

# Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Kreisverwaltung Groß-Gerau | Postfach 1464 | 64504 Groß-Gerau

**Planungsgruppe Darmstadt**  
**Alicenstr. 23**  
**64293 Darmstadt**



## **Regionalentwicklung und Mobilität**

Regionalentwicklung, Bauen  
Wirtschaft und Umwelt

### **Besuchsanschrift**

Wilhelm-Seipp-Str. 4  
64521 Groß-Gerau

### **Zimmer**

Nr. 542

### **Auskunft**

Frau Huttner

### **Telefon**

+49 6152 989-547

### **Fax**

+49 6152 989-611

### **E-Mail**

regio@kreisgg.de

### **Aktenzeichen**

IV/1.1 bo-hu

### **Datum**

24.02.2021

## **Bauleitplanung der Gemeinde Trebur** **Bebauungsplan/Flächennutzungsplanänderung „Niersteiner Str. 8“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Immissionsschutz und Gefahrenabwehr zugrunde. Die Stellungnahme der Hauptabteilung Ländlicher Raum des Landkreises Darmstadt-Dieburg, welche die Belange der Landwirtschaft und der Feldflur im Kreis Groß-Gerau vertritt, liegt Ihnen bereits vor.

Der Fachdienst **Regionalentwicklung und Mobilität** lehnt die vorliegende Planung ab. Dies ist bereits der 6. Bebauungsplan seit 2017, der nur ein oder zwei Grundstücke umfasst. Gerade in einer aus den örtlichen Gegebenheiten planerisch so anspruchsvollen Lage wie es die Hessenaue ist, ist es nicht mehr vertretbar, hier ein Grundstück nach dem anderen mit „Briefmarken“-Bebauungsplänen zu überziehen. Dies widerspricht dem Gebot der Konfliktbewältigung als Folge des Abwägungsgebots aus § 1 Abs. 7 BauGB, welches verlangt, dass im Wege eines gerechten Ausgleichs der berührten Belange die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zurechenbar verursachten Nutzungskonflikte durch den Bebauungsplan selbst gelöst werden. Wir sehen insbesondere den Betrieb und Bestand der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe gefährdet, wenn an diese faktisch reine Wohngebiete angrenzen, auch wenn diese als Dorfgebiet festgesetzt werden sollen. Auch geht durch dieses Vorgehen zunehmend das Orts- und Landschaftsbild sowie der besondere Charakter der Hessenaue verloren.

Dazu verweisen wir auf das folgende Urteil des BVerwG 4 B 33.01 vom 29.5.2001, welches die Festsetzung eines Dorfgebiets in einem Bebauungsplan wegen Funktionslosigkeit für unwirksam erklärt, „wenn in dem maßgeblichen Bereich nur noch Wohnhäuser und keine Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe (mehr) vorhanden sind und auch mit ihrer Errichtung auf unabsehbare Zeit erkennbar nicht mehr gerechnet werden kann, weil es keine Fläche mehr gibt, auf der sich eine solche

---

#### **Postanschrift:**

Wilhelm-Seipp-Str. 4  
64521 Groß-Gerau

**Bushaltestellen:** „Landratsamt“,  
„Hallenbad“ und „Kreisklinik“

#### **Öffnungszeiten:**

Montag, Dienstag,  
Donnerstag und Freitag:  
8:00 Uhr – 12:00 Uhr  
Mittwoch: 14:00 Uhr – 18:00 Uhr  
und Termine nach Vereinbarung

#### **Bankverbindung:**

Kreissparkasse Groß-Gerau  
IBAN: DE67 5085 2553 0000 0000 18  
BIC: HELADEF1GRG  
[www.kreisgg.de](http://www.kreisgg.de)

(1/5)

Wirtschaftsstelle sinnvoll realisieren ließe.“ ([Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 29.05.2001 mit dem Az.: BVerwG 4 B 33.01 \(judicialis.de\)](#))

Die **Bauaufsicht** teilt die Auffassung der Regionalentwicklung hinsichtlich der Vielzahl von „Briefmarken-Bebauungsplänen“.

Zudem stellt sich die Frage, ob die Ausweisung eines MD Gebietes, ohne erkennbare Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung, korrekt ist.

Die festgesetzte Art der Nutzung als Dorfgebiet erscheint im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als nicht umsetzbar. Die Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind, ermöglichen unserer Ansicht nach nicht die Ansiedelung eines neuen Landwirtschaftlichen Betriebes. Die in der Begründung erwähnte Erweiterung der bestehenden Landwirtschaftlichen Struktur ist nicht ersichtlich, da es sich bei der aktuellen Nutzung um unbebautes Gebiet im Außenbereich handelt und diese an keinen bestehenden Betrieb angrenzt.

Letztendlich soll wohl hiermit lediglich die Hinnahme der Emissionswerte durch die vorhandene Landwirtschaft für die Wohnnutzungen sichergestellt werden.

Zum Flächennutzungsplan gibt es keine Bedenken.

Als **Untere Naturschutzbehörde** geben wir zu den beiden o.g. Bauleitverfahren folgende Stellungnahme ab:

## I. Flächennutzungsplanänderung

Hinsichtlich der vorliegenden FNP-Änderung bestehen auf Grund der entgegenstehenden Zielvorgaben für den Planbereich aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Bedenken:

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet u.a. als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Die Vorgaben stehen einer Wohnbebauung grundsätzlich entgegen.

### Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Hier sind u.a. „Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten ...“ führen können, unzulässig.

„Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls **und** unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.“ (RPS/RegFNP 2010).

Zwar soll eine ca. 0,2 ha große Fläche nördlich von Trebur als Kompensationsfläche festgesetzt werden, jedoch werden die **Gründe des Allgemeinwohls als Voraussetzung für die private Wohnbebauung nicht dargelegt**.

### Vorranggebiet für Landwirtschaft

In diesen Bereichen „hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen“.

### Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Die Gebiete wurden zur bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion für Räume mit erhöhter stofflicher und thermischer Belastung ausgewiesen.

*„Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden.“*

Das städtebauliche Konzept für den Bereich Hessenaue sieht Nachverdichtungsmöglichkeiten für die bestehenden Hofstellen im Zuge von *Einzelbebauungsplänen* vor.

Fachliche Prüfungen und Bewertungen von Abweichungsvorhaben im Bereich Hessenaue sollten auf Grund ihrer Häufigkeit, kumulierend im Rahmen einer Gesamtbetrachtung erfolgen.

## **II. Bebauungsplan**

### Artenschutz

Die im Artenschutzgutachten (Heuer & Döring, März 2020) formulierten Maßnahmen zum Artenschutz sind verbindlich fest- und umzusetzen.

CEF-Konzeption (Heuer & Döring, März 2020)“

Die erforderliche CEF-Maßnahme zum Schutz der Grauammer ist ebenfalls verbindlich, entsprechend der Konzeption umzusetzen, zu pflegen und nachhaltig zu sichern.

Die CEF-Maßnahme muss **vor** dem Eintritt der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben wirksam werden.

Die fachlich korrekte Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist durch eine **ökologische Baubegleitung** zu überwachen.

Die Flächenverfügbarkeit muss nachgewiesen bzw. gewährleistet sein - Die Maßnahme wird im Naturschutzregister (NATUREG) geführt werden.

Über den Erfolg der CEF-Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde in einem 5-jährigen Monitoring zu berichten, falls erforderlich mit Nachbesserungsvorschlägen.

Die **Kontrollberichte** sind der Naturschutzbehörde jeweils **bis zum 15. August** eines Jahres unaufgefordert vorzulegen.

### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die genannten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich – i.W. Beschränkung der Flächenüberbaubarkeit und Gebäudehöhe, Eingrünung des Plangebiets, wasserdurchlässige Bodenbeläge – sind zur vollständigen Kompensation nicht ausreichend.

Das errechnete **Ausgleichsdefizit in Höhe von 19.536 Biotopwertpunkten** soll laut Planaussage *„im Laufe des Verfahrens geregelt“* werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass dies abschließend, auf Bauleitplanebene zu leisten ist.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Laufe des weiteren Verfahrens.

Die **Untere Wasserbehörde** hat folgende Anmerkungen:

Der Bebauungsplan regelt einerseits die Zulässigkeit zweier Vollgeschosse, enthält andererseits aber auch Angaben zur Abdichtung von Kellern. Da nicht klar ersichtlich ist, ob Kellergeschosse zulässig sind, weisen wir auf folgendes hin:

Das Baugebiet liegt in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko gemäß § 73 Abs. 1 WHG. Der Träger der Bauleitplanung hat daher die in § 78 b WHG genannten Vorgaben angemessen zu berücksichtigen. Auf das DWA-Regelwerk M-553 (hochwasserangepasstes Planen und Bauen) wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die Errichtung von Wohnräumen, insbesondere Schlafräumen, in Kellergeschossen auszuschließen.

Die folgende Stellungnahme des Fachbereichs **Gefahrenabwehr** gliedert sich in Forderungen und Hinweise.

#### Forderungen:

- 1.) Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

- 2.) Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehzufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 17 HBO notwendige Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten, zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.

Auf die Einhaltung der Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

- 3.) Flächendeckende, akustisch ausreichend dimensionierte Sirenen-Beschallung des Planungsgebietes (bei Wohn- und Gewerbegebieten); nachweislich der in beigefügter Beschallungsbegutachtung für die Ortslage ausgewiesenen Defizite.

Hinweise:

- 1.) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.

Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.

Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

- 2.) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / -behälter) herzustellen.
- 3.) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.

Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau baut derzeit sein digitales Bebauungsplankataster aus. Ziel ist es, für den gesamten Kreis Groß-Gerau die rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Begründungen digital im internen Geographischen Informationssystem zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde in den letzten Monaten eine große Zahl alter Bebauungspläne eingescannt, was mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden war. Damit die zukünftigen, rechtskräftigen Bebauungspläne nicht auch nachträglich gescannt werden müssen, wäre es wünschenswert, wenn ab sofort die neuen Bebauungspläne neben der Papierform auch im pdf-Format, optional auch als tif-Datei, vorgelegt werden würden. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: [Regio@kreisgg.de](mailto:Regio@kreisgg.de)

Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



(Both)

Anlage