

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während
der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf
des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

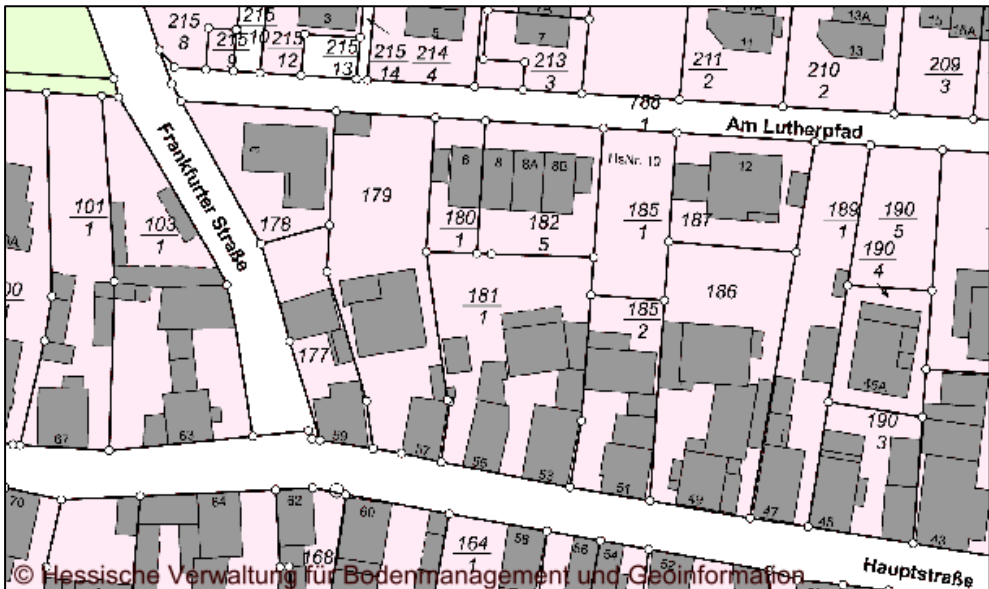
Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Zeit vom Montag, 30.11.2020 bis einschließlich Montag den 11.01.2021 bei der Gemeinde Erzhausen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

Es sind drei Schreiben von insgesamt 3 BürgerInnen eingegangen.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

1	Bürger	Schreiben vom 29.11.2020	
	Zu dem am 16.11.2020 ausgelegten Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ nehmen wir wie folgt Stellung und erheben Einspruch:		
1.1	<p>Hinweis, dass die Planungsgrundlage veraltet ist und die Flurstücke 180/1 und 182/ 5 verschattet werden</p> <p>Zu dem am 16.11.2020 ausgelegten Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße II - 6 Änderung" nehmen wir wie folgt Stellung und erheben Einspruch:</p> <p>Die Planungsgrundlage ist veraltet und entspricht nicht der aktuellen Bebauung. Insbesondere ist hier das Flurstück 181/1 zu nennen, auf welchem eine ca. 15-18 Jahre alte Bebauung dargestellt ist. Die jetzige Bebauung, mit einem sehr großen Mehrfamilienhaus im hinteren Teil des Grundstückes, führt heute schon zu einer wesentlichen Verschattung der Flurstücke 180/1 und 182/5.</p> <p>Dieser Umstand ist der Planungsgruppe Darmstadt mindestens seit dem Jahr 2018 bekannt (siehe die im Anhang befindliche Präsentation der Planungsgruppe Seite 2+6). Hier sind sowohl die reale Bebauung als auch die Planungsgrundlage dargestellt. Neben dem neuen Gebäude ist auch der Schattenwurf auf die oben genannten Flurstücke deutlich zu erkennen. Hierbei sei darauf hingewiesen, dass es sich um eine Aufnahme aus den Sommermonaten handelt. In den Wintermonaten verlagert sich der Schattenwurf deutlich auf die Flurstücke 180/1 und 182/5.</p> <p>Für uns ist es unverständlich und nicht hinnehmbar, das ein Bebauungsplan wider besseren Wissen auf einer veralteten Planungsgrundlage erstellt und die Folgen der dort geplanten Bebauung somit falsch beurteilt werden. Wir fordern die Gemeinde Erzhausen sowie die Planungsgruppe Darmstadt auf, den Bebauungsplan auf den aktuellen Bestand anzupassen. Die Beurteilung der neuen Bebauung muss auf Grundlage des tatsächlichen Bestandes erfolgen.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Neubau auf dem Flurstück 181/1 wurde bereits im Jahr 2015 genehmigt. Konflikte die gegenüber dieser Bebauung bestehen können im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt werden, da sich die genannten Flurstücke 181/1, 180/1 und 182/5 nicht im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II“ befinden und sind somit nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens sind.</p> <p>Im Allgemeinen ist eine mögliche Verschattung von Grundstücken in Siedlungsbereichen nicht auszuschließen. Sofern eine ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude gegeben sind, ist eine Verschattung seines Grundstückes hinzunehmen. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist im Allgemeinen dann gegeben, wenn Abstandsflächen der Landesbauordnungen (Hessische Bauordnung) eingehalten werden.</p> <p>Die Katastergrundlage wird den Gemeinden durch das Amt für Bodenmanagement des Landes Hessen zur Verfügung gestellt. Das neue Bauvorhaben im Flurstück 181/1 ist bis heute nicht berücksichtigt worden. Eine eigenständige Bearbeitung des amtlichen Katasters darf nicht erfolgen.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

		 <p>© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation</p> <p>Abbildung: Aktueller Katasterplan, Stand Januar 2021 (www.gds.hessen.de)</p> <p>Die im Rahmen des Eigentümergesprächs am 27.02.2018 vorgestellte Präsentation ist der Abwägungstabelle als Anhang beigefügt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
<p>1.2</p>	<p>Anregung, durch Festsetzung einer ergänzenden Baulinie innerhalb der Flurstücke 179 und 185/1 einer Verschattung entgegenzuwirken</p> <p>Um die oben beschriebene Situation nicht noch weiter zu verschlechtern, sollte das Baufenster der Flurstücke 179 und 185/1 um eine Baulinie ergänzt werden, welche in Verlängerung auf die Gebäude auf den Flurstücken 180/1 und 182/5 bezogen wird. Diese Baulinie für eine weitere Wohnbebauung in Verlängerung zu den Gebäuden der genannten Flurstücke wirkt einer weiteren Verschattung in diesem Bereich entgegen. Weiterhin würde diese Maßnahme den gewünsch-</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Für die Flurstücke 179 und 185/1 besteht der Bebauungsplan „1. Änderung – Nördlich Hauptstraße II“. In diesem Bebauungsplan liegt die hintere Baugrenze der Flurstücke 179 und 185/1 20 m von der vorderen Verkehrsfläche (Am Lutherpfad) entfernt: Bei maximaler Ausnutzung dieser Festsetzung im Bebauungsplan „1. Änderung – Nördliche Hauptstraße II“ können somit auf den Flurstücken 179 und</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

ten Grünzug im hinteren Bereich der Grundstücke sowie die Durchlüftung begünstigen, deren Notwendigkeit durch die Planungsgruppe in dem Gespräch vom 27.02.2018 besonders hervorgehoben wurde.

Der durch die ergänzte Baulinie geschaffene Raum für einen Anbau/Terrasse/Wintergarten im dargestellten Baufenster muss in seiner Höhe begrenzt werden, um dem Effekt der Verschattung durch den Anbau entgegen zu wirken.

185/1 bauliche Anlagen (Gebäude, Wintergärten, etc.) bis zu 20 m von der vorderen Verkehrsfläche (Am Lutherpfad) entfernt und in der festgesetzten Gebäudehöhe errichtet werden.

Zum Vergleich ist die hintere Baugrenze im Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ in 18 m Entfernung von der vorderen Verkehrsfläche (Am Lutherpfad) festgesetzt worden und ragt somit zwei Meter weniger in die hinteren Grundstücksflächen hinein.

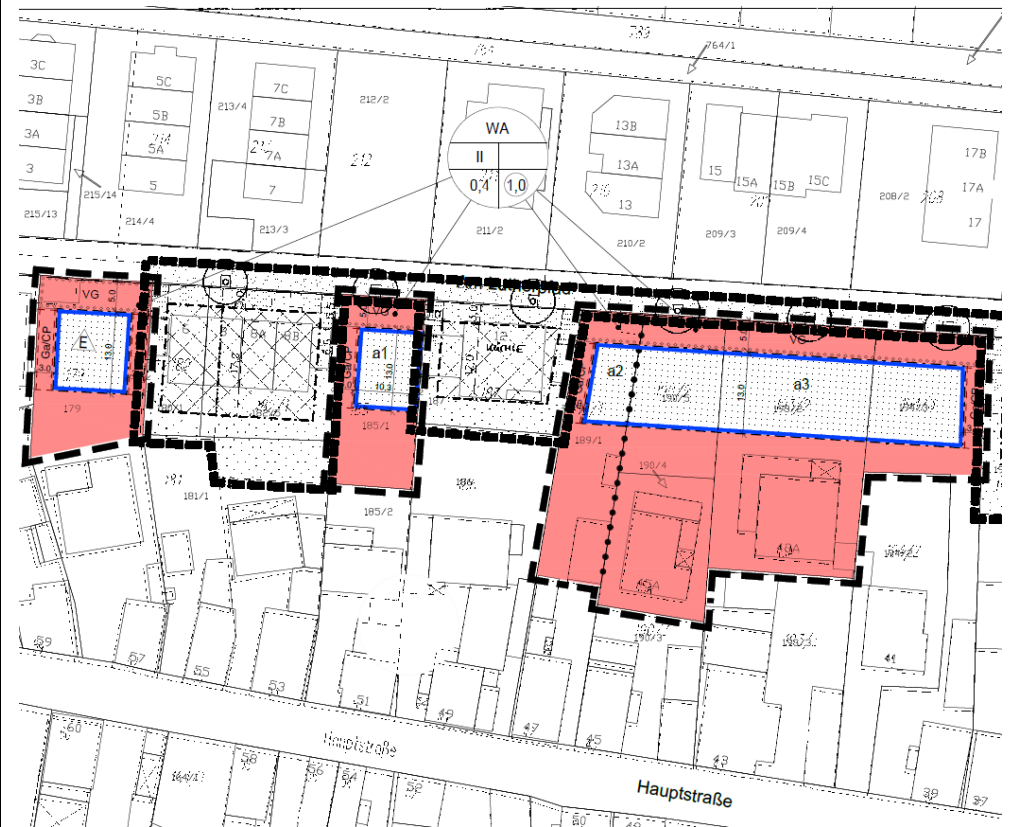


Abbildung: Überlagerung der Bebauungspläne „1. Änderung – Nördlich Hauptstraße II“ (grau/schwarz) und „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ (rosa/schwarz)

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

		<p>Im Rahmen einer gerechten Abwägung sind die Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen in einer realistischen Tiefe zur Herstellung eines Familienhauses und gleichzeitig moderat gegenüber den Nachbargrundstücken festgesetzt worden. Durch die Festsetzungen der Baugrenzen kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung und – grundstücks. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind für alle Grundstücke und Gebäude gegeben.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
<p>1.3</p>	<p>Anregung, die Bebauung an der Frankfurter Straße mit aufzunehmen</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die dringende Notwendigkeit des Grünzuges und der Durchlüftung ist aus unserer Sicht die neue Bebauung an der Frankfurter Straße ebenfalls in die Überlegungen mit einzubeziehen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Aus städtebaulicher Sicht wäre es sinnvoll gewesen den gesamten Bereich zwischen den Straßen Am Lutherpfad und der Hauptstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen, wenigstens den Bereich südlich angrenzend der Straße Am Lutherpfad, wie es als Beispiel im Eigentümergespräch am 27.02.2018 präsentiert wurde.</p> <p>Diese Überlegungen wurden im weiteren Planungsprozess aus Kostengründen verworfen.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist es Baurecht für die Grundstücke innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches zu schaffen sowie die rückwärtigen Gartenbereiche als durchgehende private Grünflächen zu erhalten bzw. zu entwickeln.</p> <p>Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

<p>1.4</p>	<p>Hinweis, dass auf eine bestehende Grenzüberbauung durch eine Einfriedigung</p> <p>Im Anhang senden wir ein Schreiben unseres Bauträgers aus dem Jahr 2004 in welchem eine Grenzüberbauung angezeigt wurde. Mit diesem Schreiben wurde bereits zum damaligen Zeitpunkt auf den Rückbau im Falle einer Bebauung des Grundstückes hingewiesen. Im Zuge der nun angedachten Bebauung fordern wir den Rückbau auf die korrekt vermessene Grenze der Flurstücke zu Lasten des neuen Bauherrn.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar und regelt die grundsätzliche Bebaubarkeit der Baugrundstücke innerhalb seines Geltungsbereiches. Grundstückszuteilungen oder die spätere Umsetzung konkreter Baumaßnahmen bzw. eines Rückbaus von bestehenden baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
<p>1.5</p>	<p>Hinweis, dass die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke sich an den Herstellungskosten für die Erschließungsstraße beteiligen sollen</p> <p>Sämtliche Anwohner der Straße Am Lutherpfad haben mit dem Kauf ihrer Immobilie die Herstellungskosten für die Straße finanziert. Es ist somit nicht tragbar, dass nun viele weitere Wohneinheiten von der bereits bestehenden Straße profitieren, ohne selber einen Erschließungsbeitrag geleistet zu haben. Hier ist ein finanzieller Ausgleich für die jetzigen Anwohner zu schaffen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die damalige Erschließung wurde von den Anwohnern in Eigenregie geplant, umgesetzt und anschließend der Gemeinde übergeben. Eine nachträgliche Erhebung von Umlegungskosten ist nicht möglich.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
<p>1.6</p>	<p>Hinweis, auf die Beeinträchtigungen des entstehenden Bauverkehrs</p> <p>Die Erschließung der Grundstücke ist über den Lutherpfad hin zu erwarten. Somit werden die Baustelleneinrichtung sowie die Aufstellung der Baukräne ebenfalls im Lutherpfad erfolgen. Speziell im Bereich der Flurstücke 179 und 185/1 ist es aus unserer Sicht nicht möglich den Kran auf dem Baugrundstück zu positionieren. Eine teilweise Absperrung der Straße wäre die Folge.</p> <p>Bei der Straße Am Lutherpfad handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich mit durch Hochborde abgetrennter Bepflanzung (Kugelhorn). Schon jetzt ist es für Müllfahrzeuge eine schwer zu befahrende Straße. Gleiches gilt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge. Eine weitere Einschränkung, durch die dann für die Neubauten gestellten Kräne, ist für die Anwohner nicht akzeptabel.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Während der Baumaßnahmen kann es zu baubedingten Belastungen kommen. Diese baubedingten Belastungen sind nicht vollständig vermeidbar. Wegen des temporären Charakters der Wirkungen, wird jedoch nicht von verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.</p> <p>Beim Bau und somit auch der Baustelleneinrichtungen werden die einschlägigen Richtlinien und Richtwerte eingehalten.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

	<p>Ebenso ist die Nutzung der Parkplätze an den Flurstücken, die dem Flurstück 179 gegenüberliegen, eingeschränkt. Die mögliche Baustelleneinrichtung ist somit aus den vorgenannten Gründen ebenfalls zwingend in die Überlegungen hinsichtlich des Bebauungsplanes einzubeziehen.</p> <p>Durch den zu erwartenden Schwerlastverkehr zur Andienung der Baustellen ist eine erhöhte Beanspruchung der Straße, sowie mit daraus resultierenden Schäden zu rechnen. Die Unterhaltung der Straße Am Lutherpfad obliegt der Gemeinde Erzhausen. Um Kosten für die Anwohner zu vermeiden ist vor Beginn der Baumaßnahmen ein Beweissicherungsverfahren bezüglich des Straßenzustandes durchzuführen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die Bauträger zur Herstellung des Ursprungszustandes zu verpflichten.</p> <p>Die Parksituation ist bereits jetzt im Bereich der nördlichen Hauptstraße und des Lutherpfades mehr als angespannt. Durch die Baumaßnahmen, welche vor kurzem in der Frankfurter Straße abgeschlossen wurden, hat sich die Situation noch zusätzlich verschärft was aus unserer Sicht zu einer nahezu katastrophalen Gesamtsituation führt.</p>	<p>Die Schadensregulierung für Schäden, die durch den Bauablauf verursacht werden, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und dessen planungsrechtlichen Festsetzungen. Für Schäden an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Privatgebäuden kommt im Rahmen der allgemeinen rechtlichen Regelungen der Verursacher auf. Dies wird im Rahmen eines allgemein üblichen Beweissicherungsverfahrens geregelt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
1.7	<p>Hinweis, dass der Stellplatzbedarf des geplanten Vorhabens nicht dem tatsächlichen Bedarf entspricht</p> <p>Die geforderte Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit entspricht nicht der tatsächlichen Anzahl der vorhandenen Kraftfahrzeuge. Der verständliche Wunsch der Gemeinde den öffentlichen Personennahverkehr zu stärken wird nicht durch die künstliche Verknappung des Parkraumes unterstützt. Vielmehr führt dieser Umstand zu chaotischen Parksituationen welchen erheblichen Einfluss auf die Sicherheit im Verkehr haben werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Zunächst ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Erzhausen vom 17. Juni 2019 anzuwenden. Im Bebauungsplan werden ausreichend Stellplatzflächen festgesetzt, um die gemäß der Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze (1,5 Stpl./WE – aufgerundet 2,0 Stpl./WE) auf dem eigenen Baugrundstück herstellen zu können.</p> <p>Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind zum größten Teil unbebaut, so dass eine tatsächliche Anzahl vorhandener Kraftfahrzeuge im Plangebiet nicht vorliegen kann.</p> <p>Mögliche Konflikte im Rahmen der allgemeinen Parksituation in Teilbereichen von Erzhausen ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

<p>1.8</p>	<p>Hinweis, dass es durch die Baumaßnahmen zu Beeinträchtigungen für die jetzigen Bewohner kommen wird</p> <p>Wir weisen ferner darauf hin, dass es im Falle einer weiteren Bebauung in der Straße Am Lutherpfad über einen sehr langen Zeitraum (es werden vermutlich nicht alle Grundstücke parallel bebaut werden) zu erheblichen Beeinträchtigungen (Lärm, Schmutz und Verkehrsbehinderungen) für die jetzigen Bewohner und Bewohnerinnen kommen wird. Dies ist insofern sehr ärgerlich, als es sich bei der Straße Am Lutherpfad um ein „eigentlich“ fertiges kleines Baugebiet handelt und nicht um ein gerade sich entwickelndes Baugebiet. Dies bedeutet für alle eine erheblich eingeschränkte Wohn- und Lebensqualität während der Bauphase.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Durch Baumaßnahmen kommt es im Allgemeinen zu baubedingten Belastungen. Diese können auch für die Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Auch in einem als subjektiv fertig empfundenen Baugebiet kann es immer wieder zu Baumaßnahmen durch Abriss, Neubau, Anbau oder Sanierung kommen.</p> <p>Im Rahmen der Bauphase wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrs und Lärms kommen, es wird jedoch zu keinen erheblichen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen auf das Plangebiet und dessen Anwohner kommen.</p> <p>Des Weiteren wird auf Nr. 1.6 verwiesen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
<p>1.9</p>	<p>Hinweis, dass Bebauungen im Einvernehmen der Anwohner zu planen sind</p> <p>Der Wunsch nach der Schaffung neuen Wohnraums in der Gemeinde ist nachvollziehbar, sollte jedoch keinesfalls auf Kosten der Anwohner geschehen. Insbesondere mit Blick auf das oft zitierte Leitbild Erzhausens mit dem dort beschriebenen Wunsch nach im Ort befindlichen Grünflächen etc. sollte eine Bebauung im Einvernehmen mit den Anwohnern erreicht werden.</p> <p>Wir bitten um eine Eingangsbestätigung unseres Schreibens und einer Stellungnahme zu den genannten Punkten innerhalb einer Frist von 2 Wochen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein formelles Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, in dem die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung und die Möglichkeit zur Stellungnahme hatten. Ein generelles Einvernehmen der Anwohner bedarf es nicht. Gemeinden dürfen durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Die Gemeinde Erzhausen ist in ihrer zukünftigen Wohnbauentwicklung stark eingeschränkt. Dem jetzigen und zukünftig hohen Bedarf an Wohnraum stehen der Gemeinde Erzhausen nur wenige größere Entwicklungsflächen im Außenbereich gegenüber.</p> <p>Um den Bedarf an Wohnbaumöglichkeiten decken zu können bedarf es auch der Innenentwicklung. Dazu müssen für die teilweise großzügig geschnittenen Grundstücke Regelungen getroffen werden, die eine städtebaulich geordnete Nachver-</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

		<p>dichtung ermöglichen. Durch die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude auf untergenutzten Grundstücken wird eine Verbesserung der Wohnraumsituation in Erzhausen geschaffen.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde somit mit der Absicht aufgestellt, eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung neuer Wohnbauflächen zu schaffen. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB entsprochen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung und Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.</p> <p>Durch die Innenentwicklung wird der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprochen und weiterer Flächenverbrauch und der Verlust an naturnahen Flächen minimiert. Daher soll mit der Überplanung nicht nur der Bestand erhalten und gesichert werden, sondern es sollen auch Entwicklungsperspektiven für nachfolgende Generationen geschaffen werden.</p> <p>Neben einer baulichen Nachverdichtung zur Deckung des Wohnraumbedarfs ist es jedoch gleichzeitig städtebauliches Ziel die rückwärtigen privaten durchgehenden Grünflächen (Gärten) zu erhalten.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung der nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen getroffen. Es werden damit Strukturen geschaffen, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken und die Biodiversität steigern.</p> <p>Gemäß der Bitte um eine Eingangsbestätigung des Schreibens, hat die Gemeinde am 30.11.2020 den Eingang schriftlich bestätigt und darüber informiert, dass nach Ablauf der Frist der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB alle eingegangenen Stellungnahmen gesichtet und bearbeitet werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
--	--	---

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

2	Bürger	Schreiben vom 15.12.2020	
2.1	<p>Hinweis, dass gegen den Bebauungsplan Einspruch erhoben wird</p> <p>Zu dem am 30.11.2020 ausgelegten Bebauungsplan „Nördliche Hauptstrasse II - 6. Änderung" nehme ich als Initiator und den Anliegern/Unterschriebenen für die Strasse am Lutherpfad in Erzhausen wie folgt Stellung und erheben Einspruch, siehe beiliegende Anlage.</p> <p>Wir bitten um eine Eingangsbestätigung unseres Schreibens und einer Stellungnahme zu den genannten Punkten innerhalb einer Frist von 2 Wochen.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
2.2	<p>Hinweis, dass die Verkehrsverhältnisse Einfluss auf die Wohnqualität hat</p> <p>Bei der Straße „Am Lutherpfad“ handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich nach Verkehrszeichen 325.1 ohne Durchgangsverkehr mit einer Straßenbreite von 5,65 m ohne eingezeichnete Parkbuchten.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans Nördl. Hauptstraße mit einer baulichen Nachverdichtung hat massiven Einfluss auf die Verkehrsverhältnisse (ruhender und fließender Verkehr), Wohnqualität, Sicherheit der Anwohner und Umweltverhältnisse.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Zunächst ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Erzhausen vom 17. Juni 2019 anzuwenden. Im Bebauungsplan werden ausreichend Stellplatzflächen festgesetzt, um die gemäß der Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze (1,5 Stpl./WE – aufgerundet 2,0 Stpl./WE) auf dem eigenen Baugrundstück herstellen zu können.</p> <p>Somit stehen ausreichend Stellplätze für die Baugrundstücke zur Verfügung, so dass ein Parken auf der Straße zumindestens für die Bewohner der im Plangebiet befindlichen Grundstücke nicht notwendig ist.</p> <p>Des Weiteren wurden im Rahmen des Bebauungsplans die plangebenden Mehrverkehre errechnet.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

Das Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden stellt sich wie folgt dar:

Quellverkehr

Morgendliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (10% KFZ/24h) 7 KFZ

Nachmittägliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (5% KFZ/24h) 4 KFZ

Zielverkehr

Morgendliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (5% KFZ/24h) 4 KFZ

Nachmittägliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (10% KFZ/24h) 7 KFZ

Durch die Neubebauung ist somit nur mit einem geringfügigen Anstieg der Verkehrsmengen zu rechnen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen hat keinen maßgeblichen Einfluss auf die Verkehrsqualität.

Die Straßenbreite der Straße Am Lutherpfad ist entsprechend der RASt vollkommen ausreichend für den Begegnungsverkehr PKW/PKW und auch PKW/LKW:

Begegnen

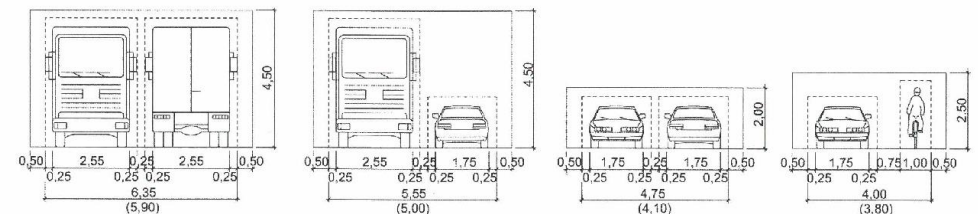


Abbildung : Beispiele für Verkehrsräume und lichte Räume beim Begegnen (Quelle: RASt 06, 2006: S.27)

Da es sich bei der Straße „Am Lutherpfad“ um einen verkehrsberuhigten Bereich handelt, ist das Parken für Autofahrer, auf nicht speziell dafür vorgesehene Flächen grundsätzlich verboten. Lediglich ein Anhalten zum Ein- und Aussteigen oder zum Be- und Entladen ist gestattet. Es wird demnach durch den Bebauungsplan zu keinen massiven Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses kommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

<p>2.3</p>	<p>Hinweis, dass Behinderungen durch Andienungsverkehr, eine erhöhte Umweltbelastung durch den Mehrverkehr und eine höhere Verkehrsfährdung entsteht</p> <p>1. Die zukünftigen Anwohner der 6 zur Rede stehenden Parzellen werden weiteren Anwohnerverkehr erzeugen. Dieser besteht nicht nur aus dem Anliegerverkehr selbst, sondern auch aus den Behinderungen durch den Lieferverkehr und den Fahrten der Entsorgungsunternehmen.</p> <p>Der fließende Verkehr wird sich massiv erhöhen.</p> <ul style="list-style-type: none">• In Folge sehen wir eine erhöhte Umweltbelastung und durch den zugenommenen Verkehr eine Gefährdung aller Anwohner im Allgemeinen und im Besonderen der spielenden Kinder auf der Straße.	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es wird auf Nr. 2.2 verwiesen.</p> <p>Des Weiteren treten Lieferverkehre und Fahrten der Entsorgungsunternehmen nur temporär auf. Lieferverkehre und Fahrten von Entsorgungsunternehmen, wie bspw. Fahrten der Müllabfuhr oder der Post, treten bereits unabhängig von der Neubebauung auf.</p> <p>Durch eine höhere Verkehrsbelastung sind im Allgemeinen eine Zunahme der Abgasimmissionen und damit eine Umweltbelastung verbunden. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass bei der Bebauung von lediglich sechs Baugrundstücken keine Beeinträchtigung der Lebens- und Wohnqualität sowie der Gesundheit eintreten werden.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass durch den vom Plangebiet verursachten geringfügigen Mehrverkehr keine erheblich höhere Unfallgefahr ausgehen wird. Außerdem handelt es sich bei der Straße „Am Lutherpfad“ um einen verkehrsberuhigten Bereich. In diesem Bereich ist lediglich ein Anhalten zum Ein- und Aussteigen oder zum Be- und Entladen gestattet. Es kann daher ebenfalls davon ausgegangen werden, dass es durch den Bebauungsplan zu keiner Gefährdung der Anwohner kommt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
-------------------	---	--

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

<p>2.4</p>	<p>Hinweis, auf Beeinträchtigungen durch den Bauverkehr</p> <p>2. Es ist davon auszugehen, dass die Belieferung der Baustellen über den Lutherpfad erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Während der über Jahre hinweg stattfindenden Bautätigkeiten, kann die "Spielstraße" im eigentlichen Sinne nicht mehr genutzt werden. 	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Während der Baumaßnahmen kann es zu baubedingten Belastungen kommen. Diese baubedingten Belastungen sind nicht vollständig vermeidbar. Wegen des temporären Charakters der Wirkungen, wird jedoch nicht von verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.</p> <p>Im Rahmen der Bauphase wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrs und Lärms kommen, es wird jedoch zu keinen schweren oder unzumutbaren Beeinträchtigungen auf das Plangebiet und dessen Anwohner kommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
<p>2.5</p>	<p>Hinweis, dass sich die Parkplatzsituation verschlechtern wird</p> <p>3. Alle Bestandshäuser „Am Lutherpfad“ und auch „Kirchweg“ wurden nach der alten Stellplatzsatzung gebaut. Der Parkdruck auf öffentliche Stellplätze in den Straßenzügen Frankfurter Straße, Hauptstraße, Wixhäuser Straße und auch Kirchweg ist bereits jetzt ein großes Problem, da in der Regel mind. 2 Autos pro Wohneinheit vorhanden sind, jedoch (bis auf wenige Ausnahmen) keine 2 Stellplätze beim Bau vorgesehen wurden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die beabsichtigte Nachverdichtung wird trotz mit der neuen Stellplatzsatzung die bereits prekären Parkverhältnisse im öffentlichen Raum drastisch verschlechtern. Selbst Besucher der Anwohner müssen oftmals weit weg vom Lutherpfad parken, um überhaupt während des Besuches einen Stellplatz zu finden. Die weitere Verknappung von Parkraum wird hier billigend in Kauf genommen. Die Problemstellung des ruhenden Verkehrs, den bereits vorhandenen Anwohnern zu überlassen, ist inakzeptabel. 	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Erzhausen vom 17. Juni 2019 anzuwenden. Im Bebauungsplan werden ausreichend Stellplatzflächen festgesetzt, um die gemäß der Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze (1,5 Stpl./WE – aufgerundet 2,0 Stpl./WE) auf dem eigenen Baugrundstück herstellen zu können.</p> <p>Eine mögliche allgemeine schwierige Parkraumsituation in Teilbereichen von Erzhausen ist nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Des Weiteren wird auf Nr. 2.2 verwiesen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

<p>2.6</p>	<p>Hinweis, dass durch die Nachverdichtung Rückzugsmöglichkeiten für Tiere und Pflanzen eingeschränkt sind</p> <p>4. Der angesiedelten Tier- und Pflanzenwelt, beheimatet auf den unbebauten Grundstücksflächen, wird durch die Nachverdichtung (zum Teil jetzt schon in 2. Reihe bebaut), eine weitere Rückzugsmöglichkeit und Schutzgebiet genommen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Der Untersuchungsumfang für das Artenschutzgutachten wurde vom Gutachterbüro BfL Heuer und Döring mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Streng geschützte Arten sind nicht im Eingriffsbereich zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst die Arten Fledermäuse, Nischen- und Höhlenbrüter sowie Gehölzbrüter. Bei Durchführung folgender Vermeidungsmaßnahmen ist jedoch kein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gehölzrodungen und die Abnahme von Nistkästen finden in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar statt. - Der Gebäudeabriss findet außerhalb der Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit und außerhalb der Übergangszeit im Frühjahr und Herbst, in denen die Gartenhütten und Nebengebäude noch von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten, statt. - Die ausführenden Baufirmen sind vor Abrissarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren (Vögel, Fledermäuse, Eidechsen). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden. <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
<p>2.7</p>	<p>Hinweis, auf Verschattung und schlechte Lichtverhältnisse</p> <p>5. Der Schlagschatten einer zukünftigen Bebauung wird tief auf die Grundstücke der Anwohner auf der nördlichen Straßenseite des Lutherpfades reichen.</p> <p>Die Lichtverhältnisse werden sich gerade in den Wintermonaten deutlich verschlechtern. Die Verschattung wird sich bis weit auf die Gärten</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der Umgebungsbebauung und ist damit gegenüber der bestehenden Wohnbebauung als verträglich zu werten. Die Abstandsflächen zur Nachbargrenze werden entsprechend der Hessischen Bauordnung eingehalten. Werden die nach Landesrecht erforderlichen</p>

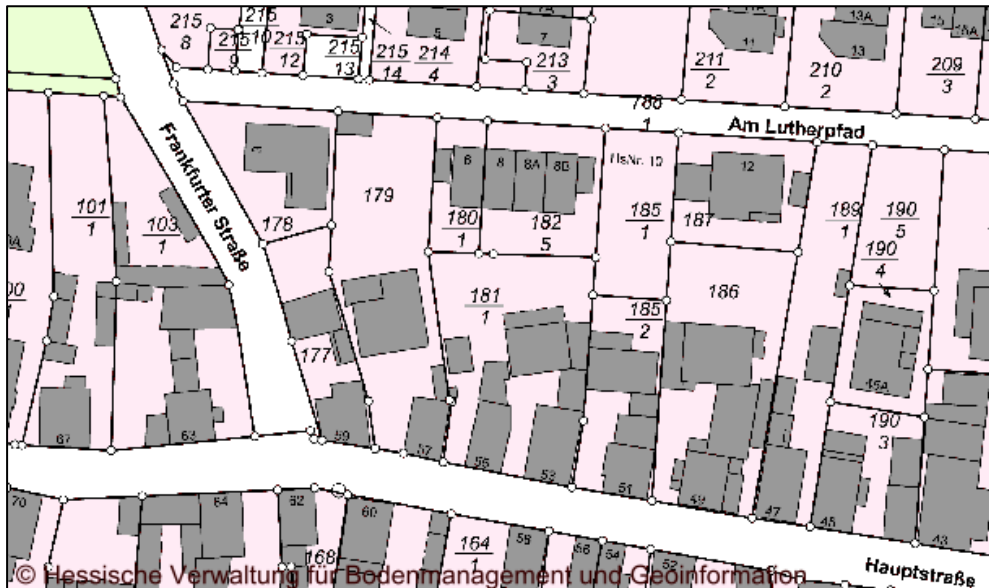
Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

	<p>und in das 1. OG erstrecken. Die Anwohner haben sich zum Grundstückskauf nach dem damals gültigen Bebauungsplan entschieden. Schlechtere Lichtverhältnisse in der Zukunft hätten bei einigen zu einer anderen Kaufentscheidung geführt.</p>	<p>Abstandsflächen eingehalten, bedarf es im Allgemeinen keinen weitergehenden Schutz vor Verschattung.</p> <p>Zwar kann sich durch die geplante Bebauung der diffuse Tageslichteinfall verändern, doch eine erheblich beeinträchtigende Verschattung oder unzureichende Lichtverhältnisse der angrenzenden Grundstücke ist nicht gegeben. Die Belichtung des Nachbargrundstücks wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht nachteilig eingeschränkt. Eine verbleibende geringfügige Beeinträchtigung ist nach allgemeiner Rechtsprechung hinzunehmen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
<p>2.8</p>	<p>Hinweis, dass sich das Mikroklima verschlechtert</p> <p>6. Gerade in Zeiten des Klimawandels sind Grünschnitten ein städteplanerisches Mittel, um eine Temperaturerhöhung im Sommer zu minimieren. Keine/wenig Grünzüge und Windschnitten lassen die Temperaturen stetig steigen und verringern die Lebensqualität. Auf 2 Parzellen (190/2, 193/2) östlich von 182/5 (Farn. Kähen) wird bereits jetzt der damals erwähnte Ost-West Korridor laut Information Büro Heidkamp aus dem Jahr 2018 nicht mehr gewährleistet. Die Grundstücke lassen Aufgrund ihrer Geometrie nur eine Bebauung in die Tiefe zu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die klimatischen Bedingungen (Mikroklima) werden dadurch weiter verschlechtert. In Betrachtung des erwähnten Klimawandels halten wir das für unzumutbar und nicht nachhaltig. 	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen bleiben die rückwärtigen privaten Grünflächen im Geltungsbereich unbebaut. Um die mikroklimatischen Aspekte im Bebauungsplan zu berücksichtigen werden Festsetzungen zur Garten- und Freiflächengestaltung getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der überbaubaren Flächen - Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen - Begrünung der Bauflächen - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge <p>Die Festsetzung zur Grundstücksbepflanzung sichert im Hinblick auf den Grünzug und die Durchlüftung die Durchgrünung im Plangebiet. Damit wird ein Beitrag zur Kompensation der verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft geleistet. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima und das biotische Potenzial erzielt. Des Weiteren werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen gemacht, die ebenfalls eine Durchgrünung im Plangebiet nachhaltig fördert.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

<p>2.9</p>	<p>Hinweis, die vorgesehene Bebauung zu Lasten der Anwohner geplant wird.</p> <p>7. Grundsätzlich halten wir es für nicht akzeptabel, Wohnraum zu Lasten bereits bestehender Anwohner zu schaffen. In 3 der 6 zur Rede stehenden Parzellen (179, 190/2, 193/2) existiert bereits eine Bebauung in zweiter Reihe mit Zuwegung über die Hauptstraße. Hier wird eine Bebauung in der dritten (!) Reihe geplant. Die potentiellen Baufenster sollen laut Planung eine Zuwegung über den Lutherpfad erhalten. Die Dimensionierung der verkehrsberuhigten Straße „Am Lutherpfad“ ist mit ihrer Breite von 5,65 m unserer Meinung nach nicht dafür ausgelegt die neuen Verkehrs- und oben aufgeführt Infrastrukturströme aufzunehmen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die vorgesehene Bebauung wird nicht zu Lasten der Anwohner geplant. Die Planung stellt eine allgemein übliche Bebauung im Innenbereich dar. Die entsprechenden Gesetze und Verordnungen werden eingehalten.</p> <p>Entlang der Straße Am Lutherpfad wird die südliche straßenbegleitende Bebauung durch offensichtliche Baulücken fragmentiert. Diese Baulücken bieten sich städtebauliche optimal für eine Bebauung an.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die eine Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksflächen nicht zulassen.</p> <p>Die Straße Am Lutherpfad ist entsprechend der RAST vollkommen ausreichend für den Begegnungsverkehr PKW/PKW und auch PKW/LKW dimensioniert (s. Nr. 2.2)</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
<p>2.10</p>	<p>Hinweis, dass die Katastergrundlage veraltet ist</p> <p>8. Der für die öffentliche Auslegung zu Grunde gelegte Katasterauszug ist nicht aktuell. Größere Gebäudekomplexe fehlen 181/1, sodass gerade ökologische Gesichtspunkte alleine auf Grund der ausgelegten Pläne nicht richtig eingeschätzt werden können.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Katastergrundlage wird den Gemeinden durch das Amt für Bodenmanagement des Landes Hessen zur Verfügung gestellt. Das neue Bauvorhaben im Flurstück 181/1 ist bis heute nicht berücksichtigt worden. Eine eigenständige Bearbeitung des amtlichen Katasters darf nicht erfolgen.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

		 <p>Abbildung: Aktueller Katasterplan, Stand Januar 2021 (www.gds.hessen.de)</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
<p>2.11</p>	<p>Hinweis, dass die ökologischen und sicherheitsrelevanten Punkte in der Änderungsplanung nicht betrachtet wurden</p> <p>Anmerkungen der Anwohner zum Verfahren: Die ökologischen und sicherheitsrelevanten Punkte sind unserer Meinung nach in Summe alle richtig, wichtig und in der Änderungsplanung nicht betrachtet worden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Es ist nicht ersichtlich welche ökologischen und sicherheitsrelevanten Punkte gemeint sind. Entsprechende Gesetze und Verordnungen werden eingehalten. So entspricht die Planung u.a. der Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a BauGB. Laut der Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

		<p>Im Rahmen des gesetzlichen Artenschutzes nach den Vorgaben des §§ 44-45 BNatSchG wurde ein Artenschutzgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellt, in dem geprüft wurde, ob durch die Planung eine Beeinträchtigung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist. Die sich aus dem Artenschutzgutachten ergebenden Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.</p> <p>Im Kapitel 13 „Naturräumliche Grundlagen“ des Bebauungsplans wurden die Umwelteinwirkungen betrachtet und bewertet.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
2.12	<p>Anregung, dass der plangebende Mehrverkehr nach Süden über die bestehenden Grundstücke der Hauptstraße führen soll</p> <p>Einen Schwerpunkt der Abwägung sehen wir jedoch im Verkehrsaspekt.</p> <p>Was bei allen Neubauprojekten in Erzhausen und auch bei dieser Änderung des Bebauungsplans bisher nicht betrachtet wurde, ist die soziale Komponente für die „alt eingesessenen“ Bürger.</p> <p>Für die Ausweisung zukünftiger Baugebiete sollte nicht nur eine ökologische /verkehrstechnische Betrachtung erfolgen, sondern auch nach dem Verursacherprinzip verfahren werden:</p> <p>Die Besitzer/Anwohner mit postalischer Anschrift „Hauptstraße“ werden den finanziellen Gewinn aus der Änderung des Bebauungsplans ziehen. Auf Grund dieser Tatsache, sollte unserer Meinung nach der Ziel- und Quellverkehr auch über die Hauptstraße, über die Bestandsgrundstücke erfolgen. Wäre dies ein Grundkriterium bei der Planung gewesen, hätte sich eventuell der Wunsch nach einer Nachverdichtung für die Grundstückseigentümer nicht ergeben. Hier „bezahlt“ die Umwelt und die Allgemeinheit den Preis.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Wie unter Nr. 2.2 dargestellt, ist durch die Neubebauung nur mit einem geringfügigen Anstieg der Verkehrsmenge zu rechnen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen hat keinen maßgeblichen Einfluss auf die Verkehrsqualität.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

<p>2.13</p>	<p>Anregung, dass die politischen Entscheider sich mit den Themen Nachverdichtung und den daraus resultierenden Verkehrsströmen beschäftigen sollen</p> <p>Wir Anwohner regen dringend an, dass zeitnah die politischen Entscheider abgekoppelt von der Änderung des BPlans Nördl. Hauptstraße grundsätzlich</p> <ul style="list-style-type: none">• über eine Nachverdichtung (nicht nur in 3. Reihe) und• über die daraus resultierenden Verkehrsströme öffentlich in einer Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses diskutieren. <p>Diese Fragen sind von großem allgemeinem Interesse und tragen zum Verständnis in der Bevölkerung bei.</p> <p>Die Haltung der Fraktionen zu diesen Themen wird zur nächsten Kommunalwahl allgemein von großem Interesse sein.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird zur Kenntnis genommen,</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Gemeinde Erzhausen ist in ihrer zukünftigen Wohnbauentwicklung stark eingeschränkt. Dem jetzigen und zukünftig hohen Bedarf an Wohnraum stehen der Gemeinde Erzhausen nur wenige größere Entwicklungsflächen im Außenbereich gegenüber. Insbesondere auch wegen dem ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsbereich wird die Gemeinde Erzhausen in Zukunft keine weiteren großflächigen Siedlungsentwicklungen im Außenbereich ausweisen können.</p> <p>Um den Bedarf an Wohnbaumöglichkeiten zukünftig decken zu können bedarf es auch der Innenentwicklung. Dazu müssen für die teilweise großzügig geschnittenen Grundstücke Regelungen getroffen werden, die eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung ermöglichen. Durch die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude auf untergenutzten Grundstücken wird eine Verbesserung der Wohnraumsituation in Erzhausen geschaffen.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde somit mit der Absicht aufgestellt, eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung neuer Wohnbauflächen zu schaffen. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB entsprochen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung und Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.</p> <p>Durch die Innenentwicklung wird der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprochen und weiterer Flächenverbrauch und der Verlust an naturnahen Flächen minimiert. Daher soll mit der Überplanung nicht nur der Bestand erhalten und gesichert werden, sondern es sollen auch Entwicklungsperspektiven für nachfolgende Generationen geschaffen werden.</p> <p>Dieser Sachverhalt wurde bereits und wird weiterhin in den gemeindlichen Gremien diskutiert.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
-------------	--	---

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

2.14	Hinweis, dass eine Kopie der Stellungnahme an die Politik versendet wird Eine Kopie der Stellungnahme geht an die Fraktionen GfE, SPD, CDU und Bündnis90/die Grünen und zwecks Veröffentlichung an den Erzhäuser Anzeiger.	Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
-------------	--	--

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

3	Bürger	Schreiben vom 27.12.2020	
3.1	Gemäß der Veröffentlichung der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nördliche Hauptstraße“ im Erzhäuser Anzeiger vom 19.11.2020 nehmen wir wie folgt Stellung:		
3.2	<p>Hinweis zur Beteiligung der Eigentümer</p> <p>Zunächst zur Historie:</p> <p>Die nun veröffentlichte 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Rahmen eines Treffens mit den betroffenen Anliegern am 27.02.2018 bereits schon einmal besprochen. Dort wurde durch die auch hier wieder beauftragte Planungsgruppe Darmstadt eine Präsentation gezeigt in der auf die geplanten Änderungen eingegangen wurde. Bereits damals wurde ein fast gleichlautendes Schreiben an die Planungsgruppe sowie an die Gemeinde gesandt, in dem bereits auf die Planungsfehler hingewiesen und um Korrektur und Berücksichtigung gebeten wurde. Auf dieses Schreiben erfolgte weder von Seiten der Gemeinde noch der Planungsgruppe eine Reaktion. Wie man in der nun vorliegenden Planung sieht werden diese sogar offensichtlich weiterhin von den Beteiligten aktiv ignoriert.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das Eigentümergehör am 27.02.2018 diente als Auftakt für das Bebauungsplanverfahren und zur Diskussion über die möglichen Planungsinhalte.</p> <p>Die Rückmeldungen aus dem Eigentümergehör wurden im Rahmen der Planung abgewogen und konnten teilweise berücksichtigt werden.</p> <p>Im weiteren Planungsprozess wurden die Eigentümer der Grundstücke die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden nochmal informell beteiligt.</p> <p>Die Eigentümer der Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches hatten im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans abzugeben.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
3.3	<p>Hinweis, zum damaligen Eigentümergehör</p> <p>Zum damaligen Eigentümergehör:</p> <p>Prinzipiell ist es sehr zu begrüßen, dass man den betroffenen Anwohnern Gehör schenken wollte.</p> <p>Das war bei den bisherigen Neubebauungen ja leider nicht der Fall. Daher sind wir damals dem Aufruf uns zu beteiligen gerne gefolgt. Leider wurde dieser doch gute Eindruck im Folgenden stark getrübt. Die Verwendung einer seit mindestens 15 Jahren überholten Katasteramtskarte als Planungsgrundlage des Planungsbüros (und das obwohl man in der Präsentation sogar einigermaßen</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Katastergrundlage wird den Gemeinden durch das Amt für Bodenmanagement des Landes Hessen zur Verfügung gestellt. Das neue Bauvorhaben ist bis heute nicht berücksichtigt worden. Eine eigenständige Bearbeitung des amtlichen Katasters darf nicht erfolgen.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

aktuelle Fotos und Luftbilder präsentierte, auf dem der mittlerweile überbaute Teil des geplanten Grünstreifens in der Mitte der Flucht klar ersichtlich ist) sowie Aussagen der Planer wie „Wenn sie nicht hätten so eng wohnen wollen, hätten Sie sich halt kein Reihenhaus kaufen dürfen“, „die Verdichtung kommt sowieso“ und „wenn der Grünstreifen jetzt schon bebaut ist, haben sie halt Pech gehabt“ führen leider zu dem Eindruck, dass die ganze Veranstaltung nur das Feigenblatt einer angeblichen Bürgerbeteiligung darstellt und die Entscheidungen eigentlich schon gefallen sind und nur noch Fakten geschaffen werden müssen. Das zeugt von einer Ignoranz und Arroganz, zumindest des Planungsbüros, die die Verdrossenheit der Bürger über die Politiker und die Entscheidungen der Gremien mit Sicherheit nicht mindern wird. So sollte es nicht sein.

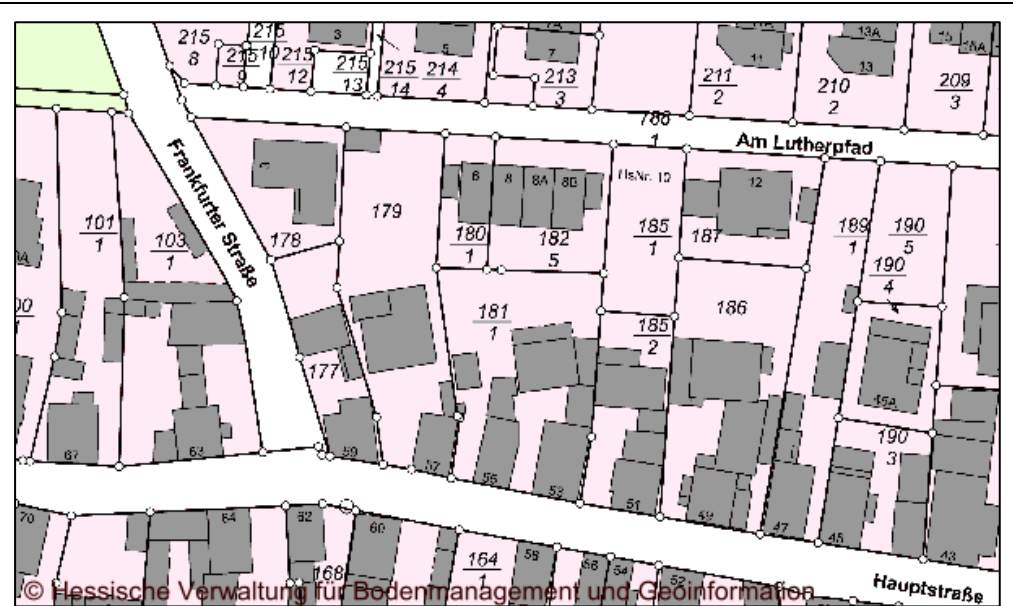


Abbildung: Aktueller Katasterplan, Stand Januar 2021 (www.gds.hessen.de)

Die in der Präsentation vom 27.02.18 verwendeten 2D- und 3D-Luftbilder sind google.de (Google Earth) entnommen worden. Diese Luftbilder stellten damals den aktuellen Stand des Bestandes dar, wobei auch hier die 2D- und 3D-Luftbilder einen unterschiedlichen Stand aufzeigten.

Der im Jahr 2018 bereits genehmigte und damals im Bau befindliche Neubau innerhalb des Flurstücks 181/1 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs Bebauungsplans „Nördliche Hauptstraße – 6. Änderung“ und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Das Eigentümergespräch am 27.02.18 galt als Auftaktveranstaltung für das Bebauungsplanverfahren. Das Planungsbüro hatte im Rahmen des Eigentümergesprächs die Aufgabe gestellt bekommen erste Überlegungen und Schemaskizzen für eine mögliche Nachverdichtung im südlichen Bereich der Straße „Am Lutherpfad“ darzustellen. Zu diesem Zeitpunkt war der Geltungsbereich des Bebauungsplans noch nicht exakt bestimmt. Die Ausarbeitungen stellten somit noch keine konkrete Planung dar, sondern sollten Grundlage des weitergehenden Planungsprozesses sein.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

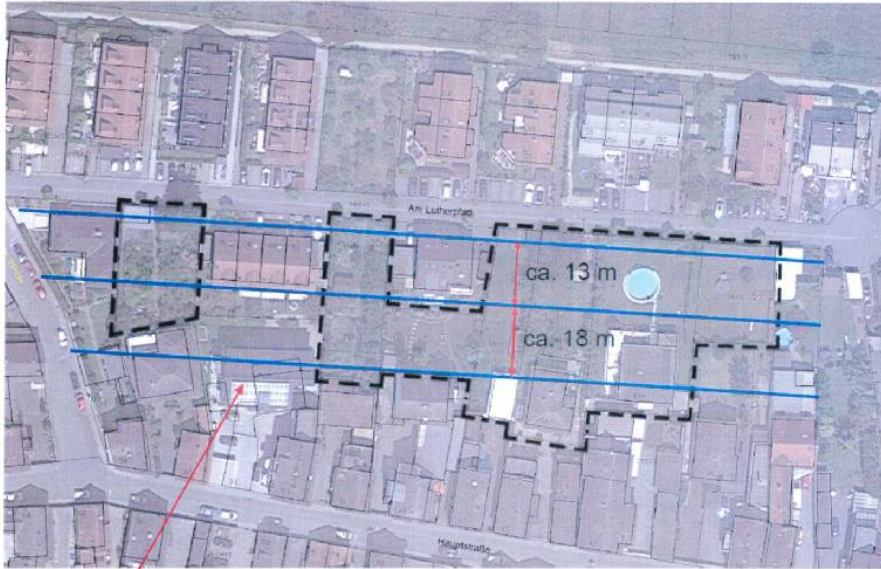
		<p>Die Darstellungen in der Präsentation vom 27.02.2018 zeigten eine idealtypische Herangehensweise und sollten die Eigentümer für das Thema Nachverdichtung und Erhalt der rückwärtigen Gartenbereiche sensibilisieren. So wurde anhand von Schemaskizzen, in der Präsentation als „Modellhafte Nachverdichtung“ benannt, schrittweise erläutert wie durch eine Neubebauung und Rückbau von bestehenden Gebäuden, eine optimale Nachverdichtung unter Berücksichtigung der erhaltenswerten und vor allem durchgehenden Gartenbereiche erfolgen könnte.</p> <p>Des Weiteren wurde in der Präsentation vom 27.02.2018 auf eine mögliche Bebaubarkeit der Grundstücke sowie mögliche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes eingegangen. Hierbei wurden unterschiedliche Varianten aufgezeigt.</p> <p>So wurden verschiedene Bauweisen und Festsetzungsmöglichkeiten der überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt und erläutert. Als Vorzugsvariante wurde eine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche entlang der Straße „Am Lutherpfad“ vorgeschlagen, die die Baugrundstücke Am Lutherpfad 6, 8, 8a, 8b und 12 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen hätte. Dadurch hätten unterschiedliche Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördliche Hauptstraße“ vereinheitlicht werden können. Dieser Vorschlag wurde im Nachgang des Eigentümergespräches aus Kostengründen verworfen.</p> <p>Zum Abschluss der Präsentation wurde mit den Eigentümern vereinbart, dass im weiteren Planungsprozess ein erster Entwurf des Bebauungsplans (Vorabzug) ausgearbeitet wird und dieser den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Vorfeld der eigentlichen Offenlage des Bebauungsplans zur Abstimmung vorgelegt wird.</p> <p>Da die Baugrundstücke Am Lutherpfad 6, 8, 8a, 8b und 12 zu diesem späteren Zeitpunkt nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans waren, wurden die Eigentümer dieser Grundstücke in der weiteren informellen Beteiligung nicht mehr angeschrieben.</p> <p>Ob der vortragende Planer die Aussagen im O-Ton wie in der Stellungnahme dargestellt geäußert hat, kann im Nachgang nicht mehr nachvollzogen werden. In der damaligen Diskussion wurde jedoch von Seiten des Planers klar gemacht, dass die dargestellte Dichte im Siedlungsbereich als normal angenommen wird und es keinen Anspruch auf Nichtbebauung oder geringere Dichte des Nachbargrundstückes gibt. Weiter wurde in diesem Zusammenhang auf die notwendige Innenentwicklung im Allgemeinen, aber auch im Besonderen in der Gemeinde Erzhausen, eingegangen. Aufgrund der nur noch in geringen Maßen vorhandenen Entwicklungsflächen</p>
--	--	--

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

		<p>im Außenbereich der Gemeinde Erzhausen, ist eine Verdichtung des Innenbereichs unumgänglich, um den Wohnbedarf decken zu können. Hinsichtlich der bereits überbauten Grünbereiche hat der Planer darauf verwiesen, dass genehmigte Bestandsgebäude oder genehmigte im Bau befindliche Gebäude zunächst Bestandsschutz genießen. Auch durch eine Überplanung als Grünfläche im Bebauungsplan würde der Bestandsschutz nicht erlöschen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
3.3	<p>Hier die besagten Ausschnitte aus der Präsentation:</p> <p>Hinweis auf eine veraltete Karte</p> <p>1. Überlagerung des Luftbildes mit bereits erreichtem Gebäude mit einer veralteten Karte</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Es wird auf Nr. 3.2 verwiesen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

Bestand



27.02.2018

PLANUNGSGRUPPE DARVSTADT

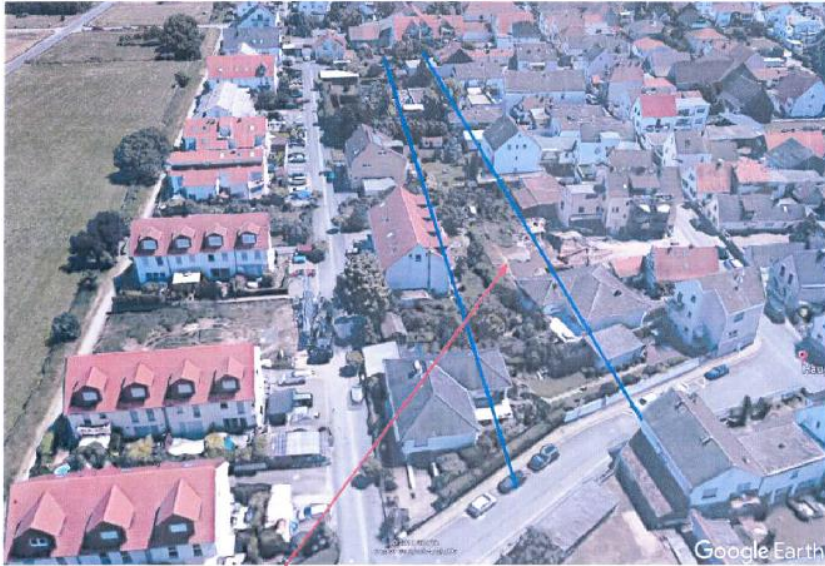
Neues Gebäude sowie alter, nicht mehr existenter Baubestand!

Hinweis auf Ignoranz des Durchlüftungstunnels

2. Geplanter „Durchlüftungstunnel“ ebenfalls das neue Gebäude (noch im Bau) ignorierend

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

Bestand



27.02.2018

Baugrube des neuen Mehrfamilienhauses

PLANUNGSGRUPPE DARJEKTACT | 11

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

	<p>Modellhafte Nachverdichtung</p>  <p>Auch hier Verwendung eines veralteten fehlerhaften Bebauungsplanes.</p>	
<p>3.4</p>	<p>Hinweis, dass sich die neu geplanten Gebäude nicht in die Flucht einordnen</p> <p>Wie man außerdem sieht wurde der Eindruck erweckt die neu geplanten Gebäude würden sich in die Flucht der bestehenden einordnen was aber offensichtlich nicht der Fall ist.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Wie bereits unter Nr. 3.2 ausgeführt handelt es sich bei den Schemaskizzen in der Präsentation vom 27.02.2018 lediglich um modellhafte Nachverdichtungen, die zur Erläuterung einer optimalen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der erhaltenswerten und vor allem durchgehender Gartenbereiche dienen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

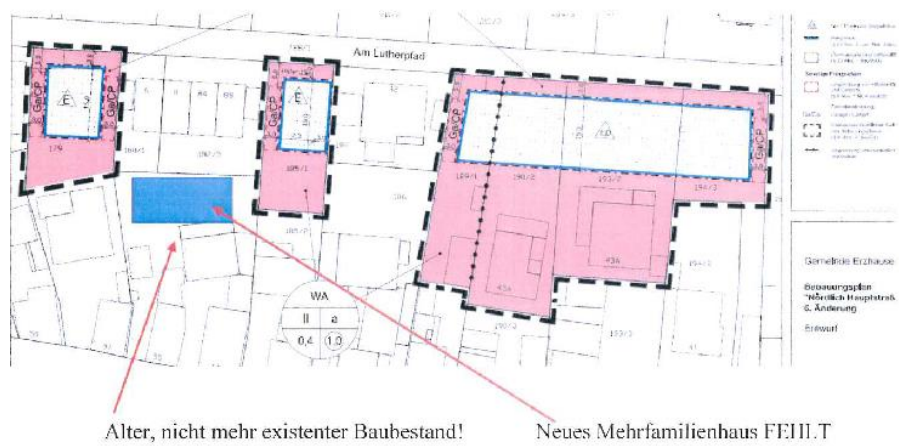
Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

<p>3.8</p>	<p>Hinweis, auf vorhandenen Schriftwechsel</p> <p>All dies wurde sowohl dem Planungsbüro als auch der Gemeinde damals bereits zur Kenntnis gebracht. Schriftwechsel kann vorgelegt werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
<p>3.9</p>	<p>Hinweis, dass den Grundstückseigentümern eine Gewinnmaximierung aufgrund gestiegener Grundstückspreise auf Kosten der bereits existierenden Anlieger zu ermöglicht wird</p> <p>Zur Änderung des Bebauungsplanes selbst:</p> <p>Wie bereits in der Eigentümerversammlung deutlich wurde, stehen wir der Änderung des Bebauungsplanes sehr kritisch gegenüber, auch wenn wir den Wunsch der Eigentümer der noch nicht bebauten Grundstücke verstehen können. Allerdings hätte es diesen Eigentümern bereits damals freigestanden, Ihre Grundstücke in Bauland umzuwandeln. Das hätte sicherlich dann zu einer anderen Gestaltung der Bebauung „Am Lutherpfad“ geführt, was vielleicht dazu geführt hätte, dass sich der eine oder andere gegen ein Haus dort entschieden hätte. Den „Alteigentümern“ nun eine Gewinnmaximierung aufgrund gestiegener Grundstückspreise auf Kosten der bereits existierenden Anlieger zu ermöglichen, ist aus unserer Sicht mehr als fragwürdig. Insofern ist der Wunsch auf Rücksichtnahme auf die existenten Hauseigentümer legitim.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen der Gleichbehandlung wird den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls Baurecht für ihre Grundstücke ermöglicht.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
<p>3.10</p>	<p>Hinweis, dass der B-Plan der 5. Änderung nicht zur Verfügung steht</p> <p>Zunächst ist einmal festzuhalten das bereits auf der Gemeindeseite nicht alle Informationen zur Verfügung stehen respektive veraltet sind. Der BB-Plan der 5. Änderung ist nicht vorhanden und auch wie bereits gesagt nicht in die Karte eingetragen. Dieser Plan zeigt das neu errichtete Gebäude, das eben bereits massiven Einfluß auf die Planung nimmt.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Nördliche Hauptstraße II“ ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens und gilt unabhängig.</p> <p>Auf der Gemeindeseite liegen nicht alle Bebauungspläne aus, auf Wunsch können diese aber bei der Gemeinde angefragt werden. Die Kontaktdaten der Mitarbeiter der Gemeinde Erzhausen werden mit der Öffentlichen Bekanntmachung im Erzhäuser Anzeiger bekannt gegeben.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

<p>3.11</p>	<p>Hinweis auf die Katastergrundlage</p> <p>Die Aussage des Bauamtes der Gemeinde Erzhausen „Es ist nicht unsere Aufgabe das die Karte aktualisiert wird. Das muss der Bauherr machen“ ist nicht akzeptabel. Eine offensichtlich falsche Karte kann nicht die Basis für eine Neubauung sein. Es ist Aufgabe der Gemeinde aufgrund von Fakten zu entscheiden und nicht diese zu Lasten der Anwohner zu schaffen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Aussage des Bauamtes kann im O-Ton, wie in der Stellungnahme dargestellt, im Nachgang nicht mehr nachvollzogen werden.</p> <p>Die Katastergrundlage wird den Gemeinden durch das Amt für Bodenmanagement des Landes Hessen zur Verfügung gestellt. Das neue Bauvorhaben ist bis heute nicht berücksichtigt worden. Eine eigenständige Bearbeitung des amtlichen Katasters darf nicht erfolgen. Es wird auf Nr. 3.3 verwiesen.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

	 <p>Alter, nicht mehr existenter Baubestand!</p> <p>Neues Mehrfamilienhaus FEHHT</p>	<p>Der im Jahr 2018 bereits genehmigte und im Bau befindliche Neubau innerhalb des Flurstücks 181/1 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs Bebauungsplans „Nördliche Hauptstraße – 6. Änderung“ und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke hat das Mehrfamilienhaus nicht.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
<p>3.12</p>	<p>Anregung, bereits erfolgte Erschließungskosten zurück zu erstatten</p> <p>Daher ist, falls es zu einer Änderung des Bebauungsplanes kommen sollte, den Eigentümern der bereits existierenden Häuser „Am Lutherpfad“ entsprechend anteilig Kosten für die bereits erfolgte Erschließung zurück zu erstatten.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Erschließungskosten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
<p>3.13</p>	<p>Anregung, bei Bauarbeiten die Belastung der Anwohner und Straße minimal zu halten</p> <p>Des Weiteren sind bei Bauarbeiten in und „Am Lutherpfad“ dafür Sorge zu tragen, dass die Belastung der Anwohner und der Straße minimiert werden. Wie allgemein bekannt, ist die Breite der Straße sehr limitiert und die Parkplatzsituation im und „Am Lutherpfad“ als kritisch anzusehen. In Anbetracht dessen sollten Bauarbeiten (so es denn zu einer Änderung des Bebauungsplanes kommt), so getaktet bzw. gestaffelt werden, dass die Sicherheit der Anwohner (Kinder, Zufahrt für Krankenfahrzeuge) sowie auch die Parkplatzsituation und die Andienung von Dienstbarkeiten wie z.B. Müllabfuhr nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Während der Baumaßnahmen kann es zu baubedingten Belastungen kommen. Diese baubedingten Belastungen sind nicht vollständig vermeidbar. Wegen des temporären Charakters der Wirkungen, wird jedoch nicht von verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.</p> <p>Beim Bau werden die einschlägigen Richtlinien und Richtwerte eingehalten.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

	<p>Schäden an der Straße und der Bepflanzung sind durch den Bauträger wieder in Stand zu setzen.</p>	<p>Die Schadensregulierung für Schäden, die durch den Bauablauf verursacht werden, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und dessen planungsrechtlichen Festsetzungen. Für Schaden an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Privatgebäuden kommt im Rahmen der allgemeinen rechtlichen Regelungen der Verursacher auf. Dies wird im Rahmen eines allgemein üblichen Beweissicherungsverfahrens geregelt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
<p>3.14</p>	<p>Anregung, die rückwärtigen Gartenbereiche von einer Bebauung frei zu halten Durchlüftungstunnel zu erhalten</p> <p>Insbesondere möchten wir hier auf den Punkt 1.6 der textlichen Festsetzung des BB-Planes eingehen. Dort wird bei der Anlage der Gartenfläche untersagt Kies o.ä. großflächig zu verwenden um die allseits bekannte Überhitzung in den Städten und Gemeinden aufgrund der allgemeinen Erderwärmung entgegenzuwirken. Daher ist es nicht zu verstehen warum man willentlich und wissentlich den doch eigentlich so propagierten „Durchlüftungstunnel“ verhindert. Die Aussage der Planungsgruppe „das Gebäude dürfe da nicht stehen“ und wir hätten jetzt halt Pech gehabt zeugt von einer derartigen Ignoranz, Arroganz und Hybris die ihresgleichen sucht.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße Am Lutherpfad festgesetzt. Die rückwärtigen Gartenbereiche bleiben dadurch unbebaut. Für die bestehenden Gebäude Hauptstraße 43a und 45a wurden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, so dass für diese Gebäude lediglich Bestandsschutz gilt. Die qualitative und quantitative wesentliche Änderung des Gebäudes oder der Nutzung sowie eine Neuerrichtung eines Gebäudes im Bereich der bestehenden Gebäude ist im Rahmen des Bestandsschutzes nicht möglich.</p> <p>Weitere bestehende Gebäude im Bereich der rückwärtigen Grünbereiche befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
<p>3.15</p>	<p>Anregung, eine Grenzbebauung abzulehnen</p> <p>Des Weiteren ist aus besagtem Grunde auch eine Grenzbebauung zumindest angrenzend an die Reihenhäuser „Am Lutherpfad“ 6, 8, 8a, 8b abzulehnen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen bis auf Garagen und Stellplätze keine Grenzbebauung angrenzend der Grundstücke Am Lutherpfad 6, 8, 8a, 8b zu.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

		<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
<p>3.16</p>	<p>Anregung, die Anzahl an Parkplätzen pro Wohneinheit anzupassen</p> <p>Eingedenk der schwierigen Parkplatzsituation in der und um die Straße „Am Lutherpfad“ (die sich aufgrund der Neubauten an der Frankfurter Straße noch verschärft hat) geben wir zu bedenken, dass eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen pro Wohneinheit zwingend vorzusehen ist (1,5 sind in heutigen Zeiten fragwürdig, noch dazu in einem „Schlafort“ wie Erzhausen und eingedenk der Entfernung zum Bahnhof Erzhausen). Diese können nur auf den zu bebauenden Grundstücken erstellt werden, was eine Gebäudegrenze vorne von ca. fünf Meter bedingt, da ein „Querparken“ kaum zu einer ausreichenden Anzahl an Parkplätzen führen wird.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Zunächst ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Erzhausen vom 17. Juni 2019 anzuwenden. Im Bebauungsplan werden ausreichend Stellplatzflächen festgesetzt, um die gemäß der Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze (1,5 Stpl./WE – aufgerundet 2,0 Stpl./WE) auf dem eigenen Baugrundstück herstellen zu können.</p> <p>Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit ihren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den mit „Ga/Cp“ gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> <p>Ein „Querparken“ ist nicht zwingend notwendig, um die nachzuweisenden Stellplätze innerhalb des Baugrundstückes herstellen zu können.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
<p>3.17</p>	<p>Bedenken einer weiteren Verdichtung „Am Lutherpfad“</p> <p>Insgesamt bleibt es aber fragwürdig, warum es zwingend nötig sein sollte, eine weitere Verdichtung „Am Lutherpfad“ durchzuführen (außer den rein kommerziellen Interessen der Grundstücksalteigentümer), wo doch drei weitere Baugebiete in Erzhausen in Planung bzw. Projektierung sind und es somit ohne Beeinträchtigung existierender Bewohner möglich ist entsprechend neuen Wohnraums zu schaffen.</p> <p>Insgesamt drängt sich einem der Eindruck auf das hier willentlich und wissentlich die Partikularinteressen einzelner auf alle Fälle durchgedrückt werden sollen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Gemeinde Erzhausen ist in ihrer zukünftigen Wohnbauentwicklung stark eingeschränkt. Dem jetzigen und zukünftig hohen Bedarf an Wohnraum stehen der Gemeinde Erzhausen nur wenige größere Entwicklungsflächen im Außenbereich gegenüber. Insbesondere auch wegen dem ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsbereich wird die Gemeinde Erzhausen in Zukunft keine weiteren großflächigen Siedlungsentwicklungen im Außenbereich ausweisen können.</p> <p>Um den Bedarf an Wohnbaumöglichkeiten zukünftig decken zu können bedarf es auch der Innenentwicklung. Dazu müssen für die teilweise großzügig geschnittenen</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

	<p>Sollten wir wieder keinerlei oder fristgerechte Antwort von Seiten der Gemeinde und des Planungsbüros erhalten bzw. Berücksichtigung unserer vorgebrachten Punkte sehen, werden wir den weiteren Rechtsweg beschreiten.</p>	<p>Grundstücke Regelungen getroffen werden, die eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung ermöglichen. Durch die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude auf untergenutzten Grundstücken wird eine Verbesserung der Wohnraumsituation in Erzhausen geschaffen.</p> <p>Darüber hinaus wird durch die Innenentwicklung der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprochen und weiterer Flächenverbrauch und der Verlust an naturnahen Flächen minimiert. Daher soll mit der Überplanung nicht nur der Bestand erhalten und gesichert werden, sondern es sollen auch Entwicklungsperspektiven für nachfolgende Generationen geschaffen werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
3.18	<p>Anhang</p> <p>Handschriftlich korrigierter Lageplan</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.

