

## **Stadt Groß-Umstadt, Ortsteil Richen**

### **Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Im Stiel III“**

#### **Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und aus der Veröffentlichung im Internet / der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.08.2023 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.  
Die Veröffentlichung im Internet / die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom **28.08.2023** bis einschließlich **06.10.2023**.

**Von Seiten der Bürger liegen keine Stellungnahmen vor.**

Die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind in der folgenden Aufstellung dargelegt:

#### **A Keine Stellungnahme abgegeben haben:**

- Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wettenberg
- BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Frankfurt am Main
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Weilrod
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Echzell
- Naturschutzbund Deutschland, Wetzlar
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden-Biebrich
- Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim
- Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden

## **Stadt Groß-Umstadt, Ortsteil Richen Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Im Stiel III“**

### **B Stellungnahmen ohne Anregungen:**

- Polizeipräsidium Südhessen, Darmstadt (Schreiben vom 31.08.2023)
- e-netz Südhessen AG, Darmstadt (Schreiben vom 08.09.2023)
- GasLine GmbH (Schreiben vom 28.08.2023)
- OpenGrid Europe GmbH (Schreiben vom 29.08.2023)
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein (Schreiben vom 29.08.2023)

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung	
<p><b>Lfd. Nr.: 1a</b> Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt</p> <p>Schreiben vom 06.10.2023</p>		
<p>Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.</p> <p><u>Folgende fachlichen Hinweise sind im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.</li> <li>• Die verkehrliche Erschließung des o. g. Grundstückes (auch im Zeitraum der Bauphase) erfolgt ausschließlich über die Straße "Im Stiel", nicht über die L 3115.</li> </ul>	<p>1.1a</p> <p>1.2a</p>	<p><u>Zu Pkt. 1.1a</u> Erläuterung: Um die Immissionssituation vor Ort zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten werden. Da aufgrund der Lage des Plangebietes zur Bahnlinie und Landesstraße aktive Maßnahmen keinen umfassenden Schutz sicherstellen, wurden im Satzungsentwurf auf der Grundlage entsprechender Empfehlungen der schallschutztechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese umfassen auch die Anordnung der Außenwohnbereiche, die sich auf Bereiche im Südwesten des Plangebietes beschränken.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.2a</u> Erläuterung: Der vorliegende Satzungsentwurf setzt entlang der Semder Straße (L 3115) einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest. Somit ist planungsrechtlich klargestellt, dass die Erschließung von Süden her nur über die Straße „Im Stiel“ zu erfolgen hat.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

<b>Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.: 1a</b>	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Schreiben vom 06.10.2023
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemäß § 23 Abs. 8 HStrG. stimmt Hessen Mobil der Unterschreitung der Bauverbotszone auf ca. 11,00 m zu. Der Abstand der Bauverbotszone wird vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 3115 senkrecht zur Straßenachse gemessen und gilt für Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und für Werbeanlagen. Wir bitten Sie diese Grenze in die Planunterlagen einzuarbeiten.</li> <li>• Alle vorgesehenen Maßnahmen müssen sich innerhalb der Grenzen des B-Plans befinden.</li> </ul> <p><i>Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.</i></p>	<p>1.3a</p> <p>1.4a</p>	<p><u>Zu Pkt. 1.3a</u> Erläuterung: Vor dem Hintergrund der nebenstehenden Ausführungen bestand bezüglich der im Satzungsentwurf in einem Abstand von 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Baugrenze noch Klärungsbedarf. Die entlang der Semder Straße (L 3115) festgesetzte nördliche Baugrenze hält einen Abstand von genau 9,78 m zum aufgemessenen Fahrbahnrand ein, da diese die nordöstliche Kante des Gebäudes Anwesen „Im Stiel 38“ aufnimmt und in einem Abstand von 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze verläuft. Eine diesbezügliche Nachfrage erfolgte mit Datum vom 18.10.2023 per E-Mail an Hessen Mobil und der Bitte um Klarstellung des Sachverhaltes.</p> <p>Mit E-Mail vom 15.11.2023 stimmte Hessen Mobil gemäß § 23 Abs. 8 HStrG der Unterschreitung der Bauverbotszone auf 9,78 m zu (siehe Stellungnahme Pkt. 1b dieser Vorlage).</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Es wird auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme von Hessen Mobil mit Datum vom 15.11.2023 verwiesen.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.4a</u> Erläuterung: Die Festsetzungsinhalte beschränken sich auf den Geltungsbereich der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Im Stiel III“.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird entsprochen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung	
<p><b>Lfd. Nr.: 1b</b> Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt</p>	Schreiben vom 15.11.2023	
<p>bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 18.10.2023 können wir Ihnen folgende Informationen zukommen lassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hessen Mobil stimmt gemäß § 23 Abs. 8 HStrG der Unterschreitung der Bauverbotszone auf 9,78m zu. Der Abstand der Bauverbotszone wird vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 3115 senkrecht zur Straßenachse gemessen. Diese Grenze ist in die Planunterlagen einzuarbeiten.</li> <li>Die Bauverbotszone bleibt weiterhin für Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und für Werbeanlagen bestehen.</li> </ul>	<p>1.1b</p>	<p><u>Zu Pkt. 1.1b</u> Erläuterung: Siehe Ausführungen zu Pkt. 1.3a.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen von Hessen Mobil werden zum Anlass genommen, die Grenze der Bauverbotszone in die Planunterlagen zu übernehmen und die Begründung entsprechend zu ergänzen.</p>
	<p>1.2b</p>	<p><u>Zu Pkt. 1.2b</u> <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Schreiben vom 11.09.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>		<p><u>Zu Pkt. 2.1</u> Erläuterung: Das Satzungsgebiet wird über die südlich verlaufende Straße „Im Stiel“ erschlossen. Ein entsprechender Ausbau des Gehweges auf der Seite des Satzungsgebietes fehlt bislang ebenso wie vor dem Anwesen „Im Stiel“ Nr. 37. Die entsprechenden Flächen stellen sich zurzeit überwiegend als Rasenfläche dar. Eine Erweiterung des Telekomnetzes ist dort möglich.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.2</u> Erläuterung: Der Satzungsentwurf setzt entlang der östlichen Grenze des Plangebietes die Anpflanzung einer geschlossenen Hecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern fest. Eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen enthält der Satzungsentwurf nicht. Im Rahmen der späteren Begrünungsmaßnahmen obliegt es dem zukünftigen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer, einen ausreichenden Sicherheitsabstand zwischen Baumpflanzungen und Leitungen einzuhalten und/oder Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen, um die Versorgungsleitungen vor möglichen Schäden zu schützen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, einen entsprechenden textlichen Hinweis auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen Ausgabe 1989 in die Satzung aufzunehmen</p>
	2.1	
	2.2	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Schreiben vom 11.09.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.</p> <p>Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p>		<p>2.3</p> <p><u>Zu Pkt. 2.3</u> Erläuterung: Das Satzungsgebiet beschränkt sich auf das Flurstück Nr. 278/1 und die in der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB getroffenen Festsetzungen. Flächen der angrenzenden Erschließungsstraße „Im Stiel“ werden nicht überplant. Im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung ist den nebenstehenden Ausführungen Rechnung zu tragen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderungen der Planung.</p> <p>2.4</p> <p><u>Zu Pkt. 2.4</u> Erläuterung: Im Rahmen der anstehenden Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung sind auch die Koordination mit dem Straßen- bzw. Gehwegeausbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger zu beachten.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderungen der Planung.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:	Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung
2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Schreiben vom 11.09.2023
	Wir bitten daher sicherzustellen, dass	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li> </ul>	<p><u>Zu Pkt. 2.5</u> Erläuterung: Das Satzungsgebiet grenzt unmittelbar an die im Süden verlaufende Straßenparzelle „Im Stiel“ an. Die Festsetzung eines Leistungsrechts wird aufgrund der Lage des Satzungsgebietes unmittelbar angrenzend an die öffentlichen Verkehrsfläche „Im Stiel“ nicht für erforderlich erachtet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</li> </ul>	<p><u>Zu Pkt. 2.6</u> Erläuterung: Ein Schaltkasten befindet sich im angrenzenden Rasenstreifen der Straßenparzelle „Im Stiel“ unmittelbar südöstlich und außerhalb des Plangebietes. Sollte die Errichtung eines Schaltkastens für die Deutsche Telekom GmbH erforderlich werden, können derartige Anlagen innerhalb der Baufläche grundsätzlich zugelassen werden. Die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit betrifft nicht die Planungsebene der vorliegenden Satzung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.</li> </ul>	<p><u>Zu Pkt. 2.7</u> Erläuterung: Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Erschließungs- und Ausführungsplanung und nicht auf die vorliegende Satzung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul>	

<b>Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.: 3</b>	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 18.09.2023
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b>Gewässer- und Bodenschutz</b></p> <p>Das Vorhaben liegt in der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Brunnen I-XIII des ZVG Dieburg.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).</p> <p>Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).</p> <p>Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.</p>		<p><u>Zu Pkt. 3.1</u> Erläuterung: Die Lage des Satzungsgebietes innerhalb der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes bedingt keine Änderung der Planung. Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes. Grundsätzlich ist innerhalb der Wasserschutzzone III B die Errichtung von Wohngebäuden bei Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung in der Regel zulässig.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung; werden allerdings zum Anlass genommen, eine entsprechende nachrichtliche Übernahme in die Satzung aufzunehmen.</p> <p><u>Zu Pkt. 3.2</u> Erläuterung: Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. zu dessen Verwertung werden durch die vorliegende Satzung nicht getroffen. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass vor dem Hintergrund der bestehenden Abwassersatzung es im Eigeninteresse des zukünftigen Bauherrn liegt, die anfallenden und in den Kanal abzuleitenden Niederschlagsmengen gering zu halten. Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung ist die gesicherte Erschließung, u. a. auch die ordnungsgemäße Entwässerung nachzuweisen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen werden für die nachfolgende Projekt- und Ausführungsebene zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung ergibt sich daraus nicht.</p>

<b>Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.:</b>		
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<b>Lfd. Nr.:</b> 3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 18.09.2023
<p>Der Begründung ist lediglich zu entnehmen, dass das Satzungsgebiet an die vorhandenen gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden kann und auf eine ausführliche Darlegung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen dieses Satzungsverfahrens verzichtet wird. Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist, empfehlen wir neben der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser, die hydrogeologische Situation im Vorfeld zu erkunden und zu prüfen, ob die Untergrunddurchlässigkeit und der Grundwasserflurabstand überhaupt eine Versickerung über Versickerungsanlagen zulassen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen in das Grundwasser ist grundsätzlich nur möglich, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens (Kf) zwischen <math>1 \cdot 10^{-3}</math> und <math>1 \cdot 10^{-6}</math> m/s liegt und die Mächtigkeit des Sickerraumes unter der Sohle der Versickerungsanlage mindestens 1 m – bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand – beträgt. Bei der Bewertung der Niederschlagswasserabflüsse und der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.). Die Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen (z.B. Mulden oder Rigolen) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde. Ein entsprechendes Formular zur Antragstellung bei der Unteren Wasserbehörde steht zur Verfügung unter <a href="https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html">https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html</a></p>		3.2

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:		
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
Lfd. Nr.: 3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 18.09.2023
<p>Falls aufgrund von hoch anstehenden Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg innerhalb eines Monats vor Beginn anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m<sup>3</sup> ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <a href="https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html">https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html</a></p> <p>Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.</p> <p>Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) liegt das Plangebiet in einem hydrogeologisch günstigen und wirtschaftlich ungünstigen Gebiet.</p>	<p>3.3</p> <p>3.4</p>	<p><u>Zu Pkt. 3.3</u> Erläuterung: Die Ausführungen betreffen die Ebene der nachfolgenden Ausführungsplanung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderungen der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 3.4</u> Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der vorliegenden Satzung. Inwieweit Erdwärmesonden zur Deckung des Energiebedarfs errichtet werden, ist unter Einhaltung der einschlägigen Fachgesetzgebung im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung zu klären.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung	
<p>Lfd. Nr.: 3</p> <p>Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg</p> <p>Schreiben vom 18.09.2023</p>		
<p>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p> <p>Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p>	<p>3.5</p> <p>3.6</p>	<p><u>Zu Pkt. 3.5</u> Erläuterung: Die vorliegende Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Im Stiel III“ soll im Rahmen der Bestimmungen des § 34 BauGB eine Bebauung des Plangebietes ermöglichen und bereitet somit Eingriffe in den Boden vor. Die Eingriffe in den Boden werden jedoch durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Grundflächenzahl, festgesetzt wird eine GRZ von 0,3, sowie durch grünordnerische Festsetzungen minimiert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung wird jedoch der Zielsetzung, der Schaffung von Wohnraum im geplanten Umfang Vorrang eingeräumt.</p> <p><u>Zu Pkt. 3.6</u> Erläuterung: Erkenntnisse oder Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung liegen nicht vor.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, einen entsprechenden textlichen Hinweis in die Satzung aufzunehmen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung	
Lfd. Nr.: 3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 18.09.2023
<p>Seit dem 01. August 2023 gilt die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die §§ 6 – 8 BBodSchV regeln die Anforderungen sowohl für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht als auch unterhalb oder außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden. Das im Internet unter <a href="https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/boden/infos-und-formulare.html">https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/boden/infos-und-formulare.html</a> hinterlegte Formular kann verwendet werden.</p> <p>Beim Einbau von Bodenmaterial und mineralischen Ersatzbaustoffen oder ihren Gemischen in technischen Bauwerken gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen Vorgaben sind zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf den § 22 Anzeigepflichten der ErsatzbaustoffV. Zuständig für die Entgegennahme der Anzeige ist die Abfallbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt.</p>	<p>3.7</p> <p>3.8</p>	<p><u>Zu Pkt. 3.7</u> Erläuterung: Die Ausführungen betreffen nicht die Ebene der vorliegenden Satzung, sondern der nachfolgenden Bauausführung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, einen entsprechenden textlichen Hinweis in die Satzung aufzunehmen.</p> <p><u>Zu Pkt. 3.8</u> Erläuterung: Die Ausführungen betreffen nicht die Ebene der vorliegenden Satzung, sondern der nachfolgenden Bauausführung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, einen entsprechenden textlichen Hinweis in die Satzung aufzunehmen.</p>

<b>Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.:</b>	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	<b>Beschlussfassung</b>
3	<p>Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg</p>	<p>Schreiben vom 18.09.2023</p>
	<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b>                      Bei der vorgelegten Eingriffs-/Ausgleichsplanung ist die Zusatzbewertung (Nr. 4.2) zu streichen, da hierfür keine rechtliche Grundlage besteht. Der Typ-Nr. 02.500 der Kompensationsverordnung Hessen umfasst all jene Heckenneupflanzungen, die die Mindestanforderung des Typ-Nr. 02.400 nicht erfüllen. Darunter fallen auch standortgerechte und gebietseigene Gehölze mit einer Breite von <u>unter 5 m</u>.</p> <p>Das ermittelte Defizit beträgt daher <b>949 Wertpunkte</b>. Dies entspricht ca. 20% des Gesamtvolumens und überschreitet die Grenze der Abwägbarkeit. Das Defizit ist demzufolge auszugleichen.</p> <p>Es ist darzulegen, wie das Biotopwertpunktedefizit ausgeglichen werden kann, z.B. durch weitere Ausgleichsmaßnahmen oder Inanspruchnahme eines Ökokontos (§ 1a Abs.3 S.2-3 BauGB i.V.m. § 135 Abs.2 S.2 BauGB). Das BauGB lässt eine Ersatzgeldzahlung nicht zu.</p> <p><b>Landwirtschaft</b>                      Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahrenenden öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung keine Bedenken.</p>	<p style="text-align: center;">3.9</p> <p><u>Zu Pkt. 3.9</u>                      Erläuterung:                      Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG).                      Zur Beurteilung der durch die Satzung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt ein Rückgriff auf die in Hessen eingeführte Kompensationsverordnung (KV). Die Anwendung der KV ist jedoch für die Zwecke der Bauleitplanung nicht verbindlich vorgeschrieben.</p> <p>Die Anregung, die Zusatzbewertung für die geplante Heckenpflanzung zu streichen, wird aufgegriffen und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend angepasst. Somit ergibt sich bei Gegenüberstellung der Wertzahlen von Bestand (4.662 Wertpunkte) und Planung (3713 Wertpunkte) unter Annahme eines maximalen Eingriffes eine rechnerisch ermittelte Wertminderung von 949 Wertpunkten.                      Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird vorgeschlagen, die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung, die sich bisher auf die Begrünung der Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden beschränkt, auch auf die Hauptgebäude auszudehnen und für mindestens 70 % der Dachflächen eine extensive Dachbegrünung der Hauptgebäude festzusetzen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                      Die Anregung wird gefolgt. Zum Ausgleich des Biotopwertpunktedefizits wird eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 70 % der Dachfläche für Hauptgebäude festgesetzt.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung	
<p><b>Lfd. Nr.: 3</b>      Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg</p> <p><b>Untere Verkehrsbehörde</b> Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Altlasten</b> Zu o.g. Verfahren liegen laut KGIS keine Altlasteneinträge vor.</p> <p><b>Polizeipräsidium Südhessen</b> Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Einwände.</p> <p><b>Brandschutz</b></p> <p><u>Löschwasser:</u> Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von 1 und einer GFZ von maximal (im Entwurf des B-Plans nicht angegeben) mit der Art der baulichen Nutzung als allgem. Wohngebiet (WA) sowie der überwiegenden Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung beträgt der <b>Löschwasserbedarf mindestens 800 L/min über einen Zeitraum von zwei Stunden.</b></p>	<p>Schreiben vom 18.09.2023</p>	<p><b>3.10</b></p> <p><u>Zu Pkt. 3.10</u> Erläuterung: Laut Stellungnahme der Abteilung 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau vom 16.11.2023 befindet sich auf Höhe des zu bebauenden Grundstücks Flur 1, Nr. 278/1 eine ausreichend dimensionierte Trinkwasserleitung, so dass die Versorgung mit Trinkwasser sichergestellt ist.</p> <p>Die Löschwasserversorgung mit 800 l/min. über 2 Stunden ist sichergestellt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung. Die Begründung wird um die Ausführungen der Abteilung 240 zur Trink- und Löschwasserversorgung ergänzt. Im Übrigen ist auf die nachfolgende Projektplanungs- und Ausführungsplanung zu verweisen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:		
Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung	
Lfd. Nr.: 3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 18.09.2023
<p>Seit Juli 2018 müssen die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung Trink- von Löschwasser zu trennen. Diese verursachen bis zu einem Bar Druckverlust. Aus diesem Grund darf bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz der <b>Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten</b>. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt sein. Entnahmestellen mit 400l/min (24m<sup>3</sup>/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.</p> <p>Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen! Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen.</p> <p>Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen dann von der Gemeinde gemäß §45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 HBKG (Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.</p>	3.10	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung	
<p><b>Lfd. Nr.: 3</b>      Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg</p> <p>Schreiben vom 18.09.2023</p>		
<p><u>Hinweis:</u> In Hessen wurde mit der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" unter HE 1 bauaufsichtlich eingeführt und ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p> <p><u>Hinweis:</u> Sollten Gebäude ohne baulichen zweiten Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleiten mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche liegen, sind zwingend die Anforderungen aus Punkt 5 "Brandschutz - Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr als 2. Rettungsweg" der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.</p>	3.11	<p><u>Zu Pkt. 3.11</u> Erläuterung: Die Ausführungen betreffen nicht die Ebene der vorliegenden Satzungsverfahren, sondern die nachfolgende Projektplanungs- und Ausführungsebene.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise führen zu keiner Änderung der Planung.</p>

<b>Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.:</b>	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	<b>Beschlussfassung</b>
3	<p>Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg</p> <p><b>Denkmalschutz</b> Im Verfahren sind Belange des baulichen Denkmalschutzes nicht berührt.</p> <p>Zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die erforderliche Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.</p> <p><b>Bauaufsicht (Az. 410 - 2477/2023/P)</b> Zu dem o. a. Verfahren werden seitens der Bauaufsicht keine Anregungen vorgetragen.</p> <p><b>Sportkreis Darmstadt-Dieburg</b> Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Schreiben vom 18.09.2023</p> <p style="text-align: center;">3.12</p> <p><u>Zu Pkt. 3.12</u> Erläuterung: Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen wurde im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens beteiligt. Vonseiten der Behörde wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Siehe Pkt. 4 dieser Vorlage.</p> <p><b>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</b></p>

<b>Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.: 4</b>	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Schreiben vom 04.10.2023
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Gegen den vorliegenden Entwurf des o.g. Satzung bestehen von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 HDSchG mit dem im Gesetz vorgegebenen Passus aufzunehmen.</p> <p><b>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</b></p>		<p><u>Zu Pkt. 4.1</u>  <b>Beschlussvorschlag:</b>                      Die Anregung wird aufgegriffen.</p> <p><u>Zu Pkt. 4.2</u>                      Erläuterung:                      Vonseiten des Denkmalschutzes des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg wurde mit Stellungnahme vom 18.09.2023 ausgeführt, dass die Belange des baulichen Denkmalschutzes nicht berührt sind (siehe auch Pkt. 3.12 dieser Vorlage).</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                      Der Hinweis bedingt keine Änderung der Planung.</p>

<b>Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.:</b> 5	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 17.10.2023
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.</p> <p><b>A. Beabsichtigte Planung</b></p> <p>Anlass für die Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung „Im Stiel III“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur wohnbaulichen Nutzung des bislang mit der Einziehungssatzung „Im Stiel II“ als Private Grünfläche – Garten ausgewiesenen Flurstücks 278/1 am östlichen Ortsrand des Stadtteils Richen. Die Satzung „Im Stiel III“ soll die bislang geltende Satzung „Im Stiel II“ ersetzen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 330qm.</p> <p><b>B. Stellungnahme</b></p> <p><b>I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</b></p> <p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der <b>Raumordnung</b> wie folgt Stellung:</p>		

<b>Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.:</b>	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	<b>Beschlussfassung</b>
Lfd. Nr.: 5	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 17.10.2023
	<p><b>Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</b>                      Die vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Vorranggebietes Siedlung, Bestand, soweit dies bei der kleinflächigen Planung im 1:100.000 Maßstab der Karte des RPS/Reg-FNP 2010 erkennbar ist. Die Ausweisung von u. a. Wohnbauflächen ist hier gemäß Z3.4.1-3 vorgesehen.                      Die Planung kann daher i. S. d. § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.</p> <p><b>II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt</b>                      Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><b>1. Dezernat IV/Da 41.1 –Grundwasser</b>                      Gegen die o. g. Satzung bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes keine Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen „Brunnen I – XIII“ des ZVG Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) zu beachten. Ich bitte Sie, dies als Hinweis aufzunehmen.</p>	<p>5.1 <u>Zu Pkt. 5.1</u>  <b>Beschlussvorschlag:</b>                      Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Zu Pkt. 5.2</u>                      Erläuterung:                      Siehe Pkt. 3.1 dieser Vorlage.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                      Das Regierungspräsidium Darmstadt wird auf den entsprechenden Beschluss zur inhaltsgleichen Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.</p>
	<p>5.2</p>	

<b>Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.: 5</b>	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 17.10.2023
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p><b>2. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</b></p> <p>Die Entsorgung des anfallenden Abwassers soll über die bestehende öffentliche Kanalisation erfolgen. Das Abwasser wird somit der Kläranlage Groß-Umstadt Richen zugeführt. Eine Überlastung der Kläranlage oder der Kanalisation durch das hinzukommende Wohngebäude nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist im Mischsystem erschlossen.</p> <p>Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die gesetzliche Vorgabe ist in die textliche Festsetzung aufzunehmen. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen.</p> <p>Für die Einleitung oder Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.</p> <p>Bei einer Versickerung sind die Vorgaben des DWA-A 138 und des DWA-M 153 zu beachten. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist emissionsbezogen das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 2 – bezogen auf Trennsysteme – zu beachten.</p>		<p><u>Zu Pkt. 5.3</u>  <b>Beschlussvorschlag:</b>                  Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Pkt. 5.4</u>                  Erläuterung:                  Die Entwässerungsplanung erfolgt auf der nachfolgenden Projektplanungs- bzw. Ausführungsebene. Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung in der Satzung wird vor dem Hintergrund der fachgesetzlichen Regelungen insbesondere auch des § 55 Abs. 2 WHG für nicht erforderlich erachtet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 5.5</u>                  Erläuterung:                  Die Ausführungen betreffen nicht die Satzungsebene, sondern die spätere Ausführungs- und Projektplanung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Der Hinweis bedingt keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 5.6</u>                  Erläuterung:                  Die konkrete Entwässerungsplanung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Ausführungs- und Projektplanung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

<b>Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.:</b>	<b>Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt</b>	<b>Schreiben vom 17.10.2023</b>
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
	<p>Gemäß § 37 (4) HWG soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden. Es ist in die textliche Festsetzung aufzunehmen, dass das anfallende Niederschlagswasser z.B. in Zisternen zu sammeln ist. Das gesammelte Wasser ist z.B. für die Grünflächenbewässerung oder für Brauchwasserzwecke in den Gebäuden zu nutzen. Die Zisternenüberläufe sind z.B. an die Versickerungsanlagen anzuschließen. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen.</p> <p>Zur weiteren Abflussminderung ist bei Flachdächern eine dauerhafte Begrünung sowie die Verwendung von durchlässigen Materialien für die Flächenbefestigung zu empfehlen.</p>	<p><u>Zu Pkt. 5.7</u> Erläuterung: Es liegt im Interesse der jeweiligen Eigentümer mit Blick auf die Entwässerungssatzung der Stadt, die von den befestigten Flächen in den Kanal abzuleitenden Niederschlagsmenge möglichst gering zu halten. So ist u. a. auch die Errichtung einer Zisterne zur Sammlung von Niederschlagswasser sowie dessen Verwendung, beispielsweise zum Zwecke der Gartenbewässerung, grundsätzlich möglich. Für die vorliegende Satzung wird deshalb die Aufnahme einer Empfehlung zum Bau einer Zisterne als ausreichend erachtet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen werden zum Anlass genommen in die Satzung eine textliche Empfehlung aufzunehmen, das anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und das gesammelte Wasser z. B. für die Grünflächenbewässerung oder für Brauchwasserzwecke zu nutzen.</p> <p><u>Zu Pkt. 5.8</u> Erläuterung: Der Satzungsentwurf beinhaltet bislang folgende Festsetzung zur Dachform und -begrünung: „Nebengebäude und Garagen sind mit Flachdach zu errichten. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.“ Darüber hinaus wird unter Pkt. 3.9 dieser Vorlage vorgeschlagen, die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auch auf die Hauptgebäude auszudehnen und für mindestens 70 % der Dachflächen eine extensive Dachbegrünung der Hauptgebäude festzusetzen.</p> <p><i>(weiter siehe nächste Seite)</i></p>

<b>Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.: 5</b>	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 17.10.2023
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p><b>3. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz</b>                      Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p><b>a. Nachsorgender Bodenschutz</b>                      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.</p>		<p style="text-align: center;">5.9</p> <p><u>Zu Pkt. 5.8</u>                      Erläuterung:                      Bezüglich der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Flächenbefestigung wird vorgeschlagen, eine entsprechende Empfehlung in die Satzung aufzunehmen. Im Übrigen ist auf die Regelungen der Stellplatzsatzung u. a. zur Vorgartengestaltung zu verweisen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                      Das Regierungspräsidium Darmstadt wird auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.                      Bezüglich der Verwendung von durchlässigen Materialien für Flächenbefestigungen wird eine entsprechende Empfehlung in die Satzung aufgenommen.</p> <p><u>Zu Pkt. 5.9</u>  <b>Beschlussvorschlag:</b>                      Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 5	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 17.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.</li> </ul> <p>Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</p> <p><b>b. Vorsorgender Bodenschutz:</b> 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.</p>		<p><u>Zu Pkt. 5.10</u> <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung wird aufgegriffen.</p> <p><u>Zu Pkt. 5.11</u> Erläuterung: Der Satzungsentwurf setzt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 fest, wodurch einerseits die Eingriffe in den Boden minimiert, andererseits eine angemessene bauliche Nutzung ermöglicht werden soll.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen, bedingen keine Änderung der Planung. Im Rahmen der Abwägung wird an der Zielsetzung, eine angemessene Bebauung für den Bereich des Satzungsgebietes zu ermöglichen, festgehalten.</p>

<b>Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.:</b> 5	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 17.10.2023
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p><b>4. Dezernate IV/Da 41.2 Oberflächengewässer und IV/Da 43.1 Immissionsschutz</b>                      Aus Sicht der Fachdezernate Oberflächengewässer und Immissionsschutz bestehen keine Bedenken gegen die o. a. Satzung. Anmerkungen und Hinweise werden keine vorgebracht.</p> <p><b>III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden</b></p> <p><b>Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht</b></p> <p>Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit:</p> <p>Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p><b>IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</b></p> <p><b>Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)</b></p> <p>Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).</p>		

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 5	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 17.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><b>C. Hinweise</b></p> <p>Den <b>Kampfmittelräumdienst</b> beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplan-verfahren 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. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrđ@rpda.hes-sen.de .</p> <p>Eine <b>verfahrensrechtliche Prüfung</b> ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p>		<p>5.12</p> <p><u>Zu Pkt. 5.12</u> Erläuterung: Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens beteiligt. Nach Aussagen des Kampfmittelräumdienstes ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Siehe Pkt. 6 dieser Vorlage.</p> <p><b>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</b></p>

<b>Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.:</b> 6	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt	Schreiben vom 26.09.2023
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.</p> <p>Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</p> <p>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>		<p style="text-align: center;">6.1</p> <p><u>Zu Pkt. 6.1</u> <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen werden zum Anlass genommen, die Begründung um die vorgebrachten Erkenntnisse zu ergänzen. Darüber hinaus wird ein textlicher Hinweis in die Satzung aufgenommen, wonach der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen ist, wenn im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird.</p> <p>Ein Erfordernis zur Änderung der Planung ergibt sich nicht.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:		
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
7	DADINA, Darmstadt	Schreiben vom 18.09.2023
<p>Vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren, zu dem wir wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>In der vorliegenden Satzungsbegründung fehlen Aussagen zur ÖPNV-Erschließung. Wir bitten daher, den Text dahingehend zu ergänzen, dass der Geltungsbereich rund 350 Meter von der Bushaltestelle „Saalbau“ entfernt liegt, die von der Buslinie GU1 im Takt und von der Buslinie 671 mit einzelnen Fahrten angedient wird. Nach den Kriterien des Nahverkehrsplans für den Landkreis Darmstadt-Dieburg gilt der Bereich somit als vom ÖPNV erschlossen. Darüber hinaus bestehen unsererseits keine Bedenken gegen das dargestellte Planungsziel.</p>		<p><u>Zu Pkt. 7.1</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung wird aufgegriffen und die Begründung entsprechend ergänzt.</p>

7.1

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung	
Lfd. Nr.: 8	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim/Ts.	Schreiben vom 06.10.2023
<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange haben wir nachfolgenden Einwand vorzubringen.</p> <p>Nach Durchsicht der im Internet eingesehenen Planunterlagen betrachten wir den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Begründung als unzureichend dargestellt.</p> <p>Wir beziehen uns hierzu auf das BauGB §1, Absatz 6, Punkt 9 sowie §13 ÖPNVG. Demnach ist die bei der Aufstellung (sowie Änderung oder Ergänzung gemäß BauGB §1, Absatz 8) der Bauleitpläne der Personenverkehr und die Mobilität mit dem ÖPNV zu berücksichtigen.</p> <p>Ebenso beziehen wir uns auf die Zielsetzung des Regionalplans Südhessen, insbesondere Punkt G3.4-11 <i>„Unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, insbesondere durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr) und der Auslastung von Versorgungseinrichtungen ist eine optimierte räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Versorgung mit Dienstleistungen anzustreben. Dabei sollen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Verkehrskonzepte unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes entwickelt und umgesetzt werden.“</i></p> <p>Wir bitten daher, die geplante Anbindung und Erschließung mit dem ÖPNV unter Berücksichtigung der Standards des von den Lokalen Nahverkehrsorganisationen aufgestellten, lokalen Nahverkehrsplans im Begründungstext detailliert zu ergänzen und uns sowie die zuständige Lokale Nahverkehrsorganisation hierüber in einer weiteren Offenlage der Planung zu informieren.</p>	8.1	<p><u>Zu Pkt. 8.1</u> Erläuterung: Im Rahmen des Planverfahrens wurde auch die lokale Nahverkehrsorganisation, die DADINA, beteiligt. Siehe Pkt. 7.1 dieser Vorlage.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der RMV wird auf den Beschluss zur Stellungnahme der DADINA verwiesen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung	
<p><b>Lfd. Nr.: 8</b> Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim/Ts.</p> <p>Sollte der im lokalen Nahverkehrsplan angestrebte Erschließungs- und Verbindungsstandard im Zuge des Vorhabens nicht erreicht sein, bitten wir Sie, sich mit Ihrer lokalen Nahverkehrsorganisation über die Anbindung des Gebietes in Verbindung zu setzen und ein entsprechendes ÖPNV-Angebot abzustimmen.</p> <p>Eine Kopie unserer Stellungnahme senden wir zur Information an die zuständige lokale Nahverkehrsorganisation.</p> <p>Des Weiteren möchten wir folgende Anregung zur Berücksichtigung bei der Bauleitplanung geben.</p> <p>Die Haltestelle <i>Richen Saalbau</i> zur Erschließung des Gebietes ist noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf §8 (5) BGG und §8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten.</p> <p>Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link:  <a href="https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen">https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen</a></p>	8.2	<p>Schreiben vom 06.10.2023</p> <p><u>Zu Pkt. 8.2</u>                      Erläuterung:                      Die Ausführungen betreffen nicht die Ebene der vorliegenden Satzung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                      Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung ergibt sich daraus jedoch nicht, da ein barrierefreier Ausbau der Haltestellen nicht Gegenstand der vorliegenden Satzung ist.</p>

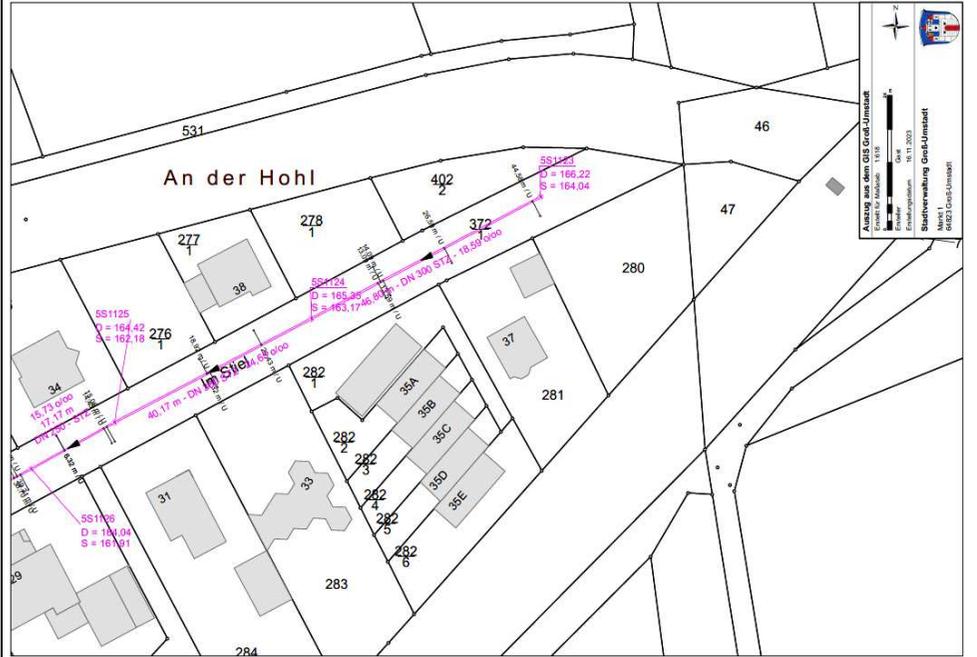
**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Lfd. Nr.: 9	Magistrat der Stadt Groß-Umstadt, Abt. 240, Wasserversorgung und Abwasserreinigung	Schreiben vom 17.11.2023
-------------	--	--------------------------

Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung
--------------------------	------------------

In der Straße Im Stiel befindet sich auf Höhe des zu bebauenden Grundstückes, Flur 1 Nr. 278/1 im Stadtteil Richen eine ausreichende Trinkwasserleitung, so dass die Versorgung mit Trinkwasser sichergestellt ist. 9.1

Eine Löschwasserversorgung mit 800 l/min. über 2 Stunden ist vorhanden.



Zu Pkt. 9.1  
**Beschlussvorschlag:**  
 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.