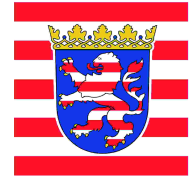




Deckblatt für Dokument:

Dokument-Nr.: 2021/105401  
GZ: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.07/2-2021/1  
Eingangs-/Versanddatum: 16.02.2021  
Betreff: koordinierte Stellungnahme  
Ersteller: hessb



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand  
der Gemeinde Trebur  
Postfach 49  
65463 Trebur

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.07/2-2021/1**  
Ihr Zeichen: Projekt 3724\_4  
Ihre Nachricht vom: 15.01.2021  
Ihr Ansprechpartner: Barbara Heß  
Zimmernummer: 3.048  
Telefon/ Fax: 06151 12 8930/ +49 611 327642285  
E-Mail: barbara.hess@rpda.hessen.de  
Datum: 16. Februar 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Trebur Ortsteil Hessenaue  
Bebauungsplanentwurf und Flächennutzungsplanänderung im Bereich  
„Niersteiner Straße 8“  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Schreiben der Planergruppe Darmstadt vom 15. Januar 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Trebur die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen Dorfgebiets in Form von zwei neuen Wohngebäuden zu schaffen. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,2 ha liegt im Außenbereich des Ortsteils Hessenaue der Gemeinde Trebur und beinhaltet einen Teil des Grundstückes Niersteiner Straße 8. Der übrige Bereich betrifft das ca. 5,5 ha große Flurstück-Nr. 10, teilweise, in der Flur 2 der Gemarkung Hessenaue, das gegenwärtig als Grünlandfläche genutzt wird.

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und eines „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Zudem wird die Fläche von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Die Planung weicht von den Zielsetzungen des Regionalplanes (insbesondere Z 4.3-2 Vorranggebietes Regionaler Grünzug) ab. Daher ist im selben Naturraum ein gleichwertiger vollständiger Ausgleich herbeizuführen, der benannt wurde.

Aus **regionalplanerischer Sicht** bestehen somit keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme ist die Maßnahme als nicht raumbedeutsam anzusehen.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof  
64283 Darmstadt

Internet:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen folgendes mit: Da das Vorhaben keine Schutzgebiete berührt, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Aus dem Artenschutzgutachten geht hervor, dass durch das Vorhaben ein an den Geltungsbereich angrenzender Brutplatz der Grauammer verloren gehen wird. Nur unter Beachtung der gutachterlichen Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogenen CEF-Maßnahmen treten für die Grauammer keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein. Die CEF-Maßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

#### Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Für die Bewertung der entwässerungstechnischen Belange ist die untere Wasserbehörde des Kreisausschusses des Landkreises Groß-Gerau zuständig.

#### Bodenschutz

##### *Nachsorgender Bodenschutz*

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

##### *Vorsorgender Bodenschutz*

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz. Die zu überbaubare Grundstücksfläche macht nur einen geringen Teil (2 Familienhäuser) der Gesamtfläche aus.

Von den Dezernaten „Grundwasser“, „Oberflächengewässer“ und „Immissionsschutz“ werden gegen die o. a. Bauleitplanungen keine Bedenken erhoben.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** nehme ich zu dem oben genannten Verfahren wie folgt Stellung: Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich.

Aufgrund der nachfolgenden Ausführungen bestehen aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** gegen die Planung jedoch grundlegende Bedenken.

Als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ sind Flächen ausgewiesen, die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Zudem handelt es sich um eine hochwertige landwirtschaftliche Fläche, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt ist. Hessenaue ist ein landwirtschaftlich geprägter Ort, wo durch die zunehmende Wohnbebauung Konflikte mit den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben und deren Tätigkeiten auftreten können.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird Kommunen durch die „Flächenklausel“ die Möglichkeit eröffnet, Vorranggebiete unter Beachtung der Tabellenwerte umzuwidmen. Vor diesem Hintergrund wird aus landwirtschaftlicher Sicht gefordert, dass für die geplante Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft ein gleichwertiger, vollständiger Ausgleich herbeigeführt wird (analog zur Inanspruchnahme eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug).

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur ist der Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft, Ackerfläche“ dargestellt, weshalb parallel die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist, mit der das Gebiet überwiegend in eine „Gemischte Baufläche“ umgewandelt wird; östlich der geplanten Neubebauung wird zudem eine landschaftsgerechte Eingrünung dargestellt.

Im vorgelegten Bebauungsplan „Niersteiner Str. 8“ ist das gesamte Plangebiet als „Dorfgebiet“ ausgewiesen. Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Es handelt sich vorliegend um ein Bauvorhaben, das nicht auf der Grundlage von § 35 BauGB privilegiert ist. Im Falle einer Umsetzung der Planung wird gefordert, die Vorgaben zur baulichen Dichte laut Regionalplan Südhessen 2010 einzuhalten!

Aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung des gesamten Gebietes ist sicherzustellen, dass die Ortsdurchfahrt jederzeit, insbesondere auch während der Bauphase, für moderne landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge uneingeschränkt passierbar ist. Die Durchfahrt darf nicht durch parkende Anwohner-/Besucher-PKW u.a. beeinträchtigt werden.

Auf den Baugrundstücken sind ausreichend Stellplätze zu schaffen, z. B. durch Erweiterung des Vorplatzes mit 10 m Abstand von der Straße. Andernfalls wäre die Ausweisung eines Park- oder Halteverbotsbereich im Zusammenhang mit entsprechenden Straßenmarkierungen empfehlenswert.

Bei den Begrünungen und Anpflanzungen im Plangebiet sind die doppelten Grenzabstände sowie bei Einfriedungen mindestens 0,5 m Abstand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten.

Zur Kompensation des Eingriffs in den Regionalen Grünzug soll eine ca. 0,2 ha große Fläche nördlich von Trebur, östlich der L 3012, die als „Vorranggebiet Landwirtschaft“

dargestellt ist, zusätzlich als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen diesbezüglich keine Bedenken.

Das Vorhaben führt zu einem Verlust des Brutplatzes der Grauammer; dieser Umstand macht eine CEF-Maßnahme erforderlich. Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 10 und Nutznießer des vorliegenden Bebauungsplans stellt hierfür im Umfeld des Brutplatzes eine gut 0,5 ha große Grünlandfläche zur Verfügung, die künftig dauerhaft gemäß den Anforderungen der Grauammer an ihren Brutplatz genutzt und gepflegt werden soll. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich erachtet, den Kompensationsumfang der CEF-Maßnahme zu überprüfen, da die Verhältnismäßigkeit nicht gegeben erscheint. Es wird gebeten, entsprechende Fachliteraturverweise im Artenschutzgutachten zu ergänzen.

Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe können nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hat ein Biotopwertdefizit von 19.536 Wertpunkten zum Ergebnis. Allerdings enthalten die Unterlagen noch keine Darstellung der geplanten Kompensationsmaßnahmen. Für die weitere Planung wird gefordert, die noch nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen ohne eine Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen umzusetzen. Maßnahmen an Gewässern, im Wald sowie der Ankauf von Biotopwertpunkte von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt. Hierzu bietet sich auch die Nutzung externer Ökokonten an, beispielsweise des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landgesellschaft (HLG).

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern.

**Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Westlich bis nördlich des Plangebiets weist der RPS/RegFNP 2010 in minimal 200 m Entfernung ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus, und ca. 300 m nordöstlich ein „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“, ebenfalls für Kiessand. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) nicht auszuschließen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>