

Bau-Turbo (30.10.2025): Veranstaltung am 15.06.2026

Referentin: Frau Martina Löffler, Leiterin der Bauaufsichtsbehörde Darmstadt-Dieburg

Aktenvermerk: (Stand 17.06.2026, Fachbereich Bau und Umwelt, Jürgen Geist)

Durch den neu eingeführten § 36 a des Baugesetzbuches (BauGB) sind mit Zustimmung der Gemeinde Vorhaben des **Wohnungsbaus** nach den neu eingeführten § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB zulässig. Die Zustimmung zu den beantragten Vorhaben kann aktuell nur die Gemeindevertretung erteilen. Sollte eine Delegation von der Gemeindevertretung auf den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss oder auf den Gemeindevorstand gewünscht sein, so müsste die Hauptsatzung dementsprechend geändert werden.

Die Inhalte des neu eingeführten § 36a BauGB sagen Folgendes aus:

**Baugesetzbuch \*) (BauGB)**  
**§ 36a Zustimmung der Gemeinde**

(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

Unabhängig von einer Delegation der Zustimmung der Gemeindevertretung auf den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss oder auf den Gemeindevorstand, sollte zur städtebaulichen Klarstellung der Zielvorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ein Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung zum „Bau-Turbo“ gefasst werden.

Die Inhalte des neu eingeführten § 31 Abs. 3 BauGB sagen Folgendes aus:

**Baugesetzbuch \*) (BauGB)**  
**§ 31 Ausnahmen und Befreiungen**

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Die Inhalte des neu eingeführten § 34 Abs. 3b BauGB sagen Folgendes aus:

**Baugesetzbuch \*) (BauGB)**  
**§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 und 3 Satz 1 über die Befreiung entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
  - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
  - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
  - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchermahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Inhalte des neu eingeführten § 246e BauGB sagen Folgendes aus:

[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

**Baugesetzbuch \*) (BauGB)**  
**§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau**

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

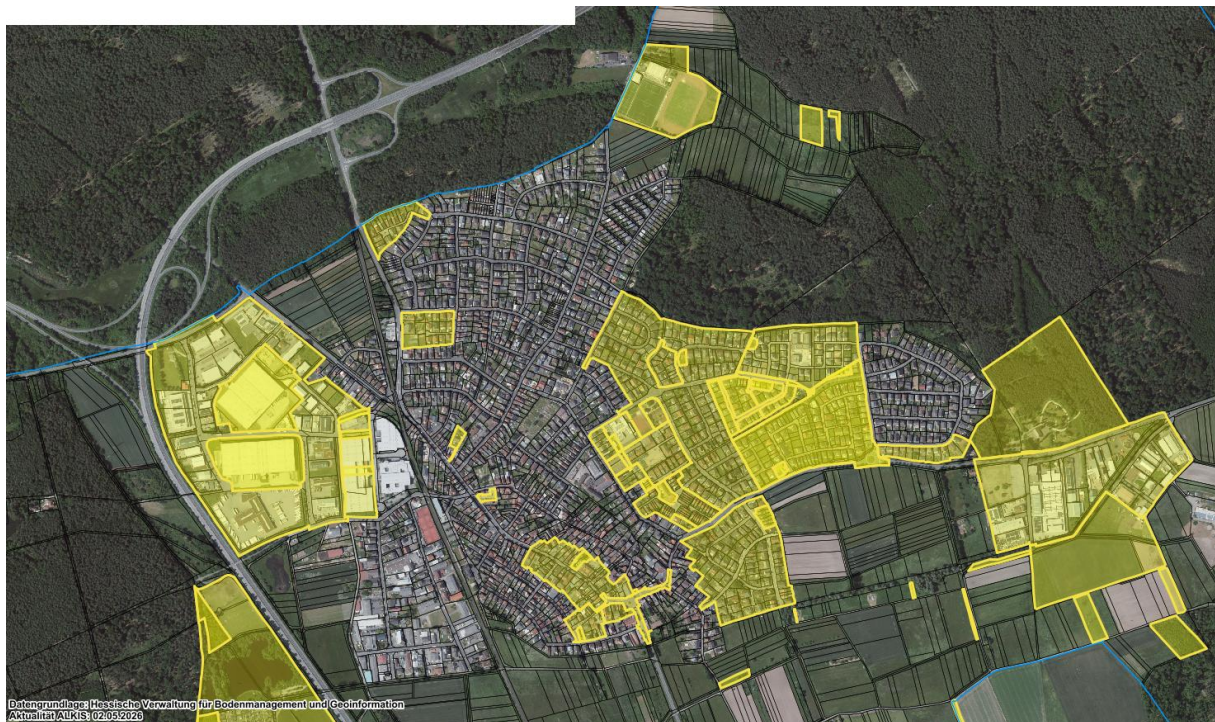
(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

Der Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung zum „Bau-Turbo“ sollte die Fragen klären, ob:

- der Bau-Turbo grundsätzlich Anwendung finden soll (Infrastrukturmaßnahmen prüfen)
- in welchen Bereichen der Bau-Turbo Anwendung finden soll (Geltungsbereich festlegen)
- eine Übertragung auf den Bauausschuss erfolgen soll
- die vorhandenen Baulücken (ca. 3,0 ha) in die Beurteilung einbezogen werden sollen
- die personelle Besetzung der Bauverwaltung für Anfragen zum Bau-Turbo ausreicht

Zur Übersicht, über die bereits rechtsgültig vorhanden Bebauungspläne, ist das nachfolgende Schaubild Nr. 1 eingefügt:

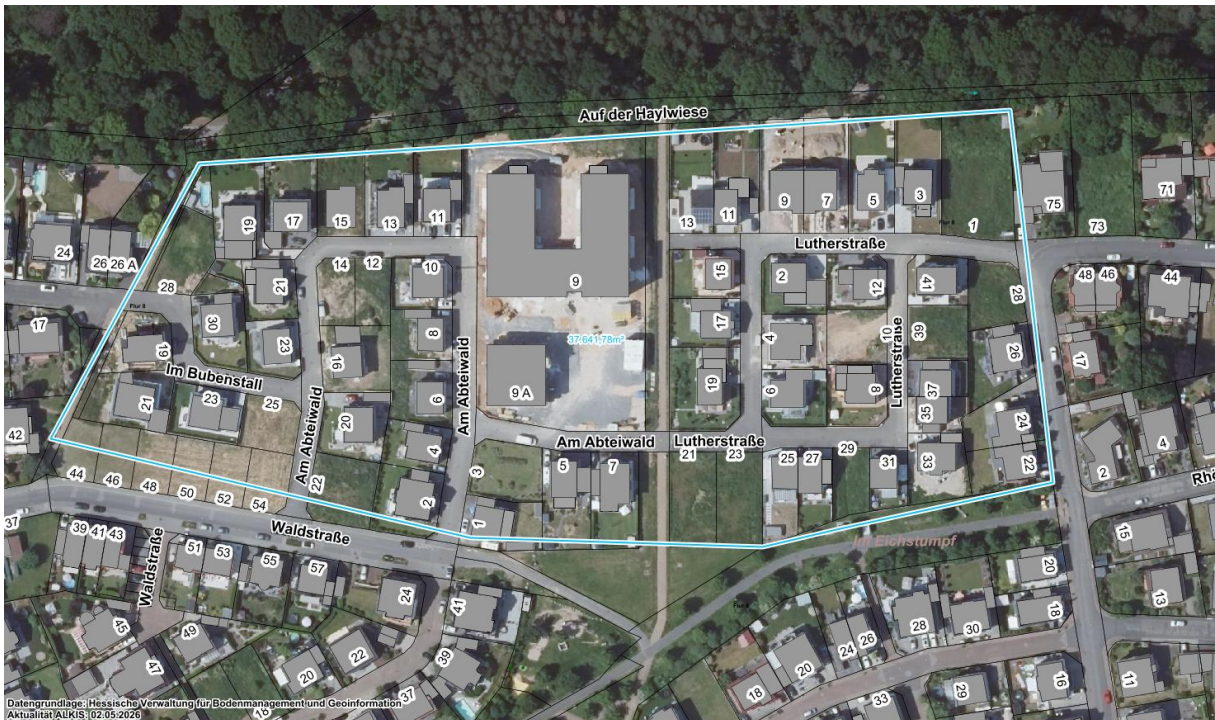


In der aktuellen Aufstellung der Bebauungspläne ist zu erkennen, dass für ca. 1/3 der Wohnbauflächen konkrete planungsrechtliche Vorgaben vorliegen.

Zur Übersicht, über die vorhandenen voll erschlossenen und sofort bebaubaren Wohnbaugrundstücke, ist das nachfolgende Schaubild Nr. 2 eingefügt:



In der aktuellen Aufstellung der Baulücken sind 60 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 30.136 m<sup>2</sup> gelistet. Hieraus ergibt sich ein Mittelwert mit einer Größe von ca. 500 m<sup>2</sup> je Grundstück. Im nachfolgenden Schaubild Nr. 3 ist zu erkennen, dass die Gesamtflächen der Baulücken in etwa den Wohnbauflächen des Baugebietes „Am Abteiwald“ entsprechen.



Durch die mögliche Zustimmung der Gemeindevertretung nach § 36 a BauGB und die sich hierdurch ergebenden Zusatzmengen bei häuslichem Abwasser und bei der Versiegelung von Flächen, sind die infrastrukturellen Gegebenheiten einer ordnungsgemäßen und fachgerechten Abwasserbehandlung zu prüfen. Unter Beachtung des Jahresberichts nach der Eigenkontrollverordnung (EKVO) für das Berichtsjahr 2025 ist zu erkennen, dass die Kapazität der Abwasserbehandlungsanlage nahezu ausgelastet ist.

Schaubild Nr. 4 (Auszug aus dem Gewässerschutzbericht 2025)

### **Zusammenfassung das Wichtigste in Kürze**

- Im Berichtsjahr 2025 wurden 624.067 m<sup>3</sup> Abwasser im Klärwerk Eppertshausen behandelt. In den Hegwaldbach wurden 592.104 m<sup>3</sup> behandeltes Abwasser eingeleitet.
- Die Jahresschmutzwassermenge liegt bei 406.075 m<sup>3</sup> (etwa 17 % weniger als im Vorjahr). Sie liegt damit über der im Bescheid festgelegten Menge von 375.000 m<sup>3</sup>.
- Zum Stichtag 30. 06. 2025 waren 6.701 natürlich Einwohner an das Klärwerk angeschlossen. Über die BSB-Fracht errechnet sich eine Belastung von 8.982 Einwohnerwerten. Die Differenz resultiert aus dem Gewerbeanteil. Die Ausbaugröße der Anlage beträgt 8.900 Einwohnerwerte.
- Der Fremdwasseranteil lag bei 35,8 % und somit unter den nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) zulässigen 50 %.
- Die im Erlaubnisbescheid vom 31. 07. 2012, zuletzt geändert am 19. 12. 2024, festgesetzten Überwachungswerte konnten im Rahmen der Eigenkontrolle stets sicher eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.
- Die Einhaltung des ab dem 01. 01. 2025 geltenden betrieblichen Jahresmittelwertes von 0,8 mg/l P-gesamt aus der 2-Stunden-Mischprobe im Ablauf der Anlage konnte ebenfalls sicher eingehalten werden. Der ab dem 01. 07. 2025 geltende betriebliche Jahresmittelwert von 1,7 mg/l Ammonium-Stickstoff wird ebenfalls betriebssicher erreicht.
- Die staatlichen Kontrollen vom 23. 06. und 21. 10. 2025 bestätigten die Einhaltung der aktuellen Überwachungswerte. Es wurde allerdings am 21. Oktober eine Überschreitung des Schwellenwertes für Quecksilber (1 µg/l) ermittelt. Dieses unerklärliche Ergebnis konnte durch eine Messreihe im Kläranlagenablauf nicht bestätigt werden. Alle Werte lagen unter der Nachweisgrenze von 0,2 µg/l. Auch in den Klärschlammuntersuchungen der letzten Jahre zeigten sich keine Auffälligkeiten. Auf die Stellungnahme der Gemeinde vom 10. 12. 2025 erfolgte noch keine Reaktion der Behörde.
- Die durch den Abwasserreinigungsprozess entstanden Reststoffe wurden allesamt einer geordneten Entsorgung zugeführt. Sie bewegten sich im langjährigen Mittel.
- Die Abwasserbehandlungsanlage lief im Berichtsjahr störungsfrei. Lediglich die Biberaktivitäten sorgten für Rückstau. Hier wurden in Absprache mit den Behörden Gegenmaßnahmen getroffen.






Aktuell erfolgt durch das Ingenieurbüro Schäfer aus Dreieich eine Berechnung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Abwasserleitungen und der dazugehörigen Bauwerke. Weiterhin werden aktuell die Dimensionen des neu zu errichtenden Regenrückhaltebeckens im Bereich des „Alten Forsthaus“ ermittelt. Aus den nachfolgenden Plänen und Erläuterungen sind die Eckdaten des Rückhaltebeckens zu entnehmen. Die planerische und baulich Umsetzung des Rückhaltebeckens werden mit einer Zeitdauer von ca. 3 Jahren angesetzt.

## Flächennutzungsplan, 2. Änderung



## Zeichenerklärung

### Darstellungen

-  Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
-  - Kindertagesstätte
-  Regenrückhaltebecken, unterirdisch
-  Baumhecke, Feldgehölz
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

### Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die des Wasserwerkes Hergershausen des Gruppenwasserwerks Dieburg (WSG-ID 4 geändert mit VO, St.Anz.: 38/1984, S.1810 und der Zone III A des sich im Festset. Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg (WSG-

### Rechtsgrundlagen

## 7 Planung

Für den Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „KITA Forsthaus“ im östlichen Gebiet der Gemeinde Eppertshausen bestehen seitens der Gemeinde geänderte Planungsabsichten gegenüber den Darstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde beabsichtigt den Geltungsbereich der vorliegenden teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes als „Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte“ darzustellen.

Darüber hinaus wird das Änderungsgebiet als „Regenrückhaltebecken, unterirdisch“ ausgewiesen, um die Einrichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens zu ermöglichen.

Am Westrand des Änderungsgebietes wird eine Fläche für Baumhecken und Feldgehölze festgesetzt, damit die vorhandene Baumhecke erhalten werden kann.

Westlich außerhalb des Geltungsbereichs verläuft ein Graben. Dieser Graben ist wasserwirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung. Die Funktionsfähigkeit des Grabens sowie des Gewässerrandstreifens bleibt auch nach Realisierung des Vorhabens gewährleistet, da sie durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde Eppertshausen hat in der nordwestlichen Ecke des Änderungsgebietes die Errichtung eines unterirdischen Regenüberlaufbeckens vorgesehen, um künftig eine geordnete Ableitung und Reinigung des Abwassers sicherzustellen. Hintergrund sind geplante Erweiterungen der Siedlungsflächen (Wohn- und Gewerbegebiete), die zu zusätzlichem Abwasseranfall führen werden. Darüber hinaus ist eine zunehmende Verdichtung im Bestand zu beobachten.

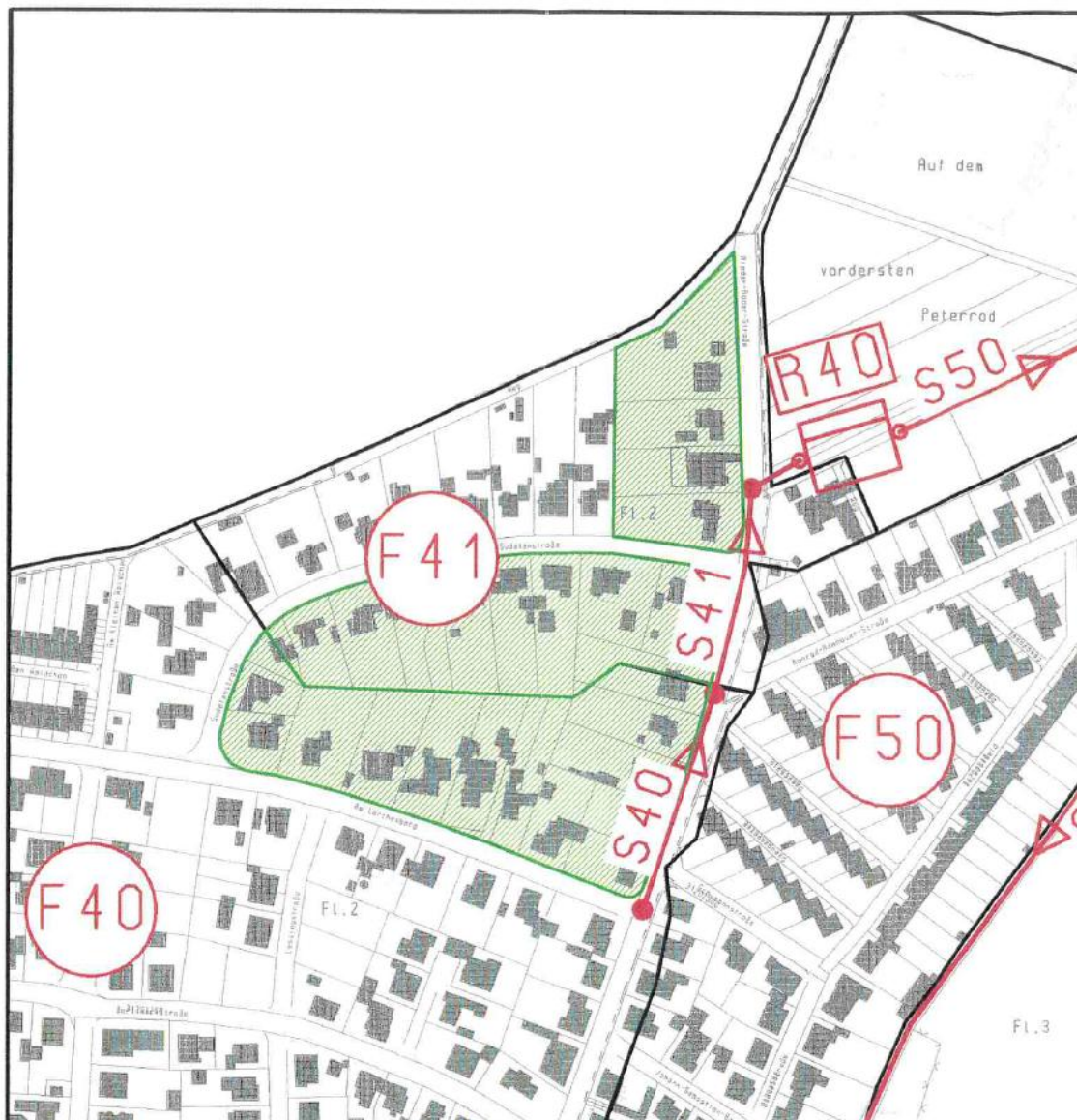
In einem Regenüberlaufbecken erfolgt eine mechanische Reinigung des Abwassers vor der Entlastung, wodurch die stoffliche Belastung des aufnehmenden Gewässers reduziert wird.

Der Bedarf für das Regenüberlaufbecken ergibt sich insbesondere aus der geplanten Erschließung eines Wohngebietes südlich der Babenhäuser Straße. Der Standort wurde gewählt, da er topografisch am unteren Ende des Erschließungsgebietes liegt. Die Dimensionierung des Beckens basiert auf einer überschläglichen Vordimensionierung, die unter anderem die geplante Stilllegung des Regenüberlaufbauwerks „Auf der Wilze“ berücksichtigt.

Das geschlossene Stahlbetonbauwerk wird voraussichtlich bis zu 3 m tief gegründet. Es wird statisch so ausgelegt, dass die Fläche darüber als Stellplatzfläche für die KITA genutzt werden kann.

Die personelle Besetzung in der kommunalen Bauverwaltung, welche sich mit den Fragen des Bauplanungsrechts beschäftigen müssen, wird sich ab dem 01.02.2027 von 4 Mitarbeitenden auf 2 Mitarbeiterinnen reduzieren.

Im Gemarkungsbereich bietet sich nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen nur das Wohngebiet der Bereiche „Sudetenstraße/Am Lerchesberg/Nieder-Röder Straße“ für eine mögliche zusätzliche Wohnbebauung an.



Auf Veranlassung der Verwaltung erfolgte im Jahr 2012 durch das Ingenieurbüro Schäfer eine Berechnung der hydraulischen Leistungsfähigkeit und der Schmutzfracht für den o.a. Plangeltungsbereich. Das Ergebnis ist dem eingefügten Screenshot zu entnehmen und schließt mit der Möglichkeit der hinteren Bebauung der Grundstücke ab.

Gemeindevorstand  
der Gemeinde Eppertshausen  
Franz-Gruber-Platz 14

**64859 Eppertshausen**

Gartenstraße 2  
63303 Dreieich-Sprendlingen  
Telefon: (06103) 62030/62039  
Telefax: (06103) 61504

Ust.-Nr.: 028 364 30368

---

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Tag
		ME 562-12	26. November 2012

**Betr.: Gemeinde Eppertshausen, Generalentwässerungsplan**

hier: Nieder-Röder-Straße 76, hintere Bebauung bereits vorhandener Grundstücke

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 27.08.2012 fand ein Gespräch im Bauamt Eppertshausen zwischen dem Unterzeichner und Herrn Geist, dem Fachbereichsleiter Bau und Umwelt, statt. Wir wurden beauftragt, die Möglichkeit der Entwässerung einer rückwärtigen Bebauung im Bereich Nieder-Röder-Straße/Sudetenstraße/Am Lerchesberg zu untersuchen.

Als Eckdaten wurden eine Verdoppelung der versiegelten Fläche auf den Grundstücken und ein Zuwachs von 150 EW festgelegt. Die Flächen sind in der beigefügten Plankopie M 1:2000 umrissen.

Die hydraulische Untersuchung haben wir in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Rohrtec aus Rödermark betrieben. Es entstehen durch die zusätzlichen Flächen und Einwohner keine schädlichen Über- oder Rückstauereignisse. Einen Auszug aus der Hydraulik und verkleinerte Lageplanabzüge haben wir Ihnen in der Anlage zusammengestellt.

Bezüglich der Schmutzfracht wurde eine Überprüfung mit dem Schmutzfrachtsimulationsmodell SMUSI durchgeführt. Auch hier kann konstatiert werden, daß die Entlastungsanlagen durch die größeren Frachten nicht aus dem Rahmen fallen, den die Regeln der Technik vorgeben. Einen Auszug aus den Eingabedateien sowie den Ergebnisbericht haben wir zusammen mit einem Übersichtsplan in der Anlage zusammengestellt.

Sie können also die städteplanerischen Möglichkeiten zur Verdichtung der Bebauung im betroffenen Bereich prüfen. Die Entwässerung ist mit der vorhandenen Kanalanlage gesichert.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Dipl.-Ing. Michael Eberle)



Die Gemeindevertretung hatte sich im Jahr 2016 mit den Möglichkeiten zur Bebauung in zweiter Reihe beschäftigt und alle betroffenen Grundstückseigentümer angeschrieben, ob sie von der Aufstellung eines Bebauungsplanes gebrauch machen möchten und das Planungsrecht für hintere Bebauungen anteilig mitfinanzieren würden. Aufgrund der Tatsache, dass ca. 50% der Grundstückseigentümer eine städtebauliche Anpassung zur Hinterlandbebauung abgelehnt hatten, wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.12.2016 das Verfahren zur möglichen Aufstellung eines Bebauungsplanes eingestellt. Auf den nachfolgend eingefügten Screenshot wird verwiesen.

An alle Eigentümer/innen  
Sudetenstraße (komplett),  
Am Lerchesberg Nordseite Nr. 1-15 (ungerade Nummern),  
Nieder-Röder Straße Westseite Nr. 68-84 (gerade Nummern)

Sachbearbeiter: Herr Geist  
Zimmer 9, Erdgeschoss  
Telefon: 06071/300930  
Telefax: 06071/3009-55  
E-Mail: [bauamt@eppertshausen.de](mailto:bauamt@eppertshausen.de)

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen  
FB 3 gt

Datum  
13.01.2017

**Bauleitplanung „Nebenerwerbssiedlung“**

hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Bereiche  
Sudetenstraße (komplett),  
Am Lerchesberg Nordseite Nr. 1-15 (ungerade Nummern),  
Nieder-Röder Straße Westseite Nr. 68-84 (gerade Nummern)

Sehr geehrte Grundstückseigentümer/innen,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Eppertshausen hat in der am 14.12.2016 stattgefundenen Sitzung beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich „Sudetenstraße / Nieder-Röder-Straße“ einzustellen.

Vor einiger Zeit wurde geprüft, ob eine Hinterlandbebauung auf den relativ tiefen Grundstücken entlang der Sudetenstraße bzw. der Nieder-Röder-Straße und „Am Lerchesberg“ ermöglicht werden kann, um so weitere Bauungsmöglichkeiten im Rahmen einer Nachverdichtung zu schaffen.

Die Gemeindeverwaltung hat daraufhin eine Abfrage bei den Eigentümern im potentiellen Geltungsbereich durchgeführt. Hierzu wurden insgesamt 40 Eigentümer angeschrieben. Von 11 Eigentümern gab es keinen Rücklauf. Von 29 Eigentümern liegen Antworten vor. Es haben 12 Eigentümer eine Hinterlandbebauung befürwortet, 15 Eigentümer waren dagegen und 2 waren unentschieden.

Die Ergebnisse der Rückläufe lassen auch keine räumlich abzugrenzenden homogenen Bereiche zu, in denen zumindest teilweise ein solcher Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden könnte.

Als Begründung für die Ablehnung einer Nachverdichtung wurde von den angeschriebenen Eigentümern häufig angeführt, dass man seinerzeit bewusst große Grundstücke mit einem hohen Gartenanteil erworben habe und daher auch in der Nachbarschaft keine weitere Bebauung befürworten würde.

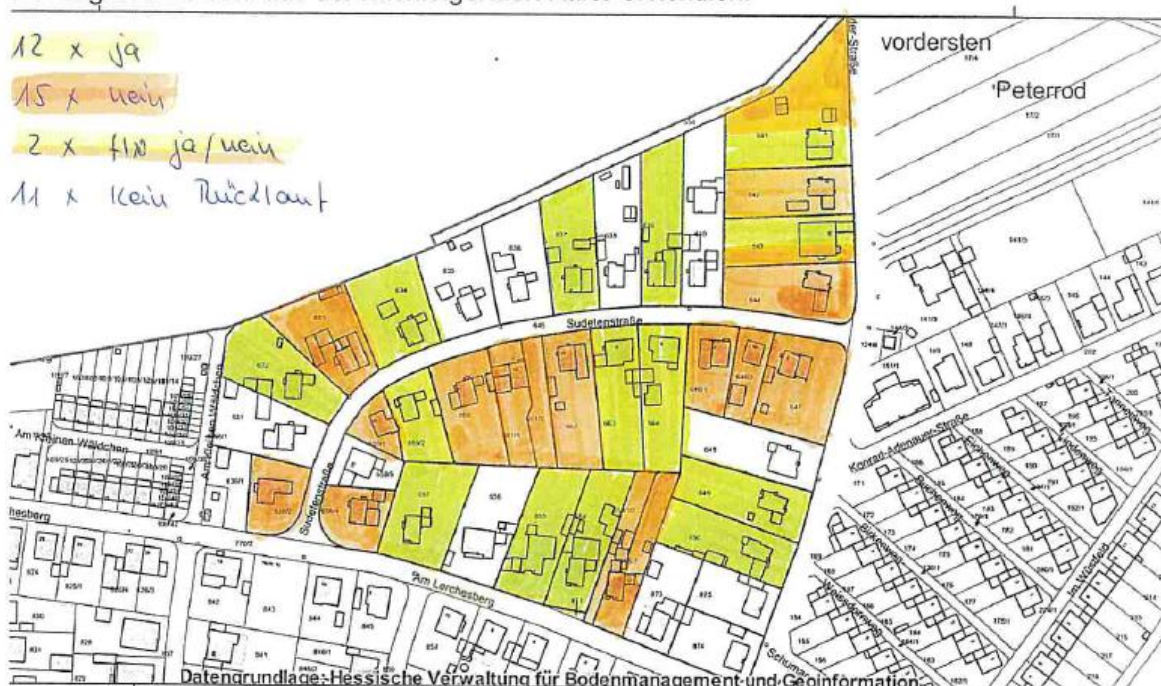
Gegebenenfalls kann im Einzelfall durch die Aufstellung von sogenannten „Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen“ nach § 12 BauGB bei Bedarf eine entsprechende individuelle Lösung erfolgen. Die weitere Vorgehensweise hierfür wäre zunächst die Kontaktaufnahme der Interessenten mit unserer Bauverwaltung, um die baurechtlichen Möglichkeiten vorab in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen



Carsten Helfmann, Bürgermeister

Die Ergebnisse sind aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.



Als Begründung für die Ablehnung einer Nachverdichtung wurde von den angeschriebenen Eigentümern häufig angeführt, dass man seinerzeit bewusst große Grundstücke mit einem hohen Gartenanteil erworben habe und daher auch in der Nachbarschaft keine weitere Bebauung befürworten würde.

Der aufgestellte Aktenvermerk dient als Beratungsgrundlage für den Gemeindevorstand, den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss und für die Gemeindevertretung.