

**Gemeinde Trebur  
Kreis Groß-Gerau**

## **Bebauungsplan „Niersteiner Straße 8“**

---

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

**Juni 2022**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

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

1.	Ziel des Bebauungsplans .....	3
2.	Verfahrensablauf.....	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	3
3.1	Umweltprüfung.....	3
3.2	Gutachten .....	4
4.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	4
4.1	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB.....	4
4.2	Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB.....	4
4.2.1	Vorranggebiet Landwirtschaft.....	4
4.2.2	Vorranggebiet Regionaler Grünzug.....	4
4.2.3	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.....	5
4.2.4	Art der baulichen Nutzung .....	5
4.2.5	Eingriffsregelung .....	5
4.2.6	Artenschutz .....	5
4.2.7	Hochwasserschutz.....	6
4.2.8	Befahrbarkeit von Wirtschaftswegen .....	6
4.2.9	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	6
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	6

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung muss folgende Angaben enthalten:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden sowie
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1. Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist eine Neuausweisung von 2 neuen Grundstücken für die Errichtung von Wohnhäusern auf dem Grundstück „Niersteiner Straße 8“.

### 2. Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschlüsse des Vorentwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 11.12.2020
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 08.01.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet am 15.01.2021
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt vom 18.01.2021 bis 19.02.2021
- Prüfung und Entscheidung über die Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Beschlüsse des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 17.09.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet am 17.09.2021
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 08.10.2021
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.10.2021 bis 19.11.2021
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB durch die Gemeindevertretung am 06.04.2022

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

#### 3.1 Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

#### Ergebnis

Durch die Planung kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter. Lediglich ein Teil der Fläche wird versiegelt und als Baufläche genutzt. Für die Schutzgüter

Fläche, Boden und Wasser sind die Beeinträchtigungen als mittel, für Mensch, Flora und Fauna, Landschaft sowie Kultur und Sachgüter als gering einzustufen.

Für die detaillierten Ergebnisse der Umweltprüfung wird auf den Bebauungsplan „Niersteiner Straße 8“ verwiesen.

### 3.2 Gutachten

Folgende Fachgutachten mit umweltbezogenen Informationen liegen zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Niersteiner Straße 8“ vor:

- Kurzbericht über die faunistische und artenschutzrechtliche Beurteilung der Flächen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hessenaue“ in der Gemeinde Trebur, Stand 22. August 2011, Ökoplanung, Darmstadt.

Methode: Auswertung vorhandener Datengrundlagen, Untersuchung zum Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durch Begehung.

- Artenschutzgutachten Bebauungsplan „Niersteiner Straße 8“ in Trebur und CEF-Konzeption, BFL Heuer & Döring, Brensbach, März 2020

Methode: Auswertung vorhandener Datengrundlagen, Untersuchung zum Vorkommen von Vögeln und Reptilien durch Begehung. Erstellen einer CEF-Konzeption für die Graumammer.

## 4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### 4.2 Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB

#### 4.2.1 Vorranggebiet Landwirtschaft

- Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt (Landwirtschaft/Feldflur) und des Kreis Ausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Ländlicher Raum, für die Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft einen gleichwertigen, vollständigen Ausgleich herbeizuführen.

Berücksichtigung: Um die Planung verwirklichen zu können, wird zwar landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen, dies ist innerhalb des Vorranggebietes für Landwirtschaft jedoch vertretbar. Von dem ca. 5,5 ha großen Flurstück Nr. 10 werden nur ca. 0,2 ha für die Bebauung in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte findet nicht statt.

Der Regionalplan Südhessen schreibt einen Ausgleich des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ ebenfalls nicht vor.

#### 4.2.2 Vorranggebiet Regionaler Grünzug

- Anregung des Kreis Ausschusses des Kreises Groß-Gerau hinsichtlich des Vorranggebietes Regionaler Grünzug, die Gründe des Allgemeinwohls darzulegen.

Berücksichtigung: In der Begründung wurde das Allgemeinwohl ergänzt.

### 4.2.3 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

- Anregung des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau hinsichtlich des Vorbehaltsgebiet für bestimmte Klimafunktionen, fachliche Prüfungen und Bewertungen von Abweichungsvorhaben im Bereich Hessenaue auf Grund ihrer Häufigkeit, kumulierend im Rahmen einer Gesamtbetrachtung durchzuführen.

Berücksichtigung: Die Begründung wurde bezüglich der Kumulation der bisherigen Bebauungspläne für Einzelvorhaben ergänzt.

Trotz der zugelassenen Bebauung erfolgt eine Freihaltung größerer Landschaftsbereiche zwischen den bebauten Abschnitten. Daher werden keine größeren Strömungshindernisse entstehen und somit keine Nutzungen entstehen, welche eine Kalt- bzw. Frischluftabfluss bzw. Luftaustausch verringern oder mit Emission von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind.

### 4.2.4 Art der baulichen Nutzung

- Anregung des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau, das Plangebiet als Dörfliches Wohngebiet festzusetzen.

Berücksichtigung: Das Plangebiet ist Teil der landwirtschaftlich geprägten Bebauung und wird entsprechend den Nutzungen im Ortsteil Hessenaue als Dorfgebiet festgesetzt. Auf den beiden Grundstücken wird zwar voraussichtlich eine Wohnbebauung entstehen. Diese ist jedoch in Zusammenhang mit einem unmittelbar angrenzenden vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb und dem landwirtschaftlichen Betrieb Niersteiner Straße 8 zu sehen.

- Anregung des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau, keine Briefmarken-Planungen mehr vorzunehmen.

Berücksichtigung: Der Anregung keine Briefmarken-Planungen mehr vorzunehmen kann durch die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans für die Hessenaue entsprechen werden.

- Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt die Dichtewerte des Regionalplans einzuhalten.

Berücksichtigung: Die Planung sieht die Errichtung von max. 6 Wohneinheiten vor. Daraus resultiert ein Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 für den ländlichen Siedlungstyp von ca. 27 WE je ha. Betrachtet man den gesamten Ortsteil Hessenaue, so ist zurzeit von einer Dichte von weniger als 25 Wohneinheiten je ha auszugehen.

### 4.2.5 Eingriffsregelung

- Anregung des Kreisausschusses des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Landkreises Darmstadt-Dieburg, den Biotopwertpunktausgleich zu regeln und zu gewährleisten, dass auf der Kompensationsfläche weiter landwirtschaftliche Nutzung möglich ist.

Berücksichtigung: Der Ausgleich soll auf der CEF-Fläche für die Grauammer erfolgen. Eine landwirtschaftliche Nutzung, zukünftig als extensives Grünland, ist nach wie vor möglich.

### 4.2.6 Artenschutz

- Das Regierungspräsidium Darmstadt und der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau weisen darauf hin, die CEF-Maßnahme für die Grauammer verbindlich umzusetzen.

Berücksichtigung: In der Begründung wird die rechtzeitige Umsetzung der CEF-Maßnahme durch vertragliche Regelungen mit dem Grundstückseigentümer dargestellt.

- Bedenken des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass der Kompensationsumfang der CEF-Maßnahme nicht verhältnismäßig ist sowie Anregung, Fachliteratur im Artenschutzgutachten zu benennen.

Berücksichtigung: Die CEF-Maßnahme für die Grauammer wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Das beschriebene CEF-Konzept zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Grauammer im räumlichen Zusammenhang, ist laut UNB fachlich grundsätzlich plausibel und entspricht im Wesentlichen dem Artenhilfskonzept der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland, „Maßnahmenblatt Grauammer“, 2012. Diese Quelle ist im Artenschutzgutachten unter „Quellen“ benannt.

- Bedenken der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. bezüglich des Artenschutzgutachtens (Grauammer, Haubenlerche, Gänse) und Anregung, die CEF-Maßnahme zu verschieben.

Berücksichtigung: Das Artenschutzgutachten hat den Stand 25.11.2020. Es wurden im Jahr 2019 fünf Begehungen innerhalb von vier Monaten durchgeführt. Diese Anzahl an Begehungen war ausreichend, um die Grauammer nachzuweisen. Auch eine Brut der Haubenlerche innerhalb des Geltungsbereichs wäre dabei nicht übersehen worden.

Eine Beeinträchtigung von Gänserastplätzen durch die geplante Bebauung wird aufgrund der Randlage zur vorhandenen Bebauung und der Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs ebenfalls nicht erwartet.

#### **4.2.7 Hochwasserschutz**

- Anregung des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau, die Regelungen zum hochwasserangepassten Bauen zu beachten und Wohnräume in Kellergeschossen auszuschießen.

Berücksichtigung: In den textlichen Festsetzungen wird auf die hochwasserangepasste Bebauung hingewiesen.

#### **4.2.8 Befahrbarkeit von Wirtschaftswegen**

- Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Ortslandwirts der Hessenaue, die Ortsdurchfahrt durch die Vergrößerung des Abstandes des Baufensters zur Straße auf 10 m sicherzustellen.

Berücksichtigung: Die ausreichend breite Ortsdurchfahrt kann auch ohne einen Abstand von 10 m zur Straße gewährleistet werden.

#### **4.2.9 Festsetzungen des Bebauungsplans**

- Anregung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken zu schaffen.

Berücksichtigung: Die Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind ausreichend groß dimensioniert, so dass die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde notwendigen Stellplätze ohne Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs untergebracht werden können.

### **5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planung fügt sich in das städtebauliche Konzept der Gemeinde Trebur für den Ortsteil Hessenaue ein. Die grundsätzliche Entscheidung zur Bebauung der Fläche ist bereits in diesem Konzept getroffen worden. Eine alternative Planungsmöglichkeit kommt daher nicht in Betracht.