



Stadt Eppstein, Stadtteil Ehlhalten

**Begründung zum Bebauungsplan
EH 101 „Fußweg Am Brühl – Vor dem Thor“**

Satzung

Planstand: 11.05.2021

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Planungsalternativen.....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4	Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010	5
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Verkehrsflächen	7
2.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
2.3	Sonstige Festsetzungen und Planzeichen.....	8
3	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	8
3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	8
3.2	Artenschutz	9
4	Immissionsschutz.....	10
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	11
6	Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen/ Bodenschutz.....	12
7	Denkmalschutz.....	13
8	Weitere Hinweise aus dem Verfahren.....	13
9	Bodenordnung	13
10	Kosten.....	13

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Stadt Eppstein Baurecht für einen wassergebundenen Fußweg von der Straße „Am Brühl“ durch das Tal des Dattenbaches zum Friedhof schaffen und verfolgt somit das städtebauliche Ziel, die fußläufige Verbindung zwischen dem südöstlichen Bereich der Ortslage und dem Friedhof funktional aufzuwerten. Außerdem soll eine weitere fußläufige Alternative zur bestehenden Verbindung zwischen den südlichen und südöstlichen Siedlungsbereichen und dem Bereich rund um den Friedhof und entlang der innerörtlich verlaufenden Gehwege in der Langstraße, die wiederum aktuell nur über unzureichende Gehwegbreiten verfügt und Gefahrenpotenziale für Fußgänger birgt, geschaffen werden. Die Stadt Eppstein wertet die Planung als sinnvolle städtebauliche Maßnahme zur Verbesserung und Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs im Stadtteil.

Die Maßnahme steht auch im weiteren Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan EH102 „Im Bangert“ im Rahmen dessen in der südlichen Ortsmitte südlich der Langstraße ein Misch- und Wohngebiet für eine Nachverdichtung festgesetzt werden soll. Eine Anbindung an die Borngasse ist allerdings nicht Bestandteil der Planungen und aktuell auch aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht realisierbar. Auch wenn dies möglicherweise eine sinnvolle funktionale Ergänzung sein könnte, so ist der geplante Weg auch in seiner derzeitigen Konzeption zielführend und ermöglicht die Erreichung der von der Stadt Eppstein formulierten städtebaulichen Ziele.

Zusammenfassend können die städtebaulichen Planziele der Stadt Eppstein wie folgt formuliert werden:

- Stärkung und Ausbau der bereits in Teilabschnitten (Pfade, Brücke) bestehenden Fußwegeverbindung im Süden des Stadtteils Ehlhalten zwischen der Straße Am Brühl und den angrenzenden Bereichen der Ortslage im Südosten und dem Friedhof des Stadtteils im Westen / Nordwesten.
- Städtebauliche Aufwertung und Attraktivierung des südlichen Ortsrandes durch einen angemessenen Ausbau der in Teilen bestehenden Fußwegeverbindung.
- Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs und des fußläufigen Verkehrs im Stadtteil durch Entwicklung einer zusätzlichen Wegeverbindung als Alternative zur bestehenden Verbindung über die Langstraße.
- Schaffung einer verkehrstechnisch sicheren fußläufigen Verbindung, da die Gehwege im Bereich der Langstraße aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht verbreitert werden können.

Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

1.2 Planungsalternativen

Die Stadt Eppstein hat die Planungsalternativen geprüft. Folgende Optionen im Süden des Stadtteils wurden in die Abwägung und in die Betrachtung möglicher Alternativen eingestellt:

1. Ausbau der Langstraße zur Erhöhung der Verkehrssicherheit

Bewertung: Ein Ausbau der Langstraße zur Verbesserung der Verkehrssicherheit ist aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Durch einen Ausbau der Langstraße könnte zudem keine zusätzliche und alternative Wegeverbindung angeboten werden. Eine städtebauliche Aufwertung des südlichen Ortsrandes könnte mit dieser Option ebenfalls nicht erzielt werden. Wege-

längen zwischen dem Südosten der Ortslage und dem Bereich um den Friedhof könnten nicht verkürzt werden. Die formulierten städtebaulichen Ziele sind mit dieser Option nicht erreichbar.

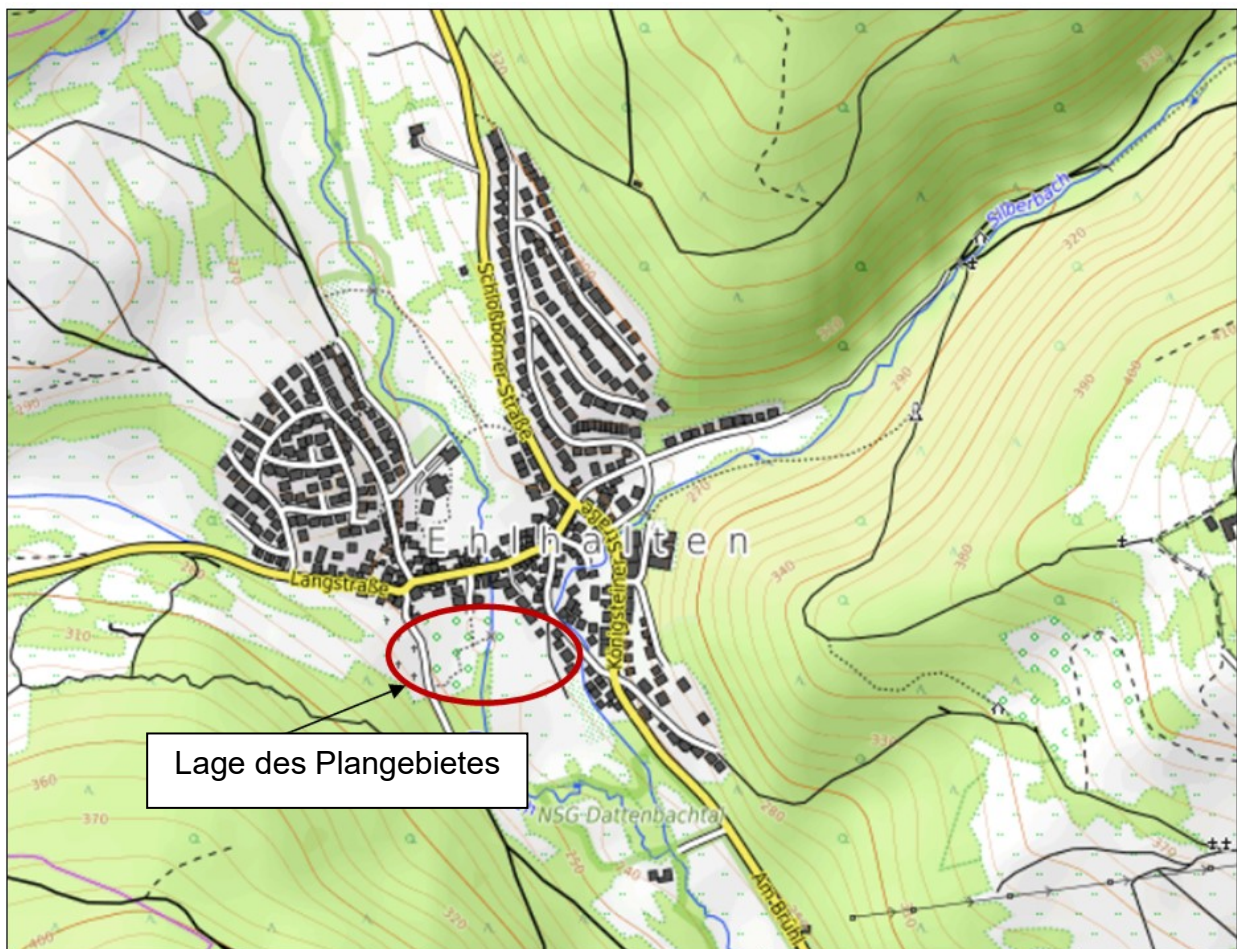
2. Alternative Wegeführung im Süden des Stadtteils

Bewertung: Alternative Strecken- und Wegeführungen sind nicht unmittelbar erkennbar und müssten über Flächen geführt werden, die sich im Privatbesitz befinden und nicht zur Verfügung stehen. Darüber hinaus würde sich durch die vollständige Neuanlage von Wegeverbindungen der Eingriff in Natur und Landschaft deutlich erhöhen und zudem zu zusätzlichen Zerschneidungen (inkl. Brückenneubau) der Landschaft führen. Die gewählte Planvariante hingegen greift die bisher bereits bestehenden Pfade und Wege, die bestehende Brücke und somit bestehende Strukturen auf.

3. Verzicht auf die Planung

Der Verzicht auf die Planung stellt aus Sicht der Stadt Eppstein keine Option dar, da mit einem Verzicht die formulierten städtebaulichen Ziele nicht erreicht werden können. Die mit der vorliegenden Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden in diesem Kontext als verhältnismäßig und vertretbar eingestuft.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2017), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

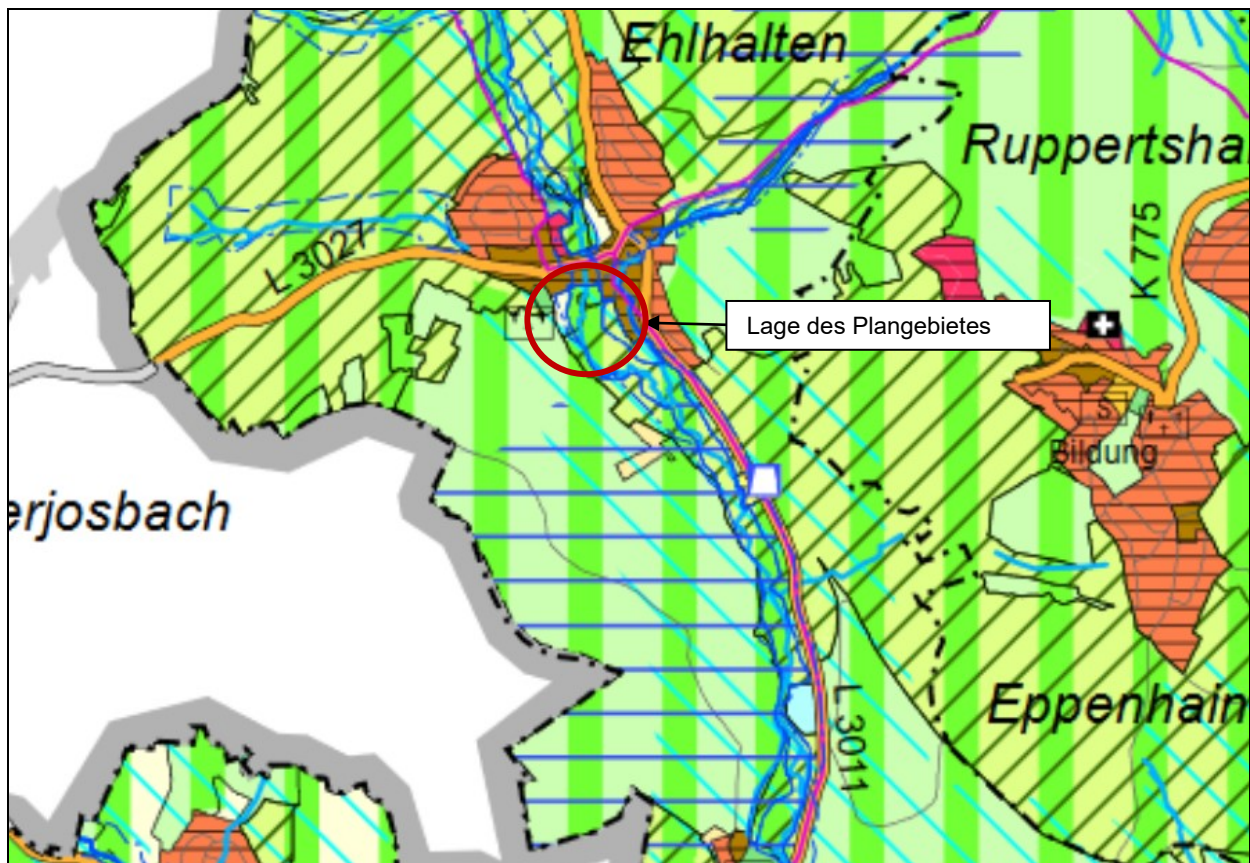
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 0,29 ha. Der Bereich des Plangebiets ist vorrangig geprägt durch Grünlandflächen, Gehölze, Graswege und Gärten am südlichen Rand des Stadtteils Ehlhalten. Das Plangebiet wird im Norden durch angrenzende Grünland und Hausgartenflächen der nördlich gelegenen Ortslage, im Westen durch den angrenzenden Friedhof des Stadtteils Ehlhalten und der Straße „Vor dem Thor“, im Süden durch Grünland und den in südliche Richtung verlaufenden Dattenbach sowie im Osten durch die Ortslage von Ehlhalten und der Ortsstraße „Am Brühl“ begrenzt.

1.4 Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main übernimmt der Regionalplan zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes nach § 204 BauGB. Er enthält neben den regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 HLPG auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB (§ 13 Abs. 1 HLPG). Regionalplan und Flächennutzungsplan werden somit im Ballungsraum zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Einen gesonderten Regionalplan oder einen gesonderten Flächennutzungsplan für den Ballungsraum gibt es nicht mehr. Regionalplan und RegFNP stellen ein zusammengehörendes Planwerk dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz sowie im Osten in geringem Umfang als ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Ausschnitt RegFNP 2010



Quelle: Regionalverband Frankfurt RheinMain (www.region-frankfurt.de; 10/2017), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

Aufgrund des wesentlichen Planziels (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) wird davon ausgegangen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung trägt. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass keine Hochbauten bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fußweg ist in wassergebundener Bauweise herzustellen.

Im Rahmen des bisherigen Planverfahrens wurden sowohl das für die Regionalplanung zuständige Regierungspräsidium Darmstadt als auch der für den Regionalen Flächennutzungsplan verantwortliche Regionalverband Frankfurt RheinMain beteiligt. Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen wurde im Hinblick auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie Naturschutz und Landschaftspflege keine Bedenken vorgebracht. Von Seiten des Regionalverband Frankfurt RheinMain wurde mitgeteilt, dass die Planung aufgrund der sehr geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung betrifft und daher als an die Entwicklungsziele des Regionalplans/RegFNP2010 angepasst angesehen werden kann.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Fußweges zwischen der südöstlichen Ortslage von Ehlhalten und dem örtlichen Friedhof und somit die Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit dieser Einrichtung vorbereitet werden. Hochbauliche Anlagen oder großflächige Versiegelungen werden nicht vorbereitet. Der Fußweg ist in wassergebundener Bauweise herzustellen. Die maximal zulässige Höhenlage des Weges entspricht der Höhenlage des natürlichen bestehenden Geländeniveaus. Wälle, dammartige Aufschüttungen oder sonstige Änderungen der Topografie, die zu einer Reduzierung des Retentionsraumes führen, sind unzulässig.

Die aus Sicht der Stadt in die Abwägung einzustellenden Planungsalternativen wurde in Kapitel 1.2 dargestellt. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass aus Sicht der Stadt Eppstein keine Planungsalternativen bestehen, welche zur Erreichung der städtebaulichen Ziele geeignet sind (verwiesen wird an dieser Stelle auf Kapitel 1.2).

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die

Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Verkehrsflächen

Entsprechend des Eingangs dargelegten Planziels erfolgt die Festsetzung des geplanten Fußwegs als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“. Die Wegführung orientiert sich an den in Teilen bereits bestehenden Pfaden und Graswegen. Im Osten des Geltungsbereiches wird die bestehende Zufahrt und Erschließung des Anwesens im Bereich des Flurstückes 360/3 als öffentliche Straßenverkehrsfläche und der weiter in Richtung Süden verlaufende Weg gemäß der aktuellen Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt, über den der Fußweg erreicht werden kann.

Die gewählte Breite von max. 2,50m für den Fußweg entspricht den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. von 2002. Die dort empfohlene Mindestwegbreite von 2,50m ermöglicht die Begegnung von zwei Personen, ohne dass diese sich gegenseitig behindern. Aus Sicht der Stadt Eppstein kann durch dieses gewählte Maß auch für die vorliegend in Rede stehende Maßnahme ein der natur- und stadträumlichen Lage angepasster Ausbau ermöglicht werden. Eine Attraktivität für den motorisierten Verkehr wird dadurch nicht erzeugt. Eine Befahrung mit Pkw ist vorliegend nicht vorgesehen. Ein Ausschluss kann zudem nachfolgend durch verkehrsrechtliche und -steuernde Maßnahmen sichergestellt werden (Beschilderung, Errichtung von Pollern, etc.). Dies ist in der Örtlichkeit im Bereich des landwirtschaftlichen Weges in Teilen auch bereits in vergleichbarer Form erfolgt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in Teilen des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Dattenbaches wird die maximal zulässige Höhenlage des Fußweges auf die Höhenlage des natürlichen bestehenden Geländeneiveaus begrenzt. Wälle, dammartige Aufschüttungen oder sonstige Änderungen der Topografie, die zu einer Reduzierung des Retentionsraumes führen, sind unzulässig.

Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fußweg ist in wassergebundener und -durchlässiger Bauweise herzustellen. Für die Erstellung des Unterbaus wird von Seiten der Unteren Wasserbehörde für die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung die Verwendung von unschädlichem inerten Material, z.B. gem. LAGA-Zuordnungsklasse Z0 (gem. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln - Allgemeiner Teil, Überarbeitung Endfassung vom 06.11.2003), vorausgesetzt (Email vom 13.11.2017 sowie telefonische Abstimmung vom 22.01.2020). Konkrete Details sind im Zuge des nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens auf Basis der konkreten Objekt- und Ausführungsplanung abzustimmen. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde mit Email vom 13.11.2017 grundsätzlich in Aussicht gestellt, wenn keine bauliche Veränderungen an der bestehenden Brücke vorgenommen werden. Der Vollzug des Bebauungsplanes ist damit aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich gewährleistet.

Im Rahmen der Objektplanung wird sichergestellt, dass Steigungsbereiche (im Bereich des Friedhofes) derart ausgeführt werden, dass Erosionserscheinungen durch Starkregen möglichst minimiert werden können (z.B. durch Terrassierungen, entsprechende Materialwahl, etc.). Die Stadt Eppstein wird in diesem Zuge auch darauf hinwirken, dass die Eingriffe durch den Wegebau möglichst geringgehalten werden und mögliche Beeinträchtigungen wieder kompensiert werden.

Eine mögliche Beleuchtung des Fußweges ist mit der Syna GmbH aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet im Rahmen der konkreten Objekt- und Ausführungsplanung abzustimmen. Ob und in wel-

chem Umfang der Weg beleuchtet ausgeführt wird, wird daher zu einem späteren Zeitpunkt entschieden und geplant.

2.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt im Umfeld des Fußweges Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen und den bestehenden Charakter der Landschaft am südlichen Ortsrand zu erhalten. Aus Darstellungsgründen wird der Fußweg als eigenständige Festsetzung innerhalb dieser Flächen zeichnerisch dargestellt. Im Einzelnen werden festgesetzt:

Fläche A: Entwicklungs- und Erhaltungsziel Naturnahe Gehölzstrukturen

Maßnahmen: Die bestehenden Gehölze, die sich nicht im Bereich des festgesetzten Fußweges befinden, sind zu erhalten. Totholz ist bei Abgang innerhalb der Flächen zu belassen. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen und mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu ersetzen. Als Überhälter sind mind. 4 einheimische, standortgerechte Laubbäume zusätzlich in bestehende Lücken anzupflanzen. Im Übrigen sind die Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Fläche B: Entwicklungs- und Erhaltungsziel Extensivgrünland

Maßnahmen: Entwicklung von artenreichem extensiv genutztem Grünland durch ein- bis zweischürige Mahd. Der erste Schnitt hat vor dem 15. Juni und der zweite Schnitt hat ab dem 1. September zu erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten oder gleichartig zu ersetzen.

2.3 Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Die im Geltungsbereich anteilig liegende Gewässerparzelle des Dattenbaches wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die in diesem Bereich über den Bach führende und bestehende Brücke wird ebenfalls als solche nachrichtlich dargestellt. Entlang der Gewässerparzelle wird der Gewässerrandstreifen von beidseits 10m gem. § 23 HWG i.V.m § 38 WHG übernommen und dargestellt.

Nordwestlich des Plangebietes wird auf den Bebauungsplan EH 102 „Im Bangert“ hingewiesen. Der Umfang des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Dattenbaches wird ebenfalls in der Plankarte dargestellt.

3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist den vorliegenden Unterlagen als **Anlage** beigefügt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

3.2 Artenschutz

Im Rahmen der Planbearbeitung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Das vorliegende Gutachten verfolgt die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen sind und wie die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten gewährleistet werden kann.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten Goldammer und Haussperling sowie als artenschutzrechtlich relevante Fledermausart die Zwergfledermaus hervorgegangen. Reptilien, Amphibien und Maculinea-Arten konnten nicht nachgewiesen werden. Der Bericht beinhaltet folgende relevante Maßnahmen. Für weitere Ausführungen sei auf den Umweltbericht bzw. den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag selbst verwiesen.

Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

Fledermäuse (hier: Zwergfledermaus)

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Rodungen von Spalten- und Höhlenbäumen sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im Plangebiet durch das Anbringen von 4 geeigneten Nistkästen (z.B. 2 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF, 1 x Fledermaus-Großraumhöhle 1FS für Kleinfledermäuse, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) auszugleichen. Die Fledermaushöhlen sind in mindestens 5 m Höhe anzubringen und diese sind regelmäßig zu reinigen.
- Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 im Plangebiet auszugleichen. Die Bauweise der Nistkästen ist mit zuständigen UNB abzustimmen.

Allgemeine Hinweise

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farb-

temperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

In die Abwägung einzustellen sind die von der Nutzung des geplanten Fußwegs ausgehenden Einflüsse auf die angrenzenden Wohnbaugrundstücke. In diesem Fall sind insbesondere mögliche Auswirkungen durch den Fußgängerverkehr selbst, durch von den Fußgängern mitgeführten Hunden, das Unbefugte Betreten von angrenzendem Privateigentum und von den Nutzern des Weges ausgehenden Geräuschemissionen auf die angrenzenden Bereiche der Wohnbaugrundstücke, etc.

Die Stadt Eppstein geht allerdings nicht davon aus, dass der vorliegend geplante Weg in seiner geplanten baulichen Ausgestaltung (Breite 2,50m, wassergebundener Ausbau), aufgrund seiner Lage im Stadtteil und seiner Erreichbarkeit, der vorgesehenen Weglänge von max. 300m und der durch ihn realisierbaren örtlichen Verbindung im Süden des Stadtteils eine besondere und den örtlichen Verhältnissen unangemessene Anziehungskraft auf Wanderer, Touristen und andere Nutzergruppen auslösen wird. Der Grund für diese Einschätzung liegt darin begründet, dass der Weg keine Ziele verbindet, die einen erhöhten oder überörtlichen Nutzerkreis anziehen und er v.a. der Verbesserung der lokalen Wegeverbindungen der ortsansässigen Bevölkerung insbesondere in der näheren Umgebung dient. Aus den genannten Gründen ist vorliegend auch nicht von mit dem Pkw anreisenden Nutzergruppen wie z.B. Wandergruppen zu rechnen, die zu Lärm- oder Abgasbeeinträchtigungen in den Bereichen der angrenzenden Wohnbaugrundstücken führen können.

Durch die Benutzung des Weges durch die Einwohner des Stadtteiles sind auch keine Belästigungen und Beeinträchtigungen der benachbarten Anwesen (insb. Wohngrundstücke mit Gartenbereichen) durch Müll, Verunreinigungen, Hundekot, Geruchsbelästigungen oder auf das Ruhe- und Erholungsbedürfnis der Anwohner zu erwarten, die eine Änderung oder gar einen Verzicht der Planung erforderlich machen würden. Aufgrund des Umfangs (Weglänge und -breite), der verknüpften Wegeziele und der Ausrichtung der Planung am örtlichen Bedarf, werden die vom Weg ausgehenden und anzunehmenden geringen Wirkungen auf die angrenzenden Wohnbaugrundstücke als ortsüblich, verhältnismäßig und damit unter Abwägung der städtebaulichen Ziele als vertretbar eingestuft.

Im vorliegenden Fall besteht für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insoweit kein weiterer Handlungsbedarf, da der Bebauungsplan auch unter Berücksichtigung der künftig zu erwartenden Wegenutzung keine Maßnahmen vorbereitet, die im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes besondere Maßnahmen erforderlich werden lassen.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Das durch den Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben benötigt keinen Anschluss an die Trinkwasserversorgung. Ein Anschluss ist nicht vorhanden und auch nicht erforderlich.

Abwasserentsorgung

Im Bereich der Bachquerung verläuft ein Abwasserkanal der Stadt Eppstein und ein Hauptabwasser-sammler (Nennweite DN 600) der Abwassergruppe Ehlhalten mit den zugehörigen Schachtbauwerken zur überörtlichen Ableitung von Mischwasser zur verbandseigenen Abwasserreinigungsanlage (ARA) Ehlhalten. Die vorliegende Planung wird zu keinem Anfall von Schmutzwasser führen. Ein Anschluss an das Entsorgungsnetz und ein Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur ist nicht erforderlich.

Als eingriffsminimierende Maßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass festgesetzte Fußweg wassergebunden, d.h. wasserdurchlässig zu befestigen ist. Für die Erstellung des Unterbaus wird von Seiten der Unteren Wasserbehörde für die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung die Verwendung von unschädlichem inerten Material, z.B. gem. LAGA-Zuordnungsklasse Z0 (gem. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln - Allgemeiner Teil, Überarbeitung Endfassung vom 06.11.2003), vorausgesetzt. Details sind im Zuge des nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens auf Basis der konkreten Objekt- und Ausführungsplanung abzustimmen. Der Vollzug des Bebauungsplanes ist damit aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich gewährleistet. Die max. zulässige Ausbaubreite beträgt 2,5 m. Somit kann der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt reduziert werden und das anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin vor Ort versickern.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gemäß § 8 WHG eine Einleiterlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Dies ist im vorliegenden Falle aber nicht absehbar.

Hinweis des Abwasserverband Main-Taunus

Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereichs einen Hauptabwasser-sammler (Nennweite DN 600) der Abwassergruppe Ehlhalten mit den zugehörigen Schachtbauwerken zur überörtlichen Ableitung von Mischwasser zur verbandseigenen Abwasserreinigungsanlage (ARA) Ehlhalten. Der Verbandssammler kreuzt den Dattenbach im Plangebiet im Bereich der bestehenden Fußgängerbrücke. Grundsätzlich muss auch zukünftig die Zugänglichkeit bzw. Anfahrbarkeit der verbandseigenen Abwasseranlagen wie z. B. der Sammlertrasse einschl. der Schachtbauwerke zu Kontroll- und Wartungszwecken jederzeit gewährleistet sein. Des Weiteren sind alle Abwasseranlagen (Sonderbauwerke, Schachtbauwerke, Kanäle etc.) des Abwasserverbandes Main-Taunus grundsätzlich von jeglicher Überschüttung oder Überbauung (Hochbauten) in einem mindestens 3 m breiten Schutzstreifen jeweils 1,5 m links- und rechtsseitig der Kanalachse freizuhalten. Im Bereich der Sammlertrasse sind zudem keine Bäume zu pflanzen. Die genaue Lage der verbandseigenen Abwasseranlagen (Schachtbauwerke, Kanaltrassen etc.) ist für die weiteren Planungen und Bauausführung des Fußweges entsprechend nochmals vor Ort zu überprüfen.

Die Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus sind während der Bauzeit des geplanten Fußweges durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu sichern. Sollten durch die Planung bauzeitliche

oder dauerhafte Veränderungen an den verbandseigenen Abwasseranlagen erforderlich werden bzw. vorgesehen sein, die dazu führen, dass höhere Belastungen auftreten oder aber die Zugänglichkeit z. B. zu den Schachtbauwerken und damit die Reinigungs- bzw. Inspektions- oder Sanierungsmöglichkeiten erschwert wird oder bauliche Änderungen erforderlich werden, so hat sich der Baulastträger frühzeitig mit dem Abwasserverband Main-Taunus zwecks einvernehmlicher Abstimmung von Lösungsmöglichkeiten in Verbindung zu setzen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer, Bodenversiegelung

Durch das Plangebiet führt der Bachlauf des Dattenbaches, welcher kleinräumig im Bereich der bestehenden Brücke als Bestand im Bebauungsplan festgesetzt wird. Das Plangebiet befindet sich teilweise im gem. § 76 Abs. 2 WHG in Verbindung mit §§ 45 und 76 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet Schwarzbach HQ 100 nach HWG (FKZ 2496). Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Auf die Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen. Demnach dürfen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften. Die zuständige Behörde kann jedoch gem. § 78 Abs. 2 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ausnahmsweise genehmigt werden, wenn u.a. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird, die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und die Gewässereigenschaft nicht nachteilig beeinflusst wird.

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan kein Baugebiet oder anderweitige Versiegelung im Geltungsbereich, sondern lediglich die Anlage eines wassergebundenen Fußweges bauplanungsrechtlich vorbereitet wird, geht die Stadt Eppstein davon aus, dass die Belange des Hochwasserschutzes gewahrt werden können. Für die spätere Bauausführung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 23 Hess. Wassergesetz). Die wasserrechtliche Genehmigung wurde vom Main-Taunus-Kreis, Kreisausschuss - Amt für Bauen und Umwelt, Wasser- und Bodenschutz in Aussicht gestellt, unter den Voraussetzungen, dass inertes (unschädliches) Material eingebaut und eine möglichst geringfügige Verdichtung im Gewässerrandstreifen (10 m breit) und im Überschwemmungsgebiet des Dattenbachs vorgenommen wird. Vorausgesetzt wird ferner, dass keine bauliche Veränderung an der bestehenden Brücke vorgenommen werden. Diese wesentlichen Maßgaben sind bereits in den Bebauungsplan eingeflossen. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird entweder parallel zur Bauleitplanung oder nachfolgend nach Satzungsbeschluss, jedoch vor Bauausführung beantragt.

6 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen/ Bodenschutz

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Eppstein zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

7 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

8 Weitere Hinweise aus dem Verfahren

Syna GmbH: Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche (Flurstück 362/1) befindet sich ein Holzmast mit abgehenden 0,4 kV Ortsnetzfreileitungen, Straßenbeleuchtungsstromkreisen und einer Kabelniederführung für einen Hausanschluss. Die Kabelniederführung verläuft ebenso über die im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen der Flurstücke 362/1, 363/1, 364/1. Die bestehenden Versorgungsanlagen müssen entsprechend den Regeln der Technik gesichert werden. Der gegenständliche Freileitungsmast muss während der Bauzeit zugänglich bleiben. Soweit eine Beleuchtung des Fußweges in Betracht gezogen werden sollte, bittet die Syna GmbH um frühzeitige Information. In diesem Fall müsste zunächst geprüft werden, ob Fußwegleuchten im Plangebiet aufgrund der Hochwasser/Überschwemmungszone realisierbar wären. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass in diesem Falle entlang des Fußweges der notwendige Raum für die Einbringung von Versorgungskabeln und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundament nach DIN 1998 bereitzustellen ist. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH (geo.service@syna.de) anzufordern.

Die nicht von der Baumaßnahme betroffenen Flächen sollten durch einen Bauzaun von dem Eingriffsbereich abgetrennt werden, um Beeinträchtigungen der Nachbarflächen zu vermeiden.

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

10 Kosten

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Eppstein Kosten für die Anlage des Fußweges, der Umsetzung der festgesetzten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, für den erforderlichen Grunderwerb sowie den mit der Maßnahme einhergehenden Planungskosten. Auf Ebene der Bauleitplanung kann insbesondere zu den Baukosten zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden. Eine Kostenschätzung muss im Zuge der konkreten Objektplanung erfolgen. Die Stadt Eppstein wird im Zuge der weiteren Objektplanungen und vor der abschließenden Realisierungsentscheidung über die entstehenden Kosten und Finanzierung der geplanten Maßnahme beraten.

Eppstein und Wetttenberg, 11.05.2021