

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1	Deutschen Telekom Technik GmbH, Bad-Kreuznach	Schreiben vom 10.07.2019	
	Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Weiterhin fordert die Telekom, dass ihre Aufwendungen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.		Abwägungsvorschlag: Der Hinweis, wonach sich im Planbereich keine Leitung der Deutschen Telekom Technik GmbH befindet, wird zur Kenntnis genommen.
2	Fraport AG, Frankfurt	Schreiben vom 16.07.2019	
	Die Fraport AG weist darauf hin, dass das Plangebiet im Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt a. M. liege. Innerhalb dieser Flächen dürften weder Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten oder sonstige, in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen noch, von einzelnen Ausnahmen abgesehen, Wohnungen errichtet werden. Zudem liege das Plangebiet in der Tag-Schutzzone 2, in den Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen grundsätzlich nicht errichtet werden dürfen. Das Plangebiet liege schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt a.M. umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebietes, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig sei.		Abwägungsvorschlag: Der Hinweis der Fraport AG, wonach das Plangebiet im Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt a.M. bzw. innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplans ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt a.M. umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebietes liege, wird zur Kenntnis genommen. Da diese Bestimmungen aber gemäß § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm u. a. nicht für Bebauungspläne gelten, die der Umstrukturierung innerörtlicher Bereiche zu Wohnbebauung dienen, ergeben sich diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
3	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH Langen	Schreiben vom 25.07.2019	
	Die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bringt weder Bedenken noch Anregungen vor.		Abwägungsvorschlag: Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
4	Wasserwerk Gerauer Land Groß-Gerau	Schreiben vom 30.07.2019	
	Das Wasserwerk Gerauer Land äußert hinsichtlich einer Ausführung der Satzung zur Festlegung und Abrundung des bebauten Gebiets im Außenbereichs „Mainzer Landstraße / L 3040“ keine Bedenken. Im Planungsbereich befindet sich eine erdverlegte Rohrleitung des Wasserwerkes. Diese Leitung ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit geschützt. Für das Wasserwerk Gerauer Land wäre es denkbar, dass ein Teilbereich des Flurstücks Flur 13, Flurstück 363/2 herausgetrennt wird und im Eigentum der Gemeinde verbleibt. Erläuterung: Der Bauherr sichert schriftlich gegenüber der Gemeinde zu, den Bereich der Leitung nicht zu bebauen und jederzeit dem Wasserwerk Gerauer Land zugänglich zu halten.		Abwägungsvorschlag: Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5	Regierungspräsidium, Darmstadt	Schreiben vom 05.08.2019	
5.1	Der Planbereich ist im wirksamen RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand dargestellt. Zudem liegt er im Siedlungsbeschränkungsbereich des Frankfurter Flughafens und in Tag- schutzzone 2 sowie Nachtschutzzone nach Flurglämschutzgesetz. Diesbezügliche Beschränkungen/Verbote sind bei der künftigen Nutzung zu berücksichtigen.		
5.2	An den Geltungsbereich der Abrundungssatzung grenzt das FFH-Gebiet 6016-402 „Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten“ an. Da das Schutzgebiet nicht berührt wird und durch die Bebauung auch keine Beeinträchtigung der Schutzzwecke zu erwarten ist, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.		
5.3	Grundwasser: Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Hof Schöna der Stadtwerke Mainz liegt. Das RP bittet darum, als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen, dass die für die Schutzzone III B geltenden Verbote einzuhalten sind. Erläuterung: Gemäß der entsprechenden Schutzgebietsverordnung sind u.a. Betriebe, die radioaktive oder was- sergefährdende Stoffe abgeben, Kläranlagen oder die Neuanlage von Friedhöfen verboten. Die ge- plante Wohnbebauung ist dagegen zulässig.		
			Abwägungsvorschlag: In die Satzung wird als nachrichtliche Übernahme eine Regelung aufgenommen, wonach das Plangebiet in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hof Schöna der Stadtwerke Mainz liegt. Die für die Schutzzone III B geltenden Verbote sind somit einzuhalten.
			Abwägungsvorschlag: Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
			Abwägungsvorschlag: Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
			Abwägungsvorschlag: Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5.4	Versickerung von Niederschlagswasser:	Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.	Abwägungsvorschlag: In die Satzung wird als nachrichtliche Übernahme eine Regelung aufgenommen, wonach im Falle einer Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen ist. Dabei sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.
5.5	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans:	Das Plangebiet liege im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Man bittet darum, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Abwägungsvorschlag: Gemäß der Bitte des Regierungspräsidiums Darmstadt wird als nachrichtliche Übernahme eine Regelung in der Satzung aufgenommen, wonach das Plangebiet im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ liegt.
5.6	Vermeidung von Vermässungs- und Setzrissschäden:	Im Plangebiet sei mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2 bis 3 m) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. von Vermässungsschäden müssten die Grundwasserhältnisse untersucht werden. Man empfiehlt die Möglichkeit der Festsetzung von baulichen Vorkehrungen, z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen. Entsprechende Untersuchungen und ggf. Festsetzungen sollen vorgenommen werden. Erläuterungen: Aufgrund der Stellungnahme wurde dem Bauwerber die Vorlage einer Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung aufgegeben. Die entsprechende Beurteilung wurde durch die Gesellschaft für angewandte Geologie und Vermessung mbH am 19.11.2019 erstellt und im November 2019 übergeben. Das Gutachten nimmt eine Lage des Grundstücks von rd. 85 m ü. NN an und prüft vorläufig die Bedingungen zum Wasser- und Abdichtungskonzept bei einer Kellerlage von 2,7 m unter HBP. Das Gutachten kommt ungeachtet der Daten zu den Grund- und Höchstwasserständen zu dem Ergebnis, dass die Baugrube und das Gebäude bauzeitig und im Endzustand dringend vor (auch wilden) Oberflächen- und Schichtwässern zu schützen ist. Aufgrund der nächstgelegenen Messstelle	Abwägungsvorschlag: Aufgrund der Lage des Grundstücks im Plangebiet und der dort anzutreffenden Grundwasserstände ist grundsätzlich auf eine Unterkellerung des Gebäudes zu verzichten. Eine Unterkellerung kommt ausnahmsweise nur dann in Betracht, wenn im Rahmen eines Nachweises von Baugrubenverbauten sichergestellt ist, dass die Baugrube und das Gebäude bauzeitig und im Endzustand vor (auch wilden) Oberflächen- und Schichtwässern geschützt ist und somit nachweisbar ist, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.

	des Landesgrundwasserdienstes ist erkennbar, dass dort max. Stände von 84,92 m ü. NN und ein Mittelwert von 83,84 m ü. NN gemessen wurde/wird. Im Zuge der Bauleitplanung obliegt es der Gemeinde die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen, weshalb hier eine Unterkellerung planerisch nur zulässig sein sollte, wenn ein Nachweis erbracht wird, dass die tatsächliche Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist.	
--	---	--

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5.7	Oberflächengewässer: Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins liege. In diesem müssten Vorkehrungen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen getroffen werden, um bei Überschwemmungen den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern. Deshalb bittet man darum, den Planbereich als „überschwemmungsgefährdetes Gebiet“ zu kennzeichnen. Erläuterung: Der Rhein verläuft in einer Entfernung von ca. 9 km Luftlinie zum Plangebiet. Bei den prognostizierten Hochwasserfällen könnten dann auch die zwischen dem Rhein und Nauheim liegenden Flächen und damit z. B. Trebur mit seinem Ortsteil Astheim oder auch Rüsselsheim-Bauschheim überflutet werden.		Abwägungsvorschlag: In den Bebauungsplan wird nachrichtlich übernommen, dass das Plangebiet im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins liegt. Zudem wird es als „überschwemmungsgefährdetes Gebiet“ gekennzeichnet.
5.8	Vorsorgender Bodenschutz: Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in der Begründung zur Satzung nicht berücksichtigt sind.		Abwägungsvorschlag: Gemäß des Hinweises des Regierungspräsidiums Darmstadt wird vertraglich mit dem Bauherren vereinbart, dass dieser ein Bodengutachten (auf eigene Kosten) zu erstellen hat und der Gemeinde vorlegt.
5.9	Nachsorgender Bodenschutz: Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes in der Begründung zur Satzung hinreichend berücksichtigt sind.		Abwägungsvorschlag: Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
5.10	Immissionsschutz: Gegen die geplante Satzung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. In der Begründung wird nicht auf die vorhandenen Straßenverkehrslärmemissionen eingegangen. Aufgrund der örtlichen Lage an der Mainzer Landstraße und Kreuzungsbereich zur L 3040 sind Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wären z. B. passive Schallschutzmaßnahmen geeignet.		Abwägungsvorschlag: Gemäß der Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt wird ein entsprechender Hinweis in den textlichen Festsetzungen der Satzung festgehalten.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5.11	Bergaufsicht: Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.		Abwägungsvorschlag: Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
5.12	Es wird empfohlen, die Größe des Einbeziehungsgebietes in der Begründung zu ergänzen.		Abwägungsvorschlag: Dem Hinweis des Regierungspräsidiums wird entsprochen. Die Größe des Einbeziehungsgebietes wird in der Begründung ergänzt.
6	Kreisausschuss des Kreise Groß-Gerau, Groß-Gerau	Schreiben vom 08.08.2019	
6.1	Die Bauaufsicht hat keine Bedenken. Hält es aber städtebaulich nicht für sinnvoll, an der stark befahrenen Kreuzung weiter Wohnraumentwicklung zu ermöglichen.		Abwägungsvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
6.2	Die Untere Naturschutzbehörde bemängelt fehlende Unterlagen. 1. Inhaltliche Begründung der Planung mit Erläuterung der gemeindlichen, abwägungsgerechten Entscheidung über die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Fläche. Dies ist der vorgelegten „Begründung“ nicht zu entnehmen. Naturschutzrechtlich sind diese Angaben insbesondere hinsichtlich einer Prüfung der Eingriffsvermeidbarkeit wichtig. 2. Eine fachlich herzuleitende Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung mit – nicht lediglich rechnerischer – Gegenüberstellung von Bestand und Planung sowie Erläuterung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft, einschließlich Vermeidungs-, Minimierungs- und ausgleichsmaßnahmen. 3. Artenschutzbeitrag zum Ausschluss der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz. 4. Auf Grund der Lage angrenzend an das Vogelschutzgebiet 6016-402 „Streuobsttrockenwiesen bei Nauheim und Königstädten“ ist gem. § 34 BNatSchG bzw. gem. § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zunächst eine Vorprüfung hinsichtlich der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des Schutzgebietes zu erstellen.		Abwägungsvorschlag: Zu 1: Die städtebauliche Entwicklung der Fläche wird in der Begründung ergänzt. Zu 2, 3, 4: Eine qualifizierte naturschutzrechtliche Stellungnahme liegt hinsichtlich eines Artenschutzgutachtens und einer Verträglichkeits-Vorprüfung inzwischen vor. Demnach sind in die Wände von Neubauten Quartiere für Fledermäuse zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine).

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
6.3		Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Festlegung des Ausgleichs lediglich anhand der vorgelegten Flächenbilanzierung nach KV fachlich nicht ausreichend ist. Darüber hinaus ist die Flächenbilanzierung zu korrigieren: - Typ-Nr. 10.715 ist für geplante Gebäude nur heranziehbar, wenn nachweislich kein Kausalanschluss vorhanden ist. Da dies nicht dargelegt wird, ist hier Typ-Nr. 10.710 mit 3 WP anzuwenden. - Die Bezifferung der Trauffläche für Baumpflanzungen mit 5 m² gilt nur für explizit zu deklarierende Großbäume ab 20 cm Stammumfang. Dies trifft nicht zu, so dass maximal 3 m² Trauffläche pro Baum anrechenbar sind.	Abwägungsvorschlag: Gemäß der Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde wird folgende Flächenbilanzierung angesetzt: - Typ-Nr. 10.710 mit 3 WP ist anzuwenden. - Es werden maximal 3 m² Trauffläche pro Baum angerechnet.
6.4		Fachgebiet Ländlicher Raum: Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belangen der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Die Umsetzung des Ausgleichsflächenbedarfs ist nicht auf landwirtschaftlichen Flächen umzusetzen. Bei der geplanten Anpflanzung eines Gehölzstreifens (Ausgleich) als Ortsrandeingrünung sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen nach dem Hessischen Nachbarschaftsgesetz einzuhalten.	Abwägungsvorschlag: Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung aufgenommen.
7	Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main, Frankfurt am Main	Schreiben vom 12.08.2019	
		Es bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main zu vertretenden Belange keine Bedenken.	Abwägungsvorschlag: Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
8	Stadt Rüsselsheim am Main Rüsselsheim	Schreiben vom 22.08.2019	
		Die Belange der Stadt Rüsselsheim sind nicht weiter betroffen. Es erfolgt keine weitere Stellungnahme.	Abwägungsvorschlag: Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
9	Nauheim	22.07.2019 Herr [REDACTED] ist der Auffassung, dass besonders der künftigen Versiegelung von Vorgärten Einhalt geboten werden sollte. Darunter falle auch die Anlage von sogenannten „Stein- oder Kiesgärten“ mit in Form geschnittenen Alibi-Pflanzen, wie man sie bereits recht zahlreich in Nauheim vorfinde. Die Begrünung und Bepflanzung von (Vor-)Gärten sollte explizit im Bebauungsplan festgeschrieben werden, dabei ist eine Anlehnung an den angrenzenden GLB „Seichböhl“ einzubeziehen.	Abwägungsvorschlag: In den Satzungsentwurf wird eine Regelung im Sinne des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO aufgenommen, wonach Vorgärten, mit Ausnahme von notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch zu gestalten sind. Eine Abdeckung dieser Flächen mit Schotter, Kies, Splitt oder vergleichbaren Materialien ist unzulässig. Bei Gehözen dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.
10	Nauheim	13.08.2019 Die Eheleute [REDACTED] bitten darum, die Fläche in ihrem Eigentum entlang der Mainzer Landstraße analog der hier betroffenen Flächen zu berücksichtigen.	Abwägungsvorschlag: Die betroffenen Grundstücke der Eheleute [REDACTED] liegen innerhalb des EU Vogelschutzgebietes „Streuobsttrockenwiesen bei Nauheim und Königstädten“. Daher ist eine analoge Betrachtung nicht möglich.

