

# Protokoll

über die Sitzung des  
Bau-, Planungs-, Landwirtschafts-, Umwelt-, und Forstausschusses  
am Donnerstag, den 03. Dezember 2015, 20:00 Uhr  
im Sitzungszimmer des Rathauses

Beginn: 20:00 Uhr

Ende: 20:45 Uhr

---

**Anwesende:**    **vom Bau- und Planungsausschuss:**  
stellvertretender Vorsitzender Herr Ludwig Fleck  
Herr Willi Jäckel  
Herr Jochen Blatz  
Herr Dr. Georg Strack  
Frau Hedwig Seiler in Vertretung für Herrn Helmut Uhrig

**entschuldigt:**    Vorsitzender Herr Frank Bittner  
Herr Martin Schlingmann  
Herr Helmut Uhrig

**vom Magistrat:**  
Bürgermeister Uwe Veith

**von der Verwaltung:**  
Stadtbaumeister Matthias Paul  
Stadtbauamt/Schriftführerin Melanie Weidtmann

**Gäste:**  
Planer Herr Heilmann ist zu TOP 3 anwesend

**von der Presse:**  
-

---

Folgende Tagesordnung ist vorgeschlagen:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Mitteilungen
3. Bauleitplanung der Stadt Bad König  
**hier: Ergänzungssatzung des B- Plans "Unterdorf Fürstengrund"  
Abwägung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB, sowie Empfehlung zum  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB, sofern bei der Abwägung keine  
wesentlichen Änderungen erfolgen.**
4. Anfragen

## TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der stellvertretende Vorsitzende des Ausschusses Herr Ludwig Fleck eröffnet die Sitzung und begrüßt den Bürgermeister Uwe Veith, die Ausschusmitglieder, die Vertreter aus der Verwaltung, sowie die Zuhörer und den zu TOP 3 erschienenen Planer Herrn Heilmann.

Er stellt die Beschlussfähigkeit fest und erklärt des Weiteren, dass die Einladung zur Sitzung form- und fristgerecht erfolgte.

Da sich auf Nachfrage Herrn Flecks gegen die vorgeschlagene Tagesordnung keine Änderungswünsche oder Einwände ergeben, gilt diese als anerkannt.

---

## TOP 2 Mitteilungen

Der stellvertretende Vorsitzende Fleck erteilt zu diesem TOP dem Bürgermeister Veith das Wort.

Bürgermeister Veith bedankt sich begrüßt ebenfalls die Anwesenden und berichtet zu den folgenden Sachständen:

### **Ertüchtigung der Wasserversorgung Momart**

Eine Bestandserfassung des bestehenden Momarter Hochbehälters, sowie die in der jüngsten Zeit sich vermehrt häufenden Zwischenfälle bei der Wasserversorgung in Momart haben gezeigt, dass dringender Handlungsbedarf gegeben ist.

Im Juni 2015 hatte dann Wassermeister Kunkelmann dem Magistrat weitere Informationen zu der Wassersituation insgesamt erläutert; hierbei ist auch die Sanierungserfordernis der über 100 Jahre alten Wasserversorgungsleitung vom Eulbacher Park dargestellt worden. Nach einigen Schadensfällen an dieser Leitung im Sommer zeigten sich deutliche Schadensbilder durch weitgehende Inkrustierungen. Insofern ist deshalb für eine nachhaltige und dauerhafte Sanierung von einem kompletten Austausch der insgesamt ca. 6km langen Leitung zum Eulbacher Park langfristig auszugehen. Diese wurden von den Büro's mit einer durchschnittlichen Kostenerfordernis von 1,2 Mio., abzüglich der 100-200 TSD für die sofort benötigte Leitung Bad König Hochbehälter- Momart beziffert. Allerdings könnte diese Investition, nach Sicherstellung der Wasserversorgung Momart durch den Hauptbehälter Bad König auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wobei Bauamt und Wassermeister Kunkelmann eine zeitnahe Realisierung ab 2018 anraten. In diesem Jahr sollte vom Magistrat auf jeden Fall noch der Start zu einer Fachplanung durch ein Fachingenieurbüro erteilt werden, da die Sicherstellung der Wasserversorgung zu den Pflichtaufgaben einer Kommune zählt.

### **Baustelle Zell: Momarter / Weiten Gesäßer Straße**

Ein Anwohner aus Zell hat sich bei Hessen Mobil bezüglich einer "angeblich" im Zuge der Baumaßnahmen beschädigten Mauer beschwert.

Die deutlich sichtbaren Risse in der Mauer seien, seiner Auffassung nach, auf die Bautätigkeit "Brückensanierung" durch Hessen Mobil ( ausführende Firma Weber ) zurückzuführen.

Die Recherche des Stadtbaumeisters Herrn Paul und Bauhofleiters Herrn Hinnerger ergab zunächst, dass der Anlieger zurecht auf den mangelhaften Zustand der, vermutlich 1965 durch das damalige ASV errichtete, Stützmauer hinweist.

Allerdings kann aus der Sicht der Bauverwaltung kein Zusammenhang mit der in etwa 60 m entfernten Bautätigkeit, als Ursache der Schäden hergestellt werden.

Wir vertreten die Auffassung, dass die gewählte Ausführung als

Quaderbruchsandsteinmauer durch vormals ASV, welche zur Aufnahme von Horizontalschüben nicht geeignet ist , ursächlich für den nun aufgetretenen Schaden steht.

### **Stellenausschreibung in der Verwaltung**

Beide Versuche, mittels Ausschreibung eine personelle Unterstützung in der Abteilung "Kasse" zu erreichen, blieben bisher ohne Erfolg.

Davon ausgehend, dass derzeit im näheren Umkreis nicht ausreichend potenzielle Bewerber verfügbar sind, hat man sich, auch unter Einbeziehung des Landrates und der ecom 21 entschlossen, das Berufsbild des Bilanzbuchhalters auszuschreiben.

Sollte auch hierbei kein Vorankommen sein, wird man sich unter Umständen entschließen müssen, die dringend zu erstellenden vergangenen Jahresabschlüsse von einem Fachbüro erstellen lassen zu müssen.

### **Kommunales Konjunktur Paket**

Kurz vor der Kommunalwahl am 6. März, wurde von Land und Bund für Städte und Gemeinden ein Konjunktur Paket beschlossen, welches für die Stadt Bad König Zuschüsse von über 1 Mio. Euro vorsieht.

Die Bedingungen, unter denen die Verwendung der Mittel vergeben werden, sind nun inzwischen bekannt.

Dabei ist es u.a. auch Pflicht, dass die Stadtverordnetenversammlung in die Entscheidungen der Mittelverwendung eingebunden wird.

Aus diesem Grund wird voraussichtlich am 17. Dezember zu einer gemeinsamen Fraktionsvorsitzenden - Runde eingeladen. Die entsprechende Einladung und Näheres wird in den kommenden Tagen noch bekannt gegeben.

Nachdem der Bürgermeister keine weiteren Mitteilungen mehr hat, bedankt sich der Vorsitzende und ruft TOP 3 der Tagesordnung auf.

---

### **TOP 3 Bauleitplanung der Stadt Bad König**

**hier: Ergänzungssatzung des B- Plans "Unterdorf Fürstengrund" Abwägung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB, sowie Empfehlung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB, sofern bei der Abwägung keine wesentlichen Änderungen erfolgen.**

Der stellvertretende Vorsitzende Herr Fleck liest die einzelnen TÖP sowie die privaten Eingaben der Abwägungstabelle vor.

Zu den Fragen erläutert Stadtbaumeister Herr Paul und Planer Herr Heilmann die Abwägungsinhalte.

Die jeweiligen Beschlussempfehlungen der TÖB werden gesondert zur Abstimmung gebracht.

---

**Die Mitglieder des B & P Ausschusses stimmen ausnahmslos zu allen Beschlussempfehlungen der TÖB mit 5 x Ja- Stimmen einstimmig zu.**

---

Ein am heutigen Tag nachgereichtes "Artenschutzrechtliches Gutachten" wird eine Zusammenfassung in Kopie vom Stadtbaumeister unter den Ausschussmitgliedern verteilt und entsprechend der Beschlussvorschlagstext zum TÖB der UNB (Herrn Klein) aktualisiert :

statt vormals:

"Die Ergebnisse eines Artenschutzrechtlichen Gutachtens, des zur Zeit noch nicht abgeschlossen ist, sind bei der Umsetzung der durch diese Satzung ermöglichten Baumaßnahmen zu beachten."

heißt nun:

"Die Ergebnisse eines Artenschutzrechtlichen Gutachtens sind bei der Umsetzung der durch diese Satzung ermöglichten Baumaßnahmen zu beachten."

(siehe weiterhin Abwägungstabelle im Anhang zu diesem Protokoll nebst Zusammenfassung)

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, bittet der Vorsitzende um Abstimmung über den Beschlussvorschlag.

---

Die Anregungen der TÖB & Privaten werden zur Kenntnis genommen, sowie untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen und, sofern sich keine wesentliche Änderungen/Einwände ergeben, über die beiden nachfolgenden Beschlussvorschläge abgestimmt

### **Beschlussempfehlungen:**

#### 1. Bau- und Planungsausschuss

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung: .... (siehe 2.)

#### 2. Stadtverordnetenversammlung

- a) Die Stadtverordnetenversammlung wägt die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen und Bedenken entsprechend der Vorlage des beauftragten Planers ab und beschließt die vorgeschlagenen Änderungen des Satzungsentwurfs.
  - b) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Ergänzungssatzung „Unterdorf Fürstengrund“ gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Grundlage des Satzungsbeschlusses ist der aktuell vorliegende Satzungsentwurf zur Klärung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Grundstücke in der Gemarkung Fürstengrund, Flur 1, Nr. 278/5 und Flur 4, Nr. 7/3 und 8/1 sowie die Einbeziehung der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung, die sich aus der Abwägung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ergeben haben.  
Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses. In der Bekanntmachung ist anzugeben, dass die Satzung vom Tage der Bekanntmachung ab von jedem während der Dienststunden im Rathaus, Bauamt, eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann.  
Mit der Veröffentlichung erhält die Satzung Rechtskraft.
- 

### **Beschlussempfehlung für die STVV:**

**Die Mitglieder des B & P Ausschusses stimmen dem Beschlussvorschlag a) und b) mit 5 x Ja- Stimmen einstimmig zu.**

---

Im Anschluss daran ruft Herr Fleck den nächsten Punkt der Tagesordnung auf.

---

## TOP 4      Anfragen

Der Vorsitzenden ruft den letzten Punkt der Tagesordnung auf und bittet um Wortmeldungen der Ausschussmitglieder.

Frau Seiler berichtet von einem Zeitungsartikel, in dem die Nachbargemeinden Breuberg, Höchst und Lützelbach sich zusammengetan haben und Geo-Park Ranger ausbilden.

Sie fragt nach, ob sich hier nicht auch für Bad König eine Gelegenheit zur Teilnahme geboten hätte.

Bürgermeister Veith erläutert, dass er über die Sachlage informiert ist und dass sich die Nachbargemeinden hier wohl mit dem Thema um die "Alten Römer" im Bündnis zusammengetan haben.

In diesem Fall hat Bad König nicht genügend Berührungspunkte, jedoch ist auch Bad König dabei, sich in punkto Geo-Naturpark Ranger aufzustellen -

Thema : "Carl-Weyprecht" .

Die Zeitplanung sieht die Einweihung eines Rundwanderweges mit entsprechender Beschilderung und Erläuterung schon im kommenden Frühjahr vor.

Desweiteren wird nächste Woche zusammen mit dem Geo-Naturpark ganz offiziell ein barrierefreier Weg und der „Kurpark-Honig“ vorgestellt werden.

Da keine Anfragen gestellt werden, bedankt sich der Vorsitzende bei den Anwesenden für ihre Teilnahme, schließt im Anschluss daran die Sitzung und wünscht einen guten Nachhauseweg.



Ludwig Fleck  
stellvertr. Vorsitzender des Bau-, Planungs-,  
Landwirtschafts-, Umwelt- und Forstausschusses



Melanie Weidmann  
Schriftführerin Stadtbauamt

# Abwägungstabelle:

Datum (Eingang)	Behörde (Aktenzeichen)	Abteilung (Sachbearbeiter)	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-Empfehlung
03.02.2015	Regierungspräsidium Darmstadt (Az. III/31.2- 61. d 02/01-)	Bauleitplanung (Frau Dicker-Übers)	<p>Aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes; kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen, kein Natura 2000-Gebiet betroffen, Hinweis auf Stellungnahme der UNB</p> <p>Abt. Arbeitsschutz und Umwelt: Hinweise bezüglich Gewässerrandstreifen auf WHG, Verbot der Neuanpflanzung nicht standortgerechter Bäume und Sträucher</p> <p>Zuständigkeit der UWB für Abwasserbeseitigung</p> <p>Kampfmittelräumdienst wurde nicht beteiligt, da keine entsprechenden Hinweise erfolgt sind</p> <p>Gegen die Einbeziehung der betreffenden Grundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mittels Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bestehen keine Bedenken.</p>	<p>z. K. nehmen</p> <p>z. K. nehmen</p> <p>z. K. nehmen</p> <p>z. K. nehmen</p> <p>z. K. nehmen</p> <p>z. K. nehmen</p>	<p>z. K.</p> <p>z. K.</p> <p>z. K.</p> <p>z. K.</p> <p>z. K.</p>
29.01.2015	Odenwaldkreis (AS/IV20/01.499/14-21)	Bauaufsicht, Bauleit- u. Regionalplanung, Denkmalschutz (Gerhard Schatz)	<p>Die Bezeichnung der Satzung als "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung" ist nicht nachvollziehbar, da der Planungsbereich ausschließlich Außenbereichsgrundstücke umfasst; deshalb entsprechende Korrektur gefordert.</p>	<p>z. K. nehmen</p>	<p>z. K.</p>
02.02.2015	Odenwaldkreis (V.50-201/01/54/14)	Naturschutzbehörde (Herr Klein)	<p>Hinsichtlich der Definition der Satzung kommt nur eine Ergänzungssatzung in Betracht</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sollten als einzelne Baufenster parallel zum Straßenverlauf dargestellt werden, damit so die Einfügung in die Umgebung nach § 34 BauGB gewährleistet wird. Oberhalb der Fürstengrunder Straße sollte eine Bebauung in zweiter Reihe vermieden werden.</p>	<p>Die Änderung des Satzungsteils erfolgt bereits aufgrund der Stellungnahme der Abt. Bauleitplanung</p> <p>Die geforderten Festsetzungen gehen über die Funktion einer Ergänzungssatzung hinaus, da hiermit keine konkreten Festsetzungen wie bei einem Bebauungsplan getroffen werden sollen. Hier geht es lediglich um die Zuordnung des Satzungsbereichs zum bebauten Ortsgebiet, dessen Charakter dem eines Dorfgelbiets entspricht. Daher ist auch nicht von vornherein von einer ausschließlichen Wohnbebauung mit Einzelhäusern auszugehen. Die Beurteilung künftiger Bauvorhaben im Hinblick auf ihre Einfügung in die Umgebung gemäß § 34 BauGB bleibt dem jeweiligen Genehmigungsverfahren vorbehalten und wird nicht durch einzelne Satzungsinhalte vorweggenommen.</p>	<p>z. K.</p> <p>Planungsrechtliche Änderungen der Satzung sind zur Gewährleistung der Einfügung in die Umgebung nicht erforderlich, da eine diesbezügliche Beurteilung den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleibt.</p>

Datum (Eingang)	Behörde (Aktenzeichen)	Abteilung (Sachbearbeiter)	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-Empfehlung
			Die Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird als mangelhaft betrachtet: private Grünflächen sind mit 14 WP/m <sup>2</sup> zu werten, die Kompensationsfläche (Streuobstwiese) wäre in Bestand und Entwicklung genau zu beschreiben. Der vorgesehene Ufergehölzstreifen sollte mit einem Zaun abgegrenzt und in das Eigentum der Stadt Bad König übertragen werden, um Eingriffe von Privatpersonen sicher zu verhindern.	Die Bewertung der Hausgärten mit 14 WP/m <sup>2</sup> wird in einer überarbeiteten Eingriffs-/Ausgleichsplanung berücksichtigt. Für die Streuobstwiese ist eine Aufwertung durch Änderung von intensiver zu extensiver Bewirtschaftung vorgesehen, was eine Einzeldarstellung der Bäume entbehrllich macht. Die Abgrenzung des Uferbereichs mit einem Zaun würde nicht zu einer Verbesserung der Verhältnisse, sondern allenfalls zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbilds führen; eine Überführung der betreffenden Grundstücksteile in städtisches Eigentum liegt nicht im Interesse der Stadt Bad König, da hiermit entsprechende Unterhaltsverpflichtungen verbunden wären.	Den Bedenken bezüglich der Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird in einer Überarbeitung Rechnung getragen. Eine Einzäunung des Uferbereichs sowie die Übertragung von Grundstücksteilen in das Eigentum der Stadt Bad König wird abgelehnt.
			Es ist ein artenschutzfachliches Gutachten zu erstellen, um festzustellen, ob durch die Planung geschützte bzw. besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden. Darüber hinaus ist die Eiche im nördlichen Bereich des Grundstücks oberhalb der Fürstengrunder Straße zu erhalten und während der Bauphase zu schützen.	Ein artenschutzfachliches Gutachten wurde beauftragt und steht kurz vor dem Abschluss. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind keine relevanten Auswirkungen auf Satzungsinhalte zu erwarten. Die Verpflichtung zur Erhaltung bzw. zum Schutz der Eiche wird in der Satzung berücksichtigt.	Die Ergebnisse eines artenschutzfachlichen Gutachtens, das zur Zeit noch nicht abgeschlossen ist, sind bei der Umsetzung der durch diese Satzung ermöglichten Baumaßnahmen zu beachten. Die Eiche im oberen Teil des Flurstücks 278/5 ist zu erhalten.
19.12.2015	Odenwaldkreis (V.50 142-02-03)	Wasserbehörde (Gerd Knapfer)	Hinweis auf Heilquellenschutzgebiet (zweite Zone) Hinweis auf wasserwirtschaftlich ungünstiges Gebiet, d. h. Erdwärmesonden sind nur unter erschwerten Bedingungen zulässig. Bepflanzung des Fürstengrunder Bachs wird positiv gesehen, bei Anpflanzungen Freileitung beachten Hinweis auf Wasseruhr bei Niederschlagswassernutzung in Verbindung mit gesplitteter Abwassergebühr Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone sowie Einleitung in den Fürstengrunder Bach möglich.	z. K. nehmen z. K. nehmen z. K. nehmen z. K. nehmen z. K. nehmen	z. K. z. K. z. K. z. K. z. K.
			Anregung zur Beteiligung des Wasserverbands Mümling	Beteiligung ist erfolgt. Aus Sicht des Wasserverbands Mümling bestehen keine Bedenken	z. K.

Datum (Eingang)	Behörde (Aktenzeichen)	Abteilung (Sachbearbeiter)	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-Empfehlung
08.01.2015	Odenwaldkreis (IX3-3.3.1)	Ländlicher Raum, Veterinärwesen und Verbraucherschutz (Franziska Jährling)	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Hinweis auf Konfliktpotential zwischen Landwirtschaft und Wohnnutzung  Aus Sicht der Abteilung Landschaftspflege und Naturschutz bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Kritisch gesehen wird die Bepunktung der Hausgärten in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit 20 WP/m, stattdessen sollten 14 WP/m <sup>2</sup> angesetzt werden.	Der Satzungsbereich wird nicht als Wohngebiet ausgewiesen, sondern es bleibt bei der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung als gemischte Baufläche mit dem Charakter eines Dorfgiebels.  Eine entsprechende Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsplanung erfolgt bereits aufgrund der Stellungnahme der UNB	z. K.
19.01.2015	Amt für Bodenmanagement Heppenheim (22 8000-T0B)	Außenstelle Michelstadt (Walter Spatz)	Keine Anregungen, Einwände oder Bedenken	z. K. nehmen	z. K.
14.01.2015	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement (34 c 4 BE 7.2 5c_15-4190)	Darmstadt (Gregor Scheurich)	Keine Einwände. Die Belange von Hessen Mobil werden nicht berührt	z. K. nehmen	z. K.
28.01.2015	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG (G124/Bo)	Darmstadt (Wilhelm Bosch)	Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken. Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.	z. K. nehmen	z. K.
07.01.2015	Westnetz GmbH (DRW-S-LK/0158/d97.946/Bx)	Spezialservice Strom (Herr Iding)	Der Satzungsbereich ist teilweise vom Schutzstreifen der 110-KV-Hochspannungsfreileitung Sandbach-Erbach betroffen. Daraus ergeben sich für eine Zustimmung zu der vorliegenden Satzung folgende Bedingungen: Darstellung der Hochspannungsfreileitung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen, Freihaltung des Schutzstreifens von jeglicher Bebauung, Anpflanzungen im Schutzstreifen max. 10 m hoch, Bauvorhaben im Schutzstreifen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu nur mit Zustimmung der Westnetz GmbH	Die Satzung enthält bereits die geforderten zeichnerischen Darstellungen. Sämtliche ausgewiesenen überbaubaren Flächen liegen außerhalb des Schutzstreifens. Die geforderten Ergänzungen im Textteil der Satzung werden aufgenommen	Die von der Westnetz GmbH genannten Bedingungen für eine Zustimmung zur Satzung werden durch entsprechende Ergänzungen des Satzungsentwurfs erfüllt.
09.02.2015	Deutsche Telekom Technik GmbH	Mainz (Jennifer Stelzel)	Hinweis zu Telekommunikationskabeln	z. K. nehmen	z. K.
17.01.2015	Magistrat der Stadt Bad König (IV/Pa-sy)	Stadtbauamt (Herr Paul)	Der Magistrat stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweise der Verwaltung zu. Hinweis bezüglich der Erschließung der Bauvorhaben: es dürfen keine weiteren Kosten auf die Stadt Bad König zukommen. Bestehende verkehrliche Anlagen (Straße, Bürgersteige, Bushaltestelle, Lampen u. ä.) sind zu beachten und zu schützen.	Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet	z. K.



Datum (Eingang)	Behörde (Aktenzeichen)	Abteilung (Sachbearbeiter)	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-Empfehlung
29.01.2015	Eingabe im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Horst Staler, Fürstengrund	Eingabe betrifft Grundstück 278/5. Zukünftiges Gebäude sollte sich in die Art der Bebauung einfügen. Grundstück nicht in Gänze bebaubar. Vorschlag: "großzügig bemessenes Baufenster, z. B. 10 x 12 m". Gebäude auf dem oberen Grundstücksteil würde gegen städtebauliche Regeln eines Straßendorfes verstoßen. Nutzung nur Ein- bis Zweifamilienhaus. Zugang nur von der Fürstengrunder Straße.	Bei den vorgebrachten Einwänden geht es um die Frage der Bewertung zukünftiger Bau-vorhaben hinsichtlich der Einfügung in die Umgebung. Diese Beurteilung ist jedoch nicht Gegenstand der Satzung, sondern erfolgt gemäß § 34 BauGB im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Eine Vorwegnahme bestimmter Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit und Nutzung ent-sprechend der vorliegenden Eingabe würde zu einem Ausschluss denkbarer Planungs-varianten führen, die innerhalb des gehen-den Planungsrechts zulässig wären. So wäre beispielsweise die – bereits früher bestehen-de - Bauform einer Hofreite, die sowohl Wohn- als auch Arbeitsräume (z. B. Hand-werk, Freie Berufe) beinhalten könnte, durch-aus mit dem Charakter eines Dorfgebiets in Einklang. Die Festlegung auf eine Wohnbe-bauung mit Einzelhäusern in Standardgröße widerspräche dagegen der Funktion einer Innenbereichssatzung.	Zur Gewährleistung der Einfü-gung künftiger Bauvorhaben in die Umgebung bedarf es keiner Änderung des Satzungs-entwurfs. In Punkt 1.3 der Satzung ist eindeutig geregelt: "Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich nach § 34 Absatz 1 BauGB."
03.02.2015	Eingabe im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Judith und Mathias Staler, Fürstengrund	Kritik an der Begründung (2.1 des Entwurfs) bezüglich der Frage, inwiefern und bei welchen früheren Bauvorhaben in Fürstengrund Genehmigungen abweichend von den Maßga-ben des § 34 BauGB erteilt wurden.	Diese Kritik beruht offenbar auf einem Miss-verständnis. Es wird keineswegs behauptet, dass Genehmigungen abweichend von den Maßgaben des § 34 BauGB erteilt wurden; vielmehr geht es darum, dass die Beurteilung in früheren Fällen im Einzelfall erfolgte, ohne dass hierfür eine Innenbereichssatzung erforderlich war.	z. K.

Datum (Eingang)	Behörde (Aktenzeichen)	Abteilung (Sachbearbeiter)	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-Empfehlung
			Beschreibung der Situation Fürstengrunds als Straßendorf mit imaginärer rückwärtiger Baugrenze, angeblich nahezu 100 % überbaubare Fläche bei Grundstück Nr. 278/5	Die Darstellungen zur örtlichen Situation und die entsprechenden Folgerungen bedürfen in mehrfacher Hinsicht einer Korrektur: Die Beschreibung der vorhandenen Bebauung quasi als Parallele zur Straße trifft nicht zu; die Abstände der Gebäudefronten von der Straße variieren innerhalb einer Bandbreite von ca. 0 bis 12, teilweise bis zu 20 m, die Tiefe der Bebauung erreicht an mehreren Stellen 35 bis 40 m (ohne Berücksichtigung der in den 1970er Jahren ausgewiesenen Neubaugebiete) und steht in Zusammenhang mit Bauform und Nutzung. Die ausgewiesene überbaubare Fläche (kein „Baufenster“) des Grundstücks 278/5 beträgt etwa 66 % und nicht 100 % der Gesamtfläche, was jedoch auch nicht bedeutet, dass 66 % des Grundstücks überbaut werden können, sondern dass die Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 innerhalb dieser Begrenzung liegen muss. Dass im Plan dargestellte überbaubare Flächen größer sind als die rechnerisch zulässigen Grundflächen, ist gängige Praxis; um einen entsprechenden Planungsspielraum zu erhalten. Grundsätzliches zur Beurteilung der Einfügung in die Umgebung wurde bereits mehrfach erläutert.	z. K.
			Kritik an der Eingriffs-/Ausgleichsplanung bezüglich der angesetzten überbaubaren Flächen	Zur Bedeutung der dargestellten überbaubaren Flächen siehe obenstehende Erläuterungen. Im Übrigen erfolgt eine Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz aufgrund der Stellungnahmen von UNB und ALR	z. K.
			Statische Bedenken bei einer Bebauung hinter dem bestehenden Gebäude Nr. 14 a	Die Beurteilung statisch-konstruktiver Gesichtspunkte erfolgt im Einzelfall bezogen auf eine konkrete Bauplanung. Eine Betrachtung im Rahmen des Satzungsentwurfs wäre rein spekulativ.	z. K.

umgang)	Behörde (Aktenzeichen)	Abteilung (Sachbearbeiter)	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-Empfehlung
			<p>Bedenken wegen der Erschließung bei einer Bebauung hinter dem Grundstück 275/5</p> <p>Bedenken wegen vermehrter Geruchsbelästigung durch einen in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betrieb.</p>	<p>Das Grundstück 278/5 ist durch die Fürsten-gründer Straße erschlossen. Fragen der internen Erschließung von Teilbereichen sind nicht Gegenstand dieser Satzung.</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme des Landwirtschaftsamts ausgeführt, sind die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben innerhalb eines Dorfgiets zu tolerieren. Dass durch die mit dem Satzungsentwurf ermöglichte Bebauung eine Verschlechterung der Situation eintreten könnte, ist aufgrund der topografischen Situation nicht zu erwarten, da die Talauen davon nicht betroffen sind.</p>	z.K.
			<p>Bedenken gegen Verlegung der Bushaltestelle</p> <p>Keine genauen Angaben zu Kompensationsmaßnahmen</p>	<p>Eine Verlegung der Bushaltestelle stand von Planungsbeginn an nicht zur Diskussion und wurde daher auch nicht thematisiert.</p> <p>Die unter 1.4 genannten Kompensationsmaßnahmen stellen eine grundsätzliche Konzeption dar, durch die der Ausgleich für die mit dem Satzungsentwurf ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht wird. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist als Anlage 3 Bestandteil der Satzung.</p>	z.K.

## Anhang - Zusammenfassung

Die nachfolgende Tabelle 8 zeigt zur besseren Übersicht zusammenfassend die Maßnahmen und das Zeitfenster der erforderlichen Umsetzung der Maßnahmen.

Tab. 8: Zusammenfassende Darstellung aller erforderlichen Maßnahmen

<b>Vermeidungsmaßnahmen</b>	<b>Zeitplan</b>
1. Schnitt- und Rodung von Gehölzen sowie Abriss von Mauern/Gebäuden  <b>! Vorherige Umsiedlung der Zauneidechsen und Kontrolle (Aktivitätszeitraum) auf Fledermausbesatz unmittelbar vor Abriss der Mauern (morgendliche Einflugkontrolle) !</b>	Ausschließlich zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres  <b>Umsiedlung der Zauneidechse ab April/Mai eines Jahres (vor Eiablage) erforderlich !</b>
2. Bodeneingriff  <b>! Vorherige Umsiedlung der Zauneidechsen !</b>  Sowie empfohlen, Umsetzen von Blindschleiche, Igel und Erdkröte.	<b>Umsiedlung ab April/Mai eines Jahres (vor Eiablage) erforderlich!</b>
3. Keine Lagerflächen und Befahrung von Flächen außerhalb des Plangebietes.	baubedingt
4. Keine Lichtemissionen in Randbereiche. Leuchtkörper dürfen nur in den unmittelbaren Gartenbereich nach unten abstrahlen und sollten so tief wie möglich an Gebäuden angebracht werden.	dauerhaft durch Festsetzung
<b>Ersatzmaßnahmen</b>	<b>Zeitplan</b>
5. Umsiedlungsfläche für etwa 20 (geschätzt gemäß Fachkonvention) Zauneidechsen.	je nach Ersatzfläche 1-2 Jahre Vorlauf.
<b>Ökologische Begleitung</b>	<b>Zeitplan</b>
6. Konzept zur Eidechsenumsiedlung mit Antrag UNB  7. Abfang und Umsiedlung, Kontrolle	abhängig von der Lage und der Biotopausstattung der Fläche 1-2 Jahre Vorlauf.
<b>Monitoring</b>	<b>Zeitplan</b>
8. Kontrolle auf Funktionalität abhängig von der Art der Ersatzfläche, deren räumlichen Lage, in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.	Abstimmung mit Genehmigungsbehörde