner führen.



Der nicht geklärte Hochwasserschutz und die Ignoranz der Stadt Eppstein, das Sportplatzareal unter anderem mit einer Kita zu bebauen, obwohl Bürger und Politik ihre Sorge über mögliche Überflutungsszenarien aufgrund der Nähe zu Bach und Überlaufflächen klar zum Ausdruck haben, machen das Kita-Projekt zu einem stark risikobehafteten Projekt. „Punkt 3 Verwertung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden“. Diese Maßnahme würde sich bei anhaltendem Starkregen kontraproduktiv auswirken, da der Wasserlevel noch schneller steigen und zu einer wahrscheinlichen Überflutung führen würde!

### Schall / Lärmgutachten

Aktuell wird die Embsmühle von der L 3011 stark beschallt, besonders im Sommer mit Motorrädern und getunten Fahrzeugen. Aber auch der reguläre Verkehr und der damit verbundene Lärm ab den frühen Morgen bis spät in die Nacht ist gegenwärtig bei geöffneten Fenstern eine stetige Lärmquelle. Besonders betroffen davon ist die Straße an der Embsmühle dadurch, dass sie parallel zur L 3011 liegt. Am Ortsende/-anfang wird regelmäßig beschleunigt bzw. aus hoher Geschwindigkeit abgebremst wird.

Zudem ist der rege Verkehr in der Embsmühle durch Besucher, Anwohner, Wanderer, Sportler, Lieferdienste und Holztransporter mit LKW jetzt schon eine Herausforderung für die Anwohner. Der zusätzliche Verkehr durch die geplante Kita wird sicherlich zu einer Dauerbe- und Überlastung der Anwohner führen und macht auf Dauer krank. Das Schallgutachten basiert überwiegend auf theoretischen Annahmen und legt jetzt schon nah, dass 60 dB durchaus erreicht werden kann.

Eine Lärm- und Akustikmessung mit der aktuellen Bebauung wurde nicht durchgeführt! Ein absolutes NO GO für ein Wohngebiet. Besonders die höheren Gebäude, bei denen sich die Schlafzimmer in der Regel im Dachgeschoss befinden, werden dann stark belastet.

Der geplante Multifunktionsplatz wird das Lärm- und Stressniveau insbesondere in den Abendstunden deutlich heben. Statt der zugesagten exklusiven Nutzung des Multifunktionsplatzes durch den Fußballverein sollen nun alle Vereine und Bürger den Multifunktionsplatz nutzen können. Es ist durch die Stadt kein Öffnungs- und Schließplan vorgesehen der sicherstellt, dass der Platz in den späten Abendstunden nicht mehr genutzt wird. Der geplante Multifunktionsplatz wird durch das Feuerwehrgebäude von der Hauptstraße aus komplett verdeckt. Hier scheint das Prinzip „aus den Augen aus dem Sinn“ angewendet zu werden. Wer außer den Anwohnern der Embsmühle wird sehen, hören und spüren, wenn Jugendliche zu späten Nachtzeiten dort lautstark spielen, randalieren oder Alkohol konsumieren? Wie werden die Anwohner vor übermäßigem Lärm durch unsachgemäße Nutzung des Multifunktionsplatzes geschützt?





---

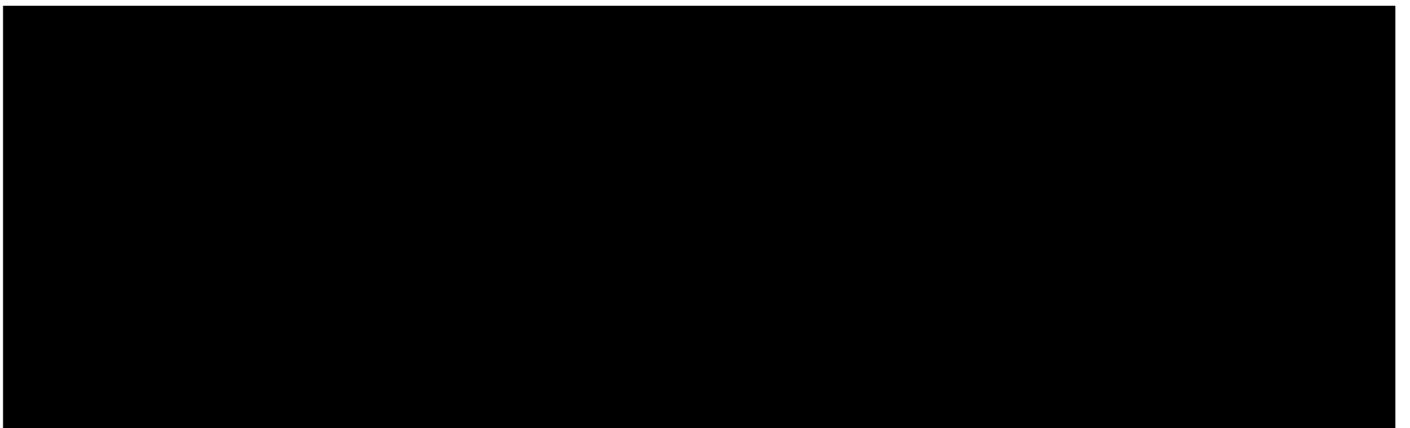
### Schlussfolgerung

Durch die Feuerwehr, die maßlos überdimensioniert und verkehrstechnisch falsch geplant und gebaut wurde, hat die Stadt Eppstein die Chance vertan, städteplanerisch ein Gesamtkonzept für V104 Hallgarten zu erarbeiten, welches im Einklang mit der bisherigen Bebauung und den dort ansässigen Anwohnern harmoniert.

Stattdessen wird Fläche für Fläche ohne erkennbares Konzept bebaut. Einzelne Bauwerke werden nach und nach errichtet, ohne dass ein gesamtheitliches Konzept zu erkennen ist.

Auffällig ist auch, dass für kein früheres oder aktuell geplantes Neubaugebiet in der Stadt Eppstein eine Kita in Betracht gezogen wurde. Dort ziehen in der Regel junge Familien hin, die ihre Kinder in nächster Nähe, zu Fuß, mit dem Fahrrad oder Kinderwagen umweltverträglich in die Kita bringen können!! Stattdessen werden zwei Kitas der Glückskinder in der Hauptstraße und im Eppenhainer Weg zusammengeworfen. Nur so lässt sich vermutlich dieser überdimensioniert geplante Bau rechtfertigen.

Eine nachhaltige Stadtplanung und Entwicklung ist hier nicht erkennbar und deshalb ist die vorgelegte Bauleitplanung gesamtheitlich abzulehnen.



Absender: Anlieger der Straße „An der Embsmühle“ und obere Hauptstraße

Magistrat der Stadt  
Hauptstr. 99

65817 Eppstein



26. März 2022

Betr. Bauleitplan der Stadt Eppstein V 104 „Hallgarten“

### **Stellungnahme gemäß § 3 BauGB**

Die Stadt Eppstein plant nach o.a. Bauleitplanung die Errichtung einer Kita, einen Multifunktionsplatz und einen Parkplatz auf dem Gelände des derzeitigen Sportplatzes Embsmühle.

Eine vorherige Planung aus Febr. 2021 sah zusätzliche Bebauung mit Wohnobjekten und „kommunalem Wohnungsbau“ vor, die nach Protesten der Anwohnerschaft zurückgenommen wurde.

Das Gebiet ist ausgewiesen als „besonders erhaltenswerte Grünfläche“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“.

Die einzige Zufahrt zu den geplanten Objekten ist die schmale Stichstraße „An der Embsmühle“.

Sie misst 4,55 m Breite mit beidseitigen Bürgersteigen zw. 0,90- 0,98 m. Sie wurde in den 1950er Jahren von einem befestigten Feldweg ausgebaut, um die Zufahrt zu damals 3 Wohnobjekten und der Mühle zu ermöglichen. Inzwischen erfolgte vollständige, westseitige Wohnbebauung, wodurch eine verkehrsmäßige Auslastung entstanden ist.

Bei Umsetzung der Planung wäre zusätzlicher Verkehr zu erwarten:

Einfahrten= Ausfahrten, täglich	
für Kita, 140 Kinder + Personal + Versorgung	600
Mulifunktionsplatz je nach späterer Nutzung	?
Aufbau der Infrastruktur u. eigentliche Objekte,	rd. 150

Ist-Zustand: Bei Begegnung von 1 LKW und 1 Transporter weichen die Fahrzeuge auf die Bürgersteige aus.

Die STVO verlangt bei Begegnungen den Vorhalt von beidseits 2,55 m Fläche und einen Abstand von 0,50 m.

Das Gebiet der Straße „An der Embsmühle“ ist ausgewiesen als reines Wohngebiet. Demzufolge beträgt die zulässige Lärmbelastung maximal 50 Dezibel, die in der Summierung des Verkehrs, der Nutzung durch Kita und Multifunktionsplatz nicht einzuhalten wäre. Hinzu kommen die Abgase.

## S.2, Stellungnahme, 16.3.2022

Das für die Kita vorgesehene Teilgrundstück diente in den 1950er Jahren als Müllhalde, um den darunter befindlichen Sumpf trocken zu legen und es auf das Straßen- Niveau zu heben.

Zu befürchten ist deshalb die Freilegung von Schadstoffen.

§1 BauGB, Abs.7, verlangt die Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen.

Er enthält:

Umweltschützende Anforderungen

Klimaschutz

Innenentwicklung ist zu bevorzugen (Siehe Anmerkung letzter Absatz, S. 2)

Gesunde Wohnverhältnisse

Sicherheit der Wohnbevölkerung und deren Wohnbedürfnisse

Erhaltung von Bewohnerstrukturen

Belange für Sport, Freizeit, Erholung

Umwelt-, Natur-, Hochwasserschutz

Auswirkungen auf Wasser, Luft, Klima

Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Vermeidung von Emissionen

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Die genannten Themen belegen die Schutzwürdigkeit der betroffenen Anwohner. Sie überwiegen gegenüber der in der Planung enthaltenen Interessen.

Nach der „Baunutzungsverordnung“§3, Abs.2, sind im reinen Wohngebiet Anlagen zur Kinderbetreuung nur zulässig, wenn sie „den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen“. Das wäre in vorliegendem Falle keineswegs gegeben. Im Gegenteil: Die Bewohner-Zuwächse fanden und finden in den Eppsteiner Stadtteilen Bremthal und Niederjosbach statt. Folglich würden die Kinder von dort (mit Elterntaxis) nach Vockenhausen- Ortsrand gebracht und abgeholt.

§ 1 BauGB, Abs.3, Satz 1, bestimmt die Erstellung von Bauleitplänen, „soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Das ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da u.a. in der Ortsmitte Vockenhausen ausreichende Flächen im Eigentum der Stadt vorhanden sind, die den Bauleitplan erübrigen. Darüber hinaus befinden sich weitere für die Kita geeignete Objekte im Stadtgebiet, aktuell in den neu geplanten Gebieten „Kreuzheck/Hollergewann“ und „Steinkaut“.

Diese Möglichkeiten nicht zu nutzen, wäre eine Mißachtung des § 1a BauGB, nachdem Flächen „nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden können“.



Seite 3, Stellungnahme, 16.3.2022

Multifunktionsplatz: Die Nutzung ist unklar. Sofern es hier keine Regelung der Nutzung mit festen Öffnungs- und Schließzeiten gäbe, wären auch unkontrollierte Aufenthalte, evtl. von weniger angenehmen Besuchern zu befürchten. Es könnte bedeuten: Da kein Zeitlimit, Lärmbelästigung bis in die Nachtstunden und Vermüllung des Platzes. Beispiele im MTK hierfür sind: Marktplatz Kelkheim, Marktplatz Schwalbach, Chinonplatz Hofheim.

Zusammenfassend lehnt die gesamte Anwohnerschaft den Bauleitplan ab.

Siehe beigelegte Unterschriftenliste, 3 Seiten

Anlagen





Magistrat der Stadt  
Hauptstraße 99  
65817 Eppstein

8. April 2022

Betr. Bauleitplan der Stadt Eppstein V 104 „Hallgarten“

### **Stellungnahme gemäß §3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu der gemeinsamen Stellungnahme der Anwohner an der Embsmühle bringen wir folgende Punkte auf und bitten um Prüfung, Klärung sowie Stellungnahme Ihrerseits.

Das Gebiet der Straße „An der Embsmühle“ ist als reines Wohngebiet ausgewiesen. Demzufolge beträgt die zulässige Lärmbelastigung maximal 50 Dezibel.

Basierend auf diesem Sachverhalt können wir das Lärmgutachten, welches für das Erdgeschoss mit ca. 60 Dezibel angegeben ist, nicht akzeptieren. Das Gutachten muss aufgrund der Hanglage auf die höheren Etagen ausgeweitet werden. Fast ausschließlich haben die Anwohner ihre Wohn- und Arbeitsräume im 1. und 2. OG. Diese werden ganzjährig tagsüber genutzt, da viele Anwohner entweder Rentner sind, im Schichtdienst oder im Home-Office/Selbstständigkeit arbeiten. Die Entscheidung, dass an der Embsmühle im Home-Office bzw. Selbstständigkeit arbeiten kann, wurde oft aufgrund der bisher ruhigen Lage getroffen. Das dauerhafte Wohnen und Arbeiten bei geschlossenem Fenster ist nicht möglich, um z.B. den Lärm von Verkehr und Kita zu minimieren, da bereits im März schnell 25 Grad in den Räumen sind.

Das Gebiet ist ausgewiesen als „besonders erhaltenswerte Grünfläche“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“. Daraus leitet sich für die Bewohner an der Embsmühle ein Bestandsschutz ab.

Unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes ist es nicht nachvollziehbar, dass gleich drei Spielplätze der künftigen Kita zur Straße an der Embsmühle ausgerichtet sind. Das Areal ist so groß, dass Parkplätze für Angestellte, Lieferanten und Eltern sowie die Spielplätze auf die andere Seite des Gebäudes verlagert werden können.

In diesem Zusammenhang muss überdacht werden, ob es sinnvoll ist, die anderen Standorte der bisherigen Kitas in Vockenhausen zu schließen. Warum wird die aktuelle Container-Kita nicht schrittweise in eine richtige Kita umgebaut? Warum werden Flächen in der Stadt in Nähe des Rathauses nicht als möglicher Kita-Standort in Betracht gezogen (z.B. ehemalige Gasthäuser). Zusätzlich bietet es sich an, auch in den anderen Stadtteilen in neuen Wohngebieten oder freiwerdenden Flächen eine Kita zu planen, um auch den Verkehr zwischen den Stadtteilen zu reduzieren. Grundlegend sollten in der Stadtplanung für öffentliche Einrichtungen (Kita, Multifunktionsplatz) immer zentrale Orte der Stadt gewählt werden. Mit was für einer Anzahl an Kindern rechnet die Stadt in den nächsten Jahren/Jahrzehnten, um diesen überdimensionierten Bau zu rechtfertigen?

Das vorliegende Verkehrsgutachten ist inakzeptabel. Es muss um die Abzweigung Embsmühle bis zur Kita (inklusive Fußgängerwege Stichwort: Gehhilfe Rollstuhl, Kinderwagen) sowie die gesamte Hauptstraße erweitert werden, da die Eltern aus Richtung Stadtmitte zur Kita und anschließend wieder zurück über die Stadtmitte zur Arbeit/Bahnhof fahren. Es handelt sich nicht nur um eine zusätzliche Belastung an der Embsmühle, sondern für viele Einwohner Vockenhausens durch unnötige Fahrten bedingt durch die schlechte Verkehrslage für solch eine Einrichtung.

Die Bedeutung der „besonders erhaltenswerte Grünfläche“ wird dadurch unterstrichen, da es eine der letzten freien Flächen in Alt-Eppstein und Vockenhausen ist. Die Freifläche/der bisherige Sportplatz wird regelmäßig von unterschiedlichen Gruppen genutzt wie Drachen steigen, Drohen fliegen, ferngesteuerte Autos, BMX fahren und Hundetraining, Schneemann bauen und Fußball.

Sollte trotz dieser und weiterer Stellungnahmen die Stadt an dem Bauleitplan der Stadt Eppstein für Kita, Multifunktionsplatz und Parkplatz festhalten. Sollte alles getan werden, um das Leben an der Embsmühle weiterhin als lebenswert zu erhalten. Dazu zählen:

- Konzept für Areal überarbeiten und Spielplätze sowie Parkplatz auf die andere Seite des Kita-Gebäudes
- zum Sicht- und Lärmschutz entlang der Straße an der Embsmühle eine 1,5 Meter immergrüne Hecke pflanzen
- Ausgleich für benachteiligte Anwohner aufgrund der Bebauung (Schallschutzfenster, Klimaanlage, Ausgleich Wertminderung)
- Der Multifunktionsplatz sollte nur den ansässigen Vereinen zur Verfügung stehen (Lärm und Beleuchtung nur zu Trainingszeiten)
- Der Multifunktionsplatz darf wie bisher nicht durch Zäune oder Wände umschlossen sein, da diese zur extremen Lärmbelastung führen würden (siehe Multifunktionsplatz an der Müllerwies)

Es wurde zugesichert, dass ein hydrologisches Gutachten erstellt wird. Wurde dieses erstellt? Wann und wie ist es zugänglich?

Mit freundlichen Grüßen

