

# **AMTLICHE BEKANNTMACHUNG der Gemeinde Erzhausen**

**Betr.:** Einladung mit verkürzter Ladungsfrist zur Sitzung am Montag, den 17.01.2022 um 20:00 Uhr im Sitzungssaal des Bürgerhauses, Erzhausen, Rodenseestr. 9

## Tagesordnung:

1. **Feststellung der Beschlussfähigkeit und evtl. Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung**
2. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliche Hauptstraße II - 6. Änderung" Beschlussfassung zur Prüfung der während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**  
Drucksache VI/362 1. Ergänzung
3. **Pilotprojekte DadiLiner**  
Drucksache VII/80 1. Ergänzung
4. **Befristet verpachtete Grundstücke im Baugebiet "Hainpfad" Konzept des Gemeindevorstandes zur weiteren Vorgehensweise**  
Drucksache VI/343 4. Ergänzung
5. **Einrichtung einer Sonderfläche für Fotovoltaikanlagen auf dem Grundstück Fl. 1 Nr. 49 der Gemarkung Erzhausen**  
Drucksache VII/77
6. **Mitteilungen und Anfragen**

Beigeladen zu TOP 2: Herr Heidkamp,  
Planungsgruppe Damstadt

Gez.  
Ausschussvorsitzender  
Maximilian Wolf

# BauA



## Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeindevertretung Erzhausen

Erzhausen, den 23.01.2022

### NIEDERSCHRIFT

zur 8. Sitzung des Bau-, Verkehrs und Umweltausschusses

am Montag, den 17.01.2022.

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 23:25 Uhr

(Anwesenheitsliste entfernt)

#### **BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN:**

Herr Maximilian Wolf

Ausschussvorsitzender

Herr Bastian Endres

Ausschussmitglied

Herr Klaus Süllo

Ausschussmitglied

#### **<GfE>:**

Herr Roland Blüm

Ausschussmitglied

stellvertretend für Andreas Gottsmann

Herr Markus Boulanger

Ausschussmitglied

stellvertretend für Achim Schnur

Frau Annette Gügel

Ausschussmitglied

#### **SPD:**

Herr Dietrich Schmid

Ausschussmitglied

stellvertretend für Özlem Gün

Herr Norman Schneider

Ausschussmitglied

#### **CDU:**

Herr Reinhard Neumann

Ausschussmitglied

#### **Für den Gemeindevorstand:**

Frau Claudia Lange

Bürgermeisterin

Herr Dr. Andreas Heidenreich

1. Beigeordneter

Herr Dr. Jochen Hechler

Beigeordneter

Frau Adelheid Klaus

Beigeordnete

Herr Axel Mönch

Beigeordneter

#### **Schriftführer:**

Herr Markus Boulanger

Gemeindevertreter

#### **Ausländerbeirat:**

--- entschuldigt ---

#### **Als Gäste waren anwesend:**

Herr Ole Heitkamp

Planungsgruppe Darmstadt

#### Tagesordnung:

- Feststellung der Beschlussfähigkeit und evtl. Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende Max Wolf eröffnet um 20:00 Uhr die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit mit vollzählig erschienenen Ausschussmitgliedern fest.

Zur Niederschrift vom 22.11.2021 gibt es keine Einwendungen.

2. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliche Hauptstraße II - 6. Änderung"**  
**Beschlussfassung zur Prüfung der während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**  
**Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**  
Drucksache VI/362 1. Ergänzung

Max Wolf eröffnet den TOP. Anders als der Tenor der Drucksache vermuten lässt, soll heute kein Satzungsbeschluss beraten werden, sondern Ole Heitkamp von der Planungsgruppe Darmstadt ist eingeladen, um Vorschläge für Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorzustellen. Die Vorschläge ergeben sich aus den Rückmeldungen der Fraktionen nach der BVU-Sitzung am 28.06.2021 und den in der damaligen Sitzung vorgestellten Anregungen der Anwohner\*innen Am Lutherpfad.

Max Wolf übergibt an Ole Heitkamp. Dieser stellt die Vorschläge für Änderungen der Festsetzungen anhand einer Präsentation vor (s. Anlage).

Im Anschluss an die Präsentation werden die Vorschläge thematisch nacheinander diskutiert.

Im Laufe der Diskussion beantragt die Bürgerin Sarah Olivera Rederecht für anwesende Zuschauer\*innen.

Beratungsergebnis:

6x Ja (3x Grüne, 2x SPD, 1x CDU)

2x Nein (2x GfE)

1x Enthaltung (1x GfE)

Sodann bringen auch vereinzelt Bürger\*innen Ihre Standpunkte in die Diskussion ein (Sarah Olivera, Berthold Arheilger, Thomas Köhnen).

Da die Fraktionen in der Sitzung erstmals die Vorschläge von Ole Heitkamp hören, ist die Diskussion insbesondere durch fachliche und Verständnisfragen geprägt.

Es wird vereinbart, dass die Fraktionen im Nachgang der Sitzung ihre Standpunkte zu den Festsetzungsvorschlägen festlegen und mit Vorlauf zur nächsten BVU-Sitzung ihre Position per E-Mail verteilen.

Außerdem wird nochmal darauf hingewiesen, dass noch nicht alle Fragen aus dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.09.21 geklärt sind; insbesondere die Frage, ob die Grundstücke auch von der Hauptstraße erschlossen werden können.

Bis zum 11.02.22 können die Fraktionen die Vorschläge aus den Fraktionen an den Ausschussvorsitzenden Max Wolf schicken.

Am 21.02.22 soll die Drucksache wieder auf die Tagesordnung.

Beschluss:

Die Fraktionen legen bis 10 Tage vor der nächsten BVU-Sitzung ihre Empfehlungen für die Änderungen der Festsetzungen vor.

Weiterhin sind die offenen Fragen aus dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.09.21 zu klären.

**Die Verwaltung wird beauftragt die offenen Fragen zu klären:**

1. Ist eine Erschließung der geplanten Bebauung über die Hauptstraße möglich?
2. Wer ist aktuell Vertragspartner für das laufende Bebauungsplanverfahren?
3. Wer hat die Erschließung /Herstellung der Verkehrsfläche Am Lutherpfad damals gezahlt?

Der Vorgang verbleibt im Bauausschuss.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Nach der intensiven Diskussion wird die Sitzung für eine kurze Erholungspause unterbrochen.

### **Sitzungsunterbrechung von 22.17 Uhr bis 22.22. Uhr**

Antrag der Fraktionen, TOP 5 aus zeitlichen Gründen abzusetzen:

#### **Abstimmung:**

Einstimmig, mit Ja, 0 Enthaltungen

### **3. Pilotprojekte DadiLiner**

Drucksache VII/80 1. Ergänzung

Der Ausschussvorsitzende eröffnet den TOP. Die Drucksache wurde bereits in der letzten Sitzung des SKS am 13.01.22 ausführlich beraten.

Im SKS (13.01.22) waren folgende Fragen aufgekommen:

- Wie wird das Projekt konkret beworben?
- Gibt es die Möglichkeit einer Einbindung des Darmstädter Stadtgebiets während des Modellprojekts?
- Wie sind die Nutzungsmöglichkeiten an Sonntagen?

Mit E-Mail vom 17.01.22 hatte die Bürgermeisterin Claudia Lange klargestellt, dass die Betriebszeiten des DadiLiners an Sonn- und Feiertagen gewährleistet ist.

Im Weiteren diskutieren die Mitglieder des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss die Drucksache kontrovers.

Auf der einen Seite werden Vorteile gesehen:

- attraktive Erweiterung des ÖPNV-Angebots
- von dem Angebot können Erzhäuser\*innen ortsintern profitieren, aber besonders die Direktverbindungen nach Weiterstadt mit seinen Ortsteilen, mit einem Angebot weit über die Busverbindung WE 1 hinaus
- aufgrund der Bundesförderung preisgünstig

Auf der anderen Seite werden Nachteile gesehen:

- keine Verbindung nach Darmstadt
- keine erforderliche Erweiterung des Angebots
- zu teuer

Ein Teil der Fragen aus dem Beschluss wurde bereits im Nachgang der Sitzung durch die Bürgermeisterin Claudia Lange per E-Mail beantwortet (s. Anlage).

Beschluss:

#### **Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zu beschließen:**

Der Gemeindevorstand wird neben den Fragen aus dem SKS mit der Klärung folgender Fragen beauftragt:

- Wie kann das Pilotprojekt im Ort beworben werden?
- Inwieweit kann die Evaluierung der Nutzung durch den DaDiNa auch der Gemeinde Erzhausen bereitgestellt werden?

Die Gemeindevertretung stimmt einer Beteiligung an dem Modellprojekt DaDiLiner mit der Perspektive einer zusätzlichen ÖPNV-Verbindung von Erzhausen nach Weiterstadt, Griesheim und Pfungstadt für die Jahre 2022-2024 unter folgenden Voraussetzungen zu:

- Das durch den Einsatz des DaDiLiners abgedeckte Gebiet bezieht jedenfalls Weiterstadt und dessen Ortsteile mit ein (Weiterstadt mit seinen Ortsteilen nimmt an diesem Modellprojekt ebenfalls teil).
- Die Gemeinde Erzhausen übernimmt anteilig die Kosten maximal eines DaDiLiners (im Jahr 2022 fünf Zwölftel von 35.000 EUR und in den Jahren 2023 und 2024 jeweils 35.000 EUR), die



vertraglichen Regelungen gewährleisten eine entsprechende anteilige Zuordnung der Kapazitäten zu Erzhäusern.

- Der Einsatz des DaDiLiners führt nicht zu einer Reduzierung des Angebots im Übrigen Öffentlichen Nahverkehr.

Der Gemeindevorstand wird mit der Prüfung und dem Abschluss der entsprechenden Vereinbarungen beauftragt. Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt einzuplanen.

Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimmen (3x GfE, 3x Grüne), 1 Gegenstimme (SPD), 2 Stimmenthaltungen (1x SPD, 1x CDU)

#### **4. Befristet verpachtete Grundstücke im Baugebiet "Hainpfad" Konzept des Gemeindevorstandes zur weiteren Vorgehensweise** Drucksache VI/343 4. Ergänzung

Der Ausschussvorsitzende Max Wolf eröffnet den TOP und übergibt für den Sachstandsbericht an Bürgermeisterin Claudia Lange.

Bürgermeisterin Claudia Lange und der 1. Beigeordnete Dr. Andreas Heidenreich hatten eine Begehung mit der UNB (s. Mitteilungsvorlage Drucksache VI/343 4. Ergänzung).

Im Anschluss diskutieren die Ausschussmitglieder über Maßnahmen, die noch vor 28.02.2022 (Aussetzen der Brut- und Setzzeit) zu erledigen wären. Da der abschließende Bericht der UNB mit Empfehlungen noch nicht vorliegt, können keine konkreten, erforderlichen Maßnahmen benannt werden, die vor dem 28.02.2022 durchzuführen wären.

Aus den Wortbeiträgen zeigt sich eine mehrheitliche Einigkeit darüber, dass die Ausgleichsflächen (ehem. Pachtgrundstücke), wie im Bebauungsplan festgesetzt, als Streuobstwiesen angelegt werden sollen. Rodungen sollen, wenn überhaupt, erst erfolgen, wenn ein Konzept zur Umsetzung/Anlage der Ausgleichsflächen vorliegt.

Der Rückbau von baulichen Einfriedungen ist nicht an die Frist 28.02.2022 gebunden. Der Rückbau der baulichen Einfriedungen ist erforderlich und erster Schritt zur Umsetzung/Anlage der Ausgleichsflächen.

Sinnvoll wird erachtet, die Fläche zwischen Graben und Ausgleichsflächen, die heute als Weg genutzt wird, ebenfalls der Ausgleichsfläche zuzuordnen, um eine breitere Fläche zu erhalten. Da auf der Nordseite des Grabens ebenfalls ein Weg verläuft, wird die Abgrenzung als unschädlich erachtet.

Als Ergebnis der Diskussion ergeht folgender Beschluss.

Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zu beschließen:

Die Eigentümer\*innen der an die Ausgleichsflächen (ehem. Pachtgrundstücke) angrenzenden Grundstücke werden über das weitere Vorgehen informiert. Insbesondere ist ihnen mitzuteilen, dass sie die baulichen Einfriedungen auf den Ausgleichsflächen (ehem. Pachtgrundstücke) zurückbauen und bis auf ihre Grundstücksgrenze zurücknehmen müssen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, auf Grundlage der Empfehlungen der UNB ein Konzept zur Umsetzung/Anlage der Ausgleichsflächen vorzulegen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Weg auf der Südseite des Bachs am Ost- und Westende abzugrenzen.

Für die Umsetzung/Anlage der Ausgleichsfläche sind Haushaltsmittel für 2022 einzuplanen.

Der Vorgang verbleibt im Bauausschuss.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

**5. Einrichtung einer Sonderfläche für Fotovoltaikanlagen auf dem Grundstück Fl. 1 Nr. 49 der Gemarkung Erzhausen**  
Drucksache VII/77

Im Sitzungsverlauf bereits nach TOP 2 (und einer fünfminütigen Sitzungsunterbrechung) beantragten und beschlossen die Ausschussmitglieder aller Fraktionen einstimmig, diesen TOP 5 aus Zeitgründen abzusetzen.

Beschluss:

TOP abgesetzt.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

**6. Mitteilungen und Anfragen**

Es gibt keine Mitteilungen und Anfragen.

Für die Ausfertigung:

Ausschussvorsitzender  
Maximilian Wolf

Schriftführer  
Markus Boulanger

Aktenzeichen:	TOP
federführendes Amt:	3.0 Technische Verwaltung
Sachbearbeiter/in:	Herr Beyer
Datum:	17.05.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevertretung	02.11.2020	
Gemeindevertretung	31.05.2021	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	28.06.2021	
Gemeindevertretung	12.07.2021	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	06.09.2021	
Gemeindevertretung	20.09.2021	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	17.01.2022	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliche Hauptstraße II - 6. Änderung"**

- a. **Beschlussfassung zur Prüfung der während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**
- b. **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt:

**a) Beschlussvorlagen zu den eingegangenen Stellungnahmen**

Die Gemeindevertretung beschließt die als Anlagen beigefügten Beschlussvorlagen zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

**b) Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ mit Begründung in der Fassung vom **07.05.2021** gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Die Gemeindevertretung beschließt gleichzeitig die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 HBO.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

**Sachdarstellung:**

**Zu a)**

Am **02.11.2020** hat die Gemeindevertretung die **Aufstellung** des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ beschlossen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom **02.11.2020** wurde die **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs.2 BauGB sowie die **Behördenbeteiligung** nach § 4 Abs.2 BauGB des Entwurfs des Bebauungsplans beschlossen.

Der **Entwurf des Bebauungsplanes** lag mit Begründung in der Zeit von **Montag, den 30.11.2020 bis einschließlich Montag, den 11.01.2021** an der Glasfront des Eingangs zur Bücherei am Bahnhof der Gemeinde Erzhausen, Bahnstraße 194, 64390 Erzhausen während der allgemeinen Dienststunden **öffentlich aus**.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ergab keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans. Einigen der im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen konnte entsprochen werden. Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans sind Hinweise mit klarstellendem Charakter in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt. In der Begründung wurden Aussagen zu möglichen Bodenbelastungen und der Lage in einem Bombenabwurfgebiet nachträglich ergänzt. Aus einer Behördenstellungnahme sind Hinweise einer Bodenbelastung aufgetreten. Dies wurde durch einen Fachgutachter geprüft. Das Ergebnis der Prüfung besagt, dass keine Bodenbelastungen im Plangebiet des Bebauungsplans vorliegen. Zurzeit liegt das Gutachten dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Prüfung vor. Die abschließende Prüfung wird der Gemeindevertretung als Tischvorlage vorgelegt.

Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 29. Juli 2020 wurden in den textlichen Festsetzungen und der Begründung farbig markiert.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen mit ausschließlich hinweisendem Charakter ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich, da diese lediglich der Klarstellung dienen und Dritte nicht abwägungsrelevant berühren.

Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die Beschlussvorlagen dazu sind als Anlage beigefügt. Die Gemeindevertretung wird nun gebeten, die vorgebrachten Stellungnahmen zu prüfen und hierüber zu entscheiden.

**zu b):**

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ einschließlich Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 HBO zu beschließen.

**Finanzierung:**

Die Kosten werden von den Bauherren getragen.

## Anlage(n):

1. Textliche Festsetzungen
2. Bebauungsplan
3. Abwägung Private
4. Abwägung TÖB
5. Begründung

**Gemeinde Erzhausen**

# **1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“**

---

## **Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

**12.05.2021**

Blau markiert: Änderungen zum 29.Juli 2020 nach der Abwägung

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp  
M.Sc. Christina Kontaxis

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **2. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Die abweichende Bauweise (a) ist wie folgt festgesetzt:

Es gilt die offene Bauweise. Davon abweichend dürfen Gebäude unmittelbar auf die östliche Grundstücksgrenze errichtet werden.

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§16 und 18 BauNVO)**

##### **3.1.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen**

Die maximal zulässige Außenwandhöhe ( $AWH_{max}$ ) beträgt 7,00 m.

Bei Garagen und Carports beträgt die zulässige Außenwandhöhe ( $AWH_{max}$ ) 3,00 m.

##### **3.1.2 Als Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (geneigte Dächer). Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Außenwandhöhe ( $AWH_{max}$ ) ist jeweils die Höhe der Außenkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, lotrecht gemessen in der Mitte der Außenwand, die der erschließenden Straße am nächsten liegt.

Für Doppelhäuser ist der untere Bezugspunkt jeweils die Höhe der Außenkante der erschließenden Straße, lotrecht zur gemeinsamen Grundstücksgrenze gemessen.

#### **4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**

Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit ihren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den mit „Ga/Cp“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

#### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)**

##### **Oberflächenbefestigung**

Soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist, sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (z.B. oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

#### **6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

##### **Grundstücksbepflanzung**

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> ist ein standortgerechter Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO**

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

### **1. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)**

#### **1.1 Dachformen und -neigung**

Die verbindliche Dachform ist das Satteldach.

Ausnahmsweise sind auch Mansard-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigung beträgt maximal 45°.

Für Garagen ist die Dachform frei wählbar.

#### **1.2 Dachüberstände**

Dachüberstände sind maximal bis zu 0,60 m über die Außenwand hinaus zulässig.

#### **1.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis zu einer Breite von 2,50 m zulässig. Auf einer Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig.

## 2. Haussockel

Haussockel sind zulässig. Die maximale Sockelhöhe, vom Höhenbezugspunkt ausgehend gemessen (siehe Nr. I.3.1.2), beträgt 1,40 m.

## 3. Balkone

Balkone, die über die gesamte Haus- bzw. Giebelbreite verlaufen, sind nicht zulässig. Ihre Länge darf maximal 2/3 einer Hausgruppeneinheit betragen.

## 4. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedigungen beträgt max. 1,50 m.

Einfriedungen in Form von Hecken sind zulässig, auch in Kombination mit Zäunen.

## III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

**Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände Gebiet) erforderlich sind.**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704, zu beachten.

Für die Gemeinde Erzhausen wurden Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Gemeinde Erzhausen vor.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine „weiße Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich. In Trockenperioden besteht die Gefahr von Setzrissschäden.

Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

## IV. Hinweise und Empfehlungen

### 1. Artenschutz

Rodungen von Gehölzen und die Abnahme von Nistkästen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.



## 2. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

## 3. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.

Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

## 4. Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 22.10.1970 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk „Gerauer Land“ im Groß-Gerauer Stadtwald (StAnz. 49/1970 S. 2317) geändert durch Verordnung vom 14.08.1992 (StAnz. 38/1992 S. 2800) sowie in der Zone III B des mit Verordnung vom 03.08.1983 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Mörfelden-Walldorf/Stadtteil Mörfelden, Landkreis Groß-Gerau (StAnz. 36/1983 S. 1784) geändert durch Verordnung vom 18.10.1983 (StAnz. 45/1983 S. 2156).

Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

## 5. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG (Hessisches Wassergesetz) verbleibt das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück auf dem es anfällt. Ausnahmen können gestattet werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine vollständige Verwertung des Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Aufgrund der wechselnden Bodenbeschaffenheit sind an jedem Standort geplanter Versickerungseinrichtungen separate Baugrunderkundungen / Durchlässigkeitsbestimmungen vorzunehmen. Erst mit Kenntnis der dort vorherrschenden Gegebenheiten kann eine Bemessung

von Versickerungsanlagen erfolgen. Alle Angaben müssen im Zuge der Bauausführung durch den Bodengutachter überprüft, bestätigt und gegebenenfalls ergänzt werden.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. sind zu beachten.

Falls aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m<sup>3</sup> ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

## 6. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen angrenzend zu Ver- und Entsorgungsanlagen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## 7. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

## 8. Siedlungsbeschränkungsgebiet des Egelsbacher Flugplatzes

Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand Erzhausens und grenzt mit ca. 200 m Entfernung im Norden an das Siedlungsbeschränkungsgebiet des Egelsbacher Flugplatzes. Es liegt damit in nur 600 m Entfernung zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach. Mit Beeinträchtigungen durch an- und abfliegende Luftfahrzeuge, durch schwebende Hubschrauber sowie durch den allgemeinen Flugbetrieb muss gerechnet werden."

## 9. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

### Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Corylus avellana	Haselnuss
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel

Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Weichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus latifolia	Mehlbeere
Obstbäume	

**Sträucher**

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose

**Kletterpflanzen**

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera	Geißblatt
Rosa spec. i. A. u. S.	Kletterrosen



**Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung**

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
 (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl  
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- (1,0) Geschossflächenzahl  
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

- o Offene Bauweise  
 (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- a Abweichende Bauweise  
 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze  
 (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- ... Überbaubare Grundstücksfläche  
 (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

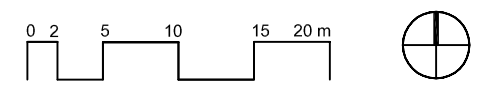
**Sonstige Planzeichen**

- - - - - Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zweckbestimmung:  
 Ga/CP Garage / Carport
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

Gemeinde Erzhausen

**1. Änderung Bebauungsplan "Nördlich Hauptstraße II"**

Entwurf



Juli 2020

M 1:500

(10113-14-e2 29.07.2020)

**PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT**

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
 Telefon (06151) 9950-0 mail@planungsguppeDA.de

**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**

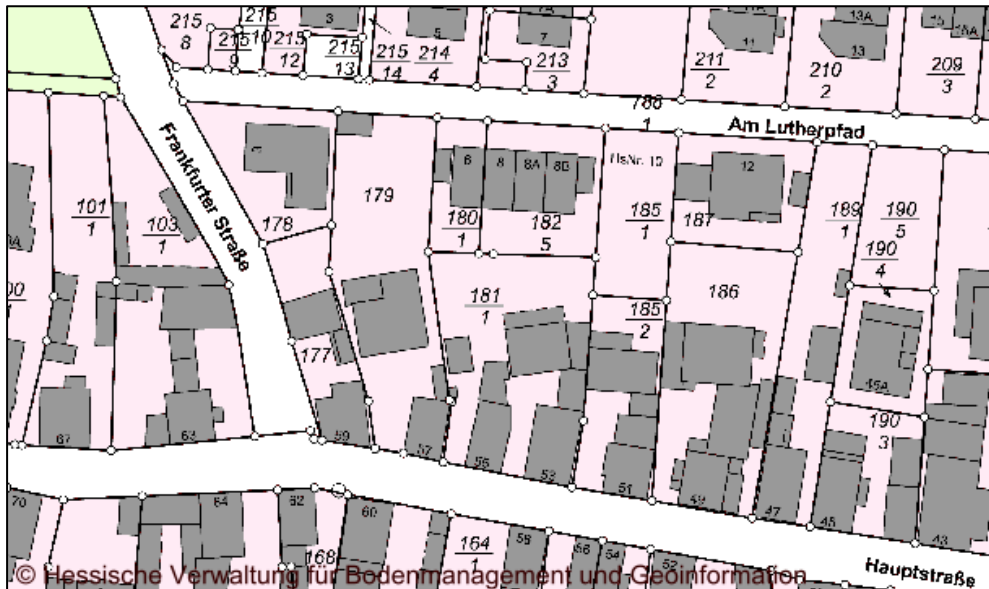
Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Zeit vom Montag, 30.11.2020 bis einschließlich Montag den 11.01.2021 bei der Gemeinde Erzhausen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

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><b>Hinweis, dass die Planungsgrundlage veraltet ist und die Flurstücke 180/1 und 182/ 5 verschattet werden</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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 (<a href="http://www.gds.hessen.de">www.gds.hessen.de</a>)</p> <p>Die im Rahmen des Eigentümergesprächs am 27.02.2018 vorgestellte Präsentation ist der Abwägungstabelle als Anhang beigelegt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
<p><b>1.2</b></p>	<p><b>Anregung, durch Festsetzung einer ergänzenden Baulinie innerhalb der Flurstücke 179 und 185/1 einer Verschattung entgegenzuwirken</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b> 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). 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*



**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>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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<p><b>1.3</b></p>	<p><b>Anregung, die Bebauung an der Frankfurter Straße mit aufzunehmen</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<p><b>1.4</b></p>	<p><b>Hinweis, dass auf eine bestehende Grenzüberbauung durch eine Einfriedigung</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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. <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></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><b>1.5</b></p>	<p><b>Hinweis, dass die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke sich an den Herstellungskosten für die Erschließungsstraße beteiligen sollen</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<p><b>1.6</b></p>	<p><b>Hinweis, auf die Beeinträchtigungen des entstehenden Bauverkehrs</b></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>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</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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> <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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></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>noch zusätzlich verschärft was aus unserer Sicht zu einer nahezu katastrophalen Gesamtsituation führt.</p>	
<p><b>1.7</b></p>	<p><b>Hinweis, dass der Stellplatzbedarf des geplanten Vorhabens nicht dem tatsächlichen Bedarf entspricht</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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>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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<p><b>1.8</b></p>	<p><b>Hinweis, dass es durch die Baumaßnahmen zu Beeinträchtigungen für die jetzigen Bewohner kommen wird</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></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.**

		Keine
1.9	<p><b>Hinweis, dass Bebauungen im Einvernehmen der Anwohner zu planen sind</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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 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>

**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>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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> 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><b>Hinweis, dass gegen den Bebauungsplan Einspruch erhoben wird</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
2.2	<p><b>Hinweis, dass die Verkehrsverhältnisse Einfluss auf die Wohnqualität hat</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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> <p>Das Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden stellt sich wie folgt dar:</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.**

**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

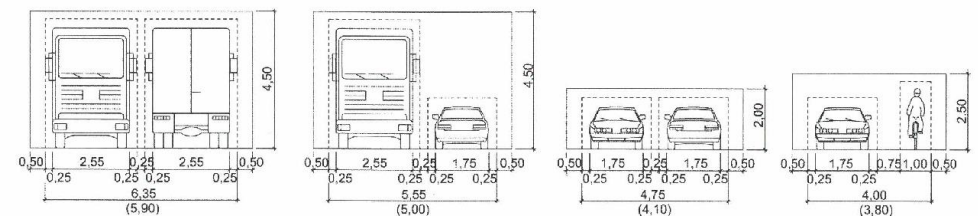


Abbildung : Beispiele für Verkehrsräume und lichte Räume beim Begegnen (Quelle: RASt 06, 2006: S.27)

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><b>2.3</b></p>	<p><b>Hinweis, dass Behinderungen durch Andienungsverkehr, eine erhöhte Umweltbelastung durch den Mehrverkehr und eine höhere Verkehrsgefährdung entsteht</b></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"> <li>• 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.</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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. <b>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.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></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><b>2.4</b></p>	<p><b>Hinweis, auf Beeinträchtigungen durch den Bauverkehr</b></p> <p>2. Es ist davon auszugehen, dass die Belieferung der Baustellen über den Lutherpfad erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Während der über Jahre hinweg stattfindenden Bautätigkeiten, kann die "Spielstraße" im eigentlichen Sinne nicht mehr genutzt werden.</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<p><b>2.5</b></p>	<p><b>Hinweis, dass sich die Parkplatzsituation verschlechtern wird</b></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"> <li>• 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.</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<p><b>2.6</b></p>	<p><b>Hinweis, dass durch die Nachverdichtung Rückzugsmöglichkeiten für Tiere und Pflanzen eingeschränkt sind</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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>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><b>Begründung:</b></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"> <li>- Gehölzrodungen und die Abnahme von Nistkästen finden in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar statt.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
2.7	<p><b>Hinweis, auf Verschattung und schlechte Lichtverhältnisse</b></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 deutliche verschlechtern. Die Verschattung wird sich bis weit auf die Gärten und in das 1. OG erstrecken. Die Anwohner haben sich zum Grundstückskauf nach dem damals gültigen Bebauungsplan entschieden.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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 Abstandsflächen eingehalten, bedarf es im Allgemeinen keinen weitergehenden Schutz vor Verschattung.</p>

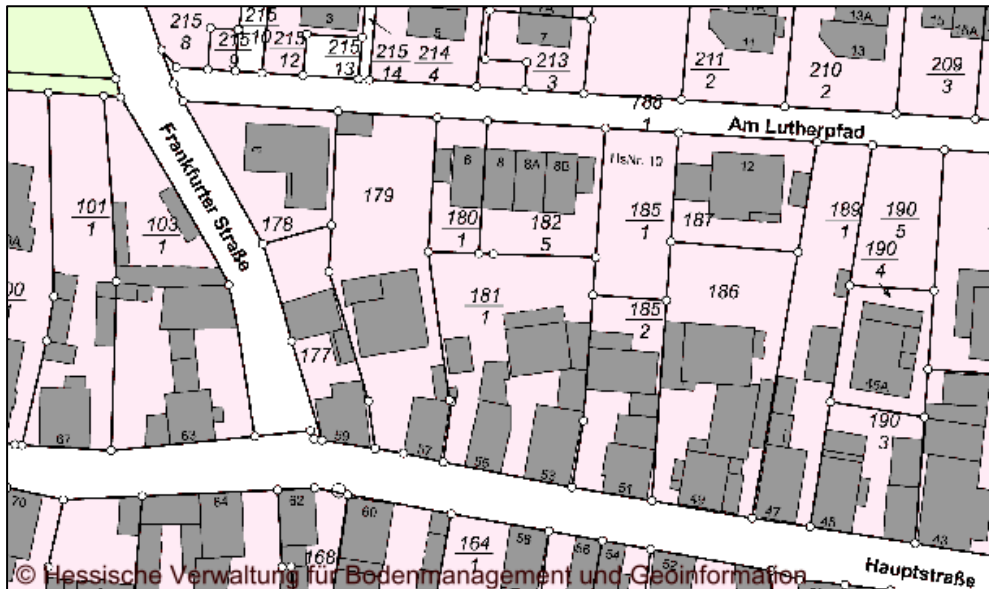
**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

	<p>Schlechtere Lichtverhältnisse in der Zukunft hätten bei einigen zu einer anderen Kaufentscheidung geführt.</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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
<p><b>2.8</b></p>	<p><b>Hinweis, dass sich das Mikroklima verschlechtert</b></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. Kähnen) 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"> <li>• Die klimatischen Bedingungen (Mikroklima) werden dadurch weiter verschlechtert. In Betrachtung des erwähnten Klimawandels halten wir das für unzumutbar und nicht nachhaltig.</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b> 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"> <li>- Beschränkung der überbaubaren Flächen</li> <li>- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen</li> <li>- Begrünung der Bauflächen</li> <li>- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</li> </ul> <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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> 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><b>2.9</b></p>	<p><b>Hinweis, die vorgesehene Bebauung zu Lasten der Anwohner geplant wird.</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<p><b>2.10</b></p>	<p><b>Hinweis, dass die Katastergrundlage veraltet ist</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>2.11</b></p>	<p><b>Hinweis, dass die ökologischen und sicherheitsrelevanten Punkte in der Änderungsplanung nicht betrachtet wurden</b></p> <p>Anmerkungen der Anwohner zum Verfahren:</p> <p>Die ökologischen und sicherheitsrelevanten Punkte sind unserer Meinung nach in Summe alle richtig, wichtig und in der Änderungsplanung nicht betrachtet worden.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Es ist nicht ersichtlich welche ökologischen und sicherheitsrelevanten Punkte gemeint sind. Entsprechende Gesetze und Verordnungen werden eingehalten.</p> <p>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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<p><b>2.12</b></p>	<p><b>Anregung, dass der plangebende Mehrverkehr nach Süden über die bestehenden Grundstücke der Hauptstraße führen soll</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<p><b>2.13</b></p>	<p><b>Anregung, dass die politischen Entscheider sich mit den Themen Nachverdichtung und den daraus resultierenden Verkehrsströmen beschäftigen sollen</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Anregung wird zur Kenntnis genommen,</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>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"> <li>• über eine Nachverdichtung (nicht nur in 3. Reihe) und</li> <li>• über die daraus resultierenden Verkehrsströme öffentlich in einer Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses diskutieren.</li> </ul> <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><b>Begründung:</b></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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<p><b>2.14</b></p>	<p><b>Hinweis, dass eine Kopie der Stellungnahme an die Politik versendet wird</b></p> <p>Eine Kopie der Stellungnahme geht an die Fraktionen GfE, SPD, CDU und Bündnis90/die Grünen und zwecks Veröffentlichung an den Erzhäuser Anzeiger.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></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.**

--	--	--



**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><b>Hinweis zur Beteiligung der Eigentümer</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
3.3	<p><b>Hinweis, zum damaligen Eigentümergehör</b></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</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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.**

Planungsbüros (und das obwohl man in der Präsentation sogar einigermaßen 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.

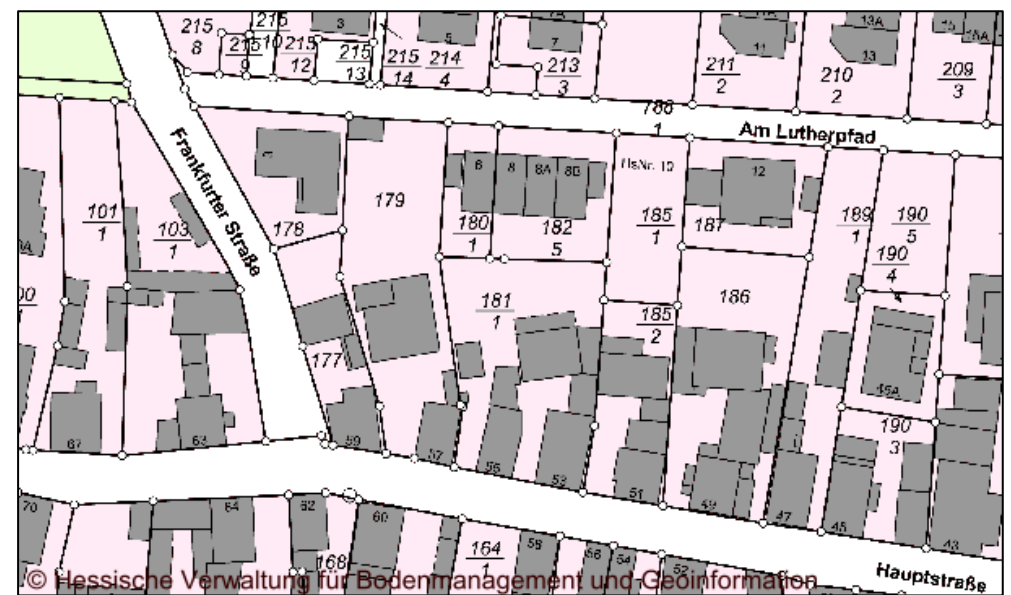


Abbildung: Aktueller Katasterplan, Stand Januar 2021 ([www.gds.hessen.de](http://www.gds.hessen.de))

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 Eigentümergehörig am 27.02.18 galt als Auftaktveranstaltung für das Bebauungsplanverfahren. Das Planungsbüro hatte im Rahmen des Eigentümergehöriges 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.**

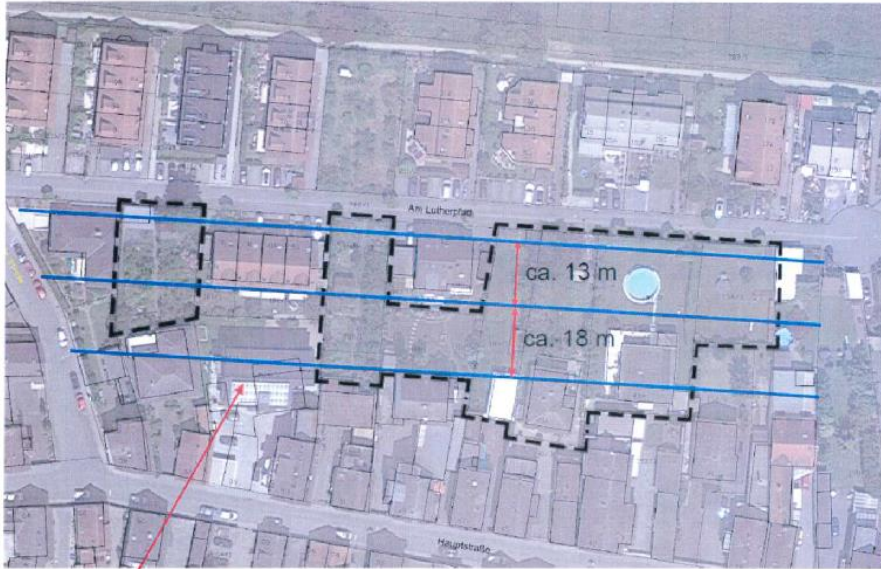
		<p>Die Darstellungen in der Präsentation vom 27.02.2018 zeigten eine idealtypische Herangehensweise und sollte die Eigentümer für das Thema Nachverdichtung und Erhalt der rückwärtigen Gartenbereiche sensibilisieren. So wurde anhand von Schemaskizzen, in der Präsentation als „Modellhafte Nachverdichtung“ 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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<p><b>3.3</b></p>	<p>Hier die besagten Ausschnitte aus der Präsentation:</p> <p><b>Hinweis auf eine veraltete Karte</b></p> <p>1. Überlagerung des Luftbildes mit bereits erreichtem Gebäude mit einer veralteten Karte</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Es wird auf Nr. 3.2 verwiesen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></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.**

**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>Das Diagramm zeigt eine schematische Darstellung einer Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet. Oben sind bestehende Gebäude als schwarze Rechtecke dargestellt. Darunter ist ein Bereich mit hellblauer schraffierter Füllung markiert, in dem neue Gebäude (rot und schwarz) geplant sind. Ein blauer Doppelpfeil zeigt die Ausdehnung dieser neuen Gebäude an. Beschriftungen im Diagramm umfassen 'Modellhafte Nachverdichtung' (Titel), 'Hauptstraße' (Straßenname), 'Fluchtlinie' (Fluchtlinie) und 'Gartenstraße' (Gartenstraße). Unten links ist die Nummer '27/02.2018' und unten rechts 'PLANESKIZZE' und 'FAKTTACT' zu sehen.</p> <p>Auch hier Verwendung eines veralteten fehlerhaften Bebauungsplanes.</p>	
<p>3.4</p>	<p><b>Hinweis, dass sich die neu geplanten Gebäude nicht in die Flucht einordnen</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<p>3.8</p>	<p><b>Hinweis, auf vorhandenen Schriftwechsel</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></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>All dies wurde sowohl dem Planungsbüro als auch der Gemeinde damals bereits zur Kenntnis gebracht. Schriftwechsel kann vorgelegt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Keine</p>
<p><b>3.9</b></p>	<p><b>Hinweis, dass den Grundstückseigentümern eine Gewinnmaximierung aufgrund gestiegener Grundstückspreise auf Kosten der bereits existierenden Anlieger zu ermöglicht wird</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b>                  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b>                  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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Keine</p>
<p><b>3.10</b></p>	<p><b>Hinweis, dass der B-Plan der 5. Änderung nicht zur Verfügung steht</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b>                  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b>                  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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  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>The photograph shows a printed document with the following visible text:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>ÖFFENTLICHE KANNTMACHUNG Gemeinde Erzhausen</b></li> <li><b>Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses</b></li> <li><b>Bekanntmachung des öffentlichen Auslegungsbeschlusses</b></li> <li><b>65 Jahre EP-Wenner</b></li> <li><b>Themenvorstellungen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Aufstellung</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Alter und Thema</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Informationszeitpunkt</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> mit TV</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> für mehr Interaktion, bereits auf Facebook</li> </ul> </li> <li><b>EP-Wenner</b></li> <li><b>UND</b></li> <li><b>Umwelt- und Ausschuss</b></li> <li><b>19.00 Uhr im Rathaus, (Raum 101)</b></li> <li><b>19.00 Uhr im Rathaus, (Raum 101)</b></li> <li><b>19.00 Uhr im Rathaus, (Raum 101)</b></li> </ul> <p>The site plan shows a grid of plots with labels like 'NORDEN', 'Am Lüttenpfad', and 'Erzhausen, den 17.11.2011'.</p>
<p><b>3.11</b></p>	<p><b>Hinweis auf die Katastergrundlage</b></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 Neubebauung sein. Es ist Aufgabe der Gemeinde aufgrund von Fakten zu entscheiden und nicht diese zu Lasten der Anwohner zu schaffen.</p>
	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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 FEH.T</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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<p><b>3.12</b></p>	<p><b>Anregung, bereits erfolgte Erschließungskosten zurück zu erstatten</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Die Erschließungskosten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<p><b>3.13</b></p>	<p><b>Anregung, bei Bauarbeiten die Belastung der Anwohner und Straße minimal zu halten</b></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,</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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>Zufahrt für Krankenfahrzeuge) sowie auch die Parkplatzsituation und die Andienung von Dienstbarkeiten wie z.B. Müllabfuhr nicht beeinträchtigt werden. 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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
<p><b>3.14</b></p>	<p><b>Anregung, die rückwärtigen Gartenbereiche von einer Bebauung frei zu halten Durchlüftungstunnel zu erhalten</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b> 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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
<p><b>3.15</b></p>	<p><b>Anregung, eine Grenzbebauung abzulehnen</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b> Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen bis auf Garagen und Stellplätze keine Grenzbebauung angrenzend der Grundstücke Am Lutherpfad 6, 8, 8a, 8b zu.</p>

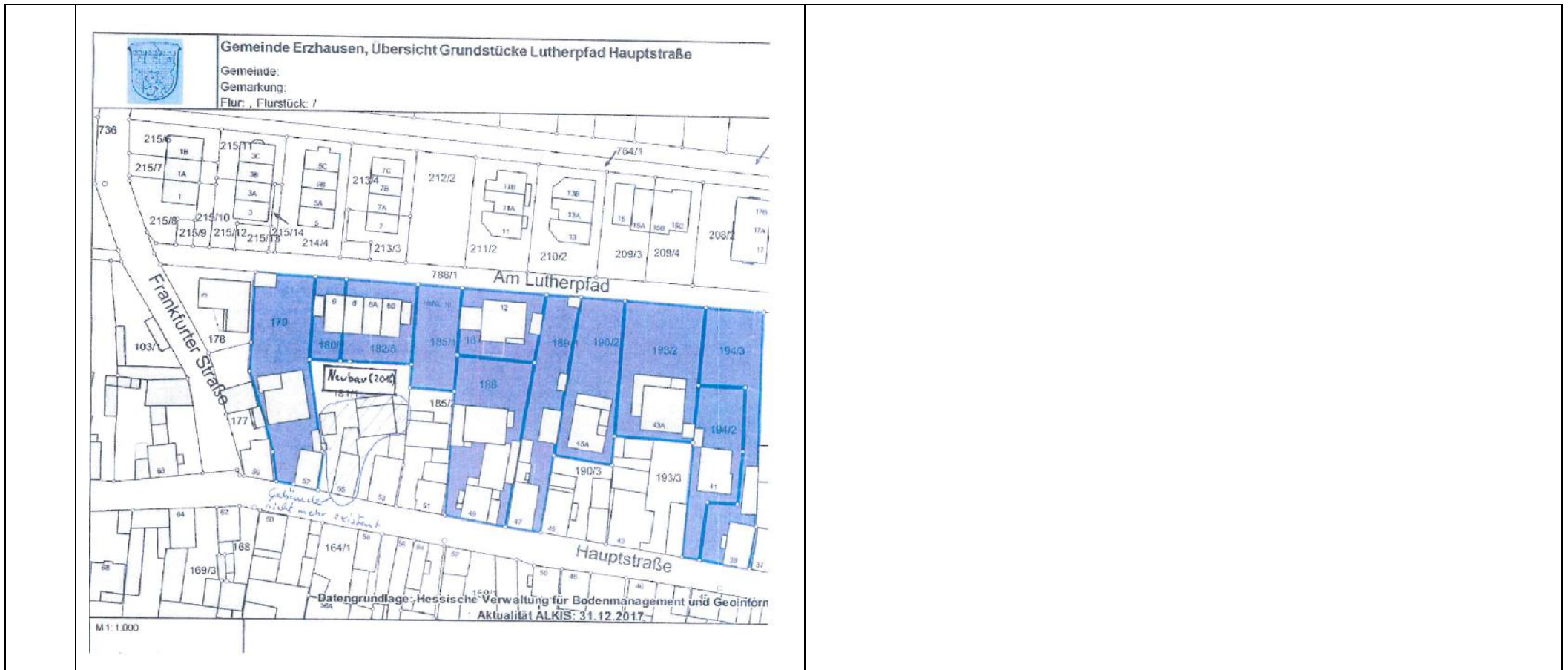
**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

		<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
<p><b>3.16</b></p>	<p><b>Anregung, die Anzahl an Parkplätzen pro Wohneinheit anzupassen</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b> 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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
<p><b>3.17</b></p>	<p><b>Bedenken einer weiteren Verdichtung „Am Lutherpfad“</b></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><b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b> 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>

**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>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>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><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
<p><b>3.18</b></p>	<p><b>Anhang</b>  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.**



**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

**Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit dem Schreiben vom 12.11.2020 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans mit der Bitte um Stellungnahme übersandt.

**Keine Stellungnahme eingegangen**

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben.

<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>
3. Polizeirevier
Bischöfliches Ordinariat des Bistums Mainz
Ev. Kirche in Hessen und Nassau
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen
ADFC Darmstadt-Dieburg e.V.
DB Netz AG
DB Services Immobilien GmbH
DB Station & Service AG
Fraport AG
Abwasserverband Langen-Egelsbach-Erzhausen
Deutsche Telekom Technik GmbH
Wasserverband Schwarzbachgebiet Ried
Westnetz GmbH
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
Bund für Umwelt- und Naturschutz
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
Hessen-Forst
Hessische Gesellschaft für Ornithologie
Landesjagdverband Hessen e.V.
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Verband Hessischer Fischer e.V.

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach
Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf
Magistrat der Stadt Darmstadt

**Beschlussvorschlag:**

Soweit von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahmen abgegeben wurden, geht die Gemeinde Erzhausen davon aus, dass die von diesen Trägern zu vertretenden Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.



**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

### **Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen**

Die nachfolgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich ohne Einschränkungen mit der Planung einverstanden erklärt und keine Bedenken und Anregungen vorgetragen:

<b>Nummer</b>	<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Schreiben vom</b>
3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Fachbereich Ländlicher Raum	07.12.2020
7	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	11.11.2020
10	Hessen Archäologie	01.12.2020
11	Industrie- und Handelskammer Darmstadt	02.12.2020
12	Landesamt für Denkmalpflege	01.12.2020
14	Regionalverband FrankfurtRheinMain	20.11.2020
16	DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation	17.11.2020
20	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	19.11.2020
21	Eisenbahn Bundesamt	17.11.2020
23	Hessen Mobil	02.12.2020
24	Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach	17.11.2020
25	Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH	15.12.2020
27	Ampiron GmbH	13.11.2020
30	Fernleitungs-Betriebs-GmbH	18.11.2020
31	PLE doc GmbH	18.11.2020
44	Magistrat der Stadt Weiterstadt	11.11.2020

### **Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen**

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

<b>Nummer</b>	<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Schreiben vom</b>
1	Regierungspräsidium Darmstadt	14.12.2020

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	11.12.2020
5	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	25.11.2020
9	Handwerkskammer Rhein-Main	02.12.2020
29	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG	03.02.2020
40	Naturschutzbund Deutschland	06.12.2020

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhäusen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

1	Regierungspräsidium Darmstadt Dez. Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung Az: III 31.2 64278 Darmstadt	Schreiben vom 14.12.2020 Az.: RPDA – Dez. III 31.2-61 d 02.06/59-2020/1	
1.1	<b>Regionalplanung</b>		
1.1.1	<b>Darstellung des Planvorhabens, keine Anregungen oder Bedenken</b>  Zu der vorgelegten Änderungsplanung zum Zwecke der Nachverdichtung einiger im Bereich des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II“ gelegener Grundstücke (der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 0,4ha) innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ festgelegten Bereichs bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.  Die Planung ist i. S. v. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.		<b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
1.2	<b>Naturschutz</b>		
1.2.1	<b>Hinweis, dass keine Schutzgebiete berührt werden</b>  Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen mit, dass die Änderung des Bebauungsplans der Nachverdichtung der Bebauung dient und keine Schutzgebiete berührt. Insofern bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.		<b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
1.2.2	<b>Verweis auf Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde</b>  Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.		<b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
1.3	<b>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt</b>  Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:		

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

<p><b>1.3.1</b></p>	<p><b>Grundwasser, Anregung, die Lage des Vorhabens in einem Trinkwasserschutzgebiet in den Textteil und die Plandarstellung aufzunehmen</b></p> <p>Ich bitte Sie, den Hinweis bezüglich der Lage des Vorhabens in Trinkwasserschutzgebieten aus Kapitel 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Ich bitte Sie, die entsprechende Kennzeichnung ebenfalls in der Plandarstellung vorzunehmen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Ergänzung des Hinweises in den textlichen Festsetzungen unter Punkt IV Nr. 4 und Kennzeichnung in der Plandarstellung entsprechend der Stellungnahme</p>
<p><b>1.3.2</b></p>	<p><b>Nachsorgender Bodenschutz, Hinweis, dass sich Altstandorte im Plangebiet befinden</b></p> <p>Bodenschutz Nachsorgender Bodenschutz (Altlasten):</p> <p>Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Gemeinde Erzhausen Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.</p> <p>In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.</p> <p>Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet (Bereich Hauptstraße 43A) ein Eintrag ergibt (siehe beiliegende Liste). Darunter befindet sich ein Betrieb, der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet wird.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Gemäß der Stellungnahme wurde eine nachgeschaltete Einzelfallbewertung im Sinne eines Gutachtens vorgenommen, um abzuschätzen, ob tatsächliche Bodenbelastungen vorliegen, die unter Umständen bestehende bzw. geplante Nutzungen gefährden könnten und ob gegebenenfalls weitere Untersuchungen zur Aufklärung des Altlastenverdachts angezeigt sein könnten.</p> <p>Das Ergebnis der Einzelfallrecherche vom 16.04.2021 zum Altstandort Hauptstraße 43 A in Erzhausen bestätigt, dass am Standort im Rahmen der Ortsbesichtigung keine auffälligen Verfärbungen, Rückstände, Gerüche oder sonstige Relikte festgestellt, die auf den registrierten abgemeldeten Kleinbetrieb der Familie Neubauer zurückzuführen gewesen wäre.</p> <p>Wie eine Befragung der damaligen Betreiber ergab, wurde die in Rede stehende Metallschleiferei vor Ort in einem sehr kleinen Maßstab und auch nur für 1,5 Jahre betrieben. Eine Kontaminationsrelevanz wurde daher bereits aufgrund der Inaugenscheinnahme als nicht vorliegend angesehen.</p> <p>Die zur Validierung dieser Annahme durchgeführte Einzelfallbewertung nach dem HLUG-Konzept hat diese Einschätzung bestätigt. Der branchenspezifische Anfangsverdacht konnte anhand der vorgenommenen schutzgutbezogenen Gefährdungsabschätzung ausgeräumt werden.</p> <p>Aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes bestehen daher keine Bedenken gegen die Inkraftsetzung des Bebauungsplans.</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

	<p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUg durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.</p> <p>Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann.</p>	<p>Das Gutachten wurde dem Regierungspräsidium vorgelegt und darüber entschieden.</p> <p>Eine abschließende Bewertung des RP muss noch erfolgen (voraussichtlich bis KW 20) und eingearbeitet werden</p>
<p><b>1.3.3</b></p>	<p><b>Vorsorgender Bodenschutz, keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Vorsorgender Bodenschutz:</p> <p>Nachverdichtung im Innenbereich</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>In Kapitel 9 der Begründung des Bebauungsplanentwurfes wurde auf den Bodenschutz eingegangen. Durch die Planung wird die bauliche Nutzung von Gartenbereichen innerhalb eines bestehenden Wohngebietes ermöglicht. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtetypische Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung), dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Ziel der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Bodens gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG entsprochen.</p> <p>Weiterhin sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Begrünung festgesetzt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<p><b>1.4</b></p>	<p><b>Oberflächengewässer und Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz und Immissionsschutz</b></p>	
<p><b>1.4.1</b></p>	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

	<p>Von den Dezernaten „Oberflächengewässer“ und „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz“ werden ebenso wie von dem Dezernat „Immissionsschutz“ gegen die o. a. Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
<p><b>1.5</b></p>	<p><b>Bergaufsicht</b></p>	
<p><b>1.5.1</b></p>	<p><b>Keine Anreungen oder Bedenken</b></p> <p>Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:</p> <p><u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010</li> <li>- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</li> </ul> <p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</li> </ul> <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,</li> <li>- in der Datenbank vorliegende Informationen,</li> <li>- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.</li> </ul> <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

	<p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>		
<b>1.6</b>	<p><b>Hinweis, den Kampfmittelräumdienst eigenständig zu beteiligen</b></p> <p>Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<b>2</b>	<p>Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Jägertorstraße 207 64289 Darmstadt</p>	<p>Schreiben vom 11.12.2020 Az.: 411-TÖB-76/12</p>	
	<p>Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p>		
<b>2.1</b>	<p><b>Gewässer und Bodenschutz</b></p>		
<b>2.1.1</b>	<p><b>Hinweis, dass keine Schutzgebiete berührt werden</b></p> <p>In der Begründung wird bereits auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Zone III B von zwei festgesetzten Wasserschutzgebieten und auf die jeweils geltenden Schutzgebietsverordnungen mit den sich hieraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen verwiesen.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).</p>	
<p><b>2.1.2</b></p>	<p><b>Anregung, bei der Ableitung von Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen</b></p> <p>Auf die Lage des Plangebiets innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659) und die stark schwankenden Grundwasserstände bzw. Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände wird bereits in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.</p> <p>Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).</p> <p>Der Begründung ist zu entnehmen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht getroffen wird. Als Grund werden die hohen Grundwasserstände im Plangebiet aufgeführt. Anfallendes Niederschlagswasser soll stattdessen gesammelt und verwertet werden. Überschüssiges Niederschlagswasser soll in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden. Da in den textlichen Festsetzungen dennoch Hinweise und Empfehlungen zur Versickerung von Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen grundsätzlich nur möglich ist, wenn die Mächtigkeit des Sickerraumes unter der Sohle der Versickerungsanlage mindestens 1 m – bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand – beträgt. Weiterhin muss der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens (Kf) zwischen <math>1 \cdot 10^{-3}</math> und <math>1 \cdot 10^{-6}</math> m/s liegen. Bei der Bewertung der Niederschlagswasserabflüsse und der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.).</p> <p>Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Ergänzung des Hinweises in den textlichen Festsetzungen unter Punkt IV Nr. 5 sowie in der Begründung unter Kapitel 16.4.2 entsprechend der Stellungnahme</p>



**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

	<p>muss, ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m<sup>3</sup> ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <a href="https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html">https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html</a></p>	
2.1.3	<p><b>Anregung, für das Einbringen von Stoffen eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser einzuholen</b></p> <p>Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b> In den textlichen Festsetzungen unter Punkt IV Nr. 5 wird bereits auf die Unterrichtung der zuständigen Wasserbehörde hingewiesen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
2.1.4	<p><b>Anregung, für die Errichtung von Erdwärmesonden eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen</b></p> <p>Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Das Plangebiet liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem wasserwirtschaftlich ungünstigen sowie in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Ergänzung des Hinweises in den textlichen Festsetzungen unter Punkt IV Nr. 3 entsprechend der Stellungnahme.</p>
2.1.5	<p><b>Anregung, dass anfallender Bauschutt ordnungsgemäß entsorgt werden soll</b></p> <p>Bei Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b> Die Verwertung bzw. Entsorgung von anfallendem Bauschutt bei Abbruchmaßnahmen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

<p><b>2.1.6</b></p>	<p><b>Anregung, die Funktion des Bodens nachhaltig zu sichern</b> Die Funktion des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b> In der Begründung unter Punkt 9 und in den textlichen Festsetzungen unter Punkt IV Nr. 3 zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf den Schutz des Bodens hingewiesen. Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl dient der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das für das Vorhaben notwendige Maß und trägt somit ebenfalls zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
<p><b>2.1.7</b></p>	<p><b>Anregung, die Bodenschutzbehörde bei schädlichen Bodenveränderungen zu unterrichten</b> Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.  Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <a href="https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien">https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien</a>  Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b> In den textlichen Festsetzungen unter Punkt IV Nr. 3 wird bereits auf die Unterrichtung der zuständigen Behörde hingewiesen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
<p><b>2.1.8</b></p>	<p><b>Anregung, die Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.</b> Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

	Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.	Ergänzung des Hinweises in den textlichen Festsetzungen unter Punkt IV Nr. 3 entsprechend der Stellungnahme.
<b>2.2</b>	<b>Brand- und Katatstrophenschutz</b>	
<b>2.2.1</b>	<b>Keine Anregungen oder Bedenken</b> Gegen die geplante Maßnahme besteht aus Brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken sofern an der vorgelgten Planung keine Änderungen vorgenommen und nachfolgende Punkte beachtet werden:	<b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
<b>2.2.2</b>	<b>Keine Anregungen oder Bedenken</b> Löschwasser: Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschose von 2 / a und der GFZ von 0,8/1,0 mit der baulichen Nutzung allgem. Wohngebiet (WA) sowie der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung sind: Mindestens 1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig, wie bereits im Entwurf des Bebauungsplanes erfasst.	<b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
<b>2.2.3</b>	<b>Hinweis, die DIN 14090 zu beachten</b> Hinweis: In Hessen wurden mit der H-VV-TB 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist zu beachten.	<b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <b>Begründung:</b> Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes, sondern sind im Bauantragsverfahren zu sichern. <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
<b>2.2.4</b>	<b>Hinweis, Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten, wenn Gebäude ohne 2. Rettungsweg errichtet werden</b>	<b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

	<p>Hinweis: Sollten Gebäude ohne 2. Rettungswegs errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8m der Geländeoberfläche liegen ist zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerrlasses zu beachten.</p>	<p><b>Begründung:</b></p> <p>Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der geplanten Gebäudeklasse der Hessischen Bauordnung nach § 2 Abs. 3. Die Sicherstellung der Rettungswege gemäß der HBO ist gewährleistet.</p> <p>Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes, sondern sind im Bauantragsverfahren zu sichern.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<p><b>2.3</b></p>	<p><b>Altlasten</b></p>	
<p><b>2.3.1</b></p>	<p><b>Anregung, dass Altlasteneinträge vorliegen</b></p> <p>Laut KGIS liegen Altlasteneinträge vor. Der Steckbrief ist beigefügt.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Gemäß der Stellungnahme wurde eine nachgeschaltete Einzelfallbewertung im Sinne eines Gutachtens vorgenommen, um abzuschätzen, ob tatsächliche Bodenbelastungen vorliegen, die unter Umständen bestehende bzw. geplante Nutzungen gefährden könnten und ob gegebenenfalls weitere Untersuchungen zur Aufklärung des Altlastenverdachts angezeigt sein könnten.</p> <p>Das Ergebnis der Einzelfallrecherche vom 16.04.2021 zum Altstandort Hauptstraße 43 A in Erzhausen bestätigt, dass am Standort im Rahmen der Ortsbesichtigung keine auffälligen Verfärbungen, Rückstände, Gerüche oder sonstige Relikte festgestellt, die auf den registrierten abgemeldeten Kleinbetrieb der Familie Neubauer zurückzuführen gewesen wäre.</p> <p>Wie eine Befragung der damaligen Betreiber ergab, wurde die in Rede stehende Metallschleiferei vor Ort in einem sehr kleinen Maßstab und auch nur für 1,5 Jahre betrieben. Eine Kontaminationsrelevanz wurde daher bereits aufgrund der Inaugenscheinnahme als nicht vorliegend angesehen.</p> <p>Die zur Validierung dieser Annahme durchgeführte Einzelfallbewertung nach dem HLUG-Konzept hat diese Einschätzung bestätigt. Der branchenspezifische Anfangsverdacht konnte anhand der vorgenommenen schutzgutbezogenen Gefährdungsabschätzung ausgeräumt werden.</p> <p>Aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes bestehen daher keine Bedenken gegen die Inkraftsetzung des Bebauungsplans.</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

			<p>Das Gutachten wurde dem Regierungspräsidium vorgelegt und darüber entschieden.</p> <p>Eine abschließende Bewertung des RP muss noch erfolgen (voraussichtlich bis KW 20) und eingearbeitet werden</p>
<b>2.4</b>	<b>Jugendamt</b>		
<b>2.4.1</b>	<p><b>Anregung, die zusätzlich zu versorgenden Kinder in der Bedarfsplanung der Kindertagesbetreuung zu berücksichtigen</b></p> <p>Bei oben genanntem Verfahren wird von einem Anwachsen der Bevölkerung in Erzhausen ausgegangen. Die Wanderungsbewegungen im Landkreis Darmstadt-Dieburg sind stark von der Familienwanderung, also von Eltern(-teilen), die mit ihren Kindern umziehen, geprägt (vgl. Landkreis Darmstadt-Dieburg Statistik Journal Nr. 09, April 2019). Daher ist ein Zuzug von Familien mit Kindern im Kita-Alter zu erwarten. Die zusätzlich in der Kindertagesbetreuung zu versorgenden Kinder sollten bei der Bedarfsplanung berücksichtigt werden, um ein bedarfsgerechtes Angebot zu gewährleisten.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Die zu erwartende Anzahl von Kindern und zu welchem Zeitpunkt ein zusätzliches Angebot erforderlich ist, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Darüber hinaus ist das Plangebiet mit sechs möglichen Baugrundstücken relativ klein und erzeugt keinen erheblichen Mehrbedarf an KITA-Plätzen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<b>2.5</b>	<b>Untere Denkmalschutzbehörde, Ländlicher Raum, Schulservice, Untere Verkehrsbehörde, Gebäudemanagement, Polizeipräsidium Südhessen, Sportkreis Darmstadt-Dieburg</b>		
<b>2.5.1</b>	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<b>3</b>	<p>Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg                  Fachbereich Ländlicher Raum                  Jägertorstraße 207                  64289 Darmstadt</p>	<p>Schreiben vom 07.12.2020                  Az.: k.A.</p>	
<b>3.1</b>	<b>Landwirtschaftsbehörde</b>		

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

	Wir nehmen wie folgt Stellung:		
<b>3.1.1</b>	<b>Keine Anregungen oder Bedenken</b> TOP 1 – Gemeinde Erzhausen Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaftsbehörde zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung keine Bedenken.		<b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
<b>5</b>	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Fachbereich 22 Erbacher Straße 46 64720 Michelstadt	Schreiben vom 25.11.2020 Az.: 22-HP-02-06-03-02-B-2020#139	
	<b>Keine Anregungen oder Bedenken, Hinweis , dass ein Flurstück im Geltungsbereich zerlegt wurde</b> Zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung: Es bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken. Hinweis: Das im Bebauungsplan dargestellte Flurstück 190/2 wurde zwischenzeitlich zerlegt in die Flurstücke 190/4 und 190/5.		<b>Abwägungsvorschlag:</b> Dem Hinweis wird gefolgt. <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Die Katastergrundlage wurde gemäß der Stellungnahme erneuert und in die Planung übertragen.
<b>7</b>	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Postfach2963 53019 Bonn	Schreiben vom 12.11.2020 Az.: k.A.	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Kenntnisnahme.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<b>9</b>	<p>Handwerkskammer Rhein-Main Postfach 100741 64207 Darmstadt</p>	<p>Schreiben vom 02.12.2020 Az.: 22-HP-02-06-03-02-B-2020#139</p>	
<b>9.1</b>	<p><b>Darstellung des Planvorhabens, keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren. Die Planungen betreffen Flächen in Erzhausen in einem bestehenden Wohngebiet. Sie verfolgen das Ziel, die vorhandene, von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Bebauung auf bisherigen Garten- und Grünflächen nach zu verdichten.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<b>9.2</b>	<p><b>Anregung, nicht störende Handwerksbetriebe in den Nutzungskatalog mit aufzunehmen</b></p> <p>Gegen dieses Vorhaben bestehen seitens der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sehen die Planungen für das Gebiet dabei eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet vor, bei dem verschiedene Nutzungsarten des in § 4 BauNVO aufgelisteten Katalogs ausgeschlossen bzw. unzulässig werden. Insbesondere werden dadurch auch nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig, während sonstige nicht störende Gewerbebetriebe offenbar ausnahmsweise zulässig bleiben sollen. Für uns ist diese Differenzierung nicht nachvollziehbar und jedenfalls nicht sinnvoll, da beide Nutzungsarten eine gewerbliche Nutzung vorgeben, die mit dem Wohnen zwingend kompatibel sein muss. Gerade die derzeit herausfordernde Krisensituation aufgrund des Corona-Virus führt deutlich vor Augen, wie wichtig die Möglichkeit ist, Wohnen und Arbeiten zu kombinieren. Nicht nur auf Seiten von Arbeitnehmern in „Homeoffice“, sondern auch für Selbständige und Gewerbetreibende, auch im Handwerk, sofern deren Gewerbe „nicht störend“ und mit der Wohnnutzung verträglich sind. Die vorgesehenen Festsetzungen schließen dies aber aus. Sie sollten zumindest eine ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetriebe berücksichtigen.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Für die nicht im Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Grundstücke besteht der seit 2011 rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße, 4. Änderung“. Bereits der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2000 wurde mit der Absicht aufgestellt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung neuer Wohnbauflächen zu schaffen und die Siedlungsfläche im Nordwesten Erzhausen für Wohnbebauung zu Deckung des Eigenbedarfs zu arondieren. Der Katalog der zulässigen Nutzungen ist hier bereits stark eingeschränkt worden, um der vorgesehenen Wohnbebauung den nötigen Vorrang einzuräumen. Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2000 gliedert sich in ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet. In dem Ursprungsbebauungsplan sind in dem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausschließlich Wohngebäude und in dem Mischgebiet gemäß § 6 ausschließlich Wohn- sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Ein Ausschluss der sonst zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe in Allgemeinen Wohngebieten wurde bereits hier vorgenommen und in den weiteren Änderungen des Bebauungsplans beibehalten.</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

			<p>Da es sich bei dem Plangebiet des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ um eine kleine Gebietsentwicklung mit insgesamt 12 Wohneinheiten handelt, soll weiterhin am festgesetzten Gebietscharakter des zugrunde liegenden Bebauungsplans festgehalten werden. Nicht störende Handwerksbetriebe sind im umliegenden Gebiet ausgeschlossen. Die Aufnahme von nicht störenden Handwerksbetrieben in den Nutzungskatalog des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ würde eine Sonderbehandlung gegenüber des unveränderten Gebiets darstellen. Dies widerspricht dem Grundsatz der Gleichbehandlung.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
10	Hessen Archäologie Außenstelle Darmstadt Berliner Allee 58 64295 Darmstadt	Schreiben vom 01.12.2020 Az.: A III. 3 Da 550-2020	
	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 4 Punkt IV.2 des Textteils zum B-Plan).</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmal-schutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
11	Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rheinstraße 89 64295 Darmstadt	Schreiben vom 02.12.2020 Az.: k.A.	
	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Vielen Dank, dass wir zu der Änderung des Bebauungsplanes Stellung nehmen dürfen.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

	Wir haben keine Bedenken oder Anregungen zu der Änderung. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben, die uns nicht bekannt sind.		<b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
<b>14</b>	Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststr. 16 60329 Frankfurt am Main	Schreiben vom 20.11.2020 Az.: hy	
	<b>Anregung, die Planungsgrundlagen anzupassen</b> Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Der Planbereich liegt außerhalb unseres räumlichen Zuständigkeitsbereiches und auf das Verbandsgebiet sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Da Erzhausen nicht Mitglied im Regionalverband FrankfurtRheinMain ist, gilt dort nur der Regionalplan Südhessen, nicht wie unter Punkt 5.1 „Regionalplan Südhessen“ beschrieben, der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010). Wir bitten das zu korrigieren.		<b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt. <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Anpassung des Hinweises der Planungsgrundlagen in der Begründung unter Punkt 5.1 entsprechend der Stellungnahme.
<b>16</b>	DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation Europaplatz 1 64293 Darmstadt	Schreiben vom 17.11.2020 Az.: kA	
	<b>Keine Anregungen oder Bedenken</b> Wir bedanken uns für die Beteiligung im o.g. Verfahren und nehmen dazu wie folgt Stellung: Dem Vorhaben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken zu schaffen, stehen hinsichtlich der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs keine Bedenken entgegen, sodass wir vom Vortrag von Einwänden oder Hinweisen absehen können.		<b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhäusen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

20	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH Unternehmenszentrale Am DFS Campus 10 63225 Langen	Schreiben vom 19.11.2020 Az.: V202002443	
	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Das Plangebiet liegt ca. 9 km von unseren Flugsicherungsanlagen am Flughafen Frankfurt am Main entfernt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
21	Eisenbahn Bundesamt Außenstelle Frankfurt am Main Untermainkai 23-25 60329 Frankfurt am Main	Schreiben vom 12.11.2020 Az.: 55141-551pt/748-8236#004	
	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Ihr Schreiben ist am 11.11.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
23	Hessen Mobil	Schreiben vom 02.12.2020	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhäusen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

	Straßen- und Verkehrsmanagement Groß-Gerauer Weg 4 64295 Darmstadt	Az.: 34-c-2_BE-15.01.02-Ba_2020-020275	
	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch das Planvorhaben nicht berührt.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<b>24</b>	Hessische Flugplatz GmbH EgelsbachFlugplatz D-63329 Egelsbach	Schreiben vom 16.11.2020 Az.: B2011-03	
<b>24.1</b>	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.</p> <p>Nach Durchsicht der Planunterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass wir keine Anregungen vorzubringen haben.</p> <p>Wir wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<b>24.2</b>	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Die uns überlassenen Unterlagen haben wir zur Kenntnis genommen und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Das zu beplanende Gebiet liegt in unmittelbarer Entfernung zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach sowie innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs nach § 17 LuftVG.</p> <p>Unsere Belange werden auf Seite 6 der textlichen Festsetzungen unter IV. 7 hinreichend aufgeführt.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<b>25</b>	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH Alte Bleiche 5	Schreiben vom 15.12.2020 Az.: k.A.	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

	65719 Hofheim		
	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.</p> <p>Nach Durchsicht der Planunterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass wir keine Anregungen vorzubringen haben.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<b>27</b>	Ampiron GmbH Rheinlanddamm24 44139 Dortmund	Schreiben vom 13.11.2020 Az.: kA	
	<p><b>Keine Anregungen und Bedenken</b></p> <p>Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<b>29</b>	e-Netz Südhessen GmbH & Co. KG Dornheimer Weg 24 64293 Darmstadt	Schreiben vom 03.12.2020 Az.: G135/Ke	
<b>29.1</b>	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

<p><b>29.2</b></p>	<p><b>Anregung, über die Ausführungsplanung vor Erstellung der Ausschreibungsunterlagen zu informieren, da sich innerhalb des Geltungsbereiches Betriebsmittel der e-Netz Süd Hessen befinden</b></p> <p>In Erzhausen sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik, Gas und Wasser.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.</p> <p>Im Zuge Ihrer Baumaßnahme ist von uns vorgesehen, Stromversorgungskabel zu verlegen.</p> <p>Für einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen bitten wir Sie, uns über die Ausführungsplanung vor Erstellung ihrer Ausschreibungsunterlagen zu informieren. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Frau Pia Lenger in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel. (06151) 701-8169.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Die Ausführungsplanung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
<p><b>29.3</b></p>	<p><b>Anregung, bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungsstraßen die DIN 18920 und den Mindestabstand zu Versorgungsleitungen zu beachten</b></p> <p>Falls im Rahmen der Baumaßnahme Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen geplant sind, ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>In Punkt IV Nr. 6 der textlichen Festsetzungen wurde bereits Leitungsschutzmaßnahmen hingewiesen. Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 25 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass entsprechende Pflanzmaßnahmen zu Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsträger abzustimmen sind.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>

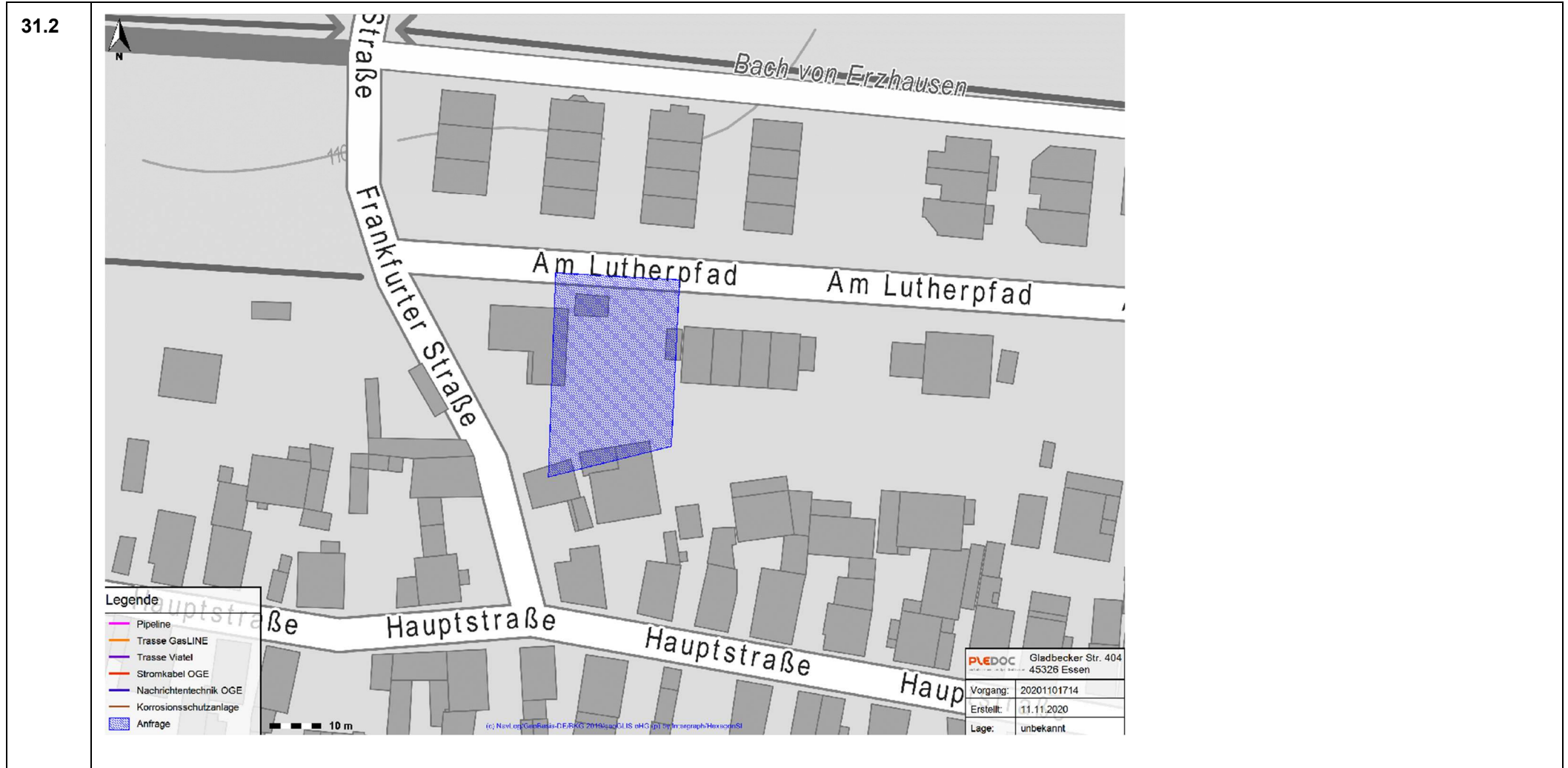
**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhäusen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

<p><b>29.4</b></p>	<p><b>Anregung, Flächen zur Errichtung von Transformatorenstationen in die Bauleitplanung als Vorhalteflächen aufzunehmen</b></p> <p>Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist es erforderlich, frühzeitig in die Planung bezüglich vorgesehener Parkflächen, die mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge auszustatten sind, einbezogen werden. In Abhängigkeit der vorgesehenen Parkflächen mit Ladesäulen ist der Energiebedarf im Bezug auf benötigte Transformatorenstationen und die Anzahl der Stromkabel in den öffentlichen Gehwegen und Straßen ein wesentlicher Planungsfaktor. Daraus kann ein Mehrbedarf an Flächen für die Errichtung von zusätzlichen Transformatorenstationen zur Sicherstellung des Energiebedarfs für die E-Mobilität resultieren. Für eine ökonomisch nachhaltige Erschließung sind die Flächen zur Errichtung von Transformatorenstationen bereits in die Bauleitplanung als Vorhalteflächen mit aufzunehmen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>	
<p><b>29.5</b></p>	<p><b>Anregung, über den weiteren Verlauf der Planungen unterrichtet zu werden</b></p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>	
<p><b>30</b></p>	<p>Fernleitungs-Betriebs-GmbH Betriebsverwaltung Süd Hohlstraße 12 55743 Idar-Oberstein</p>	<p>Schreiben vom 18.11.2020 Az.: k.A.</p>	
	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben:</p> <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhäusen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

	Referat Infra I3 TÖB Fontainengraben 200 53123 Bonn BAIUDBwToeB@bundeswehr.org		
<b>31</b>	PLE doc GmbH Gesellschaft für Dokumentationserstellung und – pflege mbH Postfach 120255	Schreiben vom 02.03.2020 Az.: 20201101714	
<b>31.1</b>	<p><b>Keine Anregungen und Bedenken</b></p> <p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme <b>nicht betroffen</b> werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> <li>- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt</li> </ul> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</p> <p>Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><b>Achtung:</b> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.



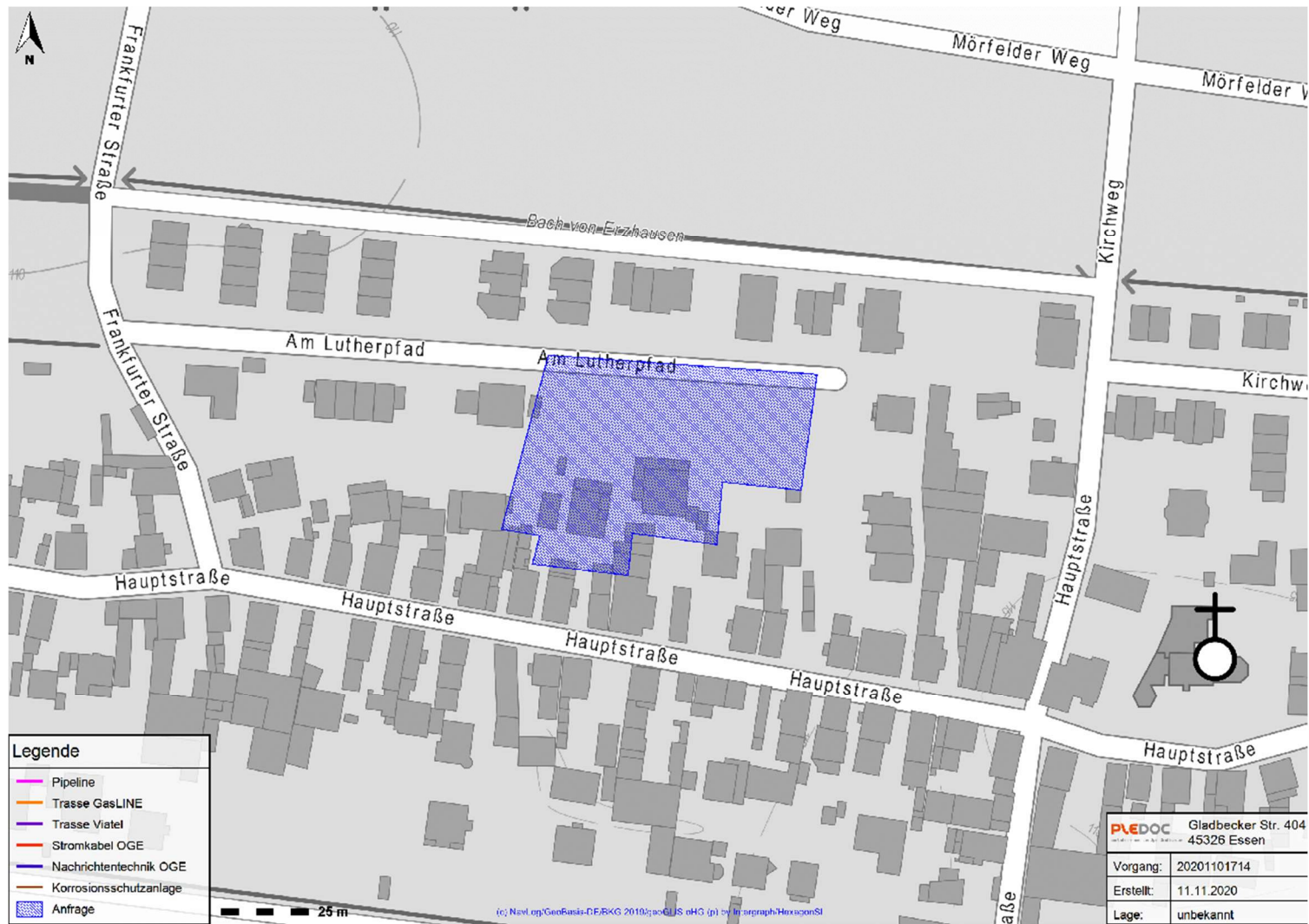


Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.



**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

31.4



40

Naturschutzbund Deutschland  
Landesverband Hessen e.V.  
Friedensstraße 26

Schreiben vom 06.12.2020  
Az.: k.A.

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

	35578 Wetzlar		
40.1	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der NABU( Landesverband Hessen zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ gebeten.</p> <p>Zuständigkeitshalber nehme ich dazu wie folgt Stellung:</p>		
40.2	<p><b>Anregung, dass bestehende Lebensräume durch eine Verdichtung nicht gefährdet werden dürfen</b></p> <p>Grundsätzlich zieht der NABU eine Verdichtung der Erschließung neuer Baugebiete vor. Hierbei ist es jedoch von elementarer Bedeutung, dass bestehende Lebensräume der bestehenden Fauna nicht nachteilig gefährdet werden (Beachtung des Artenschutzes).</p> <p>Hierzu liegt der PG Darmstadt ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (BfL Heuer &amp; Döring, Brensbach, Januar 2020) vor.</p> <p>Ich schliesse mich den Empfehlungen „6. Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ des Gutachterbüros an und bitte um eindringliche Beachtung und Umsetzung der Empfehlungen.</p> <p>Insbesondere die obligatorische Schaffung von bauseits anzubringenden Quartieren unterstütze ich mit Nachdruck. Die Fachfirmen Schwegler, Hasselfeldt und Vivara Pro bieten hierzu geeignete Einbauquartiere an.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Aus dem Artenschutz resultieren Belange für die Bauleitplanung und Bauvorhaben die frühzeitig in die Planung integriert werden sollten. Eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme vorhandener Tierarten und Lebensräume im Plangebiet wurde daher vom Büro BfL vorgenommen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität entwickelt.</p> <p>Die Ziele und Belange des Naturschutzes und der Landespflege werden im gesamten Verfahren und innerhalb der Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>
40.3	<p><b>Anregung, Grünflächen nicht als Schottergärten zu gestalten</b></p> <p>Grünflächen sind unter dem Aspekt „Naturnaher Außenanlagen/Gärten“ (keine sogenannten Schottergärten) zu gestalten.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Das Vorhaben berücksichtigt die Belange des Naturschutzes. Unter Punkt 6 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ der textlichen Festsetzungen wird das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ausgeschlossen. Lebensräume und Nahrungsquellen für Tiere und Pflanzen sowie Grünflächen werden im gesamten Verfahren und innerhalb der Erschließungsmaßnahmen ausreichend beachtet und gesichert.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen über die während der Offenlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen.**

44	Magistrat der Stadt Weiterstadt Riedbahnstr. 6 64331 Weiterstadt	Schreiben vom 11.11.2020 Az.: 610-10/ Hon	
<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Für die Beteiligung an dem oben genannten Bauleitplanverfahren bedanken wir uns. Die Planunterlagen haben wir eingesehen und von Seiten der Stadt Weiterstadt bestehen weder bedenken, noch werden Anregungen vorgebracht.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>	

**Gemeinde Erzhausen**

# **1. Ergänzung Bebauungsplan "Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung"**

---

## **Begründung zum Entwurf**

**12. Mai 2021**

Blau markiert: Änderungen zum 29.Juli 2020 nach der Abwägung

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp  
M.Eng. (FH) Nathalie Sauer  
M.Sc. Christina Kontaxis

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB</b> .....	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>5</b>
5.1	Regionalplan Südhessen.....	5
5.2	Flächennutzungsplan Erzhausen .....	6
5.3	Bebauungsplan .....	7
<b>6.</b>	<b>Siedlungsdichtewerte</b> .....	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Schutzgebietsausweisungen</b> .....	<b>9</b>
7.1	Überschwemmungsgefährdete Gebiete .....	9
7.2	Wasserschutzgebiet .....	9
7.3	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	10
<b>8.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>11</b>
<b>11.</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>11</b>
<b>12.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation</b> .....	<b>12</b>
<b>13.</b>	<b>Artenschutzrechtliches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung</b> .....	<b>12</b>
13.1	Fauna.....	12
13.2	Wirkungen des Vorhabens .....	12
13.3	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten .....	12
13.4	Maßnahmen zur Vermeidung .....	13
<b>14.</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>13</b>
14.1	Individualverkehr .....	13
14.2	Verkehrslärm - Neuverkehr .....	14
14.3	Ruhender Verkehr .....	14
14.4	Öffentlicher Personennahverkehr .....	14
<b>15.</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen</b> .....	<b>15</b>
15.1	Relief, Geologie und Boden.....	15
15.2	Grund- und Oberflächenwasser.....	15
15.3	Klima / Luft .....	16
15.4	Biotop- und Nutzungstypen .....	16
15.5	Landschafts-, Ortsbild .....	19
<b>16.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft</b> .....	<b>19</b>

16.1	Wasserversorgung .....	19
16.2	Wasserbedarfsprognose .....	19
16.2.1	Löschwasserversorgung .....	19
16.2.2	Wasserqualität .....	20
16.3	Grundwasser .....	20
16.4	Abwasserbeseitigung .....	20
16.4.1	Schmutzwasser .....	20
16.4.2	Niederschlagswasser .....	20
<b>17.</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>20</b>
<b>18.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>21</b>
<b>19.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>21</b>
19.1	Art der baulichen Nutzung .....	21
19.2	Bauweise .....	21
19.3	Maß der baulichen Nutzung .....	22
19.3.1	Überbaubare Grundstücksflächen .....	22
19.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	22
19.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	22
19.5.1	Artenschutzmaßnahmen .....	22
19.5.2	Oberflächenbefestigung .....	22
19.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	23
<b>20.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>23</b>
20.1	Festsetzungen zur Gestaltung.....	23
<b>21.</b>	<b>Wasserrechtliche Satzung .....</b>	<b>23</b>
<b>22.</b>	<b>Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB .....</b>	<b>23</b>
<b>23.</b>	<b>Planungsstatistik.....</b>	<b>23</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (ohne Maßstab), Quelle: openstreetmaß.....	3
Abb. 2:	Geltungsbereich (ohne Maßstab) Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation .....	4
Abb. 3:	Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Regionalplan Südhessen (2010) .....	6
Abb. 4:	Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Flächennutzungsplan Erzhausen (2000) .....	7
Abb. 5:	Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II“ (2005) .....	8
Abb. 6:	Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten .....	13

## 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans

Der seit dem Jahre 2000 rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II“ wurde mit der Absicht aufgestellt, eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung neuer Wohnbauflächen zu schaffen. Aufgrund des hohen Wohnbedarfs sollen nun bisher als Hausgarten genutzte Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen und als Wohnnutzung in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung und die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Wohnbaustruktur ist vorrangig durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es diese Struktur beizubehalten.

Durch die Nachverdichtung der teilweise bebauten Grundstücke, wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Insgesamt trägt die Planung zur Deckung des Wohnbedarfs der Gemeinde Erzhausen bei. Die Ergänzung des Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Erzhausen und liegt südlich der Straße „Am Lutherpfad“. Dabei umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemarkung Erzhausen in der Flur 1 die Flurstücke 179, 185/1, 189/1, 190/2, 193/2 und 194/3.

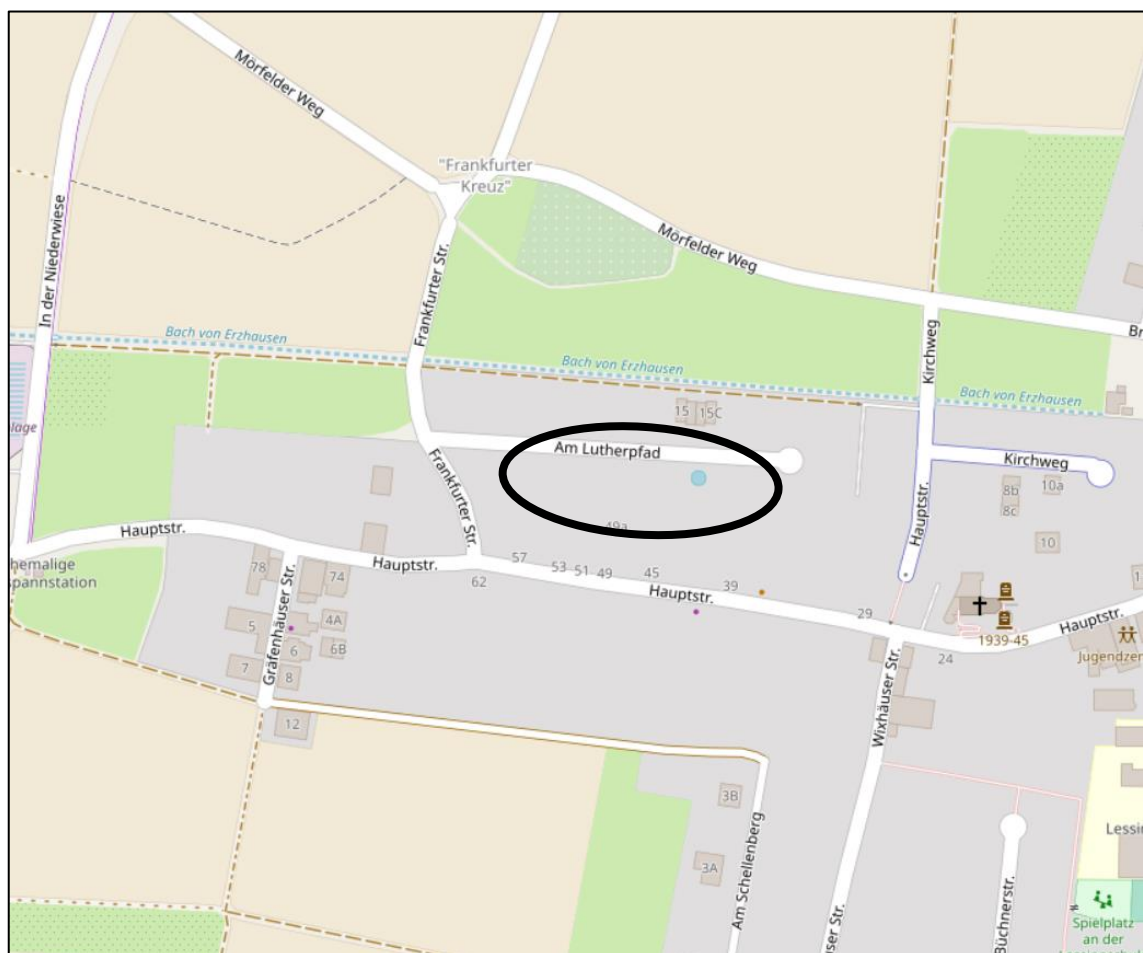


Abb. 1: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab), Quelle: openstreetmaß





Abb. 2: Geltungsbereich (ohne Maßstab) Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- **Hessische Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S.198)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)
- **Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550).
- **Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main** vom 30.09.2011 (GVBl. I S. 438).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- **Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB)** i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.03.2017 (GVBl. I S. 36)
- **Hess. Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310)
- **Hessisches Straßengesetz (HStrG)** i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

#### 4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Da der Bebauungsplan aufgrund der geplanten Nachverdichtung der Fläche, als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden kann, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 1.500 m<sup>2</sup> und liegt somit unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>, der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

#### 5. Planungsrechtliche Situation

##### 5.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand Erzhausens. Aufgrund der Ausweisung als „Wohnbaufläche, Bestand“ ist die geplante Wohnnutzung aus dem [Regionalplan Südhessen](#) entwickelt.

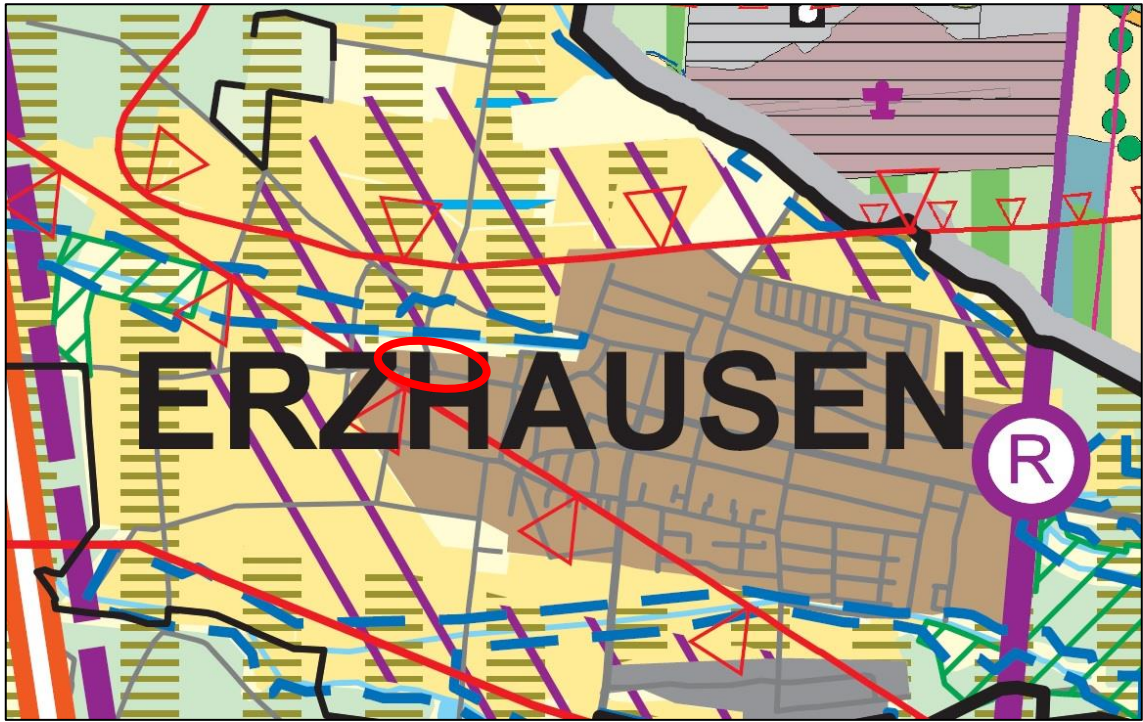


Abb. 3: Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Regionalplan Südhessen (2010)

## 5.2 Flächennutzungsplan Erzhausen

Im Flächennutzungsplan Erzhausen aus dem Jahr 2000 ist das Gebiet als „Wohnbaufläche, Planung“ dargestellt.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



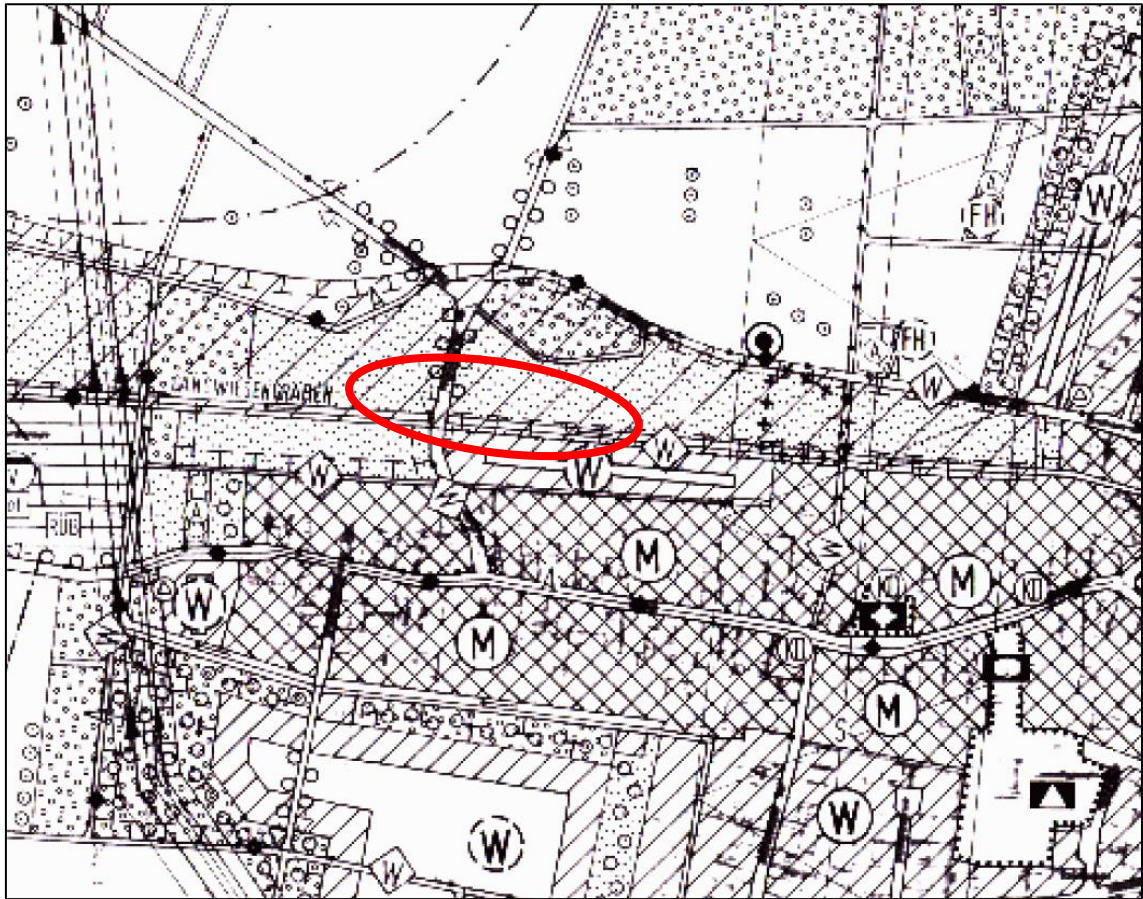


Abb. 4: Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Flächennutzungsplan Erzhausen (2000)

### 5.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II“, inklusive Änderungen, aus dem Jahr 2005. Dieser setzt Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen fest.

Das Gebiet ist entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

Dabei beschränken sich beim Allgemeinen Wohngebiet die allgemein zulässigen Nutzungen auf Wohngebäude und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Der vorliegende Bebauungsplan ergänzt den Geltungsbereich um die Flurstücke Nr. 179, 185/1, 185/2, 186, 189/1, 190/2, 193/2 und 194/3.



Abb. 5: Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II“ (2005)

## 6. Siedlungsdichtewerte

Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Die Gemeinde Erzhausen befindet sich in der Umgebung der Stadt Darmstadt und verfügt über einen S-Bahn-Anschluss. Jedoch auf Grund der größeren Entfernung des Plangebiets zur S-Bahnhaltestelle (ca. 1,6 km Luftlinie), liegt es außerhalb dessen Einzugsbereichs und wird der Siedlungstypologie „verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“ zugeordnet.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,38 ha. Die Planung sieht, unter der Annahme von 2 Wohneinheiten pro

Grundstück, die Errichtung von 12 WE vor. Der daraus resultierende Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 würde 31,6 WE je ha ergeben.

Eine Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes (s. Abb. 2 „Geltungsbereich“) ist in Bezug auf die regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zielführend, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe von 3.800 m<sup>2</sup> (Allgemeines Wohngebiet) nicht exemplarisch für die Dichte stehen kann. Daher erfolgt die Berechnung der Dichte anhand eines größeren Bereiches, der die Eigenart des Ortsteils widerspiegelt. Demzufolge ist die Berechnung der bestehenden und zukünftigen Dichte eine rein theoretische Betrachtungsweise zur Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS/RegFNP 2010.

Das Bruttowohnbauland umfasst die Summe aller Wohngrundstücksflächen und die dem Wohnen dienenden Flächen einschließlich aller Grün-, Verkehr und Wasserflächen eines zur Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Gebietes.

Das für die Berechnung der Dichtewerte als Grundlage dienende Bruttowohnbauland wird durch den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II“ und dessen Änderungen sowie die geplante 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes bestimmt.

Die Größe des Bruttowohnbaulandes des ursprünglichen Bebauungsplans beträgt ca. 2,7 ha. Durch die bestehenden 102 Wohneinheiten innerhalb dieses Bereiches ergibt sich zurzeit ein Dichtewert von 37,7 WE / ha. Dieser Wert liegt innerhalb der Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010. Unter Einbeziehung der vorliegenden Planung ergeben sich ein Bruttowohnbauland von 3,08 ha Größe und ein Dichtewert von 37,1 WE/ha.

Bereich	Anzahl WE	Fläche in ha	WE/ha
Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II“ und dessen Änderungen	102	2,7	37,7
6. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II“	12 (geplant)	0,38	31,6
<b>Gesamt</b>	<b>114</b>	<b>3,08</b>	<b>37,1</b>

Durch die Festsetzung von insgesamt 12 neuen Wohneinheiten im Plangebiet der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Nördlich Hauptstraße II“, verringert sich die Anzahl der Wohneinheiten geringfügig auf 37,1 Wohneinheiten je ha. Zusammen mit den bestehenden Wohngebäuden im Untersuchungsbereich wird die Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010 für die verstärkte Besiedlung und ihre Umgebung von 35 bis 50 Wohneinheiten (WE) je ha weiterhin erfüllt.

## 7. Schutzgebietsausweisungen

### 7.1 Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

### 7.2 Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 22.10.1970 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk „Gerauer Land“ im Groß-Gerauer Stadtwald (StAnz. 49/1970 S. 2317) geändert durch Verordnung vom 14.08.1992 (StAnz. 38/1992 S. 2800) sowie in der Zone III B des mit Verordnung vom 03.08.1983 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Mörfelden-Walldorf/Stadtteil Mörfelden, Landkreis Groß-Gerau (StAnz. 36/1983 S. 1784) geändert durch Verordnung vom 18.10.1983 (StAnz. 45/1983 S. 2156). Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

### **7.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsgebietes.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das Naturschutzgebiet „Faulbruch bei Erzhausen“ östlich von Erzhausen und die Landschaftsschutzgebiete „Landkreis Offenbach“ nördlich von Erzhausen und „Stadt Darmstadt“ südlich von Erzhausen.

#### **Natura 2000-Gebiete**

Das FFH-Gebiet 6017 „Faulbruch bei Erzhausen“ liegt östlich des Ortskörpers von Erzhausen in etwa 3 km Entfernung zum Plangebiet. Vogelschutzgebiete sind im weiteren Umfeld nicht vorhanden.

Aufgrund der Entfernung und der zwischenliegenden Bebauung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des o.a. FFH-Gebietes zu rechnen.

### **8. Allgemeiner Klimaschutz**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

#### **Klimaökologie**

Bei Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen bei befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

#### **Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 20.10.2015, zu berücksichtigen. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2013 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

### **9. Bodenschutz**

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB 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.

Durch die vorliegende Planung wird die bauliche Nutzung von Gartenbereichen innerhalb eines bestehenden Wohngebietes ermöglicht. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung



vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung), dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Ziel der Vermeidung einer Beeinträchtigungen des Bodens gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG entsprechen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich findet durch die vorliegende Planung nicht statt. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

## 10. Altlasten

Laut der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Landkreises Darmstadt-Dieburg wurden für das Grundstück in der Gemarkung Erzhausen in der Flur 1 Nr. 193/2 zwei ALTIS Nummern vergeben. Hierbei handelt es sich um ehemalige Gewerbeansiedlungen.

Auf dieser Grundlage wurde eine nachgeschaltete Einzelfallbewertung im Sinne eines Gutachtens für das Grundstück in der Gemarkung Erzhausen in der Flur 1 Nr. 193/2 vorgenommen, um abzuschätzen, ob tatsächliche Bodenbelastungen vorliegen, die unter Umständen bestehende bzw. geplante Nutzungen gefährden könnten und ob gegebenenfalls weitere Untersuchungen zur Aufklärung des Altlastenverdachts angezeigt sein könnten.

Das Ergebnis der Einzelfallrecherche vom 16.04.2021 zum Altstandort Hauptstraße 43 A in Erzhausen bestätigt, dass am Standort im Rahmen der Ortsbesichtigung keine auffälligen Verfärbungen, Rückstände, Gerüche oder sonstige Relikte festgestellt, die auf den registrierten abgemeldeten Kleinbetrieb zurückzuführen gewesen wäre. Wie eine Befragung der damaligen Betreiber ergab, wurde die in Rede stehende Metallschleiferei vor Ort in einem sehr kleinen Maßstab und auch nur für 1,5 Jahre betrieben. Eine Kontaminationsrelevant wurde daher bereits aufgrund der Inaugenscheinnahme als nicht vorliegend angesehen.

Die zur Validierung dieser Annahme durchgeführte Einzelfallbewertung nach dem HLUK-Konzept hat diese Einschätzung bestätigt. Der branchenspezifische Anfangsverdacht konnte anhand der vorgenommenen schutzgutbezogenen Gefährdungsabschätzung ausgeräumt werden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

## 11. Kampfmittel

Laut Aussage des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen mit Schreiben vom 29.01.2021 hat eine Auswertung von vorliegenden Kriegsluftbildern ergeben, dass sich das Plangebiet nicht in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

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



## **12. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Erzhausen innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Es handelt sich um ein Wohngebiet, das durch Einzel- und Reihenhäusern sowie Hausgärten geprägt ist.

In der Umgebung findet sich Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Im weiteren Umfeld liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## **13. Artenschutzrechtliches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Rahmen des gesetzlichen Artenschutzes nach den Vorgaben des §§ 44-45 BNatSchG ist zu prüfen, 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. Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (BfL Heuer & Döring, Brensbach, Januar 2020) vor.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen.

### **13.1 Fauna**

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurde das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien untersucht.

Zur Erfassung von Vögeln, Fledermäusen und Eidechsen erfolgte am 08. Januar 2020 eine Ortsbegehung zur Ermittlung des Habitatpotenzials statt.

### **13.2 Wirkungen des Vorhabens**

Mit der geplanten Bebauung des Untersuchungsgebiets verbundene mögliche Wirkfaktoren im Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind:

- Verlust von Brutbiotopen von Nischenbrütern in/an Gebäuden
- Verlust von Brutbiotopen von Höhlenbrütern in Bäumen
- Verlust von Gehölzbrütern in Gärten
- Verlust von Sommer- und Zwischenquartieren von Fledermäusen in/an Gebäuden

Fledermaus-Winterquartiere werden in den betroffenen Gebäuden nicht erwartet.

Mit einem Auftreten der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wird auf den Grundstücken aufgrund von Strukturarmut, Beschattung und/oder Pflegeintensität nicht gerechnet.

### **13.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten**

Aufgrund der Ortsbegehung am 08. Januar 2020 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen

- Flora
- Fische
- Amphibien
- Insekten (einschl. Libellen)
- Reptilien
- Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse
- Spinnen und

- Weichtiere

mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Eingriffsbereich zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die Arten(gruppen) bzw. Gilden:

- Fledermäuse
- Nischen- und Höhlenbrüter
- Gehölzbrüter

### 13.4 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	Rodung von Gehölzen und die Abnahme von Nistkästen erfolgen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.	Vögel Fledermäuse
V 2	Der Gebäudeabriss erfolgt 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.  Der Gebäudeabriss erfolgt bei möglichst niedrigen Temperaturen.  Zum Abriss wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich.	Vögel Fledermäuse
V 3	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.	Vögel Fledermäuse

Abb. 6: Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten

## 14. Verkehr

### 14.1 Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Lutherpfad“, die dabei als Haupteerschließung dient.

Durch die Neubebauung ist nur mit einem geringfügigen Anstieg der Verkehrsmenge zu rechnen.

Berechnung des Neuverkehrs

Zahl der Wohneinheiten (max.)		12 WE
Einwohner je WE		2,3 EW/WE
Einwohner im Wohngebiet: 12 WE x 2,3 EW/WE=:		28 EW
Wege pro EW/24h (Werktag)		
Anzahl der Wege/24h: 28 EW x 3,4 Wege/EW=:		95 Wege
Anteil zu Fuß (13%):		12 Wege
Anteil Rad (13%):		12 Wege
Anteil ÖPNV (4%):		4 Wege
Anteil PKW (70%):		67 Wege
PKW-Besetzung:		1,1 EW/PKW-Fahrt
KFZ-Aufkommen der EW: 67 KFZ-Wege / 1,1=		61 KFZ
Besucher-Fahrten 0,25 - WE: 12 WE x 0,25		3 KFZ
Ver- / Entsorgung 3 % des EW-Verkehrs		2 KFZ
Sonstige Fahrten 8 % des EW-Verkehrs		5 KFZ
<b>Gesamtsumme Verkehrsaufkommen / 24h Werktags</b>		<b>71 KFZ/24h</b>

**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

**14.2 Verkehrslärm - Neuverkehr**

Das Plangebiet wird weder durch eine übergeordnete Verbindungsstraße durchquert noch tangiert. Erschließungsstraßen für die Wohngebiete selbst werden in aller Regel nicht berücksichtigt, da ihre ureigentliche Verkehrsfunktion in der Erschließung des Gebietes selbst liegt und sie nicht einer überörtlichen Verbindungsfunktion dienen. Der Straßenverkehr innerhalb des Wohngebietes kann nach Inaugenscheinnahme aus Sicht des Schallimmissionsschutzes vernachlässigt werden.

**14.3 Ruhender Verkehr**

Nach der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Erzhausen sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Festsetzungen stehen der Herstellung der nachzuweisenden Stellplätze nicht entgegen.

**14.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

In Erzhausen verkehrt die Buslinie WE1 der DADINA. Von der etwa 500 m südlich-östlich des Plangebietes gelegenen Haltestelle „Lessingstraße“ führt der Linienverlauf in Richtung Bahnhof Erzhausen und in entgegen gesetzter Richtung über Gräfenhausen, Weiterstadt in Richtung Darmstadt Innenstadt.

Vom Bahnhof Erzhausen besteht eine Anbindung an die S-Bahnlinie 3 zwischen Frankfurt und Darmstadt.

## 15. Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt naturräumlich betrachtet in der Westlichen Untermainebene innerhalb des Hegbach-Apfelbach-Grundes (232.13). Durch das weitgehende Fehlen von Löß sind die überwiegend sandigen Böden meist nährstoffarm. Daher waren Ackerbau und Obstbau die üblichen Nutzungen dieser Bereiche (Umweltatlas Hessen).

### 15.1 Relief, Geologie und Boden

- **Relief**

Das relativ ebene Plangebiet befindet sich etwa auf einer Höhe von 112 m ü. NN.

- **Boden**

Morphologisch betrachtet liegt das Plangebiet im Bereich grundwassernaher Terrassenflächen sowie Deflationsflächen der Untermain- und Oberrheinebene. Als Bodeneinheiten werden Braunerden mit Bändern, Bänder-Parabraunerden, örtl. Podsol-Braunerden angegeben (Bodenviewer Hessen). Ausgangsgesteine sind 3 bis 8 dm Fließerde (Hauptlage), örtlich über 2 bis 12 dm Flugsand, über Terrassensand aus dem Pleistozän. Allerdings ist das Plangebiet bereits stark anthropogen überprägt. Daher werden das Ertragspotenzial, das Nitratrückhaltevermögen und das Filtervermögen des Bodens als gering eingestuft.

Für die nördlich angrenzenden offene Landschaft wird nach BDF5L und BFD50 (Bodenflächendaten Hessen) die Gesamtbewertung der Bodenfunktionserfüllung in Wertstufe 1 - gering eingeordnet. Die Parameter Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen werden mit gering bewertet, das Ertragspotenzial als mittel. Der Parameter Standorttypisierung wird mit „Standorte mit oberflächennahem Grundwassereinfluss ohne Torfbildung und Auendynamik“ und „Standorte mit potenziell starkem Stauwassereinfluss“ eingestuft.

- **Altlasten**

Hinweise auf Altlasten sind nicht vorhanden.

- **Erdbeben**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1 in der geologischen Unterklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

- **Versiegelungen**

Innerhalb des Plangebietes sind großflächige Flächen durch Gebäude und Wege sowie Parkplatzflächen versiegelt.

#### **Bewertung**

Böden, die aufgrund ihrer Seltenheit schützenswert sind, liegen nicht vor. Das Bodenpotenzial im Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung als vorbelastet einzustufen. Durch die Planung wird der Bebauungsgrad im Plangebiet erhöht. Auf den bisher unversiegelten Freibereichen im Plangebiet kommt es durch die geplante Bebauung und Versiegelung zu einem Verlust der Bodenfunktionen.

Als Vermeidungsmaßnahme wird vorgesehen, befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke als teilversiegelte Flächen anzulegen. Da es sich um einen bereits überwiegend bebauten und versiegelten Bereich handelt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 15.2 Grund- und Oberflächenwasser

#### **Beschreibung**

Hydrogeologisch ist das Plangebiet der Einheit „Quartär des Oberrheingrabens“ zuzuordnen. Porengrundwasserleitende Gesteine sind geringmächtige Sande und Lehme des Quartärs über Tonen des Tertiärs mit einer schlechten bis geringen Durchlässigkeit und

einer mittleren Grundwasserergiebigkeit. Es handelt sich um durchlässige Grundwasserleiter mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit (geringmächtige Deckschichten). Die Grundwasserbeschaffenheit ist ziemlich hart.

Vorherrschende Gesteinsart sind Sedimentgesteine aus Lockergestein.

Die Standortbewertung für Erdwärme ist hydrogeologisch günstig jedoch wasserwirtschaftlich ungünstig.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Nördlich des Plangebietes liegt der Bach von Erzhausen.

Des Weiteren wird auf Kap. 16.2.2 „Grundwasser“ verwiesen.

### **Bewertung**

Das Plangebiet ist bereits großflächig bebaut und versiegelt. Vorhandene große Gartenflächen haben eine grundsätzliche Bedeutung zur Grundwasserrückhaltung und -neubildung. Aufgrund der Kleinflächigkeit ist diese Bedeutung als untergeordnet einzustufen. Durch die geplante Bebauung kommt es zu Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen und zur Verringerung der Grundwasserneubildung.

Die entsprechende Schutzgebietsordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III B sind zu berücksichtigen.

## **15.3 Klima / Luft**

### **Regionalklima**

Das Plangebiet liegt in der klimatisch begünstigten Rhein-Main-Ebene. Typische Merkmale sind warme, gemäßigte Lufttemperaturen (mittleres Tagesmittel: 9,9°C), viel Niederschlag (mittlere jährliche Niederschlagshöhe: 645 mm) und mittleren Windgeschwindigkeiten. Die meisten Niederschläge fallen zwischen April und Juni. Hauptwindrichtung ist im Sommer Westen. Im Winter bringen Winde aus Süden die Kälte ins Plangebiet.

### **Lokalklima**

Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 9° C, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge bei 600-700 mm. Die Hauptwindrichtung ist im Sommer Süd bis Südwest. Im Winter herrschen Winde aus Nordost bis Ost vor.

Die angrenzende offene Feldflur fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet, Aufgrund des ebenen Reliefs sind keine Kaltluftströme zu verzeichnen. Die im Plangebiet vorhandenen Baum-, Gehölz- und Grünbestände verbessern die kleinklimatische Situation.

### **Bewertung**

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur ein typisch innerörtliches Klima. Hoher Versiegelungsgrad, großflächige Überbauung und Vegetationsflächen bedingen ein beeinträchtigt klimatisches Potenzial. Kaltluftströme als bedeutende Frischluftlieferanten aus dem Umland sind im Plangebiet nur eingeschränkt aus nördlicher und westlicher Richtung über den umgebenen Freiraum möglich.

Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion, erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die klimatischen Bedingungen des Umfeldes sind nicht zu erwarten.

## **15.4 Biotop- und Nutzungstypen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein größtenteils bebautes Wohngebiet. Der Bereich ist durch Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie teils großen Gartenflächen geprägt.

Es finden sich folgende Biotop- und Nutzungsstrukturen:

- **Gebäude:**  
Innerhalb des Plangebiets liegen die Wohnhäuser in der Straße „Am Lutherpfad“ zurückversetzt. Die Grundflächen sind unterschiedlicher Größe. Teilweise handelt es sich um Gartenhütten.
- Versiegelte Flächen (gepflasterte Stellplätze, Erschließungswege).
- Hausgartenflächen: nahezu alle im Plangebiet an der Straße „Am Lutherpfad“ liegenden Flächen sind als Hausgarten genutzte Flächen.
- Ruderalisierte Gartenflächen: mittig auf dem Flurstück 189/1 befindet sich eine ruderalisierte Gartenfläche.

### **Bewertung**

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Ausstattung und dem hohen Anteil an versiegelten und bebauten Flächen keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes haben eine geringe Bedeutung für das Biotoppotenzial.

Im Rahmen der Planung sind Begrünung der Grundstücke und die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.



Abb. 1: Bestandsplan Biotypen (o. Maßstab),

## 15.5 Landschafts-, Ortsbild

### Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Siedlungskörper von Erzhausen und wird durch Wohnbebauung mit Hausgärten geprägt. Bis auf das mittig liegende Flurstück 189/1 sind die Hausgärten in gepflegtem Zustand. Auf dem Flurstück 189/1 findet augenscheinlich keine Pflege statt, sodass die Grünfläche ruderalisiert ist.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch Wohnbebauung mit Hausgärten geprägt. Nördlich schließen sich, nach einer weiteren Hausreihe, landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Osten der Ortskörper von Erzhausen.

Das Plangebiet weist keine besonderen Landschaftsbildqualitäten auf. Die Erholungsnutzung beschränkt sich auf die Bewohner des Plangebiets.

### Bewertung

Die Vorhabengrundstücke befinden sich in Privatbesitz und sind nicht öffentlich zugänglich. Sie bieten aufgrund ihrer Struktur keine Erholungs- und Aufenthaltsqualitäten.

Die geplante Bebauung passt sich in Größe und Höhe in das bestehende Wohngebiet ein. Es kommt zu keinen negativen Beeinträchtigungen des Ortbildes.

## 16. Belange der Wasserwirtschaft

### 16.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die zusätzlich entstehenden Wohneinheiten kann durch die Versorgungsleitung in der Straße „Am Lutherpfad“ sichergestellt werden.

### 16.2 Wasserbedarfsprognose

Der Bebauungsplan stellt ein Angebot für eine Bebauung der Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern bereit. Aufgrund dieser Angebotsplanung kann zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens noch keine konkrete Aussage getroffen werden, welche und wie viel der jeweiligen Gebäudetypen errichtet werden. Daher wird die maximale Auslastung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen kann, angenommen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb eines Einzelhauses maximal 2 Wohnungen und innerhalb eines Doppelhauses maximal 1 Wohneinheit zulässig sind. Somit wird die höchste Wohndichte durch Einzelhäuser erzielt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind maximal 9 Grundstücke wirtschaftlich darstellbar.

Die maximale Auslastung der Wohndichte würde somit durch 9 Einzelhäuser und damit 18 Wohneinheiten (WE) erfolgen.

Die Wasserbedarfsprognose errechnet sich somit wie folgt:

12 WE	28 EW (2,3 EW / WE)
-------	---------------------

<b>Anzahl Einwohner</b>	<b>28 EW</b>
-------------------------	--------------

Tägl. Wasserbedarf pro EW (geschätzt 125 l pro Tag)	0,125 m <sup>3</sup> /EWd
---	---------------------------

<b>Jährlicher Wasserbedarf (gerundet)</b>	<b><u>1277,5 m<sup>3</sup>/a</u></b>
---	--------------------------------------

Der zusätzliche Wasserbedarf ist mit den vorhandenen Gewinnungs – und Beschaffungsmöglichkeiten abgedeckt.

### 16.2.1 Löschwasserversorgung

Es ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck erforderlich. Dieser Bedarf kann ebenfalls durch die vorhandene Versorgungsleitung sichergestellt werden.



## 16.2.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

## 16.3 Grundwasser

Im näheren Bereich des Plangebiets beträgt der Grundwasserflurabstand über 2,0 m unter GOK. Der Wasserstauhorizont liegt bei 1,5 m unter GOK.

## 16.4 Abwasserbeseitigung

### 16.4.1 Schmutzwasser

Die Gemeinde Erzhausen ist dem Abwasserverband Langen/Egelsbach/Erzhausen angeschlossen.

Die gesamten Abflüsse der Mischwasserkanalisation aus dem Gemeindegebiet fließen erst der Vorbehandlungsanlage im Westen der Ortslage und später über eine Druckleitung der Kläranlage zu. Nach den Angaben aus der Abwasserabgaben-Erklärung aus dem Jahr 2015 sind derzeit 58.817 Einwohner (einschl. Zweitwohnsitz, Stand: 30.06.2015) angeschlossen. Die Anzahl der angeschlossenen Einwohner erhöht sich nach dem Anschluss des Plangebietes nur minimal um ca. 28 Einwohner. Die Anschlusswerte liegen damit weit unter der Bemessungsgrenze der Kläranlage von 75.000 EW.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine relevanten Veränderungen bei der Ver- und Entsorgungssituation.

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist durch Anschluss an den örtlichen Kanal ohne Probleme möglich.

### 16.4.2 Niederschlagswasser

Zurzeit ist die Aktualisierung der Kanalnetzberechnung in Erzhausen noch nicht abgeschlossen. Entsprechend der Kanalnetzberechnung aus dem Jahr 2005 kann festgestellt werden, dass das Kanalnetz Erzhausens stark ausgelastet ist und 2005 Sanierungsvorschläge ausgesprochen wurden. Diese sind teilweise umgesetzt worden. Die Straße „Am Lutherpfad“ mit den allen angrenzenden Grundstücken wurde mit einem Versiegelungsgrad von 40 % in der damaligen Berechnung berücksichtigt. Mit diesen Randbedingungen wurde für den Kanal DN 300 in der Straße „Am Lutherpfad“ eine dreijährliche Überstausicherheit errechnet. Der angenommene Versiegelungsgrad von 40 % deckt sich mit der Festsetzung der Grundflächenzahl des vorliegenden Bebauungsplans von 0,4. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass eine Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Kanal abgeleitet werden kann.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wenn eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, kann in Abstimmung mit der Gemeinde Erzhausen und dem Abwasserverband Langen – Egelsbach – Erzhausen gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden.

## 17. Städtebauliches Konzept

Aufgrund des hohen Wohnbedarfs soll das Plangebiet gänzlich für Wohnen genutzt werden und in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Wohnbaustruktur sowie die weitere umgebende Bebauung ist durch eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise geprägt. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, diese Struktur beizubehalten.

Das städtebauliche Konzept folgt dieser Wohnbaustruktur und sieht Einzel- und Doppelhäuser vor und ermöglicht eine Bebauung auf den Grundstücken südlich der Straße „Am Lutherpfad“, die bisher nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nördlich Hauptstraße II“ waren. Die Bebauungstiefe von 15 m und ein 3 m tiefer Vorgartenbereich sichern einen durchgehenden Gartenbereich im Süden des Plangebietes im Zusammenhang mit den Gärten der Bebauung nördlich der Hauptstraße. Somit wird ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden im Norden (Am Lutherpfad) und Süden (Hauptstraße) hergestellt. Dies hat zur Folge, dass die Verschattung der Gebäude im Plangebiet durch die Bebauung im Süden minimiert wird und eine bessere Belüftung des Gebietes gewährleistet ist.

## **18. Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten. Die Umweltauswirkungen nach 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind dennoch sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

## **19. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **19.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet - WA**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des Ursprungsbebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II“ festgesetzt.

Das Plangebiet wird als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Allgemein zulässige Nutzungen entsprechend dem Nutzungskatalog des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind Wohngebäude und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Gewerbebetriebe.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche, und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese Nutzungen in der beabsichtigten Bebauungsstruktur nicht denkbar sind und störend wirken würden. Darüber hinaus wird durch diese Art der Nutzung ein entsprechender Mehrverkehr zu erwarten sein, welcher sich negativ auf das überwiegend dem Wohnen dienende Umfeld auswirken könnte.

### **19.2 Bauweise**

Die Bauweise wird überwiegend entsprechend des Ursprungsbebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II“ als offene Bauweise festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Davon abweichend dürfen Gebäude unmittelbar auf die östliche Grundstücksgrenze errichtet werden. Eine zu geringe

Grundstücksbreite macht es erforderlich, dass eine abweichende Bauweise festgesetzt wird.

### **19.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des Ursprungsbebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II“ durch die Grundfläche, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Wohnbebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden dadurch eingehalten.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, dass eine Grundflächenzahl von 0,6 unter Hinzurechnung von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eingehalten werden muss und somit 40 % der Grundstückflächen unversiegelt bleiben müssen.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und der Anzahl der Vollgeschosse orientieren sich an dem Ursprungsbebauungsplan, so dass eine einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet erreicht wird.

#### **19.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Entsprechend dem Bauungskonzept, welches eine Nachverdichtung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorsieht, werden für die Wohngebäude überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

### **19.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit ihren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der mit „Ga/Cp“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

### **19.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **19.5.1 Artenschutzmaßnahmen**

Um zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im Rahmen des Bauungsplanverfahrens beizutragen müssen Vorkehrungen zur Vermeidung durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

#### **19.5.2 Oberflächenbefestigung**

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zu Aufheizung der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

## **19.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **Grundstücksbepflanzung**

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten ein Maximum an Durchgrünung des Grundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

## **20. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **20.1 Festsetzungen zur Gestaltung**

Entsprechend des Ursprungsbebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II“ werden ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 HBO Festsetzungen zur Dachausbildung, zu Haussockeln, Balkonen und Einfriedungen getroffen, die die vorhandene Ortsstruktur berücksichtigen und sich somit positiv auf das Ortsbild auswirken werden.

## **21. Wasserrechtliche Satzung**

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548), zuletzt geändert am 28.05.2018 (GVBl. I S. 184) ist das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen, aufzufangen und zu sammeln, beispielsweise in Zisternen.

Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. ist Stand der Technik und wird zur Umsetzung empfohlen. Das übrige Niederschlagswasser ist gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

## **22. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Bei dem in Auftrag gegebenen Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wurden im Plangebiet relativ geringe Grundwasserflurabstände, z.T. unter einem Meter, registriert. Zusätzlich können in nassen Jahren und nach starken Niederschlagsereignissen die Grundwasserspiegel nochmals ansteigen. Aus diesem Grund wird der gesamte Plangeltungsbereich als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet. Um die Vernässungsgefahr für die zu errichtenden Gebäude zu minimieren, wird zusätzlich die wasserdichte Ausbildung der Kellergeschossaußenwände und des Bodens als besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. gegen Naturgewalten – drückendes Grundwasser – festgesetzt. Damit wird auch dem gemeinsamen Erlaß des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hessischen Ministers des Inneren vom 24.04.1999 Rechnung getragen, der bauwerksseitig Vorkehrungen (erhöhter Abdichtungsstandard der Keller, z.B. „weiße Wanne“) fordert.

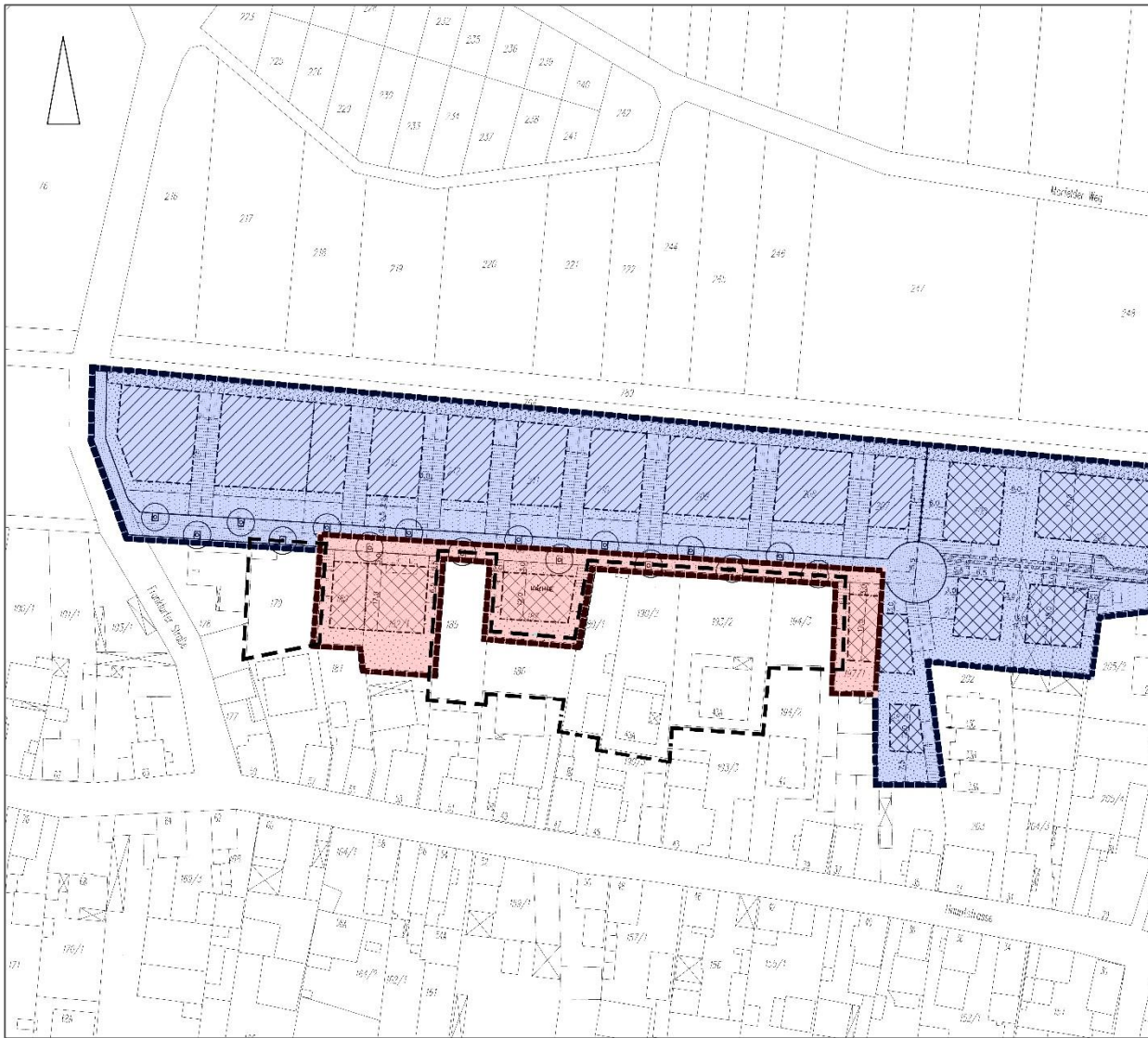
## **23. Planungsstatistik**

Geltungsbereich Bebauungsplan

4.200 m<sup>2</sup>

**Gemeinde Erzhausen**  
**Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße - 6. Änderung“**  
**Bauausschuss 17.01.2022**

# Bestehendes Planungsrecht



# Ursprüngliche Zielstellung

---

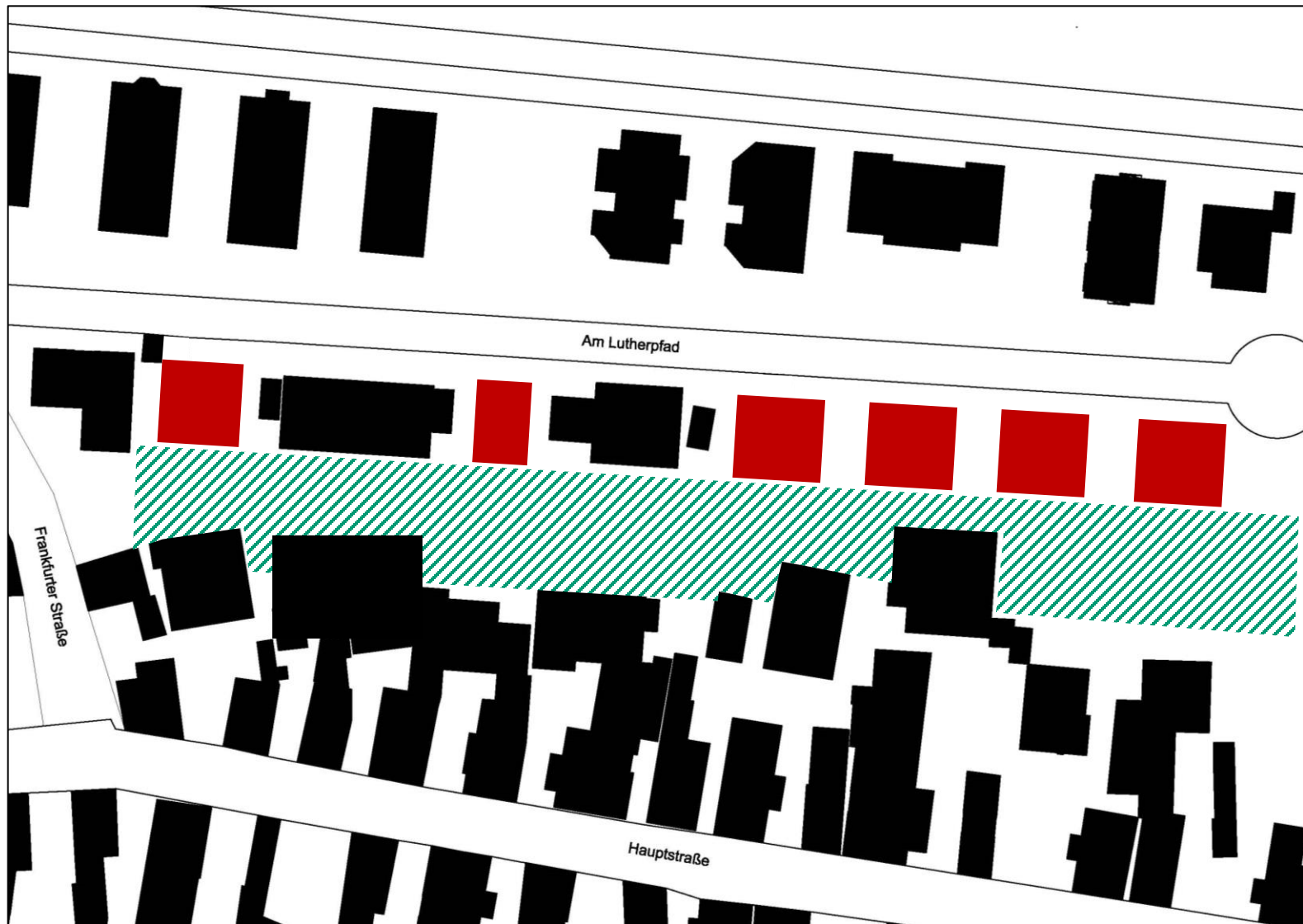
## **Innenentwicklung durch Nachverdichtung (Wohnungsbedarf):**

- Ermöglichung einer Wohnbebauung auf jedem Grundstück südlich der Straße „Am Lutherpfad“
- Ermöglichung einer ausreichenden Gebäudetiefe: 15 m (Beispiel: 12 m Gebäude + 3 m Anbau/Wintergarten)

## **Verträgliche Nachverdichtung:**

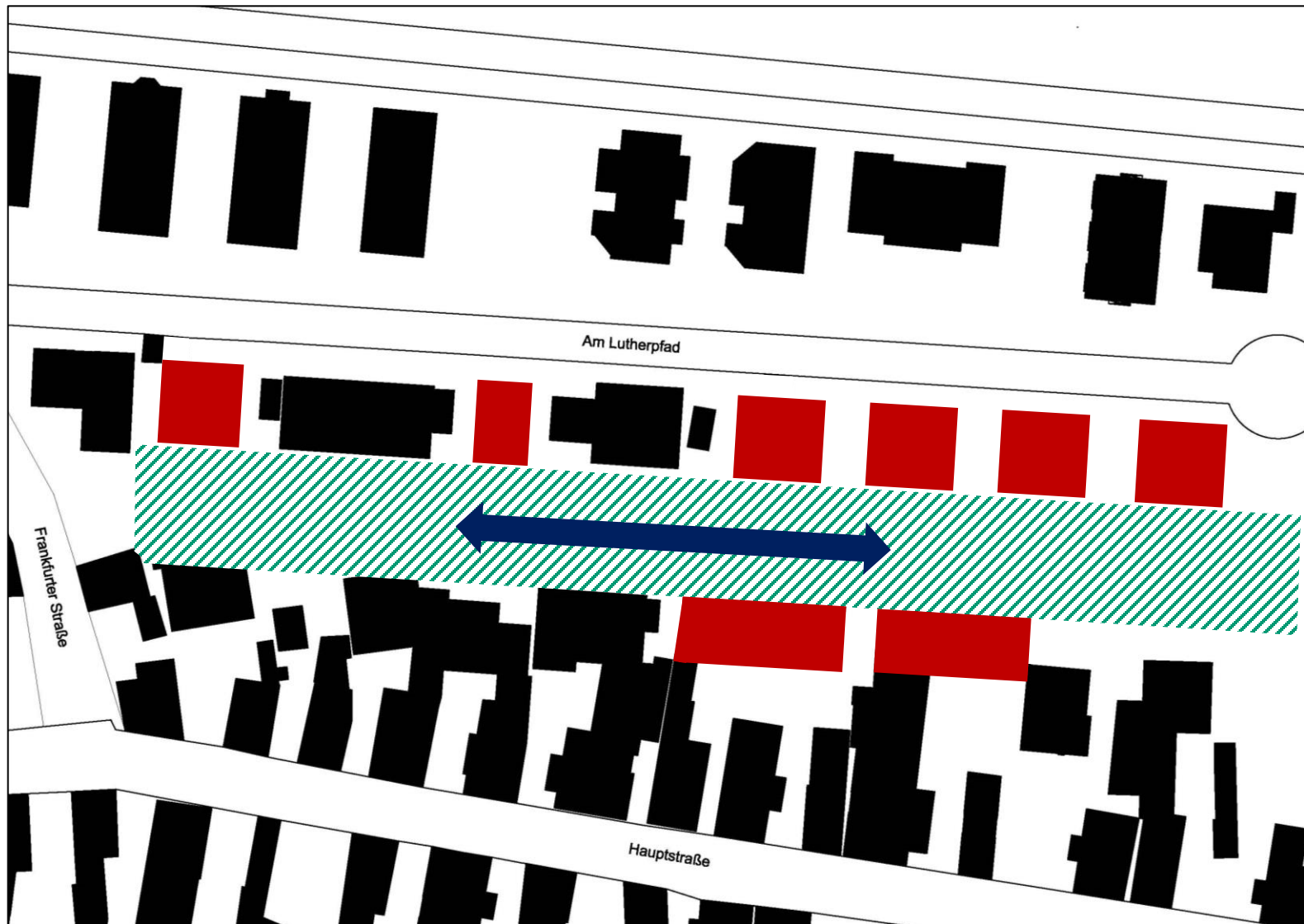
- Ausreichend Abstand zwischen Gebäude im Norden und Süden
- Verschattung der Grundstücke durch Gebäude im Süden weitgehend minimieren
- Schaffung einer Grünzone – durchgehender Gartenbereich
- Bessere Durchlüftung des Gebietes
- Bebaubarkeit der Gartenbereiche einschränken (Keine Stellplatzflächen im Gartenbereich)

# Modellhafte Nachverdichtung





# Modellhafte Nachverdichtung



# Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße - 6. Änderung“



# Beschluss der Gemeindevertretung

---

## Prüfungsauftrag gem. Beschluss vom 20.09.2021:

- Höhe der baulichen Anlagen
- Bauweise (*keine Mehrfamilienhäuser*)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Anzahl und Lage der Stellplätze

# Einwände BürgerInnen (AnwohnerInnen)

---

## Einwände BürgerInnen (AnwohnerInnen)

- Wohnqualität:
  - keine Mehrfamilienhäuser (*Bauweise*)
  - Anzahl der Wohneinheiten
  - Stellplätze
  - keine gefangenen Stellplätze
  - Baufenster anpassen
  - Zeitfenster für Bebauung
  - öffentliche Stellplätze
  - Verschattung der Gebäude 6, 8, 8a und 8b
- Änderung des B-Plans nördlich Am Lutherpfad
- Neuer B-Plan „Unterdorf“

# Einwände und Abwägung

## Höhe der baulichen Anlagen

B-Plan „Nördliche Hauptstraße“  
Textliche Festsetzungen

### 4.0 Höhe der baulichen Anlagen:

4.1 Die Außenwandhöhe beträgt max 7,00m; bei Garagen und Carports beträgt sie max. 3,00 m.

B-Plan „Nördlich Hauptstraße - 6. Änderung“  
Textliche Festsetzungen

### 3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§16 und 18 BauNVO)

#### 3.1.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen

Die maximal zulässige Außenwandhöhe ( $AWH_{max}$ ) beträgt 7,00 m.

Bei Garagen und Carports beträgt die zulässige Außenwandhöhe ( $AWH_{max}$ ) 3,00 m.

## Abwägung

Aufgrund der Ergänzung des best. Bebauungsplans sollten die Gebäudehöhen weiterhin übereinstimmend festgesetzt werden.

# Einwände und Abwägung

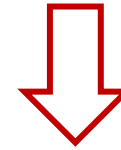
## Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

### B-Plan „Nördliche Hauptstraße“ Textliche Festsetzungen

**3.1 Zulässige Grundflächenzahl:**  
Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,4 bestimmt.

**3.2 Zulässige Geschossflächenzahl:**  
Die Geschossflächenzahl wird mit max. 1,0 bestimmt.

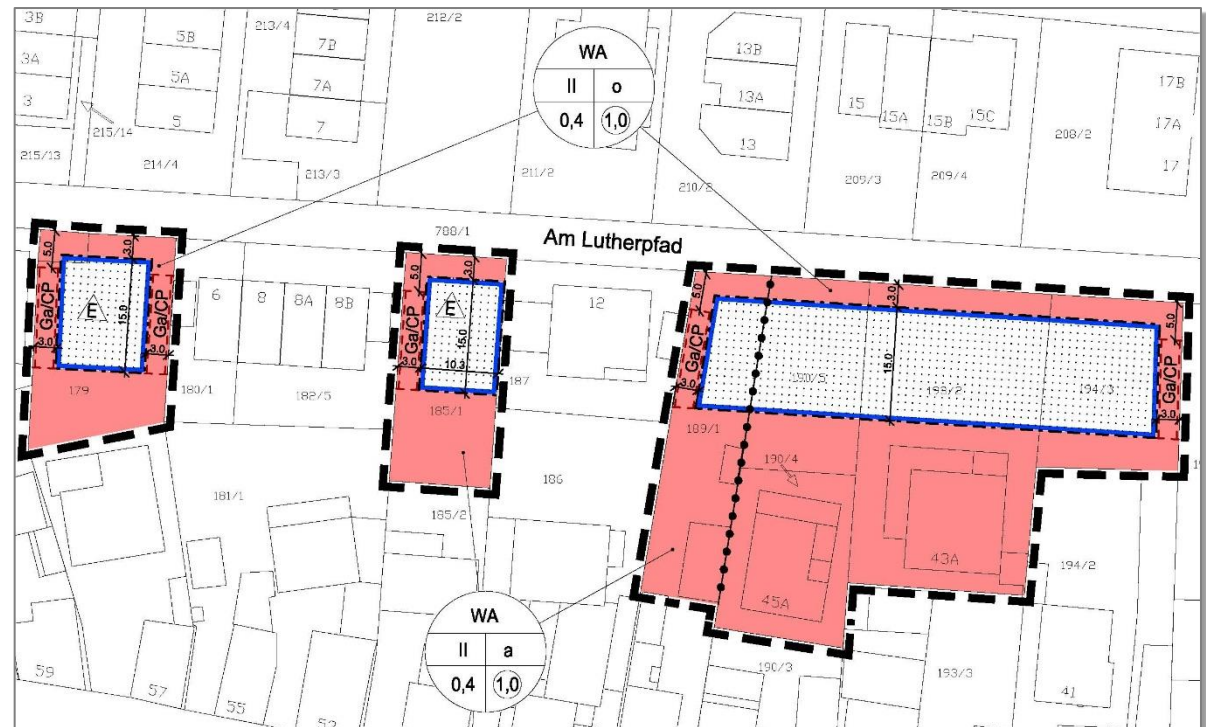
### B-Plan „Nördlich Hauptstraße - 6. Änderung“ Textliche Festsetzungen



### Abwägung

Aufgrund einer Ergänzung des best.  
Bebauungsplans sollte die GRZ und  
GFZ übereinstimmend festgesetzt  
werden.

Entscheidender sind die  
Festsetzungen zu Bauweise,  
Baufenster und Wohneinheiten

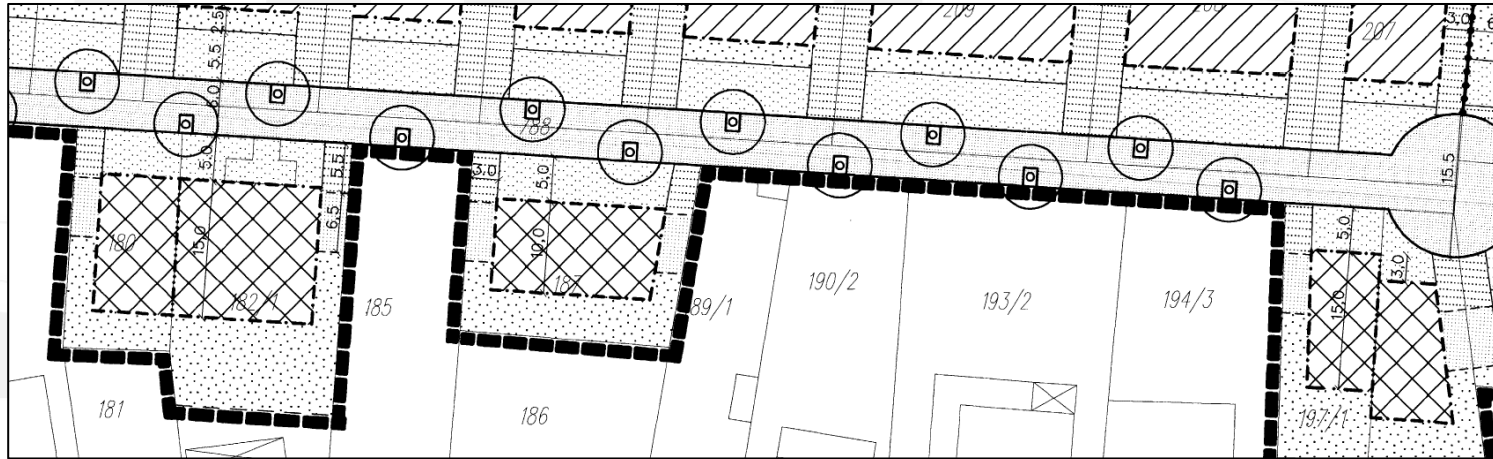




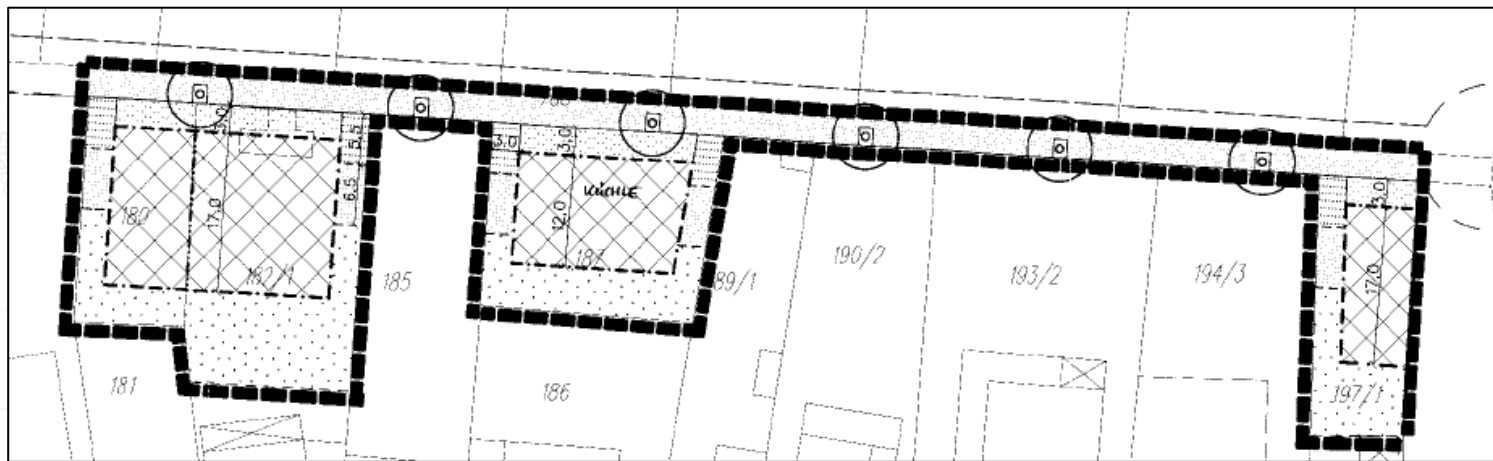
# Einwände und Abwägung

## Überbaubare Grundstücksflächen

### B-Plan „Nördlich Hauptstraße II“



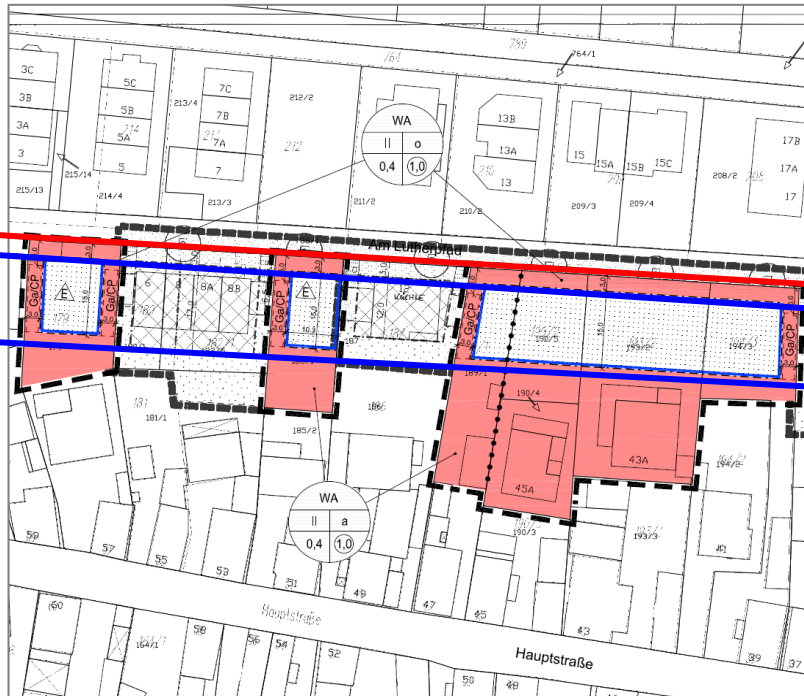
### 1. Änderung Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II“



# Einwände und Abwägung

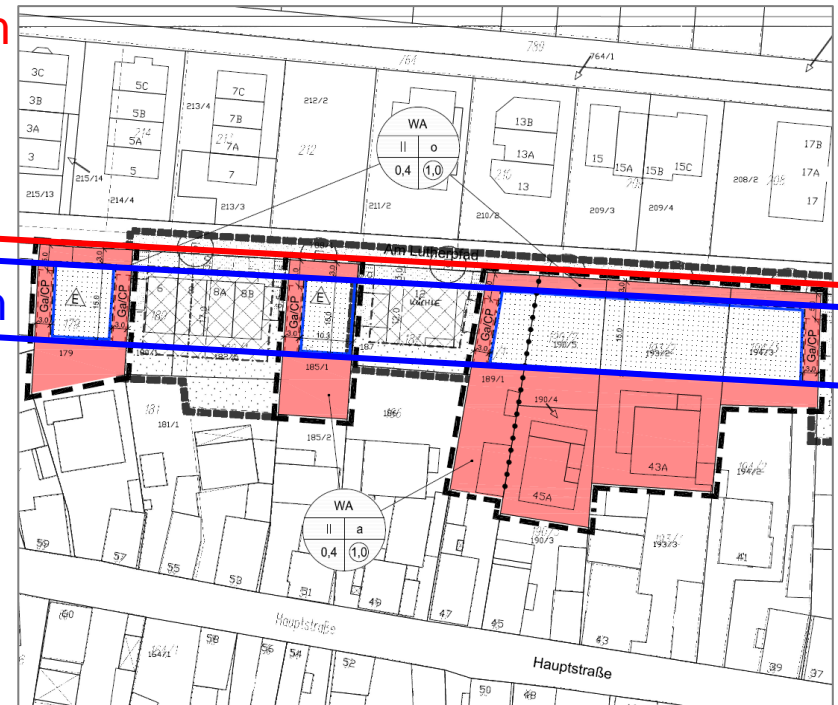
## Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)

Bestehende Baufenster 17 m tief



Orientierung der Baugrenzen nicht an Bestandsbebauung sondern am bestehenden Baurecht.

Geplante Baufenster 15 m tief



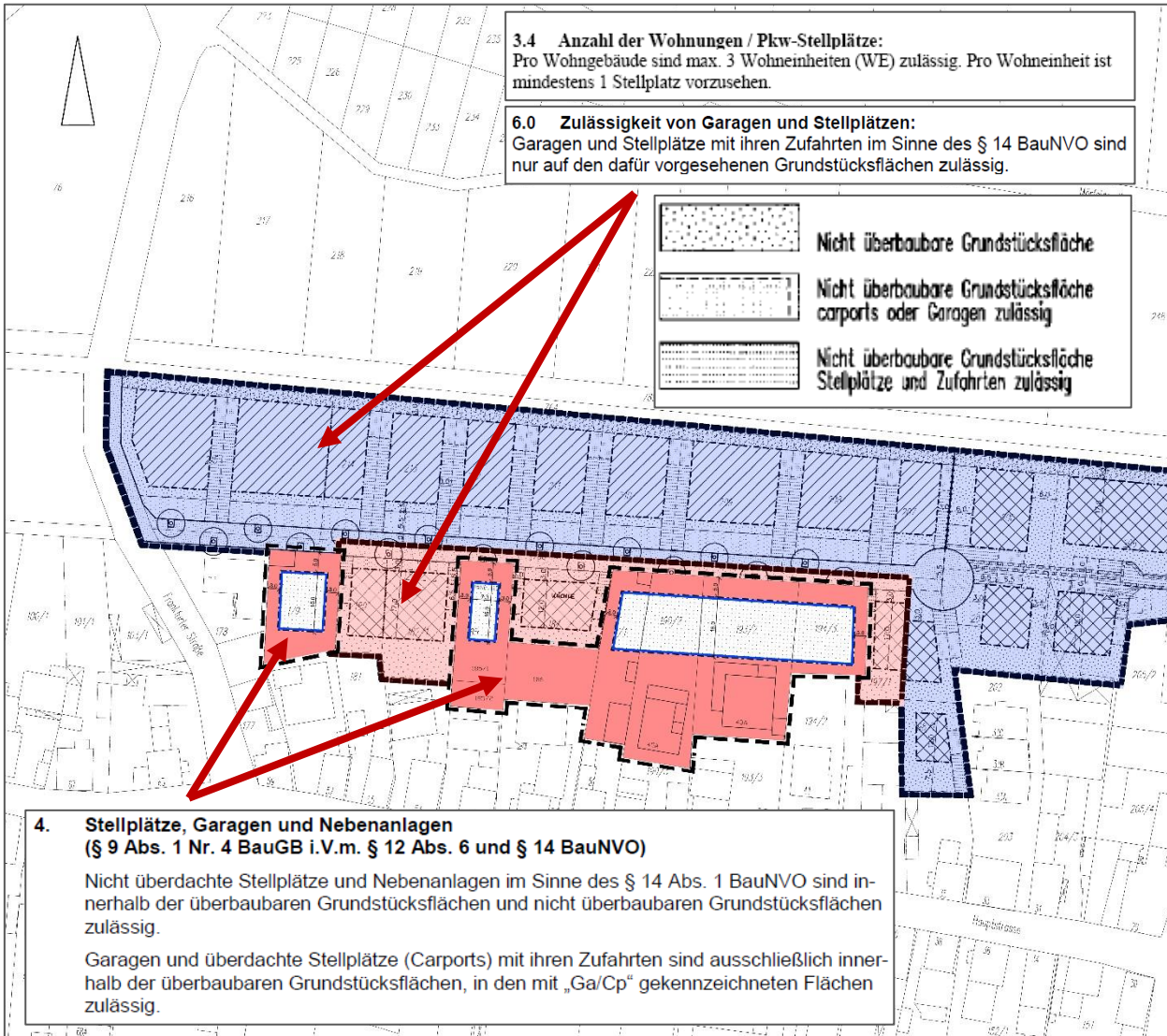
### Abwägung

Bei einem Abstand von 5 m zur Straße Am Lutherpfad würden die Baufenster auf 13 m Tiefe verringert werden. Eine Baufenstertiefe von 15 m sollte beibehalten werden, insbesondere im Hinblick auf sehr schmale Grundstücke.



# Einwände und Abwägung

## Anzahl und Lage der Stellplätze



Zunächst gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Erzhausen

## Abwägung

Stellplätze sollten nur innerhalb der Baufenster und in den seitlichen Bereichen außerhalb der Baufenster zulässig sein.

Nicht zulässig in den rückwärtigen Bereichen.

Ggf. bis zu 50 % des „Vorgartens“

Ggf. Anzahl beschränken

Ggf. keine gefangenen Stellplätze

# Einwände und Abwägung

## Wohnqualität – Bauweise / keine Mehrfamilienhäuser

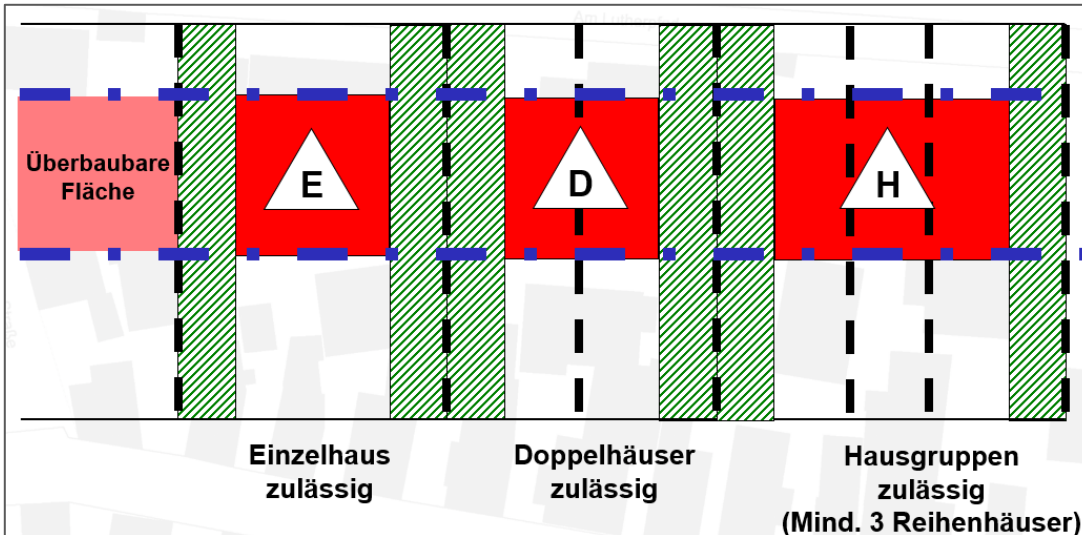
### B-Plan „Nördliche Hauptstraße“ Textliche Festsetzungen

#### 2.0 Bauweise:

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt, Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) bis zu einer Länge von 21 m, jedoch nicht mehr als 3 Reihenhäuser.



**Abweichend Bauweise  
§ 22 Abs. 4 BauNVO**



### Offene Bauweise

- Gebäude mit seitlichem Grenzabstand
- Die Abstandsfläche bemisst sich nach Landesrecht (HBO)  $a = h \times 0,4$  (mind. aber 3,0 m)
- Gebäudelänge von höchstens 50 m

# Einwände und Abwägung

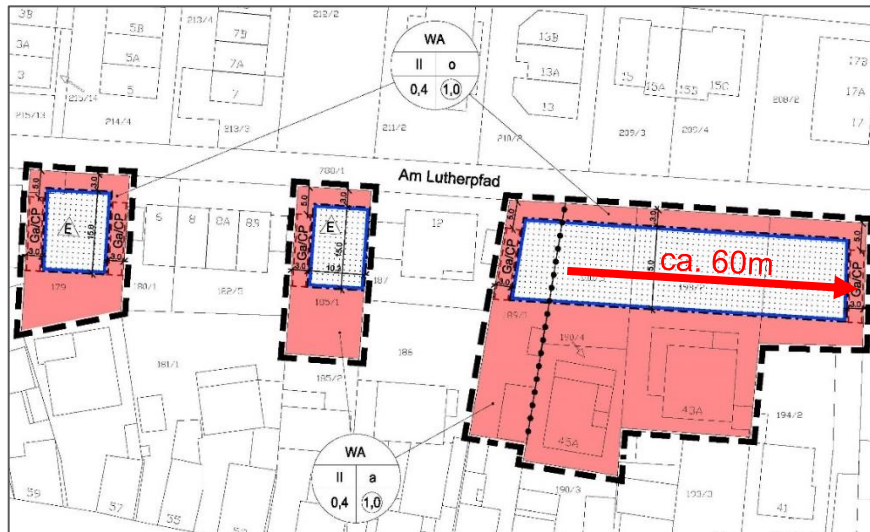
## Wohnqualität – Bauweise / keine Mehrfamilienhäuser

### B-Plan „Nördlich Hauptstraße - 6. Änderung“

#### 2. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise (a) ist wie folgt festgesetzt:

Es gilt die offene Bauweise. Davon abweichend dürfen Gebäude unmittelbar auf die östliche Grundstücksgrenze errichtet werden.



### Abwägung

Durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird die Gebäudelänge (bezogen auf die Erschließungsstraße) auf 10 bis 15 m begrenzt.

# Einwände und Abwägung

## Wohnqualität - Anzahl der Wohneinheiten

### B-Plan „Nördliche Hauptstraße“ Textliche Festsetzungen

**3.4 Anzahl der Wohnungen / Pkw-Stellplätze:**  
Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten (WE) zulässig. Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz vorzusehen.

### B-Plan „Nördlich Hauptstraße - 6. Änderung“

Keine Regelung

## Abwägung

Reduzierung der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten, um Einliegerwohnungen zu ermöglichen.

# Einwände und Abwägung

---

## Wohnqualität – Zeitliche Frist für Bebauung

### Abwägung

Die Bebauung innerhalb einer zeitlichen Frist kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Dies kann nur in einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

# Einwände und Abwägung

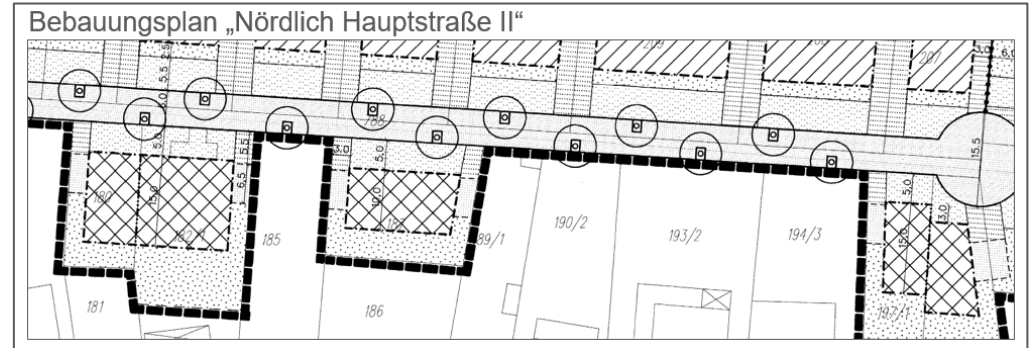
## Wohnqualität – Öffentliche Stellplätze

### B-Plan „Nördliche Hauptstraße“

Keine Regelung

### B-Plan „Nördlich Hauptstraße - 6. Änderung“

Keine Regelung



## Abwägung

Nicht Teil des Bebauungsplanverfahren.

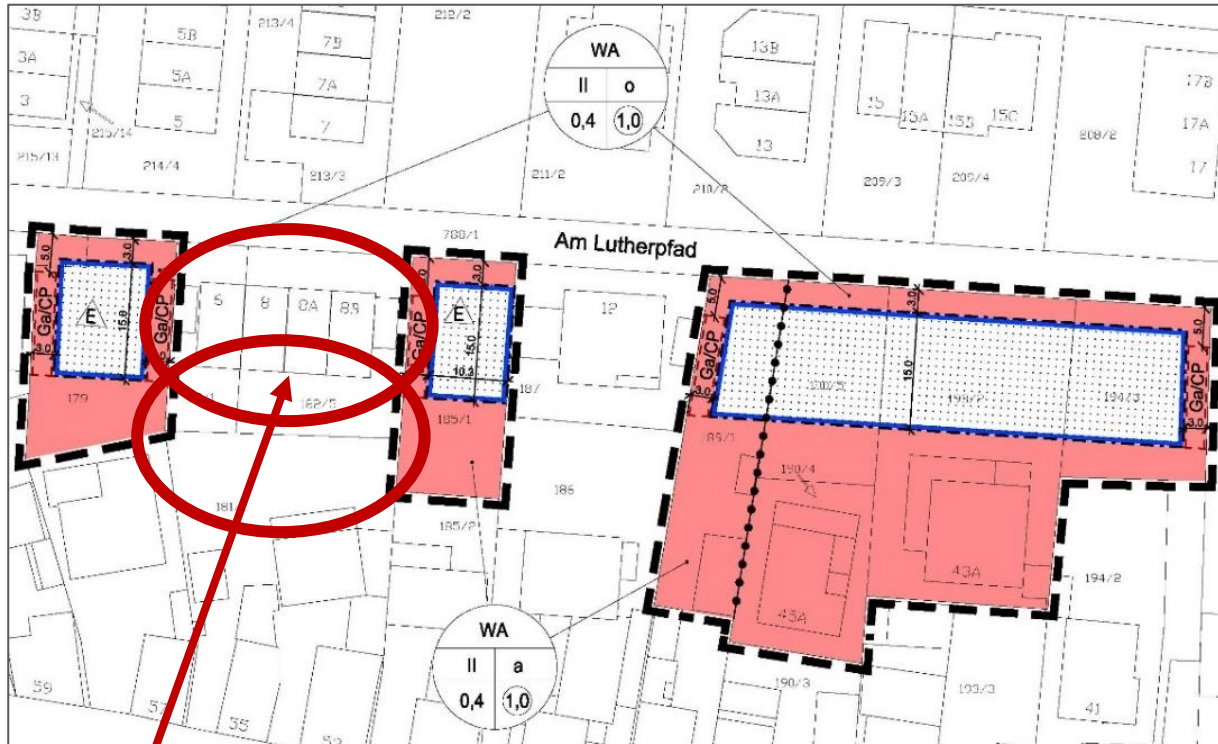
Innerhalb der schmalen Straße „Am Lutherpfad“ ist das öffentliche Parken sehr begrenzt bzw. nicht möglich.

Beachtung der Baumstandorte für Neuanpflanzungen. Ggf. Festsetzung aufheben?



# Einwände und Abwägung

## Wohnqualität – Verschattung der Gebäude 6, 8, 8a und 8b



Veraltete Katastergrundlage  
im Bereich Flst. Nr. 181/1  
→ Eigenständige  
Bearbeitung des amtlichen  
Katasters darf nicht  
erfolgen.

### Abwägung

Bereiche sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens der 6. Änderung.

**Allgemeine Rechtsprechung: Die Abstandsflächenbestimmungen der Landesbauordnungen dienen u.a. einer ausreichenden Belichtung und Besonnung (Kleinklima) – auch dem sogenannten Wohnfrieden.**

**Abstandsflächen sind regelmäßig - in vollem Umfang - nachbarschützend.**

# Einwände und Abwägung

## Änderung des B-Plans nördlich am Lutherpfad + Neuer B-Plan „Unterdorf“

### Abwägung

Eine Änderung / Erweiterung des Geltungsbereichs ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens der 6. Änderung. Hierzu müsste der Geltungsbereich erweitert werden.



Änderung des B-Plans nördlich am Lutherpfad

Aufnahme der nördlichen Reihenhauszeile



Neuer B-Plan „Unterdorf“

Erweiterung des Geltungsbereichs



# Beschluss der Gemeindevertretung

## Prüfungsauftrag gem. Beschluss vom 20.09.2021:

- Höhe der baulichen Anlagen
  - *Abwägung: Festsetzung beibehalten*
- Bauweise (*keine Mehrfamilienhäuser*)
  - *Abwägung: Gebäudebreite der Gebäude festsetzen und Wohneinheiten begrenzen*
- Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
  - *Abwägung: Festsetzung beibehalten*
- Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)
  - *Abwägung: Festsetzung beibehalten - 15 m Tiefe*
- Anzahl und Lage der Stellplätze
  - *Abwägung: Lage auf den vorderen Grundstücksbereich begrenzen; Anzahl regelt die Stellplatzsatzung bzw. eine Ausnahmeregelung im B-Plan*

# Einwände BürgerInnen (AnwohnerInnen)

## Einwände BürgerInnen (AnwohnerInnen)

- Wohnqualität:
  - keine Mehrfamilienhäuser (*Bauweise*) und Anzahl der Wohneinheiten
    - *Abwägung: Gebäudebreite der Gebäude festsetzen und Wohneinheiten begrenzen*
  - Stellplätze / keine gefangenen Stellplätze
    - *Abwägung: Lage auf den vorderen Grundstücksbereich begrenzen; ggf. auch bei Ein- oder Zweifamilienhäusern keine gefangenen Stpl. zulassen.*
  - Baufenster anpassen
    - *Abwägung: Festsetzung beibehalten – 15 m Tiefe*
  - Zeitfenster für Bebauung
    - *Abwägung: Ggf. Regelung im städtebaulichen Vertrag*
  - öffentliche Stellplätze
    - *Abwägung: Nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens*
  - Verschattung der Gebäude 6, 8, 8a und 8b
    - *Abwägung: Nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens*

# Einwände BürgerInnen (AnwohnerInnen)

---

## Einwände BürgerInnen (AnwohnerInnen)

- Änderung des B-Plans nördlich Am Lutherpfad
  - *Abwägung: Nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens - Geltungsbereich vergrößern*
- Neuer B-Plan „Unterdorf“
  - *Abwägung: Nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens - Geltungsbereich vergrößern*

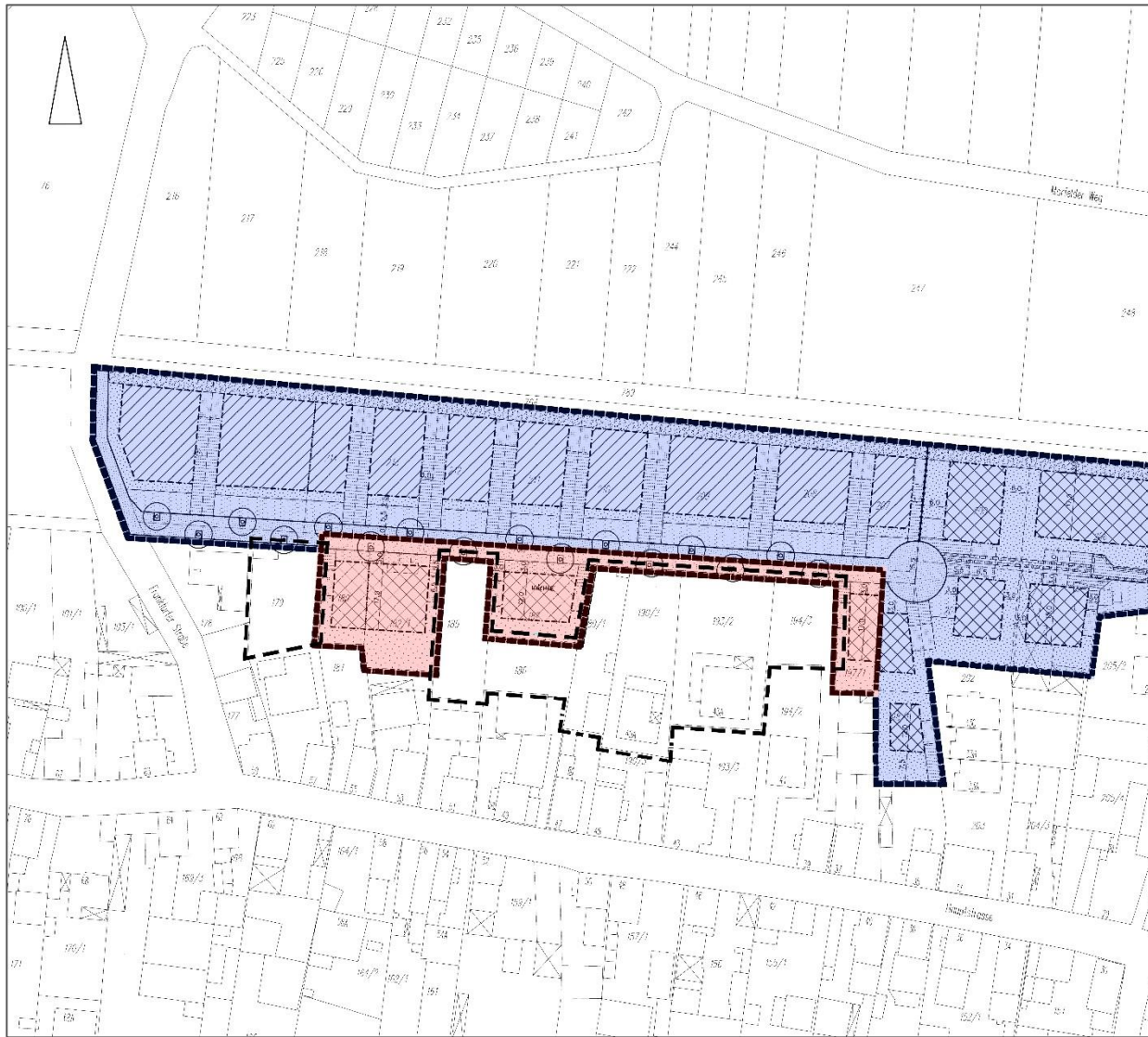
**Gemeinde Erzhausen  
Nachverdichtung  
Bauausschuss 17.01.2022**

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

# Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße - 6. Änderung“



# Bestehendes Planungsrecht



# GEMEINDE ERZHAUSEN

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

### Drucksache VII/80 1. Ergänzung

Aktenzeichen:	TOP
federführendes Amt:	3.0 Technische Verwaltung
Sachbearbeiter/in:	Frau Lange
Datum:	03.01.2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevertretung	16.12.2021	
Sport-, Kultur- und Sozialausschuss	13.01.2022	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	17.01.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	20.01.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	27.01.2022	
Gemeindevertretung	17.02.2022	

#### Pilotprojekte DadiLiner

##### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung stimmt einer Beteiligung an dem Modellprojekt DaDiLiner mit der Perspektive einer zusätzlichen ÖPNV-Verbindung von Erzhausen nach Weiterstadt, Griesheim und Pfungstadt für die Jahre 2022-2024 unter folgenden Voraussetzungen zu:

- Das durch den Einsatz des DaDiLiners abgedeckte Gebiet bezieht jedenfalls Weiterstadt und dessen Ortsteile mit ein (Weiterstadt mit seinen Ortsteilen nimmt an diesem Modellprojekt ebenfalls teil).
- Die Gemeinde Erzhausen übernimmt anteilig die Kosten maximal eines DaDiLiners (im Jahr 2022 fünf Zwölftel von 35.000 EUR und in den Jahren 2023 und 2024 jeweils 35.000 EUR), die vertraglichen Regelungen gewährleisten eine entsprechende anteilige Zuordnung der Kapazitäten zu Erzhausen.
- Der Einsatz des DaDiLiners führt nicht zu einer Reduzierung des Angebots im Übrigen Öffentlichen Nahverkehr.

Der Gemeindevorstand wird mit der Prüfung und dem Abschluss der entsprechenden Vereinbarungen beauftragt.

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt einzuplanen.

##### Sachdarstellung:

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg plant die Einführung eines innovativen zusätzlichen Angebots im Öffentlichen Personennahverkehr. Anstelle des ursprünglich beabsichtigten flächendeckenden Einsatzes soll es zunächst zwei Modellprojekte geben. Zu einem der Modellprojekte im Westkreis haben die Kommunen Erzhausen, Weiterstadt, Pfungstadt und Griesheim ihr grundsätzliches Interesse geäußert. Der Gemeinde liegt aktuell noch kein finaler Vertrag vor. Die bisher bekannten Eckdaten sind folgende:

Der Vorteil dieses Angebotes liegt darin, den Erzhäuserinnen und Erzhäusern ein zusätzliches flexibles Beförderungsangebot zu den bestehenden Möglichkeiten mit Bus und S-Bahn zu bieten, das per App oder telefonisch angefordert werden kann. Der DaDi-Liner fährt zwischen 5.00 Uhr und 1.00 Uhr, freitags und samstags ist die Verfügbarkeit bis 3 Uhr nachts avisiert worden. Er könnte damit auch Heimfahrten aus dem Gewerbegebiet Südliche Ringstraße nach den Schließzeiten der Lebensmittelmärkte nach Gräfenhausen, Schneppenhausen, etc. abdecken. Noch zu definierende Haltepunkte liegen ca. 200 m auseinander. Damit

können auch das Unterdorf und die Wohngebiete Lutherpfad, Hainpfad oder Rodensee II Haltepunkte bekommen und werden besser an den ÖPNV angeschlossen.

Die Anforderung eines DaDiLiners soll mindestens 30 Minuten vor dem geplanten Abfahrtstermin erfolgen. Wer eine RMV-Zeitkarte hat, zahlt keinen Grundpreis, aber den Komfortzuschlag (ca. 1-2 EUR pro Fahrt) plus einen Kilometerpreis (30 ct/km) für die gebuchte Fahrt.

Aus den beigefügten Anlagen ergeben sich weitere Details.

Die Gemeindevertretung wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

Anlage(n):

1. eMail
2. DaDiNa KonferenzMemo
3. Projekt-Präsentation
4. Pressemeldung Landkreis DADI



## Thorsten Heller - Gemeinde Erzhausen

---

**Von:** Claudia Lange - Gemeinde Erzhausen  
**Gesendet:** Montag, 15. November 2021 09:12  
**An:** Thorsten Heller - Gemeinde Erzhausen; Gerald Leiser - Gemeinde Erzhausen  
**Cc:** Jürgen Heinz - Gemeinde Erzhausen; Wilhelm Frese - Gemeinde Erzhausen  
**Betreff:** WG: Pilotprojekte DadiLiner

Guten Morgen!

Wäre es möglich, mit dieser Email noch eine Tischvorlage für morgen vorzubereiten?  
Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

**Claudia Lange**  
Bürgermeisterin



Gemeinde  
**Erzhausen**

Gemeindeverwaltung Erzhausen  
Rodenseestraße 3 64390 Erzhausen  
Postfach 28 64386 Erzhausen

Telefon: 06150-9767-32  
Telefon (Zentrale): 06150 - 9767 - 0  
Telefax: 06150 - 9767 - 47  
Zimmer: 104 (1.OG)

E-Mail: [claudia.lange@erzhausen.de](mailto:claudia.lange@erzhausen.de)  
Internet: [www.erzhausen.de](http://www.erzhausen.de)

Bitte beachten Sie, dass es aus Gründen der IT-Sicherheit nicht möglich ist, Officedokumente des alten Standards (\*.doc, \*.xls, \*.ppt) an uns zu senden. Bitte wandeln sie derlei Dokumente vor dem Versand in die neuen Officeformate (\*.docx, \*.xlsx, \*.pptx) oder in eine PDF-Datei um. Vielen Dank!

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and delete this email. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

---

**Von:** Zweckverband DADINA - Herr Altenhein <M.Altenheim@dadina.de>  
**Gesendet:** Montag, 15. November 2021 08:37  
**An:** Claudia Lange - Gemeinde Erzhausen <Claudia.Lange@erzhausen.de>  
**Betreff:** Pilotprojekte DadiLiner

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Lange,

wir bedanken uns nochmal für Ihr Interesse, an einem Pilotprojekt des DadiLiners teilzunehmen.  
Her nochmal einige Informationen:

- Bei den Tarifen sind wir an die Rahmenvorgaben des RMV gebunden, die auch so vom RP Darmstadt genehmigt wurden. Deshalb wird es einen Grundpreis, einen Komfortzuschlag

und einen Kilometerpreis geben. Für einige Nutzergruppen wie Inhaber von RMV-Zeitkarten (auch Schülerticket) und Kinder entfällt der Grundpreis. Insgesamt werden die Tarife damit etwas höher sein, als beim regulären RMV-Tarif, aber deutlich günstiger als beim Taxi.

- Die Bedienzeiten werden sich montags bis freitags von ca. 5.30 Uhr bis ca. 0.30 Uhr und Freitag- und Samstagnacht bis ca. 3 Uhr erstrecken.
- Es würde das gesamte Gebiet der Gemeinde Erzhausen bedient. Außerdem hat die Stadt Weiterstadt auch Interesse angemeldet, sodass Fahrten in das gesamte Stadtgebiet von Weiterstadt möglich wären. Sollte die Stadt Griesheim auch mitmachen, würde sich das Bedienegebiet noch entsprechend erweitern, die Stadt Pfungstadt hat auch Interesse angemeldet.
- Bezüglich der Anmeldung und Bezahlung, gerade auch für ältere Nutzer und Nutzerinnen, wird – neben der Buchung über die App – auch eine telefonische Buchung möglich sein. Bei der Bezahlung wird es – neben der Bezahlung über die App – auch möglich sein, im Fahrzeug mit EC-Karte zu bezahlen. Die Annahme von Bargeld wird aber nicht möglich sein.
- Bei der kostenmäßigen Zuordnung eines Fahrzeugs für die Gemeinde Erzhausen (die Fahrzeuge verkehren –unabhängig von der kostenmäßigen Zuordnung - übergreifend im gesamtem Bedienegebiet) würden Kosten von jährlich ca. € 35.000 für einen Zeitraum von ca. Mitte 2022 bis Ende 2024 auf die Gemeinde zukommen. Wobei der Preis kein Festpreis ist, da die genauen Kosten erst nach Durchführung der Ausschreibung des Fahrbetriebs und der Gegenrechnung der Einnahmen feststehen. Dies sind aber Werte, mit denen wir auch von Seiten des Landkreises zurzeit kalkulieren.
- Wir gehen zurzeit von einer möglichen Inbetriebnahme zum 1.8.2022 aus.

Entsprechende vertragliche Vereinbarungen haben wir noch nicht entworfen. Es wäre aber wegen der notwendigen Planungen für uns wichtig, möglichst zeitnah zumindest eine Grundsatzentscheidung zu bekommen, ob die Gemeinde Erzhausen mitmachen wird.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Altenhein



**Darmstadt-Dieburger  
Nahverkehrsorganisation**

bahnGALERIE  
Europaplatz 1  
64293 Darmstadt

**Matthias Altenhein**  
Diplom-Ingenieur  
Geschäftsführer

Tel: 06151/36051-11  
Fax: 06151/36051-22  
E-Mail: [m.altenhein@dadina.de](mailto:m.altenhein@dadina.de)  
Web: [www.dadina.de](http://www.dadina.de)

On-Demand-Shuttle im Landkreis Darmstadt-Dieburg  
**Projektpräsentation**

Webex-Video-Konferenz  
**Donnerstag, 26.11.2020, 17.00 bis 19.00 Uhr**

---

## Konferenzmemo

Moderation: Erster Kreisbeigeordneter Robert Ahrnt

*Nachfolgend sind die Themen wiedergeben, die während der Konferenz im parallelen Chat sowie in der mündlichen Diskussion angeschnitten wurden.*

**Frage von Rainer Schönenberger:** Ich gehöre noch zu den Menschen, die kein Smartphone nutzen. Gibt es auch einen analogen Zugang zum DadiLiner?

**Antwort:** Es ist vorgesehen, sich zum System auch persönlich registrieren und neben der Buchung per App auch klassisch per Telefon Buchungen von Fahrten vornehmen zu können. Die Nutzung des DadiLiners soll in jeder Hinsicht "diskrimierungsfrei" sein.

**Frage von Bijan Kaffenberger:** Wird es eine Integration in die RMV-App geben?

**Antwort:** Es wird eine App für die ins RMV-Projekt OnDeMo-FRM integrierten Shuttle-Systeme geben, vsl. zuerst eine zusätzliche App zur etablierten RMV-App. Geplant ist, dass es zwischen der HeinerLiner-App und dem DadiLiner eine Verlinkung geben soll. Mit der geplanten System-App des RMV "RMVplus" soll eine Integration insgesamt möglich sein, so dass auch bei Verbindungssuchen das Shuttle empfohlen wird.

**Frage von Christian Grunwald:** Wie wird sichergestellt, dass Rollstuhlfahrer\*innen zusteigen können?

**Antwort:** Die Fahrzeugflotte wird barrierefrei zugängliche Fahrzeuge umfassen. Bei der Buchung kann die Rollstuhlmitnahme angemeldet werden, dann wird für die Fahrt ein solches Fahrzeug geschickt.

**Frage von Rainer Schönenberg:** Wie passt Zubringerdienst mit möglichen Wartezeiten und Umwegen wegen anderer Fahrgäste zusammen?

**Antwort:** Die Programmierung der Software zur Pooling- und Routenplanung ermöglicht, verbindliche Ankunftszeiten an ÖPNV-Verknüpfungspunkten zu berücksichtigen. Wird ein solcher Fahrtwunsch gemeldet, verzichtet die Fahrtenplanung auf Fahrzeitverlängerungen und Umwege. Wenn eine Ankunftszeit für den gemeldeten Fahrtwunsch nicht garantiert werden kann, wird dem Fahrgast dies in der Anmeldebestätigung angezeigt, so dass der Fahrgast eine Alternative wählen kann, wie eine frühere Abfahrt mit dem Shuttle.

**Frage von Bgm. Achim Knoke:** Wie ist denn die Durchlässigkeit zu den anderen Landkreisen? Gerade zur S-Bahn nach Dudenhofen wäre im Ostkreis wichtig.

**Antwort:** Auch dies ist in unserer Untersuchung der Möglichkeiten enthalten. Die Kommunen Münster und Eppertshausen favorisieren die Anbindung zur S-Bahn in Ober-Roden. Hierzu erfolgen Gespräche mit der kvGO.

**Frage von Bijan Kaffenberger:** Aus welchem Grund wurde Mühlthal zum Cluster Bergstraße gepackt und nicht Vorderer Odenwald, Roßdorf, Ober-Ramstadt etc.?

**Antwort:** Abgebildet ist das Ergebnis der primären Zuordnung von Bedienungsschwerpunkten, wobei Mühlthal wegen einer Tangentialverbindung mit Pfungstadt in den entsprechenden Bedienungsschwerpunkt eingeordnet wurde. Die angestrebte Tangentialverbindung mit Pfungstadt spiegelt auch einen Prüfauftrag aus dem aktuellen Nahverkehrsplan wider: Der aktualisierte Zuschnitt der Bedienungsschwerpunkte ermöglicht eine Durchlässigkeit, gerade der Randbereiche, so dass Querverbindungen wie bspw. Mühlthal - Roßdorf auch mit dem Shuttle zu buchen sind.

**Frage von Bgm. Carsten Helfmann:** Warum wurde Messel nicht berücksichtigt? Querverbindungen bspw. von Eppertshausen nach Messel wären wünschenswert.

**Antwort:** In der anfänglichen Planung wurden Teilbereiche erst einmal nicht für die ODS-Bedienung vorgesehen. Messel hat mit der Buslinie FU eine hochwertige Anbindung im Linienverkehr, sowohl in Richtung Darmstadt als auch an die Dreieichbahn in Rödermark Urberach. Die Anregung einer Einbeziehung von Messel wird in die weiter gehende Planung aufgenommen und mit der Gemeinde Messel erörtert.

**Frage von Bgmin. Christel Sprößler sowie von Bgm. Carsten Helfmann:** Ist nur eine Buchung des ODS von Groß-Zimmern zum Kreiskrankenhaus Groß-Umstadt möglich? Können auch die Fahrgäste aus Roßdorf und Gundershausen nach Groß-Umstadt ins Krankenhaus fahren? Auch hier gibt es eine große Nachfrage.

**Antwort:** Mit Sicherheit werden ODS-Buchungen nicht nur aus Groß-Zimmern, sondern auch aus Roßdorf, Gundershausen und weiteren ähnlichen Bereichen zum Kreiskrankenhaus Groß-Umstadt ermöglicht werden. Planerisch wird bisher eine räumliche Grenze der Buchbarkeit solcher Fahrten an der Achse der Main-Neckar-Bahn gezogen bzw. werden Bereiche ausgespart, die eher einen klinischen Bezug nach Darmstadt bzw. Seeheim-Jugenheim haben.

**Frage vom Mobilitätsamt Darmstadt:** Wie ist der Bezug zwischen dem HeinerLiner und dem DadiLiner?

**Antwort:** Die Produkte sollen sich gegenseitig ergänzen und als Angebot aus einem Guss wahrgenommen werden. Daher wurden auch ähnliche Namen gewählt. In den Apps soll eine Verlinkung, bzw. in der Anfangsphase ein Hinweis auf das Schwesterprodukt ausgewiesen werden. Die Bedienbereiche vom HeinerLiner sowie vom DadiLiner sollen sich hingegen nicht überschneiden. Der HeinerLiner bedient ausschließlich das Darmstädter Stadtgebiet. Der DadiLiner wird nicht für Direktfahrten ins Stadtgebiet zu buchen sein, sondern soll eher als Zubringer zu leistungsstarken ÖPNV-Knotenpunkten dienen wie bspw. „Darmstadt Böllenfalltor“, „Darmstadt-Eberstadt Wartehalle“, „Weiterstadt Hallenbad“, „Weiterstadt Sudetenstraße“ oder „Darmstadt-Arheilgen Dreieichweg“.

**Frage von Bgmin. Claudia Lange:** Wie kann man für Erzhausen am Rand des Gebietes gewährleisten, dass die Fahrzeuge auch dort in einem Umfang verfügbar sind, der der anteiligen Kostenbeteiligung entspricht? Ich sehe die Fahrzeuge vorwiegend zwischen den beiden großen Städten im Einsatz, während in Erzhausen die Verfügbarkeit gefährdet ist.

**Antwort:** Die Software wird unter möglichst objektiven Parametern programmiert, i.S.v. „Wer zuerst bucht, fährt zuerst.“ Eine ausreichende Abdeckung des gesamten Bedienungsschwerpunkts ist vorgesehen. Die Software lässt sich entsprechend programmieren.

**Frage von Rainer Schönenberg:** Wie ist denn der Datenschutz gewährleistet?

**Antwort:** Alle Belange des Datenschutzes gemäß DSGVO werden erfüllt. Die Buchungssoftware arbeitet mit Verschlüsselungen. So erhält bspw. ein Fahrgast nicht die persönliche Telefonnummer des Fahrpersonals und umgekehrt, wenn eine Kontaktaufnahme nötig ist. Auch der Zahlungsverkehr erfolgt unter datenschutzrechtlich sicheren Bedingungen.

**Frage von Rainer Schönenberg:** Bestimmt dann am Ende der Algorithmus wo wir fahren können?

**Antwort:** Der Algorithmus bestimmt lediglich die Möglichkeiten, wie Fahrten zu routen und zu poolen sind. Start und Ziel der Fahrt sowie die Abfahrts- bzw. Ankunftszeit werden individuell von den Fahrgästen bestimmt. Weitere Parameter können von der DADINA vorgegeben werden. Die Software gleicht diese Parameter ab und bestimmt lediglich, ob für die gewünschte Fahrt ein sinnvolles Pooling vorgenommen werden kann.

**Frage von Albrecht Achilles:** Gibt es ein Nebeneinander von AST (innerorts) und Liner (überörtlich)?

**Antwort:** Ein Nebeneinander von bestehendem AST und ODS ist denkbar und bspw. in der Stadt Griesheim sogar gewünscht. Das AST verkehrt für die gewohnte Nutzerklientel während der gewohnten Tagesverkehrszeit, das ODS verkehrt dann, wenn das AST nicht angeboten wird, und das ODS bietet überörtliche Verbindungen nach Weiterstadt und Pfungstadt. Für das AST in Dieburg wird die DADINA ein Gespräch mit der Stadt führen, wie damit umzugehen sein wird. Andere Kommunen wie Pfungstadt wollen ihr AST durch das ODS ersetzen.

**Frage von Tobias Träxler:** Wird durch ODS nicht der bestehende Linienverkehr kannibalisiert?

**Antwort:** Das ODS soll eine weitere Säule des ÖPNV bilden und vor allem bisherige ÖPNV-Nichtnutzer ansprechen, zum Ausprobieren und zum möglichst dauerhaften Umsteigen motivieren. Ersetzen soll das ODS insbesondere kurze Strecken, für die bisher der eigene PKW genutzt wird. Das ODS soll die „letzte Meile“ überbrücken, deren Zurücklegen bisher ein Nutzungshemmnis für den ÖPNV gebildet hat. Das vorhandene ÖPNV-Angebot soll durch ODS nicht konkurrenziert, sondern ergänzt werden. Es kann aber in Einzelfällen auch erwogen werden, nachfrageschwache Verbindungen des Linien-ÖPNV durch ein ODS zu substituieren, wie dies auch für bestehende bedarfsgesteuerte Systeme gilt.

**Frage von Andreas Spickermann** (nachträglich eingereicht): Ist eine Beteiligung seitens der bedienten Kommunen an den Kosten fürs ODS vorgesehen?

**Antwort:** Die Zuschusskosten für das ODS trägt der Landkreis über die Kreisumlage. Zusätzliche Kosten für die Kreiskommunen sind zurzeit nicht vorgesehen. Wenn ein bestehendes AST komplett durch das ODS abgelöst wird, kann über den Umgang mit den kommunal erzielten Einsparungen diskutiert werden.

Weitere Fragen und Anmerkungen zum Projekt können gern an die Projektbetreuung bei der DADINA gerichtet werden:

**Johannes Froese**

**E-Mail:** [j.froese@dadina.de](mailto:j.froese@dadina.de)

**Telefon:** (06151) 36051 – 14

**Anlagen:**

- ➔ Anlage 1: Präsentationsfolien Jörn-Meier Berberich (dmo)
- ➔ Anlage 2: Präsentationsfolien Matthias Altenhein (DADINA)

---

**Darmstadt, 01.12.2020**

f.d.R. DADINA, Johannes Froese



**DADINA**  
Darmstadt-Dieburger  
Nahverkehrsorganisation

# On Demand Shuttle im Landkreis Darmstadt- Dieburg

**Projektpräsentation**

**26. November 2020**  
Webex-Videokonferenz

Matthias Altenhein





# Innovatives digitales ÖPNV-Angebot

- Charakter eines „**digitalen**“ Anruf-Sammel-Taxis
- **Ergänzung** zum bestehenden ÖPNV
  - **Alternative** zur Nutzung des eigenen PKW
  - **Erschließung** bisher unterversorgter Gebiete und Zeiten
  - **Ersatz** bestehender Anruf-Sammel-Taxi-Systeme
  - ggf. Ersatz schwach nachgefragten Linienverkehrs





**DADINA**  
Darmstadt-Dieburger  
Nahverkehrsorganisation

# Innovatives digitales ÖPNV-Angebot

- **flexibel** wie ein Anruf-Sammel-Taxi (AST),  
verkehrt wie AST nur bei **angemeldetem Fahrtwunsch**
- **gemeinsame Beförderung von Fahrgästen** mit unterschiedlichen  
Fahrzielen („**Pooling**“)
- **dichtes Netz von Zustiegsstellen** (bestehende und „**virtuelle Haltestellen**“  
bspw. an Straßenkreuzungen oder an „Points Of Interest“ - POI)
- Überbrückung der „**letzten Meile**“
- Einzelbeförderung ist nicht garantiert, außer bspw. für Fahrgäste im Rollstuhl
- **Umwege** während der Fahrt zur Aufnahme oder zum Absetzen  
von Mitreisenden müssen in Kauf genommen werden
- **Fahrtziele** beschränkt vorrangig auf die **jeweiligen  
Bedienungsschwerpunkte**
- **Wartezeit** möglich und abhängig vom Pooling,  
maximale Wartezeit wird vorgegeben





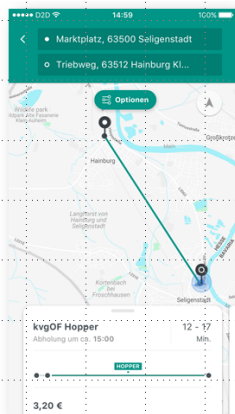
# Barrierefreie Elektrofahrzeuge

- Hoher **Beförderungskomfort**
- **Rollstuhlmitnahme** bei einigen Fahrzeugen möglich, muss bei Bestellung angegeben werden
- Fahrzeuge **lokal emissionsfrei**
- Fahrzeuge **geräuscharm**

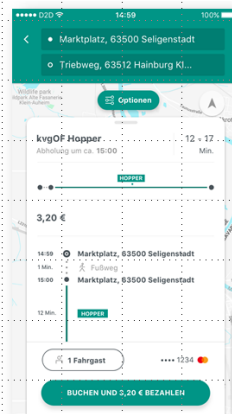


# Unkompliziertes Buchen

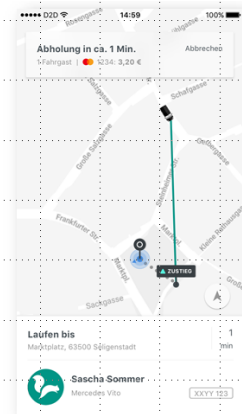
- vorrangig per **App**
- **telefonische Buchung** alternativ möglich
- **bargeldlose** Bezahlung (vorzugsweise über die App oder per EC-Karte im Fahrzeug)
- transparente **Abrechnung**



Suchergebnis



Erweiterte Ansicht



Weg zum Abholpunkt





# Angebotskonzept (1)

- lange **Betriebszeiten**, bspw. 5.00 Uhr bis 1.00 Uhr
- **Zubringer** zu bestehenden ÖPNV-Stationen
- **Feinerschließung**: Bedienung wichtiger Versorgungseinrichtungen und Points Of Interest (POI)
- Möglichkeit von Fahrten innerhalb der definierten Bedienungsschwerpunkte (**A-nach-B-Fahrten**),
- Fahrtbeziehungen in angrenzende Bedienungsschwerpunkte können freigegeben werden.





## Angebotskonzept (2)

- Abstimmung mit den Landkreiskommunen läuft, ob bestehende AST-/Stadtbusverkehre bei Einführung des ODS angepasst oder ersetzt werden sollen.
- Ersatz von schwach ausgelasteten Linienverkehren, z. B. zu Randzeiten, durch das ODS wird geprüft, und soll ggf. nach ersten Erfahrungen mit dem neuen System umgesetzt werden.





# Tarifkonzept

- Für Fahrgäste mit **RMV-Fahrkarten** gelten **ermäßigte** Tarife
- **Grundpreis** und **Komfortzuschlag** in Höhe von jeweils ca. 1 EUR bis 2 EUR pro Fahrt
- zusätzlicher **Arbeitspreis** von ca. 0,30 EUR pro Kilometer
- Komplette Integration in den **RMV-Tarif** und in die **Fahrplanauskunft** bei Realisierung übergeordneter RMV-Plattform möglich





# Verknüpfungspunkte mit ÖPNV

- **Zugstationen (SPNV)** innerhalb der Teilbereiche  
- **Straßenbahn(end)haltestellen** 
  - Da.-Arheilgen für den Bereich Nord-West
  - Da.-Böllenthal für den Bereich Vorderer Odenwald
  - Da.-Eberstadt für den Bereich Bergstraße
- leistungsstarke **Buskorridore** 
  - Weiterstadt
  - Ostkreis-Korridor
- **keine Direktfahrten ins innere Stadtgebiet von Darmstadt**







# „HeinerLiner“ in Darmstadt



- Im **Stadtgebiet** von Darmstadt wird im **April 2021** ein On-Demand-Shuttle (ODS) in Betrieb gehen
- Das Produkt trägt den Namen „**HeinerLiner**“
- Bis zu 50 **Elektrofahrzeuge** bedienen das gesamte Stadtgebiet
- Vorrangig sollen **Zubringerfahrten zum ÖPNV** wie auch kurze A-nach-B-Fahrten („Letzte Meile“) geleistet werden
- **Ziel** ist die **Reduktion von motorisiertem Individualverkehr** – weniger Autofahrten
- Der „HeinerLiner“ **ergänzt** das bestehende Angebot im **Umweltverbund** (ÖPNV, Radfahren, Zufußgehen), soll hierzu aber keine Konkurrenz bilden





# „DadiLiner“ im Landkreis Darmstadt-Dieburg

- Für das ODS im Landkreis wurde der Name „**DadiLiner**“ gewählt. Dieser soll Assoziationen zum LaDaDi, zu bestehenden ÖPNV-Angeboten mit dem Namen „Liner“ im DADINA-Gebiet sowie mit dem Schwesterprodukt in der Stadt Darmstadt wecken.
- Die **Gestaltung des Produkts** erfolgt in Abstimmung mit dem RMV und wird vom **Marketing** begleitet.
- Die DADINA beteiligt sich an der übergeordneten Marketingkampagne des RMV zu ODS-Angeboten.





# Vorbereitungen / Infrastruktur

- **Software** wurde vom RMV für alle Beteiligten des Projektes „OnDeMo FRM“ ausgeschrieben, Zuschlag ist im Oktober 2020 an die **DB-Tochter ioki** erteilt worden – Softwarebetreiber somit identisch mit dem HeinerLiner
- DADINA hat sich an der **gemeinsamen Fahrzeugausschreibung** der Partner beteiligt
- Infrastruktur für die **Aufladung** der Fahrzeuge (Übernacht- und Schnellladung) wird mit **Betrieb** ausgeschrieben, teilweise ist auch eine Kooperation mit der HEAG mobilo angedacht
- **Betriebshof** und **Büro** wird ebenfalls benötigt





# Bedienungsschwerpunkte

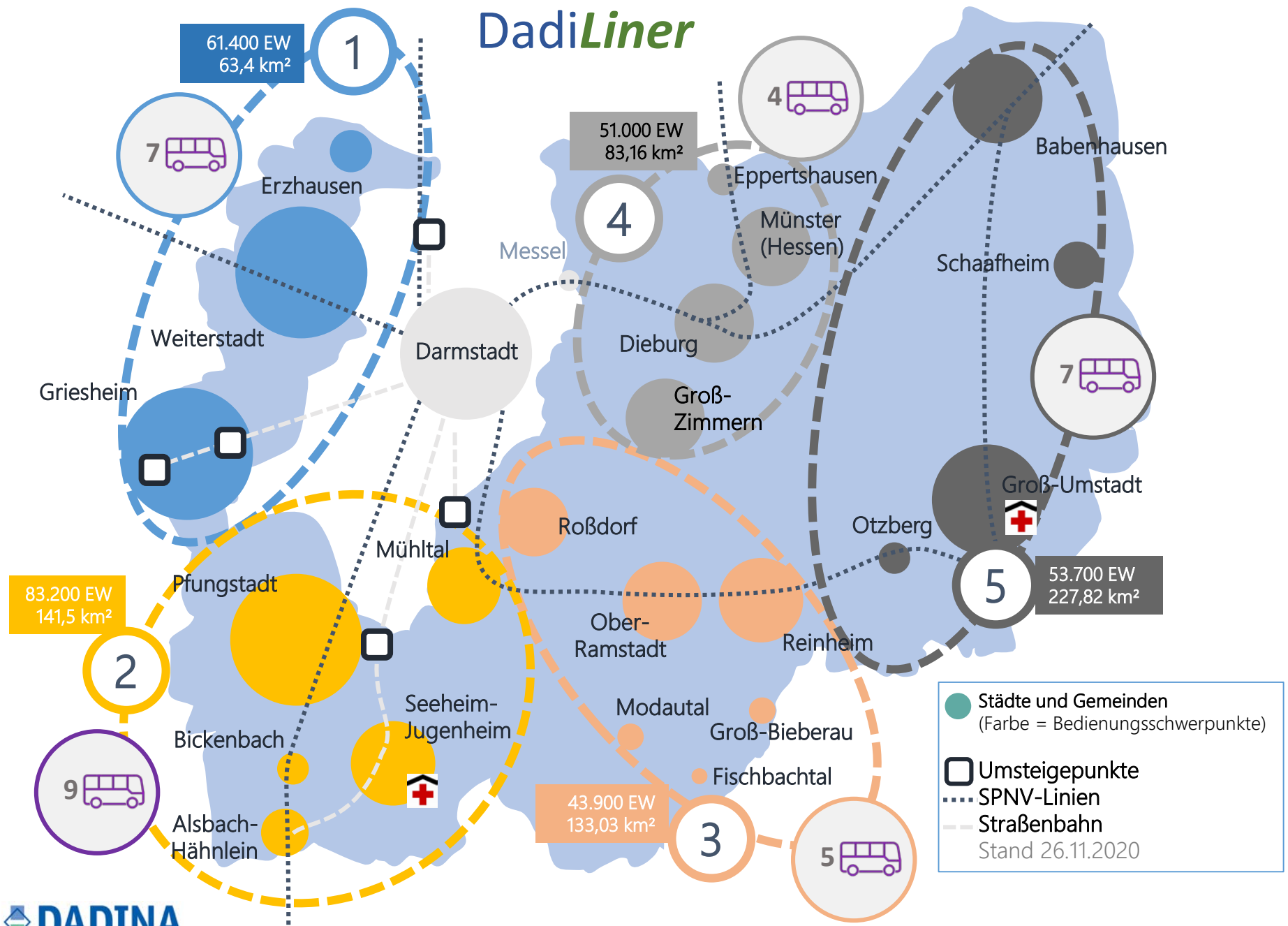
Aufteilung des Landkreisgebietes in **5 Teilbereiche** vorgesehen, die den Charakter von „**Bedienungsschwerpunkten**“ haben.

Es können auch Fahrten in benachbarten Bedienungsschwerpunkten freigegeben werden z. B. in Randbereiche, zu wichtigen Zielen wie dem Kreiskrankenhaus Groß-Umstadt oder auf Verbindungen mit wenig ÖPNV-Angebot, dies kann in der Software hinterlegt werden.

Fahrten „quer durch den Landkreis“ sollen aber nicht möglich sein, denn dies entspricht nicht dem Charakter des ODS-Systems und würde die Verfügbarkeit der Fahrzeuge stark einschränken.



# DadiLiner





# Kooperation mit Taxi-Verkehren

Mit den vom Bund geförderten **25 Fahrzeugen** kann eine Abdeckung des gesamten Landkreises mit akzeptabler Bedienungsqualität auf Basis von Erfahrungswerten voraussichtlich nicht geleistet werden, Konsequenzen wären lange Wartezeiten, abgelehnte Fahrtwünsche und längere Umwegfahrten.

Deshalb wird der Einbezug von Taxi-Verkehren angestrebt. Teilweise bereits realisiert im Odenwaldkreis („Taxomobil“).

Mitnutzung der ODS-Fahrzeuge für Taxi-Verkehre würde den Einsatz zusätzlicher – nicht geförderter – Elektrofahrzeuge ermöglichen.

**Größere Wirtschaftlichkeit** ist zu erwarten.

Erste Gespräche mit interessierten Taxiunternehmen im Landkreis sowie mit dem Softwareanbieter wurden bereits geführt.



# Finanzierung



- **Förderung** durch das BMVI (Förderzusage im Dezember 2019 erhalten) und das Land Hessen mit insgesamt knapp 50%
- **Laufzeit** der Förderung über vier Jahre **bis 2024**
- Vorerst keine direkte Beteiligung der Kommunen an der Finanzierung geplant
- Kosten für Landkreis/DADINA in 2021 ca. € 1,0 Mio., in 2022 ca. € 1,75 Mio., in 2023 und 2024 je ca. € 1,5 Mio.
- Es wird angestrebt, Fördermittel auch nach 2024 zu erhalten





# Inbetriebnahme des Systems

- Betriebsaufnahme für Bedienungsschwerpunkte 1 (Nord-West) und 2 (Bergstraße) vorgesehen für **1. Juli 2021**
- Betriebsaufnahme für Bedienungsschwerpunkte 3 (Vorderer Odenwald) und 4 (Nord-Ost) vorgesehen für **1. Oktober 2021**
- Vollständige Inbetriebnahme aller Bedienungsschwerpunkte zum **1. Januar 2022**







# Beschlussfassung

- Beschlussfassung im **Kreistag** am 14.12.2020 und in der **DADINA-Verbandsversammlung** am 21. Dezember 2020 vorgesehen.
- Kreistagssausschuss IGUA berät darüber am 2.12.2020
- Bei positiver Beschlussfassung muss prioritär die Ausschreibung der Betriebsleistung angegangen werden.



## **Fünf Kommunen signalisieren Interesse am Start des DadiLiner**

Im Spätsommer 2022 können komfortable elektrische Kleinbusse als DadiLiner im Landkreis Darmstadt-Dieburg an den Start gehen. Erster Kreisbeigeordneter Lutz Köhler, stellvertretender DADINA-Vorstandsvorsitzender, hat zusammen mit fünf Kommunen ein Modellprojekt abgestimmt und am Dienstag (21.12.) der Presse vorgestellt. Im Ostkreis wird die Stadt Babenhausen dabei sein, und im Westen haben sich Erzhausen, Weiterstadt, Griesheim und Pfungstadt zu einem sogenannten Cluster zusammengeschlossen. Geplant ist es, acht Fahrzeuge zu beschaffen und damit mit Modellcharakter im Landkreis Darmstadt-Dieburg zu starten. Köhler zeigt sich sehr erfreut, dass er die fünf Städte und Gemeinden gewinnen konnte. Das Projekt stand nämlich aufgrund der Haushaltssituation des Landkreises zwischenzeitlich auf der Kippe. Angedacht war zunächst ein flächendeckendes Angebot mit 25 Fahrzeugen. Dies war aufgrund einer strengen Haushaltskonsolidierung des Landkreises Darmstadt-Dieburg so nicht mehr umsetzbar. „Die jetzige Lösung stellt unter den gegebenen Umständen eine gute Alternative dar, das Projekt unter neuen Prämissen doch umzusetzen“, meinte Köhler weiter.

## **Bedarfsgesteuertes Angebot im Osten und Westen des Landkreises**

Beim DadiLiner handelt es sich um ein sehr flexibles, bedarfsgesteuertes und digitales System. Fahrtwünsche können vorrangig über eine App gebucht werden. Es ist aber auch eine telefonische Bestellung möglich. Die Bezahlung erfolgt bargeldlos. Der DadiLiner wird für alle Fahrgastgruppen offen sein. Fahrgäste mit RMV-Zeitkarten werden vergünstigte Tarife nutzen können.

## **Komfortabel Elektro-Kleinbusse werden eingesetzt**

„Unter dem Namen DadiLiner werden komfortable Kleinbusse eine dritte Säule neben dem bestehenden Linienverkehr aus Bahn und Bus bilden. Ziel ist vor allem, dass Fahrgäste kurze Wege zwischen ihrem Wohnort und der nächsten Station des Linienverkehrs bequem zurücklegen können und somit auf Autofahrten verzichten. Dabei wird zugleich eine noch bessere Erschließung erreicht. Dies betrifft sowohl die räumliche als auch die zeitliche Abdeckung. Somit erwarten wir, Neukunden für den ÖPNV zu gewinnen und unseren Fahrgästen noch mehr Komfort anzubieten“, fasst Erster Kreisbeigeordneter Köhler das neue Angebot zusammen.

## **Laufzeit vorerst bis Ende 2024**

Eingesetzt werden leise und lokal emissionsfreie Elektro-Kleinbusse. Eine Bedienung soll montags bis donnerstags zwischen 5 und 1 Uhr sowie in den Nächten von Freitag auf Samstag, Samstag auf Sonntag sowie vor Feiertagen bis 3 Uhr erfolgen. In Babenhausen werden alle Stadtteile abgedeckt. Griesheim und Pfungstadt möchten mit dem neuen Angebot ihr bisheriges Anrufsammeltaxi ablösen. Für Weiterstadt und Erzhausen stellt der DadiLiner eine Ergänzung des bisherigen Angebotes von reinem Linienverkehr dar. So werden auch tangentielle Verbindungen zwischen den Kommunen buchbar sein. Die Verteilung der acht geplanten Fahrzeuge ist noch nicht abschließend geklärt. Die Kommunen tragen anteilig 35.000 Euro pro Fahrzeug mit. Da im neuen Jahr die Kommunen noch Gremienbeschlüsse fassen müssen, handelt es jetzt um eine Zusage unter dem Vorbehalt, dass die Gremien der Kommunen diesem Projekt zustimmen. Die Laufzeit als Pilotprojekt ist vorerst auf Ende 2024 begrenzt, denn zu dem Zeitpunkt läuft die Förderung seitens des Bundesministeriums für Verkehr und Digitale Infrastruktur im Rahmen des Bundesprogramms „Saubere Luft“ sowie seitens des Landes Hessen aus.

**Von:** Claudia Lange - Gemeinde Erzhausen  
**An:** [Max Wolf \(Grüne Erzhausen\)](#)  
**Cc:** [Vorzimmer - Gemeinde Erzhausen](#)  
**Betreff:** AW: BVU 17.01.11: Niederschriftentwurf  
**Datum:** Freitag, 21. Januar 2022 10:58:31

---

Hallo Max,

Die Beantwortung der offenen Fragen zum DaDiLiner kann ich mitliefern:

Die DADINA hat folgende Antworten geschickt:

- Die Betriebszeit des DadiLiner an Sonn- und Feiertagen ist gewährleistet. Sie wird gesetzt auf 5 Uhr bis 1 Uhr nachts für Sonntag auf Montag, bei Feiertagen mit einem folgenden Feiertag ist der der Shuttle sogar bis 3 Uhr nachts buchbar. Gerade für Erzhausen bietet dieses die Attraktivität, dort die bisher nicht verkehrende Linie WE1 zu ergänzen.
- **Zur Auswertung:**  
Die grundsätzliche, kontinuierliche Auswertung („**Reporting**“) findet ab dem ersten Tag des Betriebes statt. Die gemeinsame Software für den On-Demand-Shuttle ist bereits beauftragt und bereits bei Partnerinnen im Konsortium in Betrieb. Geliefert wird sie von ioki, einer Tochter der Deutschen Bahn, die damit auch bereits beispielsweise in Hamburg seit einigen Jahren arbeitet. Die Software erfasst alles, lückenlos und transparent: Buchungsvorgänge, Wartezeiten, Pooling, Routen, Ablehnungen von Fahrten, Bezahlvorgänge, aber auch bspw. „No Shows“ von Fahrgästen, also wenn Fahrgäste bestellt haben aber nicht erscheinen. Der Unternehmer für unseren DadiLiner ist verpflichtet, diese Software zu verwenden. Die Software hat diverse Schnittstellen für die ständige Auswertung. Anhand der Reports kann auch jederzeit im System nachgesteuert werden. So handhaben es auch die Partnerinnen im RMV, die bereits mit Shuttles unterwegs sind. Zusammen mit dem RMV gibt es zudem regelmäßige Arbeitsgespräche, bei denen die Anmerkungen gesammelt werden und an ioki übermittelt. Das führt zu „**Change Requests**“, die von ioki vertraglich verbindlich zeitnah umgesetzt werden müssen. Wenn ioki dem nicht nachkommt, sind auch Vertragsstrafen fixiert. Für uns sehe ich es als Chance, dass andere Partnerinnen bereits ihre Shuttles im Betrieb haben, denn so wurde schon einiges gesammelt und ausgemerzt, was in die Kategorie der „Kinderkrankheiten“ gehörte.

In der Endphase des Förderzeitraumes, also ungefähr das ganze Jahr 2024 wird zudem eine **Evaluation** vorgenommen. Dies geht zum einen über eine wissenschaftliche Begleitung seitens einer Hochschule sowie zum anderen auch über eine noch zu beauftragende Evaluation von einem Gutachterbüro. Hier ist angestrebt, dass verschiedene Shuttle-System bei uns im Projekt gemeinsam, also nach ähnlichen Parametern, evaluiert werden. Die Evaluation wird zum einen quantitativ erfolgen, also auf die Reports der Software aufbauen und diese auswerten, zum anderen ist eine

qualitative Untersuchung vorgesehen. Das heißt im Klartext: **Marktforschung** und Mystery Shopping. Dies soll über Erhebungspersonen erfolgen, die Fahrgäste befragen. Zugleich ist eine Online Befragung vorgesehen, entweder indem Kunden adressiert werden oder bzw. auch indem die App zur **Bewertung** aufruft. Mit Sicherheit beides.

Zu den Ergebnissen der Auswertung: Dies wird auf jeden Fall ein regelmäßiger TO im SGB sein, aber auf Wunsch können Sie als eine der beteiligten Kommunen sicherlich auch häufiger bzw. wenn Sie Bedarf für Ihre Berichte haben, Auswertungen bekommen. Uns wurde zugesagt, dass die ioki-Software auch diverse Auswerte-Tools vorhält.

- **Zum Marketing:**

Wir werden mit unserem DadiLiner sehr eng mit dem Marketing des RMV zusammen arbeiten und den DadiLiner deutlich als Produkt des Gesamt-Projektes vermarkten, zugleich als ein Produkt unserer DADINA. Die Fahrzeuge werden erkennbar DADINA sein, ebenso erkennbar zum geförderten **OnDeMo-Projekt** gehören. Dies erfolgt in Form einer abgestimmten Werbegestaltung, eines Brandings, wobei sowohl unsere DADINA-Elemente als auch die gemeinsamen zur Anwendung kommen. Beim Verkehrsverbund gibt es bereits eine Info-Seite zu den OnDeMo-Projekten: [www.rmv.de/OnDeMo](http://www.rmv.de/OnDeMo). Zugleich werden wir den DadiLiner über unsere Homepage sowie über DADINA-Marketing-Aktionen bewerben. Deutlich im Vorfeld zum Betriebsstart, aber auch während der gesamten Zeit. Unser DadiLiner soll klar erkennbar das On-Demand-Shuttle, somit die Innovation in unserem DADINA-Gebiet darstellen, aber auch über den RMV usw. leicht auffindbar sein. Zudem werden wir das gängige Marketing vornehmen, wie auch beim Start von neuen Linienbuskonzepten, über Werbeschaltungen, Info-Flyer und Slider auf unserer Homepage.

Wir liefern Ihnen gern kontinuierlich Sachstände, wie es mit den nächsten Marketing-Schritten aussieht. Damit Sie sich ein Bild machen können, bzw. auch die Mitglieder des Ausschusses, möchte ich Ihnen zum einen die Seite [www.rmv.de/OnDeMo](http://www.rmv.de/OnDeMo) empfehlen und die Seiten der schon im Betrieb seienden Shuttle-System, wie „**KNUT**“ im Norden Frankfurts oder den „**LahnStar**“ in Limburg – „Kommt wie gerufen“...

Mit freundlichen Grüßen

**Claudia Lange**

*Bürgermeisterin*

Gemeinde Erzhausen



Gemeindeverwaltung Erzhausen

Rodenseestraße 3 64390 Erzhausen  
Postfach 28 64386 Erzhausen

Telefon: 06150-9767-32  
Telefon (Zentrale): 06150 - 9767 - 0  
Telefax: 06150 - 9767 - 47  
Zimmer: 104 (1.OG)

E-Mail: [claudia.lange@erzhausen.de](mailto:claudia.lange@erzhausen.de)  
Internet: [www.erzhausen.de](http://www.erzhausen.de)

Bitte beachten Sie, dass es aus Gründen der IT-Sicherheit nicht möglich ist, Officedokumente des alten Standards (\*.doc, \*.xls, \*.ppt) an uns zu senden. Bitte wandeln sie derlei Dokumente vor dem Versand in die neuen Officeformate (\*.docx, \*.xlsx, \*.pptx) oder in eine PDF-Datei um. Vielen Dank!

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and delete this email. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Aktenzeichen:	TOP
federführendes Amt:	3.0 Technische Verwaltung
Sachbearbeiter/in:	Herr Bidner
Datum:	06.01.2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss	03.12.2020	
Haupt- und Finanzausschuss	07.12.2020	
Gemeindevertretung	17.12.2020	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	22.11.2021	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	17.01.2022	
Gemeindevertretung	17.02.2022	

**Befristet verpachtete Grundstücke im Baugebiet "Hainpfad"  
Konzept des Gemeindevorstandes zur weiteren Vorgehensweise****Sachdarstellung:**

Der letzte Beschluss unter dieser 2. Ergänzung enthielt den Auftrag: Begehung mit der UNB sollte terminiert und dessen Ergebnis abgewartet werden.

Die Begehung fand mit Herrn Kiesling von der UNB LaDaDi, BMin, dem 1. Beigeordneten und Johannes Bidner am 16.12.2021 statt. Von Herrn Kiesling liegt aktuell noch kein schriftlicher Bericht vor. Zunächst wurden die Ausgleichsflächen in den Leimenäckern begangen. Herr Kiesling stellte fest, dass die Ausgleichsfläche dort ohne größeren Aufwand gemäß Vorgaben des Bebauungsplanes hergerichtet werden könnte, sobald die Zäune in die Grenzen der Grundstücke der Anlieger zurückgebaut worden sind. Für die anschließende Pflege der Grundstücke empfahl er, entweder einen Landwirt mit dem Mähen zu beauftragen, der das Heu zur Fütterung verwenden kann, oder, falls die Maht wegen der Obstbäume für den Landwirt nicht attraktiv genug ist, mit dem Landschaftspflegeverband Südhessen zu sprechen. Hinsichtlich der Ausgleichsflächen auf der Seite Im Benseesee hielt Herr Kiesling vor Ort das Abtragen der aufgeschütteten Flächen für einen eher unverhältnismäßigen Aufwand für die vergleichsweise kleine Fläche. Noch dazu müssten bestehende Obstbäume dann abgeholzt werden. Im Ergebnis sind auch hier die Zäune so zurückzubauen, dass sie innerhalb der Grundstücksgrenzen der Eigentümer bleiben. Die Aufschüttungen und die dem Bebauungsplan entsprechenden Bepflanzungen können bestehen bleiben. Es verbleibt eine Böschung mit einem ökologischen Minderwert im Vergleich zu dem Bebauungsplan. Dieser könnte dadurch ausgeglichen werden, dass man den Weg auf der Südseite des Baches für Fußgängerverkehr stilllegt und nur noch für Revisionsarbeiten am Kanal und zur Pflege der Ausgleichsfläche benutzen lässt. Die Spaziergänger könnten dann den Weg nördlich des Baches nutzen. Durch einen grobmaschigen Zaun ähnlich dem am Rand der Ausgleichsfläche in den Leimenäckern könnte dies sichergestellt werden.

**Finanzierung:**

Anlage(n):

1. Stellungnahme Pachtgrundstuecke
2. Schreiben Maia Mönch

# Stellungnahme der Anwohner zum Sachverhalt Pachtgrundstücke Baugebiet Hainpfad

Stand: 30 Nov 2020



## 1 Einleitung

Sehr geehrte Frau Lange,  
Sehr geehrte Gemeindevertreter,  
Sehr geehrter Gemeindevorstand,

aufgrund der aktuellen Beschlusslage und Fristsetzung zum 3. Dezember wollen die Anwohner des Baugebiets Hainpfad, die von der Verpachtung der Randgrundstücke betroffen sind, im Folgenden eine Stellungnahme abgeben. Des Weiteren unterbreiten wir Vorschläge zur gemeinsamen Lösung des Sachverhalts. Wir bitten um Kenntnisnahme der Inhalte und Berücksichtigung der Sichtweise der Anwohner in ihrer Entscheidungsfindung. Allgemein würden sich die Anwohner wünschen, dass die Diskussion sowohl vollständig informiert als auch sachlich und weniger emotional in den Gremien geführt werden würde. Hierzu sind folgende Betrachtungen ggf. hilfreich.

## 2 Historie

- Die Pachtgrundstücke wurden von den Anwohnern nicht proaktiv ein-/angefordert. Die meisten Anwohner wurden entweder vom Bauamt direkt angesprochen/angeschrieben oder sogar mit der Frage angerufen, ob ein Interesse an dem Streifen Pachtgrundstück bestehe. Entsprechend fällt es schwer, die mitunter emotional aufgeladenen Vorwürfe einiger Gemeindevertreter, Anwohner hätten "sich etwas erschlichen", nachzuvollziehen.
- Es existieren zwei Versionen von Pachtverträgen. Beide Versionen liegen der Verwaltung vor.
  - 1. Version: Diese Verträge wurden mit den ersten Bewohnern des Gebiets Hainpfad geschlossen. Sie beinhalten die Auflagen der gärtnerischen Nutzung und die verpflichtende Integration in den eigenen Garten. Des Weiteren sind nicht bewegliche Bauten unzulässig. Sie beinhalten ein einseitiges Kündigungsrecht ab 31.12.2020 mit dreimonatiger Frist. Dieses Kündigungsrecht ist allerdings nach Ansicht und Lesart der Anwohner gemeindeseitig an Verstöße des Pächters geknüpft. Eine außerordentliche Kündigung durch die Gemeinde ist im Vertrag selbst nicht vorgesehen und ggf. ohne wichtige Gründe nicht durchführbar.
  - 2. Version: Diese Verträge wurden zeitlich später mit neuen Anwohnern geschlossen. Sie beinhalten die Verpflichtung zur Pflanzung von drei Obstbäumen je Grundstück und diverse weitere Pflanzgebote. Auch hier ist ein Verbot von Bauten enthalten. Sie beinhalten keine Kündigungsklausel, sondern laufen vielmehr automatisch zum 31.12.2020 aus. Diese Änderung bezieht sich auf Drucksache VI/97 Beschlussvorlage.
- Die Anwohner sind auch sehr verwundert über die Vorwürfe, dass sie sich nicht bemühen würden, über den 31.12.2020 eine Lösung herbei zu führen. Es gab in den vergangenen Jahren mindestens vier koordinierte Termine mit diversen GV Mitgliedern und Bürgermeister(n), bzw. Gemeindevorstand. Leider ist dies immer wieder seitens der Gemeinde im Sand verlaufen. Des Weiteren gab es diverse Schreiben (mindestens sechs davon sind bekannt, 2013 gesammelt durch sechs Familien, 2017 sogar durch alle 33 Familien) und Absichtserklärungen von Gruppen

und Einzelnen an die Gemeinde als solche, die allesamt unbeantwortet blieben. Erste Kauf-Absichtserklärungen an die Gemeinde gab es bereits 2010 (sowohl als sofortige Pacht-Ablösung, Kauf während der Pacht oder Kauf nach Ablauf der Pacht). Auch mindestens zwei Ortstermine sind bekannt. Leider sind auch diese versandet und dies geschah nicht Mangels Interesse seitens der Anwohner/Pächter. Warum nun plötzlich mit Fristsetzungen, ohne vorherige Verhandlungsbereitschaft seitens der Gemeinde, Druck aufgebaut wird, ist für uns Anwohner vollkommen unverständlich.

### 3 Fakten zum Ist-Zustand

- Die Grundstücke variieren massiv hinsichtlich ihrer Größe. Die Spanne reicht von 60 bis 442 m<sup>2</sup>, siehe hierzu auch die Auflistung im Anhang.
- Die Gesamtfläche der Pachtgrundstücke beträgt rund 7.000 m<sup>2</sup>.
- Es gibt zwei bis drei Parteien/Anwohner, die aufgrund der vertraglichen Ausgestaltung keine Pachtverträge haben oder haben wollen. Es gibt jedoch Interesse von anderen Parteien, für diese einzuspringen.
- Die meisten Grundstücke sind gärtnerisch angelegt und eingezäunt.

### 4 Mögliche Lösungen

#### Eingangsbetrachtungen zu möglichen Lösungen

- Kosten einer B-Plan Änderung: Ca. 10.000-15.000 Euro nach qualifizierter Schätzung basierend auf ähnlichen Vorgängen und Planungen in Erzhausen der letzten Jahre, sofern zugänglich für die Anwohner.
- Ausgleichsflächen können über Ökopunkte erstellt werden. Kosten lägen hier nach erster Schätzung bei ca. 25.000-30.000 Euro.
- Kosten für entsprechende landwirtschaftliche Fläche zur Umwidmung liegt bei ca. 1,50 - 3,50 Euro/qm. Bewegt sich also im selben Kostenrahmen. Die Verwaltung und einige Anwohner haben hierzu bereits Kontakte aufgenommen und erstes positives Feedback erhalten.
- Preise für Garten bzw. landwirtschaftliche Fläche in Erzhausen liegen bei ca. 1,50 – 3,50 Euro/m<sup>2</sup>.
- Schrebergärten/Gartenbau land werden aktuell im voll erschlossenen Zustand für ca. 15 Euro/m<sup>2</sup> verkauft.
- Kosten könnten von den Anwohnern durch sogenannte Umlegungsverträge getragen werden, sofern die Gemeinde dies beauftragt.
- Preise für eine Lösung müssen lauter bleiben und sich an den Möglichkeiten einer normalen Familie orientieren, insbesondere unter Beachtung von Gleichbehandlungsgrundsätzen.
- Man möge zudem beachten, dass einige Anwohner im Jahr 2021 noch die Erschließungskosten der Straße zu tragen haben.
- Es gibt Familien mit Problemen resultierend aus der COVID Krise. (Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit). Dies muss sensibel bei der Forderung, dass alle gleichermaßen mitziehen müssen, beachtet werden. Es gibt sicher Familien, die dies leicht stemmen

können. Einige aber leider nicht in der momentanen Situation. Hier könnten Lösungen wie Kaufpacht sicher eine verträgliche Lösung im Sinne aller fördern.

- Trotz aktueller Forderung wird es keinen „Sprecher“ der Anwohner geben. Hierfür müssten 33 Vollmachten ausgestellt und notariell beglaubigt werden. Dies ist sowohl unrealistisch als auch unverhältnismäßig angesichts der dadurch entstehenden Kosten. Es lässt zudem den Eindruck entstehen, dass hier bewusst bürokratische Hürden aufgebaut wurden, um eine abschreckende Wirkung zu erzielen und sich nicht mit vernünftigen Lösungsvorschlägen beschäftigen zu müssen.

### Lösung 1: Weiterführung Pacht

Die Anwohner schlagen hier vor, Pachtverträge gegen Entgelt zu schließen.

Auflagen wären gärtnerische Nutzung. Dafür müssten B-Plan geändert und Ausgleichsflächen, bzw. Ökopunkte erworben werden.

Vorschlag der Anwohner ist hier ein Pachtzins in Höhe von 2 Euro/m<sup>2</sup> pro Jahr, dies entspricht Faktor 2 bis 2,5 über Marktpreisen, um den Mehrwert eines direkt an das Hausgrundstück angrenzenden Gartengrundstücks zu reflektieren.

Mit dieser Einnahme hätten sich anfallende Kosten (B-Plan/Ausgleich siehe oben) in zwei Jahren für die Gemeinde amortisiert und es stünde in den Folgejahren dann jährlich ein Reingewinn von ca. 15 TEuro für den Ertragshaushalt zur Verfügung. Alternativ können Kosten von B-Plan und Ausgleich auch über Umlegungserschließungskostenverträge direkt bezahlt werden. Eine Reduktion der Kosten der Pacht auf ca. 1,5 Euro/m<sup>2</sup> wäre nach Sicht der Anwohner angemessen sollte eine diese Vertragsvariante bevorzugt werden.

### Lösung 2: Kaufpacht

Die Anwohner schlagen hier vor, die Flächen im Zuge einer Pacht von 10 Jahren (oder auch länger, wenn gewünscht) stückweise zu erwerben.

Auflagen wären gärtnerische Nutzung. Dafür müsste der B-Plan geändert und Ausgleichsflächen, bzw. Ökopunkte erworben werden. Die Grundstücke bleiben flurstückseitig im Grundbuch getrennt von den eigentlichen Baugrundstücken. Auflagen werden vertraglich und Nutzung im B-Plan hinterlegt (wie auch jetzt schon der Fall). Mögliche Vertragsgestaltung könnte ein auf den ursprünglichen Kaufpreis festgesetztes Vorkaufsrecht für die Gemeinde im Falle eines Weiterverkaufs sein. Oder, um der Umwidmungen und damit verbundenen Gewinnen vorzubeugen, kann eine vertragliche Klausel der Gemeinde die daraus resultierende Wertdifferenz (zum Beispiel Baulandschaffung, aus welchen Gründen auch immer) zusprechen. D.h. zukünftiger Verkaufspreis im Falle von Umwidmung pro qm – 120 Euro/qm => Differenz geht an die Gemeinde.

Eine sehr weit über marktgerechte Bepreisung von 120 Euro/m<sup>2</sup> (= 12 Euro/m<sup>2</sup>/Jahr), üblich wären 15 bzw. 40-50 Euro/m<sup>2</sup> wie bereits in der Vergangenheit durch die Gemeinde festgelegt, stellt für den Großteil der Familien die absolute Schmerzgrenze dar. Immerhin entsprechen die durchschnittlichen Kosten 25.000 Euro pro Familie für den Ankauf eines Gartengrundstücks! Da die Anwohner die emotionale Debatte auch in Teilen nachvollziehen können, sind sie bereit, den dreifachen Preis der sonst üblichen Summen in der Gemeinde zu

bezahlen, um dieser Situation gerecht zu werden. Damit ergibt sich eine verteilte Bezahlung der Grundstücke in 10 Raten in Form von Pachtzinsen, die dann schlussendlich zum Eigentumsübergang unter obigen Auflagen führt.

Mit dieser Einnahme hätten sich anfallende Kosten (B-Plan/Ausgleich, s.o.) in einem Jahr für die Gemeinde amortisiert und es stünde dann jährlich ein Reingewinn von ca. 84 TEuro für weitere neun Jahre für den Ertragshaushalt zur Verfügung. Alternativ können Kosten vom B-Plan und Ausgleich auch über Umlegungserschließungskostenverträge direkt bezahlt werden. Eine Reduktion des Preises auf 60 Euro/m<sup>2</sup> (=6 Euro/m<sup>2</sup>/Jahr) wäre nach Sicht der Anwohner daher angebracht sollte eine diese Vertragsvariante bevorzugt werden.

### Lösung 3: Direkter Kauf

Die Anwohner schlagen hier vor, die Grundstücke direkt zu erwerben.

Auflagen wären gärtnerische Nutzung. Dafür müsste B-Plan geändert und Ausgleichsflächen, bzw. Ökopunkte erworben werden. Die Grundstücke bleiben flurstückseitig im Grundbuch getrennt von den eigentlichen Baugrundstücken. Auflagen werden vertraglich und Nutzung im B-Plan hinterlegt. Mögliche Vertragsgestaltung könnte ein auf den ursprünglichen Kaufpreis festgesetztes Vorkaufsrecht für die Gemeinde sein im Falle eines Weiterverkaufs sein. Oder, um der Umwidmungen und damit verbundenen Gewinnen vorzubeugen, kann eine vertragliche Klausel der Gemeinde die daraus resultierende Wertdifferenz (zum Beispiel Baulandschaffung, aus welchen Gründen auch immer) zusprechen. D.h. zukünftiger Verkaufspreis im Falle von Umwidmung pro qm – 100 Euro/qm => Differenz geht an die Gemeinde.

Der Preisvorschlag der Anwohner liegt hier bei 100 Euro/m<sup>2</sup>, was mit Faktor 2 - 2,5 immer noch weit über dem üblichen Marktwert für den Mehrwert eines direkt an das Hausgrundstück angrenzenden Gartengrundstücks läge. Allerdings würde der Direktkauf für viele Familien die Aufnahme von Krediten bedeuten und es möge berücksichtigt werden, dass von einigen Familien auch zusätzlich noch die ausstehenden Straßen-Erschließungskosten zu stemmen wären. Diese etwaige zusätzliche Kosten-Last für die betroffenen Anwohner sollte im Rahmen einer Preisfindung Berücksichtigung finden.

Mit dieser Einnahme hätten sich die anfallenden Kosten (B-Plan/Ausgleich siehe oben) in einem Jahr für die Gemeinde amortisiert und es stünde dann einmalig ein Reingewinn von ca. 660 TEuro (700 TEuro Kaufpreis abzgl. 10-15 TEuro Kosten der Änderung des Bebauungsplans zzgl. 25-30 TEuro für den Erwerb von Ökopunkten/Ausgleichsfläche) für den Ertragshaushalt zur Verfügung.

## 5 Weitere Betrachtungen zur Lösungsgestaltung

- Zum Vorwurf des „Vergolden der Grundstücke“: Ein möglicher zukünftiger Weiterverkauf dieser Grundstücke unterliegt normalen Marktkriterien, wie jedes andere Investitionsobjekt auch. D.h. ein Grundstück, das Bauland ist, wird zukünftig zu Baulandpreisen verkauft. Ein Grundstück das Gartenland ist (dies wäre die Nutzungsbeschränkung vertraglich und im Bebauungsplan für die Fläche nach

Forderung der Anwohner), wird zukünftig als Gartenfläche bewertet und auch so verkauft. Niemand kauft einen VW Polo zum Preis einer Mercedes S-Klasse, auch wenn beide älter werden. In einfachen Worten: Bauland ist Bauland und Gartenland ist Gartenland. Bei Kauf und Verkauf. Die Anwohner werden sicher keine Baulandpreise für beschränkt nutzbares Gartenland bezahlen. Eine sehr befremdliche Vorstellung, so etwas in den Raum zu stellen. Sollte die Gemeinde sich entschließen die Flächen in Bauland umzuwandeln, Baufenster und GFZ/GRZ anpassen, wären sicher einige wenige der Anwohner bereit, auch die aktuellen üblichen 540 Euro/m<sup>2</sup> zu bezahlen. Ggf. sind oben schon weitere Vorschläge gemacht worden, wie eine solche befürchtete Bereicherungssituation verhindert werden kann. Z.B. Vorkaufsrechte etc. (siehe oben)

- Zum Aspekt des Wertzuwachses: Es ist kaum davon auszugehen, dass unter den Gemeindevertretern engagierte Gegner einer Pacht-/Kauf-Lösung aus Gründen der „Fairness“ ab morgen ihre eigenen Grundstücke für 250-350 Euro/m<sup>2</sup> verkaufen würden, wenn doch aktuell 500-600 Euro/m<sup>2</sup> zu erzielen sind. Dasselbe marktwirtschaftliche Prinzip ist die Grundlage unserer Wirtschaft. Warum das an dieser Stelle nun ein Problem oder anders sein soll, ist für die Anwohner völlig unverständlich. Chancen und Risiken der Gartenlandpreisentwicklung sind dieselben wie bei Bauland. Es ist sehr befremdlich, so eine Diskussion in einer sozialen Marktwirtschaft führen zu müssen. Im Übrigen trägt jeder Eigentümer auch das Risiko von Preisverfall, was sicherlich angesichts einer drohenden ernsthaften Rezession in den nächsten Jahren nicht sonderlich abwegig ist.
- Niemand wurde gezwungen, das Grundstück, das sie oder er gekauft hat, auch zu nehmen. Es herrscht, und herrschte, freie Auswahl.
- Ein Großteil der Anwohner der Pachtgrundstücke wusste NICHTS von der Möglichkeit der Pacht bei Kauf des eigenen Grundstücks. Dieser Aspekt war demnach NICHT Gegenstand der Kaufentscheidung.
- Grundstücke können immer nur zu deren Marktwert verkauft werden, d.h. Teilgrundstücke wie die Pachtstreifen können nicht zu „Baulandpreisen“ verkauft werden, da sie faktisch KEIN Bauland sind. Die Anwohner sind vielmehr an Gartenfläche interessiert.
- Die Teilflächen bleiben in Grundstücksaufteilung und Nutzung getrennt von den Hausgrundstücken. Es bleiben zwei völlig verschieden und getrennte Flurstücke. Eine Zusammenlegung ist nicht möglich bei entsprechender Vertragsgestaltung und auch von den Anwohnern nicht gewünscht.

Etwas unverständlich für die Anwohner sind auch die angeblichen Schwierigkeiten in Hinblick auf die Änderung des B-Plans und den Erwerb von Ausgleichsflächen, respektive Ökopunkten. Erst 2015 wurden ehemalige Ausgleichsflächen im Hainpfad zu Bauplätzen umgewandelt. Die dort angeführten Ausgleichsflächen im Bezug zum Freizeitgelände sind bis heute nicht hergestellt worden, bzw. existieren nicht, da weiterhin extensiv landwirtschaftlich genutzt. Dies stellt offenbar für die Gemeinde/Gemeindevertretung kein nennenswertes Problem dar. Weiter steht mindestens eine B-Plan Änderung im Hinblick auf den Kita Neubau im Hainpfad auf der Tagesordnung. Der Plan dort sieht eine Veräußerung der Ausgleichsflächen neben der jetzigen Kita Hainpfad vor (B-Plan Fläche „C“). Dafür muss der B-Plan ebenfalls geändert werden und Ausgleichsflächen, bzw. Ökopunkte erworben werden. Dieser Vorgang könnte genutzt werden, um die notwendigen Änderungen auch für die Pachtgrundstücke durchzuführen, zumal die Anwohner in diesem Schreiben wiederholt

anbieten, die anteiligen Kosten zu tragen. Ausreichende Erfahrung in der Verwaltung ist augenscheinlich vorhanden, um ein solches Vorhaben schnell und kompetent umzusetzen. Umlegungsverträge können genutzt werden, um die Kosten auf die Anwohner zu verteilen, ggf. sogar anteilig im selben Verfahren. Eine weitere kostensparende Win-Win Situation.

## 6 Konsequenzen eines Rückbaus

- Die Anlagen der Anwohner müssen analog Vertrag auf eigene Kosten zurückgebaut werden, gehen entsprechend nicht an die Gemeinde über. Für Immobilien, die nach Schließung der Pachtverträge weiterverkauft wurden, kann nicht der jetzige Eigentümer für den Rückbau verpflichtet werden. Die Pachtverträge wurden nicht mit den neuen Eigentümern neu abgeschlossen. Vielmehr liefen die alten Verträge einfach weiter. Entweder müsste die Gemeinde die alten Pächter ausfindig machen oder aber die Kosten eines Rückbaus selbst tragen. Ggf. muss geklärt werden ob Alt-Eigentümer mit Neu-Eigentümer Kostenübernahmeverträge geschlossen haben.
  - Die Aufschüttungen im Bensensee werden rückgebaut und abgefahren, um das ursprüngliche Niveau des Wanderweges (bis zu einem Meter unter Grundstücksniveau) wiederherzustellen, wie laut Vertrag gefordert.
  - Zäune und Bepflanzungen verschwinden.
  - Der Wanderweg entlang der Bensensee-Grundstücke hat sich über die Jahre als Rennstrecke für Hundebesitzer entwickelt, die vielfach zu bequem sind, auch die Hinterlassenschaften ihrer Vierbeiner in den bereitgestellten Plastikbeuteln umweltgerecht zu entsorgen. Durch Verschieben der Zaungrenze im Rahmen des Rückbaus entsteht mehr Auslauffläche für Hunde und damit rückt auch die olfaktorische Belastung durch ihre Hinterlassenschaften näher an die Häuser der Anwohner, was besonders in den Sommermonaten unangenehm wird. Daher gibt es zu der Rückführung des Geländes auf das ursprüngliche Niveau seitens der Anwohner auch keine Alternative und eine Überlassung der Aufschüttung an die Gemeinde ist nicht möglich.
  - Im Bensensee wird auf ganzer Länge eine Befestigung (höchstwahrscheinlich aus Beton bzw. L-Steinen) errichtet werden, um das Abrutschen der Anwohner-Grundstücke zu verhindern. Z.T wird dies aufgrund der, im Baugebiet Hainpfad bekannten Standsicherheit bei vermindert tragfähigem Boden (<200kN/qm. Ca. 120kN/qm) und Grundwasserspiegel bei 1-1,5 m und viele Bauten ohne Kellergeschoß sehr nahe an der neuen Böschung, sogar baulich notwendig sein (Hydraulischer Druck). Auf dieser Befestigung werden die Zäune der Anwohner neu gesetzt, der Bebauungsplan sieht hier eine Zaunhöhe von 1,50 m vor). Entsprechend entstünde auf der Nordseite der Grundstücke Im Bensensee eine, sich auf ca. 250 m Länge erstreckende, Befestigungs-Höhe von 2 bis 2,50 Metern.
  - Aufgrund eingeschränkter zulässiger Baumfällarbeiten ist ein Rückbau nur in den Monaten Oktober bis Februar des Folgejahres möglich. Es sind im Moment eine Vielzahl an bis zu 10-jährigen Bäumen vorhanden, die den Eigentümern gehören und entfernt werden müssen.
  - Der Baumbestand heute ist deutlich höher als im B-Plan vorschrieben (B-Plan 12-15 Meter Abstand). Im Moment existieren 76 Bäume von denen rund 55

- Obstbäume sind. Diese Bäume müssten teilweise gefällt werden und tiefer auf Kosten der Gemeinde ersetzt werden.
- In den Leimenäckern kann die Gemeinde diese Bäume eventuell zu einem Stückpreis von marktüblichen ca. 300-500 Euro/Stück und je nach Baumart erwerben, da diese Eigentum der Anwohner sind.
  - Im Bensensee ist der Baumkauf durch die Gemeinde nicht möglich, da die Bäume dem Erd-Abtrag im Rahmen des Rückbaus zum Opfer fallen werden.
  - Auf den Flächen, die dann der Gemeinde zur Anlage verbleiben, müssen laut Auflagen aus den Pachtverträgen (welche die Auflagen aus dem Bebauungsplan reflektieren. Textliche Festsetzung zum B-Plan Teil B 1.1.3) pro Grundstück 2-3 Obstbäume gepflanzt werden. (700 Laufmeter. Bei Einteilung B-Plan rund 60 Bäume). Geschätzt Kosten von ca. 100 Euro pro Stück inkl. Pflanzung ca. 6.000 Euro + Erdarbeiten und sonstige Anpflanzungen.
  - Die Pflegeaufwandsabschätzung für diese Fläche/Baum: 3-4 Std im Jahr pro Baum a 35 Euro Std. = 8.500 Euro pro Jahr + zweimaliger Mäheinsatz. So vorgeschrieben für öffentliche Flächen im B-Plan für Hainpfad. Laut Bebauungsplan ist auch kein Schnitt mit Mulchmähergerät zulässig, wie ihn die Gemeinde heute durchführt, sondern eine Entfernung des Schnittguts ist vorgeschrieben. Auch der Pflegeschnitt und Ernte der Obstbäume ist festgelegt. Siehe hierzu:
    - [http://www.baumeundrecht.de/vsp/wspnat/wspnat\\_05.htm](http://www.baumeundrecht.de/vsp/wspnat/wspnat_05.htm)
    - <https://www.schlaraffenburger.de/cms/index.php/dokumente/245-abschlussbericht-goldbach/file>
    - [B-Plan Hainpfad](#)
  - Es ist damit zu rechnen, dass die Anwohner diese Pflegearbeiten einfordern und anmahnen werden. Verwilderte Zustände, wie sie jetzt auf den wenigen Gemeindeteilflächen vorherrschen, werden angesichts der vorlaufenden Diskussion und damit vorausgegangenen Entscheidungen sicher nicht hingenommen werden. Es bleibt auch abzuwarten wie in einer solchen Situation und Klima sogenannte „Patenschaften“ Erfolg haben sollen.
  - Auch soziale Aspekte werden durch eine solche Entscheidung umfänglich außer Acht gelassen. Immerhin handelt es sich auch bei den betroffenen Anwohnern um steuerzahlende Bürger und Unterstützer der örtlichen Gemeinschaft, die die Pflege dieser Flächen bisher als Gegenleistung zur Nutzung 10 Jahre lang erbracht haben und gerne auch weiterhin erbringen wollen.

## 7 Gleichbehandlungsaspekte

- Es herrscht massive Verwunderung der Anwohner über die eklatante Ungleichbehandlung der Hainpfad-Anwohner gegenüber dem Rest des Ortes.
  - Es gibt schätzungsweise über 120 weitere Grundstücke im Ort, die die Gemeinde größtenteils pachtfrei Anwohnern zur vielfältigen Nutzung überlassen hat, teilweise ohne irgendetwas baurechtlich anzupassen oder einzufordern.
  - Informationen aus dritter Hand besagen, dass einige dieser Grundstücke sich auch in Nutzung von ehemaligen und aktuellen Mitgliedern der GV und Verwaltungsmitarbeitern und deren Familien befinden.
  - Ein Teil dieser Grundstücke beinhaltet alle Sorten und Formen von Bebauungsplan-Klassifizierungen, bis hin zum Gewässer- und



Hochwasserschutz. Es fällt schwer, hier eine Gleichbehandlung nachzuweisen und zu sehen, wo der eklatante Unterschied zu Ausgleichsflächen ist.

- Bei oben erwähnten Pachtgrundstücken gibt es eine Vielfalt von Erbpachtverträgen, normalen Pachtverträgen und teilweise sogar Handschlagvereinbarungen mit Bürgermeister, etc. Einige sind den Anwohnern bekannt und lassen enorme Ungleichbehandlungen und sogar Vorteilsnahme vermuten.
- Es gibt einen gültigen Beschluss der Gemeindevertretung (einstimmig), dass diese Flächen zu erfassen sind und eine Gleichbehandlung zu erfolgen hat. Es bleibt nebulös, warum dieser Beschluss nicht umgesetzt wurde und man sich stattdessen exklusiv auf den Hainpfad eingeschossen hat. Gerüchte besagen, dass die Gemeindeverwaltung es „als zu kompliziert und zeitaufwendig“ erachtet, diesen Beschluss umzusetzen und die Arbeiten nach kurzer Zeit erklärungsfrei eingestellt hat. Sollte dies tatsächlich der Fall sein, ist das wirklich beschämend und hochgradig diskriminierend gegenüber den betroffenen Hainpfad-Anwohnern. (Beschluss der GV vom 22.5.2017 Drucksache VI/97 Punkt 6. Einstimmig angenommen.). Auch der angebliche alleinige Zeitdruck einer Entscheidung im Hainpfad ist sicher ein vorgeschobenes Argument. Eine Kündigung der Verträge ist jederzeit möglich nach dem 1.1.2021. Daher nicht nachzuvollziehen, woher dieser ‚Zeitdruck‘ kommen soll.
- Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren einige solcher Flächen an angrenzende Anwohner verkauft. Die Nutzungsbeschränkungen, darunter auch das Untersagen einer Umwandlung in Bauland (analog zum Hainpfad), blieben bestehen und wurden hier ohne weitere Umschweife akzeptiert. Die Preise beliefen sich hier in den letzten 10 Jahren auf 40-50 Euro/m<sup>2</sup> und wurden durch die Gemeinde/Gemeindevorstand/GV festgelegt.
- Es gab auch Verkäufe der Gemeinde an Anwohner, an denen die Anwohner ein Ansinnen der vollständigen Umwidmung der Flächen vorgebracht haben. Z.B. Überbauung. Hier wurden Verkehrswertpreise der zukünftigen Nutzung festgelegt. Dies ist auch absolut nachvollziehbar und richtig. Es ist festzuhalten das dies die Anwohner im Hainpfad NICHT wünschen. Es soll bei gärtnerischer Nutzung bleiben. Daher sind auch Baulandpreise nicht angebracht. Keiner der Anwohner wünscht eine Baulandnutzung oder Umwandlung! Lediglich Umwandlung von Ausgleichsfläche in Gartenland ist angestrebt, um einen über 10 Jahre alten Verwaltungsfehler zu berichtigen der in keinster Weise von den Anwohnern zu verantworten ist. Die Anwohner sind sogar bereit die Kosten für die Umwandlung zu tragen.
- Es hat in der Vergangenheit anmaßende und zum Teil beleidigende Unterstellungen von Gemeindevertretern gegenüber und über Anwohnern des Hainpfads gegeben. Teils im Rahmen öffentlicher Zusammentreffen/Sitzungen und im öffentlichen Raum. Vorwurfsvoller Tenor (Zitate) war stets: (siehe auch Historie oben)
  - „sich bereichern zu wollen“
  - „sich illegal Grundstücke anzueignen“
  - „Im Bonzensee kann man sich das leisten!“
  - „schattige Geschäfte machen zu wollen“
  - „sich ihre Grundstücke vergolden lassen zu wollen“

Es liegt nahe, dass es sich bei einigen Motivationen um persönliche, jahrelange Fehden handelt, die nun auf dem Rücken von unbeteiligten Anwohnern ausgetragen



werden. Zeitweilig gipfelte die Einlassung der diversen GV Mitglieder bis in die Auseinandersetzung in der örtlichen Presse, anstatt wie wünschenswert einen vernünftigen Weg über die Verwaltung zu suchen. Teilweise mündete es in Mediationsbemühungen Außenstehender. Man fragt sich, ob es bei den anderen 120 oben erwähnten Grundstücken auch so zugeht.

Leider erfolgen alle obigen Beschuldigungen in teilweiser Unkenntnis der existierenden Pachtverträge, Fakten, Historie und Sachlage. Es wäre sicher angebracht, sich vollständig zu informieren, bevor man sich im Namen der Gemeinde oder als Mandatsträger zu Sachverhalten äußert. Auf diese Art und Weise ist nachvollziehbar ein konstruktiver, lösungsorientierter Dialog schwierig und kann so sicher auch nicht einseitig von den Anwohnern erwartet und eingefordert werden. Auch bleibt es fraglich wie Mandatsträger zu solchem Sprachgebrauch gegenüber und über Mitbürgern und Wählern neigen können.

- Im Übrigen sei vermerkt das die Fläche im B-Plan als Fläche „C“ bezeichnet wird, wird in keinsten Weise in der von der von B-Plan vorgeschrieben Weise angelegt und gepflegt wird. Laut B-Plan: „ist eine dichte Baumhecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste nach Pkt. 5.0 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.“. Auch Teilflächen von „A“, „B“ und „E“ die der Gemeinde als Ausgleichsfläche zur Pflege obliegen dominiert dasselbe Bild – Mulch- und Schlegelgemähtes Brachland. Laut B-Plan: „schwachwüchsigen Rasenmischung und Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume (Pflanzabstand 12 – 15 m) extensiv zu pflegende Obstwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 1. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 15. September erfolgen darf. Das Mähgut ist von den Wiesen zu entfernen.“, bzw.: „Gras- und Krautvegetation der Grabenparzelle ist durch jährliche Mahd im Herbst (nicht vor dem 1. Oktober) zu erhalten.“ Warum die übergenaue Einhaltung dann bei den Flächen der Anwohner so genau überwacht wird und teilweise unsachlich angemahnt wird bleibt rätselhaft. Die Flächen der Anwohner entsprechen bei Weitem mehr der Definitionen des B-Plans in Anlage und Pflege, auch wenn sie teilweise etwas mehr Gartencharakter ausweisen.

## 8 Schlussbetrachtung

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Anwohner in dem laufenden Verfahren große Ungleichbehandlung und Verstöße gegen den rechtlich bestehenden Gleichbehandlungsgrundsatz sehen. Zudem werden Beschlüsse zur Klärung der Situation nicht umgesetzt, während nachteilige Beschlüsse für die Anwohner des Hainpfads mit nicht nachzuvollziehender Vehemenz und Fristendruck durchgesetzt werden. Einige Anwohner haben angekündigt, ggf. den Rechtsweg einzuschlagen, sollte dieser Zustand beibehalten werden. Die Situation ist bedauerlich und augenscheinlich weder ökologisch noch ökonomisch vertretbar.

Insgesamt bleibt es rätselhaft, wie Rückbau, Bauarbeiten, Baumfällungen und anschließende Neuanlage die Situation oder den Zustand der Grundstücke nachhaltig verbessern sollen. Anstatt den derzeitigen Ist-Zustand in eine Einnahmequelle zu verwandeln, will die Gemeindevertretung es billigend in Kauf nehmen, dass der Gemeinde-Haushalt mit zusätzlichen Kosten belastet wird (siehe mögliche Lösungen). Es wird ein Zustand und vor

allem auch Natur zerstört, nur um einen ähnlichen Zustand unter großem Kraftaufwand und Kosteneinsatz (für beide Seiten) herzustellen. Dies ist weder ökologisch noch ökonomisch vertretbar und entsprechend schwer zu begreifen, wie sich ein Gemeindeparlament zu so etwas mehrheitlich entschließen kann.

Wir, die Unterzeichner dieses Schreibens, haben oben drei Lösungen angeboten, für die wir bereit sind, in Verhandlungen zu treten und auch an einem Tisch gemeinsam mit der Verwaltung an einer für alle Seiten akzeptablen Lösung zu arbeiten. Zu erwarten, dass Anwohner und Nichtfachleute „verzehrfertige“ Lösungen unter sportlichen Fristsetzungen herbeischaffen, ohne Beteiligung der verantwortlichen Gremien und Ämter, entbehrt sicherlich jeder vernünftigen Grundlage.

Wir hoffen mit diesen Fakten, Darlegungen, Angeboten und Erläuterungen ein Umdenken und eine Rückkehr zu einer vernünftigen Lösung für ALLE Beteiligten zu bewirken.

Gezeichnet Familien:

Altan-Gonzales  
Altan  
Anthes  
Annel  
Becker  
Bockstegen  
Coppick  
Gatzki  
Hayen/Kuhn  
Hosseinizadeh/Javadi  
Launer  
Mertens  
Monteiro Lanca/Milencovic  
Pippert  
Popratnjak/Kramer  
Schaupp  
Scheibe  
Schneider  
Scipione/Köster  
Skutnik  
Richert  
Weick  
Wolf  
Zimmermann

Sollte eine allgemein Kommunikation mit den Unterstützern gewünscht sein, bitte an [pachtgrundstuecke@web.de](mailto:pachtgrundstuecke@web.de) richten.

## 9 Anhang 1: Geschätzte Flurstückgrößen

Flurstück	Hausnummer	Straße	Ca. Fläche (qm)
940	60	Bensensee	119
931	42	Bensensee	89
930	40	Bensensee	100
929	38	Bensensee	110
923	26	Bensensee	80
922	24	Bensensee	90
921	22	Bensensee	110
917	14	Bensensee	80
916	12	Bensensee	90
915	10	Bensensee	110
913	6	Bensensee	60
912	4	Bensensee	60
911	2	Bensensee	109
241	40	Leimenäcker	360
240	38	Leimenäcker	247
239	36	Leimenäcker	260
238	34	Leimenäcker	336
237	32	Leimenäcker	368
236	30	Leimenäcker	338
235	28	Leimenäcker	416
234	Leer	Leimenäcker	442 (geschätzt)
232	24	Leimenäcker	180
231	22	Leimenäcker	270
230	20	Leimenäcker	270
229	18	Leimenäcker	255
228	16	Leimenäcker	255
227	14	Leimenäcker	255
226	12	Leimenäcker	255
225	Leer	Leimenäcker	255
224	8	Leimenäcker	255
223	Leer	Leimenäcker	255
222	4	Leimenäcker	255
221	Leer	Leimenäcker	285
			7019

## 10 Anhang 2: Vertrag 1

### Pflege- und Nutzungsvertrag

Zwischen der Gemeinde Erzhausen, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Hans-Dieter Karl, und den I. Beigeordneten, Herrn Wolfgang Demmel

und

...

wird folgender Vertrag geschlossen:

#### § 1

... verpflichtet sich, die in der beigelegten Flurkarte (Anlage) rot umrandete Teilfläche des Grundstücks Flur ... Nr. ..., Eigentümerin Gemeinde Erzhausen, zu unterhalten und zu pflegen. Die Flurkarte ist Bestandteil dieses Vertrages.

#### § 2

... stehen folgende Rechte aus dem Vertrag zu:

1. Die gärtnerische Gestaltung und die Integration der in § 1 genannten Grundstücksteilfläche in seinen Gartenbereich.

2. Die Einzäunung der in § 1 genannten Grundstücksteilfläche unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hainpfad“ (Nr. 3.0 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen). Dabei ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Nordseite der Grundstücksteilfläche einzuhalten. Die Errichtung anderer baulicher Anlagen auf der Grundstücksteilfläche (Gartenhütten, Geräteschuppen, Kinderspielgeräte usw.) und die Aufstellung anderer Anlagen (Zelte, Planschbecken usw.) ist ausdrücklich untersagt.

3. Sollen auf der Grundstücksteilfläche gewachsene Bäume, Sträucher o.ä. entfernt bzw. gerodet werden, so ist in jedem Falle vorher die schriftliche Genehmigung der Gemeinde Erzhausen einzuholen.

#### § 3

Die Laufzeit des Vertrages beginnt am ... 2010 und läuft auf unbestimmte Zeit.

Der Vertrag kann in der Zeit vom ... 2010 bis zum 31. Dezember 2020 nur in gegenseitigem Einvernehmen aufgehoben werden. Nach dem 31. Dezember 2020 kann der Vertrag jederzeit unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden.

Die Gemeinde Erzhausen kann den Vertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist kündigen, wenn

- ... seiner Verpflichtung zur Unterhaltung und Pflege der Grundstücksteilfläche trotz schriftlicher Abmahnung nicht nachkommt,
- die Fläche für öffentliche Zwecke benötigt wird,
- ... entgegen § 2 Nr. 2 andere bauliche Anlagen auf der Grundstücksteilfläche errichtet und diese entgegen einer entsprechend gesetzten angemessenen Frist nicht wieder beseitigt,
- ... entgegen § 2 Nr. 3 ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Gemeinde Erzhausen Bäume, Sträucher o.ä. entfernt bzw. rodet.

Die Vertragsaufhebung und die Kündigung bedürfen der Schriftform. Die Kündigung hat mittels eingeschriebenem Brief zu erfolgen.

§ 4

Die Verkehrssicherungspflicht für die in § 1 genannte Grundstücksteilfläche obliegt .... Er hat die Gemeinde Erzhausen von allen Schadensersatzansprüchen Dritter aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

§ 5

Die Vertragsparteien verzichten gegenseitig auf Unterhaltsentschädigung und Nutzungsentschädigung.

§ 6

Bei Beendigung des Vertrages, gleich aus welchem Grund, ist die in § 1 genannte Grundstücksteilfläche ohne Anspruch auf Entschädigung und frei von baulichen und anderen Anlagen an die Gemeinde Erzhausen herauszugeben.

§ 7

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.

Erzhausen, den \_\_\_\_\_ Erzhausen, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindevorstand der Gemeinde  
Erzhausen

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

\_\_\_\_\_  
(...)

\_\_\_\_\_  
(I. Beigeordneter)

## 11 Anhang: Vertrag 2

### Pflege- und Nutzungsvertrag

Zwischen der Gemeinde Erzhausen, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Rainer Seibold, und den I. Beigeordneten, Herrn Roland Luley

und

Herrn/Frau/Eheleute XXXXX, Im Bensensee XX, 64390 Erzhausen

wird folgender Vertrag geschlossen:

#### § 1

Herr/Frau/Eheleute XXXXX verpflichtet/n sich, die an sein/ihr Grundstück (Flur 1 Nr. 9XX) angrenzende in der beigefügten Flurkarte (Anlage) rot umrandete Teilfläche des Grundstücks Flur 1 Nr. 965 Eigentümerin Gemeinde Erzhausen, zu unterhalten und zu pflegen. Die Flurkarte ist Bestandteil dieses Vertrages.

#### § 2

Herrn/Frau/Eheleute XXXXX stehen folgende Rechte aus dem Vertrag zu:

Die gärtnerische Gestaltung der Teilfläche darf nur wie in den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hainpfad und 2. Änderung Brühlweg“ (hier: textl. Festsetzungen B / Grünordnerische Festsetzungen 1.1.3, Öffentliche Maßnahmen) durchgeführt werden und die Integration der in § 1 genannten Grundstücksteilfläche in seinen Gartenbereich.

2. Die Einzäunung der in § 1 genannten Grundstücksteilfläche unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hainpfad“ (Nr. 3.0 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen). Die Errichtung anderer baulicher Anlagen auf der Grundstücksteilfläche (Gartenhütten, Geräteschuppen, Kinderspielgeräte usw.) und die Aufstellung anderer Anlagen (Zelte, Planschbecken usw.) ist ausdrücklich untersagt.

3. Sollen auf der Grundstücksteilfläche gewachsene Bäume, Sträucher o.ä. entfernt bzw. gerodet werden, so ist in jedem Falle vorher die schriftliche Genehmigung der Gemeinde Erzhausen einzuholen.

#### § 3

Die Laufzeit des Vertrages beginnt am 01.12.2013 und endet am 31.12.2020.

Der Vertrag kann in der Zeit vom 01.12.2013 bis zum 31.12.2020 nur in gegenseitigem Einvernehmen aufgehoben werden.

Die Gemeinde Erzhausen kann den Vertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist kündigen, wenn

- Herr/Frau/Eheleute XXXXX seiner/ihrer Verpflichtung zur Unterhaltung und Pflege der Grundstücksteilfläche trotz schriftlicher Abmahnung nicht nachkommt,
- die Fläche für öffentliche Zwecke benötigt wird,
- Herr/Frau/Eheleute XXXXX entgegen § 2 Nr. 2 andere bauliche Anlagen auf der Grundstücksteilfläche errichtet und diese entgegen einer entsprechend gesetzten angemessenen Frist nicht wieder beseitigen,
- Herr/Frau/Eheleute XXXXX entgegen § 2 Nr. 3 ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Gemeinde Erzhausen Bäume, Sträucher o.ä. entfernt bzw. rodet.

Die Vertragsaufhebung und die Kündigung bedürfen der Schriftform. Die Kündigung hat mittels eingeschriebenen Briefs zu erfolgen.



§ 4

Die Verkehrssicherungspflicht für die in § 1 genannte Grundstücksteilfläche obliegt Herrn/Frau/Eheleute XXXXX. Sie hat die Gemeinde Erzhausen von allen Schadensersatzansprüchen Dritter aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

§ 5

Die Vertragsparteien verzichten gegenseitig auf Unterhaltsentschädigung und Nutzungsentschädigung.

§ 6

Bei Beendigung des Vertrages, gleich aus welchem Grund, ist die in § 1 genannte Grundstücksteilfläche ohne Anspruch auf Entschädigung und frei von baulichen und anderen Anlagen an die Gemeinde Erzhausen herauszugeben.

§ 7

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.

Erzhausen, den \_\_\_\_\_ Erzhausen, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindevorstand der Gemeinde  
Erzhausen

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

\_\_\_\_\_  
(Herr/Frau/Eheleute XXXXX)

\_\_\_\_\_  
(I. Beigeordneter)

An den  
Gemeindevorstand  
der Gemeinde Erzhausen

Erzhausen, den 23. November 2020

### **Überlegungen zur möglichen Kündigung des Pachtgrundstück In den Leimenäckern 24**

Mit Schreiben vom 12.05.2010 fragte die Gemeinde Erzhausen – Bauverwaltung – bei mir an, ob ich daran interessiert sei, die an unseren Garten angrenzende gemeindeeigene Ausgleichsfläche zu unterhalten und zu pflegen.

Am 17.05.2010 schickte ich den von der Gemeinde als Anlage beigefügten Pachtvertrag unterschrieben zurück. Ich drückte in meinem Anschreiben meine Freude darüber aus, zukünftig das Ackergrundstück vertragsgemäß in unseren Garten zu integrieren (§2, Abs. 1), es naturnah zu gestalten und zu pflegen.

Gemeinsam mit artenreichen Insekten, Vögeln, Amphibien und auch Igel, die sich im sich prächtig entwickelnden Garten über die Jahre hier eingefunden haben, brachte uns das schöne Grundstück an jedem einzelnen Tag Freude. Aus dem bei Übernahme leblosen Ackerland wurde belebte Natur. Zehn Jahre können sehr schnell vorüber gehen...

Gemäß unserem Vertrag hat die Gemeinde Erzhausen das Recht, den Pachtvertrag zum 31.12.2020 mit 3- monatiger Kündigungsfrist zu kündigen – auch ohne Angabe von Gründen oder ggf. Verstößen des Pächters.

Allerdings sind sowohl die Verwaltung und der Vorstand der Gemeinde Erzhausen, als auch ausnahmslos alle Gemeindevertreter dazu verpflichtet, ihre politischen Entscheidungen stets zum Wohle der Gemeinde Erzhausen zu treffen. Im vorliegenden Fall ist also abzuwägen, ob es für die Gemeinde Erzhausen mehr Nutzen bringt, die Verträge zu kündigen, oder eine Lösung zu erarbeiten, die den Pächtern eine weitere - vorzugsweise kostenpflichtige - Pacht oder eventuell eine Übernahme der Grundstücke durch Kauf ermöglicht.



## **1) Kündigung**

Bei einer Kündigung der Pachtverträge müssten die Pächter vor allem ihre Zaunanlagen zurückbauen.

Das weitere Vorgehen liegt dann in der Entscheidung der Gemeinde. Jedenfalls aber würden die gesamten ca. 7.000 qm Fläche wohl bestimmungsgemäß als Ausgleichsfläche angelegt werden - im B-Plan ausgewiesen als Streuobstwiese - und müssten dann zukünftig auch von der Gemeinde gepflegt werden. Obwohl ein artenreicher Hausgarten mehr Ökopunkte bringt, als eine neu angelegte Streuobstwiese, bleibt zu befürchten, dass eventuell alles Grün, was sich nicht "Obstbaum" nennt, entfernt werden könnte.

## **2) Fortsetzung Pacht**

Wir Anwohner sind sehr gern bereit, die Grundstücke zukünftig kostenpflichtig zu pachten, selbstverständlich wieder mit der Auflage, diese weiterhin ausschließlich als Gartenland zu nutzen. Die erforderliche B-Plan Änderung als auch die Beschaffung einer neuen Ausgleichsfläche würden langfristig über die Pachteinnahmen beglichen.

## **3) Kaufpacht**

Die Ausarbeitung aller Möglichkeiten dieser Option würden hier zu weit führen; kurz gefasst : Der Kaufpreis würde in „Pachtraten“ gezahlt, der Kauf selbst folgt den nachstehenden Bedingungen zu Ziff.4.

## **4) Kauf**

Im Falle eines Verkaufs der Gartengrundstücke an die derzeitigen Pächter wurde ein Kaufpreis bis maximal € 100,- angeboten. Das ist ein Vielfaches des Preises, den die Gemeinde im Zuge des Umlegungsverfahrens vor Baubeginn gezahlt hat.

Als Gewinn für die Gemeinde darf man auch nicht die ersparten Pflegekosten über 10 Jahre vergessen.

Eine etwaige „Bereicherung“ der Käufer im Falle eines späteren Weiterverkaufs könnte man dergestalt vorbeugen, dass der Gemeinde ein Vorkaufsrecht mit der Maßgabe eingeräumt wird, dass sie im Falle des Verkaufs der Fläche diese zu dem Preis zurückerwerben kann, der vom Erwerber ursprünglich gezahlt wurde. Im Falle einer Umwidmung zu Bauland könnte vertraglich vereinbart werden, dass die Wertdifferenz an die Gemeinde zu entrichten ist.

Fazit: Juristisch kann ein entsprechender Kaufvertrag problemlos so abgesichert werden, dass der Gemeinde kein Schaden entstehen kann. Mit dem Kaufpreiserlös könnte die Gemeinde alle Kosten abdecken, die zur Anlage einer neuen Ausgleichsfläche nötig sind und ganz nebenbei einige ihrer kleinen und großen Bürger glücklich machen...

# GEMEINDE ERZHAUSEN

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache VII/77

Aktenzeichen:	TOP
federführendes Amt:	3.0 Technische Verwaltung
Sachbearbeiter/in:	Herr Bidner
Datum:	10.11.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevertretung	16.12.2021	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	17.01.2022	

### **Einrichtung einer Sonderfläche für Fotovoltaikanlagen auf dem Grundstück Fl. 1 Nr. 49 der Gemarkung Erzhausen**

#### **Beschlussvorschlag:**

Vorbehaltlich der Zustimmung der zu beteiligenden Stellen erklärt sich die Gemeinde Erzhausen mit dem Vorhaben der Fa. whs Enertec GmbH, Erzhausen, Errichtung einer Sonderfläche für Fotovoltaik mit Einzäunung, Anlage von Streuobstwiesen und Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen in eine Sonderfläche für Solarenergie einverstanden. Das gemeindeeigene Grundstück Fl. 10 Nr. 48/1 wird hierfür entweder durch Verkauf, Tausch oder Verpachtung zur Verfügung gestellt.

#### **Sachdarstellung:**

sh. Anlagen

#### **Finanzierung:**

#### Anlage(n):

1. Vorhabenbeschreibung
2. Grundstücksauskünfte

## Johannes Bidner - Gemeinde Erzhausen

---

**Betreff:** WG: Klimawandel/Klimaschutz: Vorhaben auf unseren Acker- und Wiesenflächen in Erzhausen  
**Anlagen:** Flur 10 Nr. 44.png; Flur 11 Nr. 14.png; Flur 1 Nr. 49.png

---

**Von:** Wannemacher <whs-energietechnik@t-online.de>

**Gesendet:** Montag, 25. Oktober 2021 11:58

**An:** Claudia Lange - Gemeinde Erzhausen <Claudia.Lange@erzhausen.de>

**Betreff:** Klimawandel/Klimaschutz: Vorhaben auf unseren Acker- und Wiesenflächen in Erzhausen

Sehr geehrte Frau Lange,

unter Bezugnahme auf das heute geführte persönliche Gespräch möchten wir Ihnen unser Vorhaben noch einmal kurz skizzieren. Wir sind Eigentümer (in Erbengemeinschaft) verschiedener Grundstücke, die wir zum Teil in absehbarer Zeit entpachten möchten. Danach möchten wir die bisherige konventionelle Bewirtschaftung in Zeiten des Klimaschutzes abändern, und zwar wie folgt:

- 1) Ackerland, Gemarkung Erzhausen, In den Leimenäckern, Flur 11 Nr. 14** (2.246 m<sup>2</sup>, Breite ca. 12,90 m, Länge ca. 174 m)  
Hier möchten wir gerne eine Streuobstwiese anlegen oder eine vergleichbare höherwertige Fläche im Sinne des Naturschutzes erreichen. Das Ziel wäre eine Umwandlung/Umwidmung der Fläche in Grünland/Streuobstwiese.
- 2) Ackerland, Gemarkung Erzhausen, Auf dem Mörfelder Weg, Flur 10 Nr. 44** (3.533 m<sup>2</sup>, Breite ca. 20 m, Länge ca. 180 m)  
Auch hier möchten wir gerne eine Streuobstwiese anlegen oder eine vergleichbare höherwertige Fläche im Sinne des Naturschutzes erreichen. Das Ziel wäre eine Umwandlung/Umwidmung der Fläche in Grün-/Streuobstwiese- oder Brachland.  
Das direkt benachbarte Flurstück Gemarkung Erzhausen, Flur 10, Flurstück-Nr. 45 mit 1.378 m<sup>2</sup> liegt im Eigentum der Gemeinde. Bei dieser Fläche handelt es sich u.E. um „Brachland“, weshalb sich eine Erweiterung der Brachfläche um unsere Fläche anbieten würde.
- 3) Grünland, Gemarkung Erzhausen, In der Niederwiese, Flur 1 Nr. 49** (3.033 m<sup>2</sup>, Breite ca. 25 m, Länge ca. 120 m)  
Auf dieser Fläche möchten wir gerne eine Sonderfläche für die Errichtung von Fotovoltaikanlagen einrichten. Nach unserer groben Abschätzung könnten wir dort ein Solarfeld mit einer Leistungsfähigkeit von ca. 300 kW Peak aufstellen (Aufständigung in Ost-West-Richtung). Die Investitionssumme liegt für dieses Vorhaben bei ca. 300 T€, der Jahresertrag würde bei ca. 240.000 kWh/Jahr liegen (Haushaltsstrom für ca. 300 Personen). Daraus ergibt sich bei vorsichtiger Schätzung ein Ertrag für dieses Solarfeld von ca. 20 T€. Die Amortisationszeit beläuft sich somit auf ca. 15 Jahre. Durch die Aufständigung erfährt die Wiese keine weitere Nutzungsänderung, die Wiese als solche bleibt unverändert bestehen. Die Aufständigung für die Solarmodule würde in Höhe von ca. 1,20 – 1,50 m erfolgen. Gegebenenfalls müsste aus versicherungsrechtlichen Gründen ein Zaun um diese Anlage errichtet werden, dies müsste aber zu einem späteren Zeitpunkt noch zu klären sein.  
Das Ziel wäre die Errichtung und der Betrieb eines Solarfeldes mit der Umwidmung dieser Fläche in eine Sonderfläche für Solarenergie.

Anmerkung:

Nach Einsicht in das Liegenschaftskataster ist die Gemeinde Erzhausen sowohl bei dem Nachbarflurstück Gemeinde Erzhausen, Flur 1, Flurstück 48/1, mit einer Fläche von 1.544 m<sup>2</sup> als auch für das Nachbarflurstück

Gemarkung Erzhausen, Flur 1, Flurstück 50/1, mit einer Gesamtfläche von 3.275 m<sup>2</sup> als Eigentümerin eingetragen. Bei beiden Flächen handelt es sich ebenfalls um Grünland. Inwieweit noch andere in der Nachbarschaft liegende Flurstück im Eigentum der Gemeinde liegen, ist uns derzeit nicht bekannt. Aber auch bei den beiden Flurstücken 48/1 und 50/1 würde sich aus unserer Sicht eine Umwidmung als Sonderfläche für Solarenergie durchaus anbieten. Die Vorgehensweise wäre identisch zu unserem Flurstück Flur 1 Nr. 49.

Lagepläne für die oben genannten Vorhaben sind diesem Schreiben beigelegt.

Für eine kurzfristige Abschätzung darüber, inwieweit die Gemeinde Erzhausen die Punkte 1) – 3) unterstützen würden, wären wir Ihnen sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

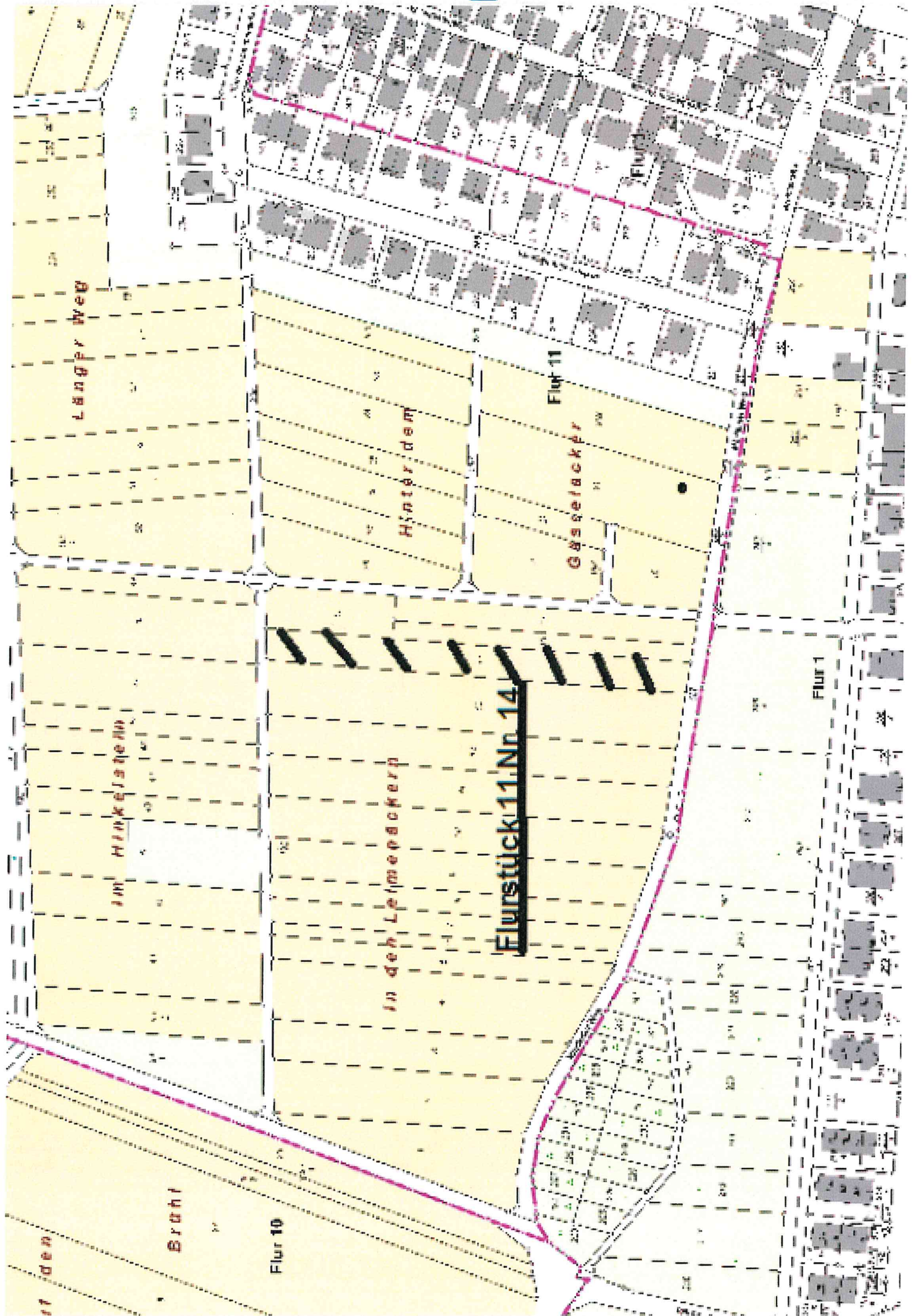
Brigitte Wannemacher  
Hauptstraße 25  
64390 Erzhausen  
Telefon: 06150/990133  
Fax: 06150/990135



Flurstück 10 Nr. 44







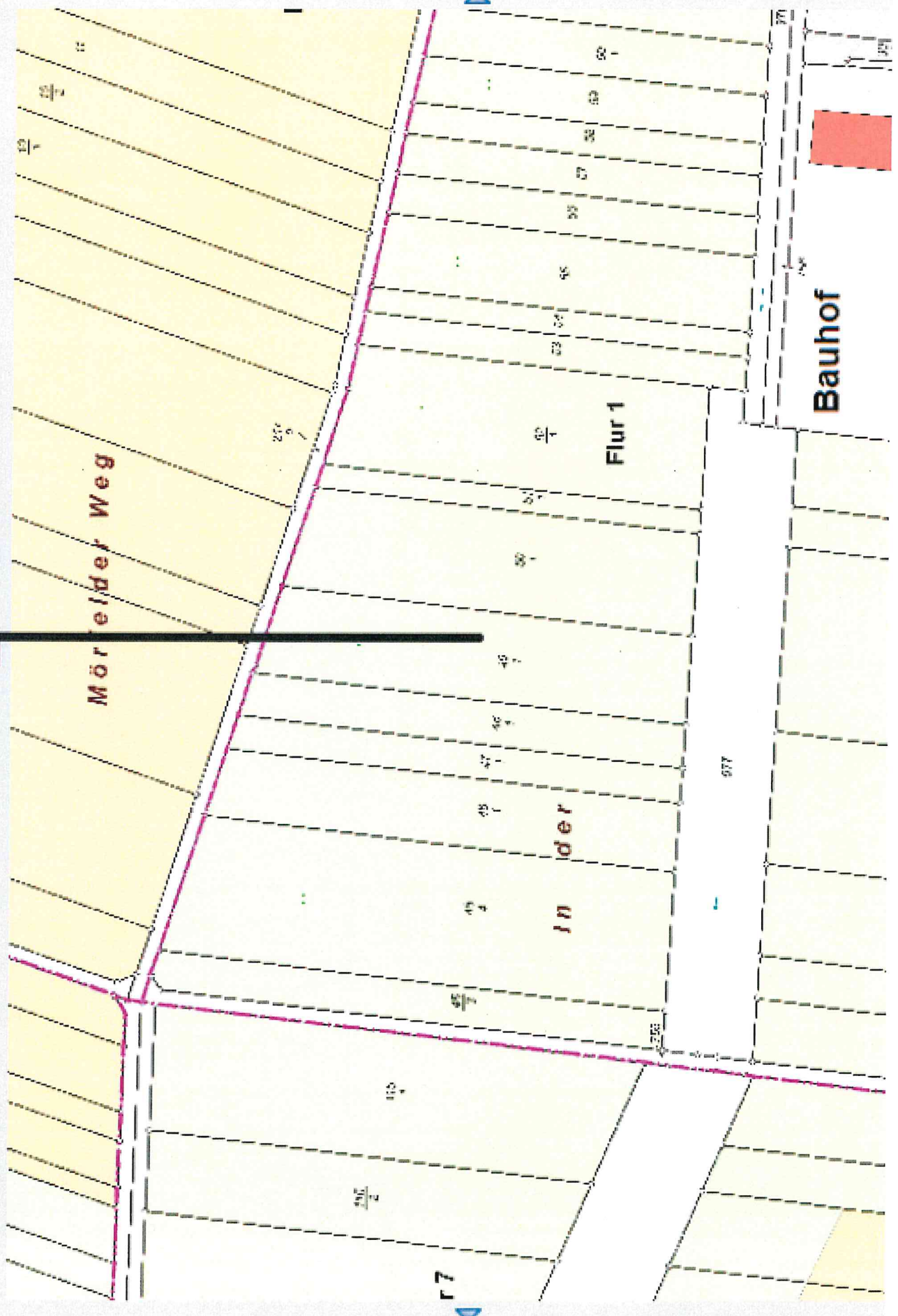
Flurstück 1 Nr. 49

Mörfelder Weg

Flur 1

In der

Bauhof







## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis Hessen

Erstellt am: 10.11.2021  
Aktualität: 01.10.2021  
Seite: 1

### Angaben zum Flurstück

**Gemeinde:** Erzhausen (432006)  
**Gemarkung:** Erzhausen (1073)  
**Flur:** 11  
**Flurstück:** 14/ 0  
**Fläche:** 2246 m<sup>2</sup>  
**Lage(n):** In den Leimenäckern

### Tatsächliche Nutzungsart:

2246 m<sup>2</sup> Ackerland

### Angaben zu Buchung und Eigentum

**Wannemacher, Reinhold, \*20.09.1954**

Anteil:

Wohnort: Rheinstraße 3, 64390 Erzhausen  
Eigentumsform 1100 Grundstück  
Grundbuchblatt: 1073/ 0001953

**Wannemacher, Brigitte, \*24.01.1961**

Anteil:

Wohnort: Hauptstraße 25, 64390 Erzhausen  
Eigentumsform 1100 Grundstück  
Grundbuchblatt: 1073/ 0001953

**Böhm, Ursula, geb. Wannemacher, \*01.02.1956**

Anteil:

Wohnort: Im Bremee 4, 64331 Weiterstadt  
Eigentumsform 1100 Grundstück  
Grundbuchblatt: 1073/ 0001953

**Wannemacher, Heinz, \*23.01.1952**

Anteil:

Wohnort: Hermann-Löns-Straße 8, 64625 Bensheim  
Eigentumsform 1100 Grundstück  
Grundbuchblatt: 1073/ 0001953

---

Auszug aus dem Liegenschaftskataster - **Nur für interne Zwecke verwenden** - erstellt mit  
KGISonline





## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis Hessen

Erstellt am: 10.11.2021  
Aktualität: 01.10.2021  
Seite: 1

### Angaben zum Flurstück

**Gemeinde:** Erzhausen (432006)  
**Gemarkung:** Erzhausen (1073)  
**Flur:** 10  
**Flurstück:** 44/ 0  
**Fläche:** 3533 m<sup>2</sup>  
**Lage(n):** Auf den Mörfelder Weg

### Tatsächliche Nutzungsart:

3533 m<sup>2</sup> Ackerland

### Angaben zu Buchung und Eigentum

<b>Böhm, Ursula, geb. Wannemacher, *01.02.1956</b>	Anteil:
Wohnort: Im Bremee 4, 64331 Weiterstadt	
Eigentumsform 1100 Grundstück	
Grundbuchblatt: 1073/ 0001953	
<b>Wannemacher, Heinz, *23.01.1952</b>	Anteil:
Wohnort: Hermann-Löns-Straße 8, 64625 Bensheim	
Eigentumsform 1100 Grundstück	
Grundbuchblatt: 1073/ 0001953	
<b>Wannemacher, Reinhold, *20.09.1954</b>	Anteil:
Wohnort: Rheinstraße 3, 64390 Erzhausen	
Eigentumsform 1100 Grundstück	
Grundbuchblatt: 1073/ 0001953	
<b>Wannemacher, Brigitte, *24.01.1961</b>	Anteil:
Wohnort: Hauptstraße 25, 64390 Erzhausen	
Eigentumsform 1100 Grundstück	
Grundbuchblatt: 1073/ 0001953	

Auszug aus dem Liegenschaftskataster - **Nur für interne Zwecke verwenden** - erstellt mit  
KGISonline



## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis Hessen

Erstellt am: 10.11.2021  
 Aktualität: 01.10.2021  
 Seite: 1

### Angaben zum Flurstück

**Gemeinde:** Erzhausen (432006)  
**Gemarkung:** Erzhausen (1073)  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 49/ 1  
**Fläche:** 3030 m<sup>2</sup>  
**Lage(n):** In der Niederwiese

### Tatsächliche Nutzungsart:

3030 m<sup>2</sup> Grünland

### Angaben zu Buchung und Eigentum

**Wannemacher, Brigitte, \*24.01.1961**

Wohnort: Hauptstraße 25, 64390 Erzhausen  
 Eigentumsform 1100 Grundstück  
 Grundbuchblatt: 1073/ 0001953

Anteil:

**Böhm, Ursula, geb. Wannemacher, \*01.02.1956**

Wohnort: Im Bremee 4, 64331 Weiterstadt  
 Eigentumsform 1100 Grundstück  
 Grundbuchblatt: 1073/ 0001953

Anteil:

**Wannemacher, Reinhold, \*20.09.1954**

Wohnort: Rheinstraße 3, 64390 Erzhausen  
 Eigentumsform 1100 Grundstück  
 Grundbuchblatt: 1073/ 0001953

Anteil:

**Wannemacher, Heinz, \*23.01.1952**

Wohnort: Hermann-Löns-Straße 8, 64625 Bensheim  
 Eigentumsform 1100 Grundstück  
 Grundbuchblatt: 1073/ 0001953

Anteil:

---

Auszug aus dem Liegenschaftskataster - **Nur für interne Zwecke verwenden** - erstellt mit  
 KGISonline



## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis Hessen

Erstellt am: 10.11.2021  
Aktualität: 01.10.2021  
Seite: 1

### Angaben zum Flurstück

**Gemeinde:** Erzhausen (432006)  
**Gemarkung:** Erzhausen (1073)  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 48/ 1  
**Fläche:** 1544 m<sup>2</sup>  
**Lage(n):** In der Niederwiese

### Tatsächliche Nutzungsart:

1544 m<sup>2</sup> Grünland

### Angaben zu Buchung und Eigentum

#### **Gemeinde Erzhausen,**

**Wohnort:** Rodenseestraße 3, 64390 Erzhausen  
**Eigentumsform** 1100 Grundstück  
**Grundbuchblatt:** 1073/ 0003375

Anteil:

---

Auszug aus dem Liegenschaftskataster - **Nur für interne Zwecke verwenden** - erstellt mit KGISonline