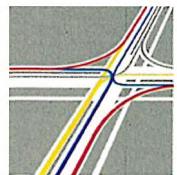


Bauleitplanung der Stadt Steinbach (Taunus)

Bebauungsplan „Taubenzehnter II“ 3. Bauabschnitt
(Hildegard-von-Bingen-Weg)

Umweltrelevante Stellungnahmen

(aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229. 65022 Wiesbaden

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihengesterner Weg 37
35392 Gießen

Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3 Sh_L3006_20-020903

Bearbeiter/in Roland Schaab
Telefon (0611) 765 3926
Fax (0611) 765 3802
E-Mail roland.schaab@mobil.hessen.de

Datum 4. Februar 2021

Bauleitplanung der Stadt Steinbach (Taunus) - Bebauungsplan - "Tauberzehnter II"

3. Bauabschnitt - Behördenbeteiligung und Beteiligung der TÖB gemäß §4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 7. Dezember 2020, Frau Linne/ Frau Braumann

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben Sie Hessen Mobil mit dem oben genannten Schreiben zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Zur Überprüfung unserer Belange wurden die zur Verfügung gestellten Verfahrensunterlagen hausintern an die zuständigen Fachdezernate weitergegeben. Auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsunterlagen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Abgabe einer entsprechenden Stellungnahme von unserer Seite nicht möglich.

Begründung:

Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf umfasst der Geltungsbereich des Verfahrensgebietes auch einen Teilbereich der L3006 (Eschborner Straße) außerhalb der strassenrechtlichen Ortsdurchfahrt (OD) von Steinbach.

Aus den vorliegenden Verfahrensunterlagen ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund der benannte Bereich der L3006 (NK 5817 068 – NK 5817 038, Stat.-Km 2,973-3,032) in den Bebauungsplanentwurf integriert ist, bzw. welche Planungen von Seiten der Stadt Steinbach im diesem Bereich vorgesehen sind.

Zur Abgabe einer abschließende Stellungnahme bitten wir um Zusendung entsprechender, ergänzender Unterlagen, aus denen die Hintergründe für die Einbeziehung der L 3006 in den Geltungsbereich des Bauleitplanungsverfahrens eindeutig ersichtlich sind.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "F. Sterzel".

Florian Sterzel



Eingang PlanES

17. BEZ. 2020

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Aktenzeichen

Bearbeiter/in	Dr. Kai Mückenberger
Durchwahl	(0611) 6906-169
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	Frau Linne / Frau Braumann
Datum	15.12.2020

**Bauleitplanung der Stadt Steinbach (Taunus)
Bebauungsplan „Taubenzehnter II“ 3. Bauabschnitt**

**Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Kai Mückenberger
Bezirksarchäologe

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS

FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG



HOCHTAUNUSKREIS

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

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Herr Annussek

Haus 5, Etage 4, Zimmer 409

Tel.: 06172 999-6002
Fax: 06172 999-76-6002

christian.annussek@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.02 - 323

20. Januar 2021

Bauleitplanung der Stadt Steinbach Bebauungsplan „Taubenzehnter II“, 3. Bauabschnitt Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 03.12.2020 (Eingang: 08.12.2020)

Sehr geehrte Frau Schade,
sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur im Hochtaunuskreis vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Des Weiteren werden von unserer Behörde im Hochtaunuskreis die öffentlichen Belange des Forstes gem. § 24 (2) Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. Planungsanlass und Vorhaben

Planungsanlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans „Taubenzehnter II“, 3. Bauabschnitt, ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i. S. des § 4 BauNVO. Der vorliegende Bebauungsplan ist die Erweiterung der bestehenden Siedlungsgebiete „Taubenzehnter I“ und „Taubenzehnter II“, 1. und 2. Bauabschnitt und umfasst die Flächen zwischen der Eschborner Straße im Westen und dem 1. und 2. Bauabschnitt im Osten der Stadt Steinbach. Der 3. Bauabschnitt dient als Lückenschluss zur Eschborner Straße. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,40 ha. Die im Bebauungsplanvorentwurf dargestellten Flächen sind im Bestand bereits größtenteils versiegelt.

2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Auf der Ebene des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) 2010 ist der Geltungsbereich als *Wohnbaufläche (Planung)* und parallel zur Eschborner Straße als *Mischbaufläche (Planung)* dargestellt. Das vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren vollzieht sich in einem 2-stufigen Regelverfahren des BauGB und zielt auf eine Innenentwicklung hin. Eine Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Landwirtschaftliche Belange werden zu einem geringen Anteil durch die Betroffenheit von ca. 745 m² landwirtschaftlicher Wege berührt. Hierzu wird am südöstlichen Geltungsbereichsrand zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Feldflur ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt, was nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft begrüßt wird.

Zu dem räumlichen Geltungsbereich gehört ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung (hier: Pferdepensionsbetrieb) mit den dazugehörigen, weitläufigen Weide- und Nutzflächen, mit den damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Belangen. Der Trennungsgrundsatz des § 50 BlmSchG wird anlässlich des nahe liegenden Allgemeinen Wohngebiets miteinbezogen. Ein Immissionsgutachten, welches am 19.11.2014 erstellt wurde, beschreibt, dass bei einer Einhausung der Festmistplatte keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken betreffend einer geplanten Wohnbebauung bestehen. Dementsprechend ist eine Gesundheitsgefährdung bzw. eine stark ausgeprägte Geruchsbelästigung hinsichtlich der Resultate der Ausbreitungsberechnungen, nicht gegeben. Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen von Geruchsimmissionen auf die geplante, räumlich nahe gelegene Wohnanlage, wurden im Vorfeld Vereinbarungen zwischen der Stadt Steinbach und den Eigentümern des Pferdepensionsbetriebs getroffen, welche vorliegen. In diesem Sinne ist die Einhausung des Mistplatzes und die Verpflichtung, in dem Pferdepensionsbetrieb keine nachfolgenden Miststätten aufzubauen, durch eine entsprechende Baulast geschützt.

Da der Geltungsbereich Untersuchungen zufolge mögliche Vorkommen von den Gruppen der Vögel, Fledermäuse und Siebenschläfer aufweist, gilt es diese artenschutzrechtlich, wie u. a. durch die Installation von Nistkästen, zu schützen. Die Planung des Geltungsbereichs wird seitens des Arten- und Biotopschutzes als verträglich betrachtet. Artspezifische Maßnahmen, wie u. a. die Installation von entsprechenden Nistkästen sind unabdingbar, um eine Sicherung der stetigen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu gewährleisten.

Es wird begrüßt, dass durch die Nutzung bereits versiegelter Flächen im Sinne des § 1 a BauGB im Bebauungsplanentwurf „Taubenzehnter II“, 3. Bauabschnitt, ein wichtiger Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet wird.

Infolge eines Kompensationsdefizits von 229.433 Punkten im räumlichen Geltungsgebiets wird ein Ausgleich durch den Ankauf von Ökopunkten durch die Stadt Steinbach (Taunus) angesetzt. Die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) fungiert als Agentur nach § 5 der hessischen Kompensationsverordnung und bietet dem Auftraggeber Biotopwertpunkte aus einer schon umgesetzten Kompensationsmaßnahme an.

Falls die Planung realisiert wird, werden die im Umweltbericht aufgeführten Eingriffswirkungen wirksam.

4. Forstrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Aus forstrechtlicher Sicht ist mitzuteilen, dass öffentliche Belange des Forstes zum derzeitigen Planungsstand nicht berührt werden.

Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung begrüßt den eingereichten Bebauungsplanvorentwurf „Taubenzehnter II“, 3. Bauabschnitt der Stadt Steinbach. Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines allgemeinen Wohngebietes mit der Ausweisung von Verkehrsflächen und Verkehrsbegleitgrün auf einer Fläche von ca. 1,4 ha. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet werden.

Planung

Im Umweltbericht sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g Baugesetzbuch (BauGB) ebenfalls die Darstellungen des Landschaftsplans zu bedenken. Für den Geltungsbereich stellt die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000) eine Grünfläche (Wohnungsferne Kleingärten) dar. Darüber hinaus wird das Plangebiet von der Regionalparkroute durchzogen und entlang der westlichen Straßenseite der L3006 (Eschborner Straße) ist eine Baumreihe (lineares Biotopvernetzungselement) als Entwicklungsziel dargestellt. Es ist zu prüfen, ob diese Baumreihe, wie im Landschaftsplan vorgesehen, im Bebauungsplan umgesetzt werden kann.

Textliche Festsetzungen

Die Festsetzung einzelner Gehölze wird ausdrücklich begrüßt. Es wird angeregt, unter Punkt D „Hinweise“ eine Information für die Bauherren mit aufzunehmen, dass eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen einer Befreiung gem. § 31 BauGB bedarf und dass es hierbei zu umfangreichen Compensationsmaßnahmen kommen kann.

Die Ausgestaltung der Flächen für das Verkehrsbegleitgrün sollte weitergehend festgesetzt werden. So sollte zusätzlich zu den Baumpflanzungen ggf. eine Strauchpflanzung, mindestens jedoch eine Untersaat mittels autochthonen Saatguts für eine kräuterreiche Wiesenvegetation erfolgen.

Innerhalb der Festsetzung A 8.2 sollte geregelt werden, dass ausschließlich standortgerechte und heimische Arten zur Verwendung kommen und dass auf die Verwendung von Nadelgehölzen (Ausnahme Eibe) sowie Kirschchlorbeer verzichtet werden soll.

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen (vgl. S. 28) sowie die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. S. 26) sind in ihrer Gänze als Hinweise in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Umweltbericht

Für eine aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht ausreichende Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes ist es erforderlich, eine Pflanzdichte für die Gehölzflächen anzugeben. Dies ist in der vorliegenden Planung erfolgt. Hierbei wird empfohlen, mind. 30 % der Grundstücksfreifläche als Gehölzfläche festzusetzen. Diese Regelung sollte wie folgt weiter ausgestaltet werden: Je angefangener 100 m² soll ein Baum 1. Ordnung (hier Spitz- u. Bergahorn, Sandbirke, Rotbuche, Stiel- und Traubeneiche, Sommer- und Winterlinde), je angefangener 50 m² soll ein Baum 2. Ordnung (hier Feldahorn, Hainbuche, Walnuss, Vogelkirsche, Eberesche), je angefangener 10 m² soll ein Baum 3. Ordnung (hier die weiteren Obstbäume) bzw. je angefangener 5 m² soll ein Strauch gepflanzt bzw. erhalten werden.

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Aus arten- und naturschutzfachlicher Sicht (Bereitstellung von Brutplätzen, Erhöhung der Frischluftproduktion, positiver Einfluss auf das Kleinklima, positiver Einfluss auf die menschliche Gesundheit) sollte geprüft werden, ob in der Fläche für Verkehrsbegleitgrün, die Einzelbaumpfanzungen mittels Strauch-/Heckenpflanzungen ergänzt werden können. Auch eine Regelung hinsichtlich einer Fassadenbegrünung für z. B. Nebenanlagen wäre aus den zuvor genannten Gründen wünschenswert.

Es wird darum gebeten, die auf S. 14 des Umweltberichtes erwähnten Unterlagen zur Abarbeitung des „Bodenschutzes in der Bauleitplanung“, den Entwurfsunterlagen der nächsten Offenlage als weitere Abwägungsgrundlage beizufügen. Aktuell ist nicht ersichtlich, welche Punkte in diesem Rahmen erarbeitet wurden. Es stellt sich die Frage, ob einzig die Bewertung, oder auch die Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen nach diesem Leitfaden erfolgten.

Die digitale Umweltprüfung (Regionalverband FrankfurtRheinMain) ergibt, dass es sich bei dem Plangebiet um eine klimawirksame Fläche mit hoher Relevanz für den Klimahaushalt handelt. Diesbezüglich sollten weitere Vermeidungs-/Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Auch im Umweltbericht auf S. 12 wird von der Erforderlichkeit einer ausreichenden Durchgrünung im Hinblick auf das Kleinklima geschrieben. Es stellt sich die Frage, ob die getroffenen Maßnahmen diesbezüglich ausreichend sind.

Zum Schutzgut Arten (S. 12 und S. 20) wird im Umweltbericht ausschließlich zu den Aussagen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Bezug genommen. Dies ist für eine fundierte Abwägungsgrundlage nicht ausreichend. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden primär die Arten betrachtet, die aufgrund von europäischen Rechtsgrundlagen unter den sogenannten „speziellen Artenschutz“ fallen. Eine ausschließliche Betrachtung der europarechtlich geschützten Arten reicht für einen Umweltbericht im Sinne des BauGB aber nicht aus, die weiteren Arten sind als einfacher Belang und in Bezug auf die Aussagen zur Biodiversität (vgl. S. 23) im Umweltbericht zu betrachten. Es wird um entsprechende Aussagen in der Entwurfsoffenlage gebeten. So sollten mindestens die Lebensraumpotentiale des Plangebietes für die „lediglich“ besonders geschützten oder auch die gefährdeten Arten mitberücksichtigt werden.

Eingriffsregelung

Zur Bilanzierung des **Bestandes** werden folgende Hinweise angeführt:

Der verwendete Nutzungs-/Biototyp Nr. 11.212 „Nutzgarten“ ist i. d. R. ohne einen größeren Baumbestand und durch eine häufige Nutzung gekennzeichnet. Dem Luftbild sowie der Legende des Bestandsplans lässt sich entnehmen, dass auch auf diesen Flurstücken die Sukzession durch Gehölze stattgefunden hat und ein Großteil der Flächen durch Kronen überschirmt wird. Es ist zu prüfen, ob auch für diese Flächen eine Interpolation zwischen dem ursprünglichen „Nutzgarten“ und einem „hohen Gehölzanteil“ der Wertigkeit des tatsächlichen Bestandes eher entspricht.

Für Teile der in der Bilanzierung als Ruderalfur/Lagerfläche aufgeführten Flurstücke ist im Jahr 2017 eine Rodungsgenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) erteilt worden, sodass der aktuelle Zustand als legal beurteilt werden kann. Allerdings ist eine Auflage der genannten Genehmigung, dass die beanspruchten Flächen nach Abschluss der Bauarbeiten wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden sollen. Für den letzten rechtmäßigen Zustand, also der Zustand, der in der Bilanz angegeben werden sollte, sind die Flurstücke 13 und 23/6 den angrenzenden Nutzungstypen zuzuordnen. Für das Flurstück 24/3 ist der Nutzungstyp „Ruderalfur“ und für das Flurstück 25/3 der Nutzungstyp „Lagerfläche“ zu verwenden.

Bei der Bilanzierung der **Planung** sind folgende Punkte zu beachten:

Vier der insgesamt sieben zum Erhalt festgesetzten Laubbäume können nicht einzeln unter dem Nutzungstyp Nr. 04.110 angerechnet werden. Die Laubbäume, die sich auf den Grundstücksfreiflächen des allgemeinen Wohngebietes befinden, werden aufgrund der Festsetzung Nr. 6.2 dem Nutzungstyp Nr. 02.500 „Laubgehölze“ zugeschrieben.

Der Flächenanteil des Nutzungstyps Nr. 02.500 ist nochmals auf Korrektheit hin zu überprüfen. Laut Festsetzung 6.2 sind mind. 30 % der Grundstücksfreifläche als Gehölzfläche herzustellen, dies würde rein rechnerisch zu folgendem Ergebnis führen. Die GRZ des allgemeinen Wohngebietes ist

mit 0,4 festgesetzt, die restlichen 60 % sind die Grundstücksfreifläche. Werden hiervon 30 % als Gehölzfläche hergestellt, so sind das 18 % des gesamten Grundstückes. Bei dem insgesamt 9.925 m² großen Wohngebiet müsste die Gehölzfläche somit einen Flächenanteil von rd. 1.787 m² umfassen. Der Flächenanteil des Nutzungstyp Nr. 11.221 „Freianlagen“ ist ebenfalls entsprechend zu prüfen, der rechnerische Anteil sollte gem. Festsetzungen bei rd. 2.183 m² liegen.

Eine Zuordnung des beabsichtigten Ankaufs von Biotopwertpunkten bei der HLG wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Es wird um eine Übersendung der Freistellungserklärung gebeten.

Artenschutz

Es soll an dieser Stelle nochmals erwähnt werden, dass der Verbrauch von den nur noch selten vorkommenden Böden mit einer sehr hohen Lebensraumfunktion, wie im Plangebiet gegeben (vgl. digitale Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain), in den letzten Jahren dazu geführt hat, dass die Bestände vieler Arten deutlich reduziert wurden. Dies hat einen stark negativen Einfluss auf die Biodiversität, ein Grund weshalb ein spezieller Leitfaden für den Umgang mit dem Schutzgut Boden in der Bauleitplanung (bereits oben erwähnt) erarbeitet wurde. Es soll darauf hingewiesen werden, dass im Plangebiet ehemals eine kleine Feldhamsterpopulation seinen Lebensraum hatte. Der Feldhamster ist europarechtlich streng geschützt und in vielen Gegenden bereits ausgestorben. Im Rahmen der Bauleitplanung muss in solchen Fällen sorgfältig abgewogen werden, ob Standorte mit einem gleichsam bedeutenden Bodenvorkommen nicht für zukünftige Generationen von einer Bebauung freizuhalten sind.

Es wird um ergänzende Aussagen bzgl. der Qualität aller Baumhöhlen-/spalten gebeten. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie viele nutzbare Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die Höhlen und Halbhöhlen bewohnenden Vogelarten sowie die nachgewiesenen Fledermausarten im Geltungsbereich zur Verfügung stehen. Im Gutachten wird lediglich eine der drei vorkommenden Baumhöhlen näher beschrieben.

Die Kontrollen der ausgebrachten Haselmaustubes hätten gem. dem „Kartiermethodenleitfaden“ von Hessen Mobil 2017 häufiger und im Jahresverlauf länger erfolgen müssen. Wenn keine erneute Kartierung dieser Art vorgesehen ist, sollte die Anlage eines Feldgehölzes mit entsprechenden Gehölzen und der Einbringung von Haselmauskobeln als CEF-Maßnahme umgesetzt werden. Bei der Wahl geeigneter Gehölze ist die UNB gerne behilflich.

Die Untersuchungen der Fledermausfauna sowie ihrer Lebensräume im Eingriffsbereich haben ergeben, dass eine Nutzung der Hütten und Bäume als Tagesquartiere nicht ausgeschlossen werden kann. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag leitet daher als Vermeidungsmaßnahme ab, dass vor Beginn der Baufeldfreimachung (Rodungen und Abriss der Hütten) eine fachkundige Person entsprechende Quartierpotentiale auf einen Besatz prüft und ggf. vorhandene Individuen freilässt bzw. in einen Nistkasten umsetzt. Folgerichtig müsste demnach mindestens ein Nistkasten (z. B. Typ 1 FFH der Firma Schwegler oder ein vergleichbarer) im Vorfeld der Baufeldfreimachung – als CEF-Maßnahme – an einen geeigneten Standort angebracht werden. Es wird um einen entsprechenden Nachweis gebeten.

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag oft zur Anwendung gebrachte Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), sollte fundiert geprüft werden. Der Ausschluss des Verbotstatbestandes kann mittels Legalausnahme nur erfolgen, wenn ein Überangebot von entsprechenden Quartieren im Lebensraum der räumlichen Umgebung vorhanden ist und somit die ökologische Funktion der Lebensstätten weiterhin gegeben ist. An der Gesamtsituation des Habitatraumes darf im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte keine Verschlechterung eintreten (vgl. Begründung zum Gesetzentwurf BNatSchG, Bundestags-Drucksache 16/5100, S. 12). Ein Nachweis dieses Überangebotes fehlt im Gutachten. Um ein mögliches Eintreten des Verbotstatbestandes sicher ausschließen zu können, sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

- Kompensationsmaßnahme „Installation von Fledermauskästen“: Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Fledermausquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallendem Quartier. Die Ersatzkästen können in die Fassade der neuen Gebäude integriert werden. Es sind Fledermauskästen der Typen Flachkasten 1FF, Fledermaushöhle 2FN bzw. 3FN bzw. Typ Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH der Firma Schwegler oder vergleichbare an Bäumen aufzuhängen bzw. an der Fassade anzubringen. Die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.
- Kompensationsmaßnahme „Installation von Nistgeräten“: Als Ersatz für den Verlust von Höhlen- und Halbhöhlen-Quartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen ist jeweils ein Nistkasten pro entfallendem potentiellen Quartier. Dafür eignet sich eine Zusammenstellung der folgenden Auswahl der Typen Meisenresidenz 1MR, Nisthöhle 3SV Durchmesser 34mm, Nisthöhle 2GR (Dreiloch), Nisthöhle 2GR (oval), Nisthöhle 2M Durchmesser 26 u. 32mm, Nisthöhle 1B Durchmesser 26 u. 32mm, Baumläuferhöhle 2B, Baumläuferhöhle 2BN, Sperlingskoloniehaus 1SP, Wasseramsel- und Bachstelzennistkasten Nr. 19, Halbhöhle 2HW, Halbhöhle 2H, Halbhöhle 2MR oder Nist- und Einbaustein Typ 24, Fassaden-Einbaukasten 1HE, Nist- und Einbaustein Typ 26 der Firma Schwegler oder vergleichbare. Die Standorte und Typenwahl der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.
- Kompensationsmaßnahme „Gehölzstrukturen“: Als Ersatz für den Verlust von Lebensstätten für die Freibrüter, insb. Klappergrasmücke, Bluthänfling, Stieglitz und Goldammer, sollte die Anlage eines mindestens 2.000 m² großen, zusammenhängenden Feldgehölzes aus heimischen, standortgerechten Sträuchern erfolgen. Die Umsetzung ist der UNB anzuzeigen.
- Kompensationsmaßnahme „Nahrungspflanzen“: Die Anlage des Verkehrsbegleitgrüns sollte so gestaltet werden, dass sich diese Flächen als Nahrungsräume für Stieglitz und Bluthänfling eignen.
- Schutzmaßnahme: Aufgrund des Vorkommens von Mauersegler, Mehl- und Rauchschwalbe in der räumlichen Nähe, wird empfohlen, zusätzliche Nisthilfen für diese Arten in den Festsetzungen (Hinweise) vorzusehen. Der Mauersegler sowie die Schwalbenarten weisen aktuell einen ungünstigen bis schlechten Erhaltungszustand in Hessen auf. Bei der Wahl geeigneter Nisthilfen ist die UNB gerne behilflich.
- Minimierungsmaßnahme: Einfriedungen sollten ausschließlich mittels Hecken erfolgen. Sollen Zäune zugelassen werden, dann sollten sie über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Geeignete Ausbringungsorte der Ersatzkästen sowie die Lage des Feldgehölzes sollten bereits mit der Entwurfsplanung angegeben werden.

Es wird um die Übersendung eines Berichtes der durchgeführten ökologischen Begleitung während der Baufeldräumung gebeten.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Benennung der Vermeidungsmaßnahmen V01 und V02 in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den textlichen Festsetzungen vertauscht wurden. Dies sollte redaktionell korrigiert werden.

Weitere Hinweise, Anregungen und Empfehlungen

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Insbesondere auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der zum Erhalt festgesetzten (Straßen-) Baumbestände ist zu achten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entfall dieser Bäume entsprechende Nachpflanzungen erforderlich sind.

Seitens der **Bauaufsichtsbehörde** werden zu o.g. Bebauungsplan folgende Anmerkungen geäußert:

Unter Punkt A 7. der Textfestsetzungen wird für die Schallwerte nur auf die DIN 4109 in der Fassung von 2018 verwiesen. Hier empfehlen wir, falls es zukünftig aktuellere Fassungen der DIN geben sollte, eine Öffnung vorzusehen. Zum Beispiel durch die Formulierung:

„Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.“

Der Punkt B 1.4 der Textfestsetzungen erklärt sich nicht aus dem Text: „Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.“ Um Rückfragen und Diskussionen mit Bauherren und Architekten zu vermeiden, sollte hier eine deutlichere Formulierung gefunden werden.

Punkt B 3: „Einfriedungen sind straßenseitig auf eine Höhe von 1,20 m und seitlich bzw. zwischen den Gärten auf 1,80 m zu begrenzen. Zum Sichtschutz der Wohngärten sind Hecken aus Laubgehölzen und berankte Drahtzäune zulässig.“

Diese Formulierung aus der Textfestsetzung ist nicht eindeutig. Um auch hier Rückfragen und Diskussionen mit Bauherren und Architekten zu vermeiden wird vorgeschlagen, den sehr viel klarer formulierten Text aus der Begründung zu übernehmen:

„Im sichtexponierten Vorgarten- und Straßenbereich sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und Hecken zulässig. Seitlich bzw. zwischen den Gärten ist die Höhe auf 1,80 m zu begrenzen.“

Es könnte noch ein Zusatz erfolgen, ob im Gartenbereich auch geschlossene Elemente (evtl. in der Länge beschränkt) zulässig sind.

In Ziffer 4.4 der Begründung wird der Wunsch nach begrünten Vorgärten formuliert. In den Textfestsetzungen zu Punkt B 4 Gebäudefreiflächen steht jedoch lediglich, dass die Anlage von Steinschüttungen unzulässig ist und bei der Anlage von Pflanzflächen auf eine Verwendung von Geovlies zu verzichten ist. Diese Formulierung bezieht sich allgemein auf die Grundstücksfreiflächen.

Bei den bereits verwirklichten Vorhaben mit gleicher Textfestsetzung ist festzustellen, dass Vorgärten so gut wie gar nicht begrünt sind und zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze dienen. Hier besteht ein gewisser Widerspruch.

Redaktioneller Hinweis:

Auf Seite 6 der Begründung wird formuliert: „Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 1,40 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 9.925 m² ha“ [Anm. Bauaufsichtsbehörde: hier ist zu prüfen, welche der beiden Angabe gelten soll], die Verkehrsflächen Eschborner Straße (887 m²) und Erschließungsstraßen rd. 2.528 m², den landwirtschaftlichen Weg rd. 745 m² und die Grünflächen Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün rd. 866 m².

Zum oben genannten Bebauungsplan nimmt der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** wie folgt Stellung:

Grundwasserschadensfälle/schädliche Bodenveränderungen

Nach Einsicht in das Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) liegen im Bereich des Plangebietes keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle vor, die in der Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde liegen.

Hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten und Altablagerungen verweisen wir auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden.

Verwendung von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit einer Größe von 30 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten ist. Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

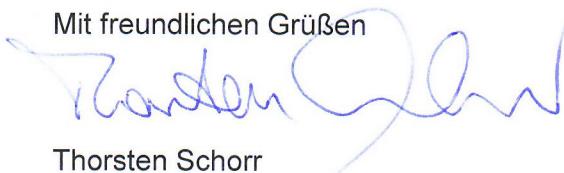
Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz empfiehlt aufgrund des steigenden Wasserbedarfs der anhaltend trockenen Sommermonate die Festsetzung von 50 l/m² angeschlossener Dachfläche.

Wasserversorgung

In der Planbegründung wird ausgesagt, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgt. Ob der Wasserbedarf – angegeben wird eine Jahresmenge von rd. 8.212 cbm – von den Stadtwerken tatsächlich gedeckt werden kann, lässt der Planentwurf offen. Der Tagesspitzenbedarf wird nicht angegeben.

In Ziffer 2.2.2 der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Hess. Umweltministerium 2014) wurde dargelegt, welche Informationen und Nachweise der Deckungsnachweis zum Inhalt haben sollte. Der Satz in Ziffer 9.2.2 der Planbegründung wird der Anforderung in keiner Weise gerecht. Hier bedarf es unseres Erachtens einer nachvollziehbaren und belastbaren Darstellung der künftigen Trinkwasserversorgung.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

22. JAN. 2021

**HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
BRANDSCHUTZ, RETTUNGSDIENST UND KATASTROPHENSCHUTZ**

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

Plan ES



HOCHTAUNUSKREIS

Herr Marco Winterholler

Haus 2, Etage 4, Zimmer 402

Tel.: 06172 999-4722
Fax: 06172 999-9805

marco.winterholler@hochtaunuskreis.de

Az.:

22. Januar 2021

**Stellungnahme des Fachbereichs
Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz**

Bauleitplanung - Bebauungsplan „Taubenzechten II“ 3. Bauabschnitt - Steinbach

Der Fachbereich Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz hat die zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan „Taubenzechten II“ 3. Bauabschnitt eingesehen.

Zur Sicherstellung der nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr, insbesondere für den Einsatz des Rettungsdienstes und der Feuerwehr zur Durchführung notwendiger Lösch- und Rettungsarbeiten sind nachfolgende Anforderungen, Hinweise und Erläuterungen zu beachten.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass bei baulichen Anlagen deren Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden, die Hessische Bauordnung zu beachten ist. Die Rettungsweggestaltung ist zwar nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. des Bebauungsplans aber in der Umsetzung/Realisierung der Bebauung wird hier der Grundstein für die Ermöglichung der Maßnahmen zur Rettung von Menschen und Tieren sowie für die Durchführung wirksamer Löscharbeiten gelegt. Daher sind die Punkte Erreichbarkeit und Löschwasserversorgung bei allen Planungsschritten entsprechend den Erfordernissen zu beachten.

Erreichbarkeit der Gebäude, Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, Flächen für die Feuerwehr

- Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass ab Beginn ihrer Nutzung das Grundstück in für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ausreichender Breite an einer befahrbares öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt in ausreichender Breite zu einer solchen Verkehrsfläche hat (Auszug HBO § 4 Abs. 1 Satz 1).
- Wohnwege, an denen nur Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 zulässig sind, brauchen nur befahrbar zu sein, wenn sie länger als 50 m sind (Auszug HBO § 4 Abs. 1 Satz 2).

- Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen herzustellen. (Auszug HBO § 5 Abs. 1).
- Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein (Auszug HBO § 4 Abs. 2).

Flächen für die Feuerwehr sind dem Wortlaut nach auf dem Grundstück selbst herzustellen, daher unterliegen die öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel nicht der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Anhang 14 H-VV TB). Zur Sicherstellung von Rettungsmaßnahmen und Löscharbeiten ist es jedoch erforderlich, dass die öffentlichen Verkehrsflächen ebenfalls den Anforderungen der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Im Rahmen der Planung von Rettungswege aus dem Gebäude (Sicherstellung des zweiten Rettungsweges) wird die öffentliche Verkehrsfläche von den am Bau Beteiligten regelmäßig als Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge angesetzt bzw. eine Überfahrbarkeit des Gehweges zum Erreichen der Anleiterstellen angenommen/vorausgesetzt. Entsprechend der Erläuterung zu der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (zu 13) Können Bewegungsflächen sowohl auf dem Grundstück als auch auf der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen werden. Dies gilt sinngemäß auch für Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge.

Aus diesem Grund, besteht seitens der Feuerwehr die Anforderung, dass die öffentliche Verkehrsfläche den Anforderungen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entspricht. Dies gilt auch für den Gehweg, wenn er z.B. direkt als Bestandteil einer Aufstell- und/oder Bewegungsfläche betrachtet wird oder der Gehweg zum Erreichen des Grundstückes mit Einsatzfahrzeugen überfahren werden muss.

Die Anordnung von Parkflächen/Parkplätzen, Bäumen, Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung bzw. von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung usw. sind auf den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen abzustimmen. In Stichstraßen sind für Einsatzfahrzeuge Wendebereiche vorzusehen.

Löschwasserversorgung

- Die Gemeinden haben zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und in der Allgemeinen Hilfe für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen (Auszug HBKG § 3 Abs. 1 Nr. 4).

Anmerkung: Bei der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist das DVGW Arbeitsblattes W 405 zu beachten.

Seitens der Feuerwehren bestehen folgende Anforderungen an die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff (ca. 800 bis 1000 Liter/Minute) zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen, muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sicher gestellt sein.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Aktenzeichen

Vorhaben	Bauleitplanung - Bebauungsplan „Taubenzehnten II“ 3. Bauabschnitt - Steinbach
----------	---

- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen (Anhang 1). Der Löschwasserbedarf ist dem DVGW Arbeitsblatt W 405 zu entnehmen.
 - Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen.
 - Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Wassernetz sind vorzugsweise Überflurhydranten vorzusehen. Sollen Unterflurhydranten installiert werden, so sind diese zur Sicherstellung einer Erreichbarkeit primär im Gehwegbereich, sonst im freien (mittigen) Fahrbahnbereich, keinesfalls jedoch innerhalb von Halte- oder Parkflächen zu positionieren.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen	
HBO § 4 Abs. 1	Bebauung der Grundstücke
HBO § 5	Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
HBO § 36 Abs. 2, 3	Erster und zweiter Rettungsweg
HBKG § 3 Abs. 1 Nr.4	Aufgaben der Gemeinden (Löschwasserversorgung)
H-VV TB	Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – Anlage A 2.2.1.1/1 – Zur Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr
H-VV TB Anhang 14	Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr

Beurteilungsgrundlagen

DVGW Arbeitsblatt W 405	Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
AGBF bund / DFV	Fachempfehlung Löschwasserversorgung – Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen (2018-04)

Im Auftrag

Dipl.-Ing. (FH) Marco Winterholler

Gefahrenverhütungsbeauftragter
Sachverständiger der Feuerwehr für den Vor-
beugenden Brandschutz

Aktenzeichen

Vorhaben Bauleitplanung - Bebauungsplan „Taubenzehnten II“ 3. Bauabschnitt - Steinbach



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

PlanES
Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
St 439-2020

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Kampfmittelräumdienst:
Datum:

Frau Elisabeth Schade
08.12.2020
Juergen Lorang
0.23
06151 12 6510/ 12 5133
Juergen.Lorang@rpda.hessen.de
kmrd@rpda.hessen.de
12.01.2021

**Steinbach (Taunus),
"Taubenzehnter II", 3. Bauabschnitt
Bauleitplanung; Bebauungsplan
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche 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. Jürgen Lorang



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

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

Magistrat der Stadt Steinbach
Gartenstraße 20
61449 Steinbach (Taunus)

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/35-2020/1**
Ihr Zeichen: linne/braumann
Nachricht Planbüro vom: 03. Dezember 2020
Ihr Ansprechpartnerin: Madeleine Noll
Zimmernummer: 3.012
Telefon/ Fax: 06151 12 4051/ 0611 327642306
E-Mail: madeleine.noll@rpda.hessen.de
Datum: 22. Januar 2021

Bauleitplanung der Stadt Steinbach im Hochtaunuskreis
Bebauungsplanvorentwurf Nr. 39 „Taubenzehnter II“, 3. Bauabschnitt

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ist die geplante Fläche als „Gemischte Baufläche, geplant“ und „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Diese Darstellungen entsprechen der Ausweisung „Vorranggebiet Siedlung, Planung“. Der vorgesehene Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

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

Zum Kapitel Dichte der Begründung möchte ich anregen, die maximale und minimal mögliche bauliche Dichte zu beschreiben, die sich aus den Festsetzungen ergeben.

Dabei gebe ich zu bedenken, dass die derzeitige Rechtslage keine Überschreitung der Höchstwerte zulässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so zu wählen, dass dies nicht möglich ist. Um eine Flexibilität zu gewährleisten, nur darauf zu verweisen, dass die Wahrscheinlichkeit die genannte Obergrenze zu erreichen, als sehr gering eingeschätzt wird, könnte rechtliche Schwierigkeiten verursachen.

Aus **naturschutzfachlicher Sicht** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen. Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde des

Hochtaunuskreises.

Bezüglich der von der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** zu vertretenen Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der geplanten Schutzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes „Wasserwerk Praunheim II“ (WSG-ID 412-005) der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Das Wasserwerk „Praunheim II“ hat für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung in der Region eine große Bedeutung, was in der aktuellen „Situationsanalyse zur Wasserversorgung in der Rhein-Main-Region – Juli 2016 – der WRM (Arbeitsgemeinschaft Wasserversorgung Rhein-Main) festgeschrieben wurde.

Das Festsetzungsverfahren wird auf dieser Grundlage fortgeführt. Der Abgrenzungsvorschlag des früheren Hessischen Landesamtes für Bodenforschung (HLfB) stammt aus dem Jahre 1967 und bedarf auf der Basis des heutigen technischen Regelwerks (DVGW Arbeitsblatt W 101) einer Überprüfung. Derzeit werden seitens des Wasserversorgers weitere Grundwassermessstellen niedergebracht, um eine genauere Abgrenzung des Einzugsgebietes zu ermöglichen. Daher ist offen, ob der bekannte Abgrenzungsvorschlag zukünftig vom HLNUG bestätigt werden kann.

Hinsichtlich der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Die räumliche Entfernung zu den Brunnen des Wasserwerks Praunheim II beträgt mehr als 2,5 km. Ungeachtet dessen sollte im Hinblick auf die Sicherstellung der regionalen Trinkwasserversorgung die Versiegelung möglichst klein sein und eine örtliche Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ermöglicht werden. Hierfür ist seitens der planaufstellenden Kommune der Grundwasser-Flur-Abstand ermitteln zu lassen. Abhängig davon sollten entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Bei der Verwendung der Baumaterialien sollte darauf geachtet werden, dass diese für das Grundwasser nicht schädlich sind.

Für Rückfragen bezüglich des geplanten WSG bitten wir um Kontaktaufnahme mit dem RPDA, Abteilung IV /F Dezernat 41.1 –Grundwasser, Bodenschutz Ost, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main.

Bodenschutz

Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab keinen Altstandort im Bereich des Plangebietes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Die Überprüfung der Altflächen bezieht sich auf einen Datenstand von 1991, da die Kommune Steinbach (Taunus) trotz zahlreicher Gespräche und der Hilfestellungen ihrer gesetzlichen Aufgabe zur Datenpflege unzureichend nachkommt. Gewerbebetriebe, die nach 1991 abgemeldet oder umgemeldet wurden, sind somit nicht erfasst und werden nicht als Altstandort im Fachinformationssystem geführt. Der Kommune wird empfohlen,

eine vollständige Aktualisierung des Datenstandes durchzuführen, bzw. durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, und ihre Daten langfristig zu pflegen.

Hierzu ist anzumerken, dass die Kommune im Januar 2020 eine Altfläche erfasst hat. Der Aufforderung zur Nacharbeit durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie ist die Kommune bisher nicht gefolgt, denn es ist bekannt, dass weitere Altflächen zu erfassen sind.

In diesem Zusammenhang möchte ich nochmal auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link: <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

Vorsorgender Bodenschutz

Mit der zur Stellungnahme vorgelegten Bauleitplanung plant die Stadt Steinbach die Ausweisung eines Baugebietes von ca. 1,4 ha am südlichen Stadtrand. Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der auf die wesentlichen Punkte aus dem BauGB eingehen. Eine Abfrage nach Standorten der Innenentwicklung wurde durchgeführt und hat kein wesentliches Entwicklungspotential aufgezeigt.

Die ausschließliche Anwendung der Kompensationsverordnung von 2005 oder die Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Dieses Regelwerk ist abrufbar unter:

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeithilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf

Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 sieht ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden vor.

Der Umweltbericht ist hierfür um ein separates Bodengutachten zu ergänzen, um die geplanten naturschutzfachlichen Maßnahmen bodenbezogen bewerten zu können.

Oberflächengewässer

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Gegen die Erschließung des dritten Bauabschnittes bestehen keine Bedenken.

Hinweise:

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll über ein vorhandenes Regenrückhaltebecken erfolgen, dessen Beckenvolumen auch für den 3. Bauabschnitt ausgelegt ist. Durch starke Vegetation ist mittlerweile eine Reduzierung des zur Verfügung stehenden Beckenvolumens eingetreten. Die Bereitstellung des Beckenvolumens und die Funktionsfähigkeit des Beckens ist daher sicher zu stellen.

Abfallwirtschaft

Zum o. 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 einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

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

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Klein-klimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen.

Anhand der Baulast und der Baugenehmigung für die Errichtung der Einhausung auf der Mistplatte kann einem Immissionskonflikt vorgebeugt werden.

Hinsichtlich des Umfanges 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 aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, 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. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. i. V. Karin Schwab

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>

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Plan.ES Elisabeth Schade
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Frau Linne/Frau Braumann
Ihre Nachricht: 03.12.2020
Unser Zeichen: hs

Ansprechpartnerin: Frau Honsberg
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1536
Telefax: +49 69 2577-1547
Honsberg@region-frankfurt.de

14. Dezember 2020

**Steinbach (Taunus) 2/20/Bp
Bebauungsplan "Taubenzechter II", 3. Bauabschnitt der Stadt Steinbach (Taunus)
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet im westlichen Teil als „Gemischte Baufläche, geplant“ dargestellt im östlichen als „Wohnbaufläche, geplant“.

Die vorgesehene Wohngebietfestsetzung weicht auf ca. 0,5 ha von der RegFNP-Darstellung „Gemischte Baufläche“ ab. Diese geringfügige Abweichung betrifft nicht die Grundzüge der Planung und entspricht dem primären Entwicklungsziel eines neuen Wohngebietes im Bereich Taubenzechter. Der Bebauungsplanentwurf kann somit als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Gisela Honsberg
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Wasserversorgung Steinbach (Taunus) GmbH • Postfach 5159 • 61422 Oberursel

Ingenieurbüro Plan ES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Name: Arabi Yohageethan
Telefon: 06171 509-215
Telefax: 06171 509-5-215
E-Mail: arabi.yohageethan@stadtwerke-oberursel.de

Unsere Zeichen:
Ihr Zeichen: Frau Linne/ Frau Baumann
Ihr Schreiben vom 03.12.2020

15.01.2021

**BPL „Taubenzehnster II“ 3. Bauabschnitt in Steinbach
Stellungnahme zum Bebauungsplan**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die o.g. Aufforderung zur Stellungnahme vom 3. Dezember 2020 antworten wir im Namen der Wasserversorgung Steinbach (Taunus) GmbH und des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus wie folgt.

Innerhalb des Planungsgebietes verläuft im Bereich des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) eine Trinkwasserhauptleitung der Nennweite DN 100 GG (Grauguss). Da die Leitung für Unterhaltungsmaßnahmen zugänglich zu halten ist, ist eine Umverlegung der Leitung in den Straßenbereich erforderlich. Die Baugrundstücke im Bereich der WA 1 sowie der WA 2 können von dieser Leitung mit Trinkwasser versorgt werden. Für die Versorgung mit Trinkwasser der Grundstücke im Bereich der WA 3 und WA 4 ist eine neue Versorgungsleitung im Hildegard-von-Bingen-Weg geplant, die als Ringschluss im bestehenden Leitungsnetz realisiert werden soll. Die Trinkwasserhauptleitungen wie auch vorhandene Armaturen sind sowohl im Geltungsbereich als auch im angrenzenden Bereich in ihrem Bestand und ihrer Funktion zu schützen und für Unterhaltungsmaßnahmen zugänglich zu halten. Überbauungen und Baumpflanzungen in Leitungsnähe (< 2,5 m) sind nicht gestattet.

Für die Festlegung der genauen Trassenverläufe bitten wir um rechtzeitige Abstimmung.
Ein Plan ist dem Anhang beigelegt. Kurz vor Beginn der Baumaßnahme ist eine aktuelle Planauskunft einzuholen. Diese besitzt nur eine Gültigkeit von 4 Wochen.

Im störungsfreien Normalbetrieb können wir im Geltungsbereich eine Löschwasserleitung von 96 m³/h als Grundschutz für zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 aus unserem Trinkwassernetz zur Verfügung stellen. Das Löschwasser kann den bestehenden Hydranten des Trinkwassernetzes im Umkreis von 300 m entnommen werden.

Wasserversorgung Steinbach (Taunus) GmbH. Ein Unternehmen der Stadt Steinbach (Taunus) und der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH.

Wasserversorgung Steinbach (Taunus) GmbH
Oberurseler Straße 55-57
61440 Oberursel (Taunus)
Tel: 06171 509-0, Fax: 06171 509-129
info@wasserversorgung-steinbach.de
www.stadtwerke-oberursel.de

Geschäftsführer Jürgen Funke
Gesellschaftssitz Steinbach (Taunus)

Servicezeiten
Mo 8.00-18.00 Uhr
Di 7.30-13.00 Uhr
Mi/Do/Fr 8.00-15.00 Uhr

Handelsregister
Bad Homburg v.d. Höhe, HRB-Nr. 6107
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Bürgermeister Steffen Bonk

Bankverbindung
Taunus-Sparkasse Oberursel
BLZ 512 500 00
Kontonr. 700 57 41
IBAN: DE77 5125 0000 0007 0057 41
BIC: HELADEF1TSK

Finanzamt Bad Homburg v.d. Höhe
Steuernr. 003 245 03061





Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Wasserversorgung Steinbach (Taunus) GmbH
Wasserbeschaffungsverband Taunus

i.A. Arabi Yohageethan
Stabsstelle Technik

