

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan „Alzheimer Straße“ im Ortsteil Richen

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB und aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.01.2023 und der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom **16.01.2023** bis einschließlich **17.02.2023**.

Von Seiten der Bürger liegen keine inhaltlichen Anregungen vor.

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

A Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Fachbereich 22, Heppenheim
- 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, Eczell
- 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 Bebauungsplan „Alzheimer Straße“

B Stellungnahmen ohne Anregungen:

- Darmstadt-Dieburg Nahverkehrsorganisation, Darmstadt (Schreiben vom 13.01.2023)
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein (Schreiben vom 17.01.2023)
- GasLine GmbH (Schreiben vom 17.01.2023)
- OpenGrid Europe GmbH (Schreiben vom 17.01.2023)

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 1	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Schreiben vom 16.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich weiterhin 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"> • Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. • Die genaue Ausgestaltung der verkehrlichen Anbindung an die L 3095 ist im weiteren Planungsverlauf intensiv mit Hessen Mobil, der Verkehrsbehörde und der Polizei final abzustimmen. • Die Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt sind freizuhalten. • Weitere direkte Zufahrten aus dem Plangebiet auf die L 3095 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht genehmigungsfähig. Eine entsprechende Signatur ist in den Planunterlagen einzuzeichnen. • Sofern die Zufahrt zur L 3095 Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sein soll müssen in jedem Fall ausreichende Radien für die Zu- und Abfahrt vorhanden sein und baurechtlich als Verkehrsfläche gesichert werden. <p><i>Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.</i></p>		<p><u>Zu Pkt. 1.1</u> Erläuterung: Wie in dem Begründungsentwurf zum Bebauungsplan in der Fassung der öffentlichen Auslegung bereits unter dem Kapitel 9 „Immissionsschutz“ ausgeführt, sind laut Stellungnahme des Fachbüros Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt vom 14.09.2022 „... gesunde Wohnverhältnisse auf dem Plangrundstück zu erwarten...“.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.2</u> Erläuterung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme dem Bauträger mitgeteilt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; bedingen jedoch keine Änderung der Planung.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 1	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Schreiben vom 16.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich weiterhin 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"> • Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. • Die genaue Ausgestaltung der verkehrlichen Anbindung an die L 3095 ist im weiteren Planungsverlauf intensiv mit Hessen Mobil, der Verkehrsbehörde und der Polizei final abzustimmen. • Die Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt sind freizuhalten. • Weitere direkte Zufahrten aus dem Plangebiet auf die L 3095 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht genehmigungsfähig. Eine entsprechende Signatur ist in den Planunterlagen einzuzeichnen. • Sofern die Zufahrt zur L 3095 Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sein soll müssen in jedem Fall ausreichende Radien für die Zu- und Abfahrt vorhanden sein und baurechtlich als Verkehrsfläche gesichert werden. <p><i>Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.</i></p>		<p><u>Zu Pkt. 1.3</u> Erläuterung: Zwecks Verbesserung der Sichtbeziehungen bei der im Südosten des Plangebietes geplanten Ein- und Ausfahrt wird auf den dort im Planbild eingezeichneten Baumstandort verzichtet und ein Standort weiter nördlich vorgeschlagen. Von Seiten des Bauträgers wird darüber hinaus auch die Ausführungsplanung ebenfalls angepasst. Auf die bislang geplanten Anpflanzungen eines Baum bei der Ein- und Ausfahrt wird verzichtet.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden dahingehend aufgegriffen, als auf Ebene des Bebauungsplanes auf den nördlich der geplanten Ein- und Ausfahrt im Planbild eingezeichneten Baumstandort verzichtet und ein Standort weiter nördlich vorgeschlagen wird.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.4</u> Erläuterung: Der Planentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung setzt entlang der Altheimer Straße (L 3095) Ein- und Ausfahrtsbereiche fest, um sowohl die im Osten des Plangebietes geplanten Stellplätze als auch die geplante Zufahrt im Süden des Plangebietes über die Altheimer Straße anfahren zu können. Es wird vorgeschlagen, für die übrigen Bereiche entlang der Altheimer Straße ein Ein- und Ausfahrtsverbot im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden dahingehend aufgegriffen, als mit Ausnahme der bereits festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche, für die übrigen entlang der Altheimer Straße angrenzenden Teile der Bauflächen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ im Planbild des Bebauungsplanes festgesetzt werden.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 1	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Schreiben vom 16.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich weiterhin 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"> • Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. • Die genaue Ausgestaltung der verkehrlichen Anbindung an die L 3095 ist im weiteren Planungsverlauf intensiv mit Hessen Mobil, der Verkehrsbehörde und der Polizei final abzustimmen. • Die Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt sind freizuhalten. • Weitere direkte Zufahrten aus dem Plangebiet auf die L 3095 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht genehmigungsfähig. Eine entsprechende Signatur ist in den Planunterlagen einzuzeichnen. • Sofern die Zufahrt zur L 3095 Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sein soll müssen in jedem Fall ausreichende Radien für die Zu- und Abfahrt vorhanden sein und baurechtlich als Verkehrsfläche gesichert werden. <p><i>Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.</i></p>		<p><u>Zu Pkt. 1.5</u></p> <p>Erläuterung:</p> <p>1.1 Im aktualisierten Freiflächenplan wurden die Zufahrtsbereiche angepasst. Dies umfasst auch die Radienbereiche für die im Südosten geplante Ein- und Ausfahrt.</p> <p>1.2 Auf Ebene des Bebauungsplanes wird die aktuelle Planung durch die Anpassung des zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches sowie der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht berücksichtigt.</p> <p>1.3</p> <p>1.4 Beschlussvorschlag:</p> <p>1.5 Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, auf Ebene des Bebauungsplanes die aktualisierte Freiflächenplanung mit ihren überarbeiteten Radienbereichen für die im Südosten geplante Ein- und Ausfahrt durch Anpassung des zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches sowie der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu berücksichtigen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Schreiben vom 12.01.2023
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 Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.</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. 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: Laut Trassenauskunft verläuft die Telekomleitung innerhalb des südlichen Gehweges der Alzheimer Straße, welcher unmittelbar östlich an die geplanten Bauflächen anschließt. Der Bauträger wird über die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH in Kenntnis gesetzt.</p> <p>2.1 Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zum Anlass genommen, einen textlichen Hinweis auf die vorhandene Telekomleitung in den Bebauungsplan auszunehmen.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.2</u> Erläuterung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits erschlossene Baufläche innerhalb der Ortslage von Richen. Die Erschließung erfolgt über die Alzheimer Straße. Der Neubau von Straßen und Gehwegen ist lediglich innerhalb des Plangebietes zur Erschließung der hier geplanten Wohngebäude erforderlich. Der Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Telekom liegt im Verantwortungsbereich des Bauträgers. Ein Erfordernis, entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gesehen. Der Bauträger wird über die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH in Kenntnis gesetzt.</p> <p>2.2</p> <p>2.3 Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderungen der Planung.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Schreiben vom 12.01.2023
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 Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.</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. 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. 2.3</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf trifft bezüglich der Anpflanzungen von Bäumen keine zeichnerischen Festsetzungen für einen bestimmten Standort. Es werden lediglich mögliche Standorte für die Anpflanzung eines Laubbaumes im Plangebiet vorgeschlagen. Ansonsten obliegt es der Ausführungsplanung und dem Bauausführenden entsprechend genanntem Merkblatt, einen ausreichenden Sicherheitsabstand zwischen Baumpflanzungen und Leitungen einzuhalten und/oder entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen, um Versorgungsleitungen vor möglichen Schäden zu schützen. Ein Änderungserfordernis der Planung ergibt sich darauf jedoch nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden dahingehend aufgegriffen, als ein entsprechender textlicher Hinweis auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ in den Bebauungsplan aufgenommen wird.</p>
	2.1	
	2.2	
	2.3	

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 12.01.2023
	<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. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, 	<p><u>Zu Pkt. 2.4</u> Erläuterung: Der ordnungsgemäße Anschluss an die Ver- und Entsorgungsnetze liegt im Verantwortungsbereich des Bauträgers. Gleiches gilt auch für die Koordinierung der erforderlichen Baumaßnahmen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich daraus nicht. Die Ausführungen werden dem Bauträger zur Kenntnis gebracht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.5</u> Erläuterung: Die Anbindung der geplanten Wohngebäude an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom Technik GmbH obliegt dem Bauträger bzw. den Eigentümern. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich daraus nicht. Die Ausführungen werden dem Bauträger zur Kenntnis gebracht.</p> <p>Beschlussvorschlag: 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 12.01.2023
	<ul style="list-style-type: none"> 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." 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, 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, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 	<p>2.6 <u>Zu Pkt. 2.6</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet bereits eine festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der rückwärtig errichteten Doppelhäuser. Entsprechend sollte für diese Fläche auch ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingetragen werden. Da planungsrechtlich im rückwärtigen Bereich Einzelhäuser zulässig sind und ggf. auch ein Bauantrag vor der Grundstücksteilung eingereicht werden wird, erfolgt eine Korrektur bzgl. der Begünstigten. Die ggf. erforderliche Eintragung einer Grunddienstbarkeit liegt im Verantwortungsbereich des Bauträgers bzw. der zukünftigen Eigentümer.</p> <p>2.7 Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden dahingehend aufgegriffen, als für festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ein Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der rückwärtig errichteten Einzel- und Doppelhäuser sowie der Telekom Deutschland GmbH im Bebauungsplan festgesetzt wird.</p> <p>2.8 <u>Zu Pkt. 2.7</u></p> <p>2.9 Erläuterung: Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Ebene des Bebauungsplanes ist nicht betroffen.</p> <p>Beschlussvorschlag: 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 12.01.2023
	<ul style="list-style-type: none"> 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." 	2.6
	<ul style="list-style-type: none"> 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, 	2.7
	<ul style="list-style-type: none"> 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, 	2.8
	<ul style="list-style-type: none"> die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 	2.9
		<p><u>Zu Pkt. 2.8</u> Erläuterung: Siehe Beschluss und Ausführungen zu Pkt. 2.4 dieser Vorlage.</p> <p>Beschlussvorschlag: Es wird auf die vorangehende Beschlussfassung verwiesen. Ein Änderungserfordernis der Planung ergibt sich nicht.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.9</u> Erläuterung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Ein Änderungserfordernis der Planung ergibt sich nicht.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung	
<p>Lfd. Nr.: 3 Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg</p> <p>Schreiben vom 16.02.2023</p>		
<p>Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gewässer- und Bodenschutz</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Richen Flur 1 Nrn. 246 sowie 370/6 teilweise.</p> <p>Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Brunnen I-XIII des Betreibers Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).</p> <p>Laut Kapitel 10 der Begründung zum Bebauungsplan „Altheimer Straße ist ein Anschluss an den Mischwasserkanal in der Altheimer Straße oder über alternative Einleitpunkte geplant.</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>3.1</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>	<p><u>Zu Pkt. 3.1</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet bereits einen entsprechenden Vermerk für das im Festsetzungsverfahren befindliche Trinkwasserschutzgebiet. Ein Änderungsbedarf der Planung ergibt sich vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes und der hier geplanten Wohngebäude mit Blick auf die einzuhaltenden Bestimmungen der Trinkwasserschutzzone IIIB gemäß Muster-Wasserschutzgebietsverordnung nicht.</p>
	<p>3.2</p>	<p><u>Zu Pkt. 3.2</u> Erläuterung: Eine direkte Versickerung über technische Anlagen ist nicht geplant.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt ein geotechnischer Bericht eines Sachverständigen für das Plangebiet vor in welchem die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse beschrieben werden. Demnach besteht der Baugrund, neben lokal auftretender Ausfüllung, im Topbereich aus Schluffen und Feinsanden, die als Löss(lehm) bzw. Sandlöss anzusehen sind. Daneben folgen an der Bergseite Tone, mitunter auch Sande. Das Grundwasser steht teilweise recht hoch an.</p> <p><i>(weiter siehe nächste Seite)</i></p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 16.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<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. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist, empfehlen wir, die hydrogeologische Situation im Vorfeld zu erkunden und zu prüfen, ob die Untergrunddurchlässigkeit und der Grundwasserflurabstand überhaupt eine Versickerung über zentrale Versickerungsanlagen zulassen. Eine Versickerung ist grundsätzlich nur möglich, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens (Kf) zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. 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.).</p> <p>Im Versickerungsbereich der Versickerungsanlagen dürfen keine Bäume oder Sträucher angepflanzt werden. Diese sind nur in den Außenbereichen anzuordnen. Die Anpflanzung von Bäumen sollte in einem Abstand zu den Versickerungsanlagen erfolgen, der mindestens der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht. Dies gilt insbesondere für Bereiche, in denen Niederschlagswasser von Verkehrsflächen eingeleitet werden soll.</p>		<p style="text-align: center;">3.2</p> <p><u>Zu Pkt. 3.2</u> Erläuterung:</p> <p>Laut Gutachter scheidet eine technische Versickerung von Niederschlagswasser vor dem Hintergrund der überwiegend bindigen Böden mit teilweise hohem Grundwasserstand aus. Lediglich die Wiederversickerung von Dränwasser mit kontinuierlich-geringen Wasserdrang sei bereichsweise denkbar.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung, da die Aufnahme einer Festsetzung in den Bebauungsplan zur gezielten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der geologischen bzw. hydrologischen Gegebenheiten nicht angezeigt ist.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 16.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
Eine Versickerung darf nicht auf Grundstücken mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen (§§ 2 Abs. 3 bis 6 und 21 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen.	3.2	<u>Zu Pkt. 3.3</u> Erläuterung:
Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m ³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz/Auf-und-Einbringen-von-Materialien	3.3	Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet bereits einen textlichen Hinweis, wonach der Bodenschutzbehörde mitzuteilen ist, wenn Materialien von über 600 m ³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Ein Änderungserfordernis für die vorliegende Planung ergibt sich somit nicht.
Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.	3.4	Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung. <u>Zu Pkt. 3.4</u> Erläuterung:
Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.	3.5	Zum Thema Bodenschutz beinhaltet der Bebauungsplanentwurf bereits einen entsprechenden textlichen Hinweis. Ein Änderungserfordernis für die vorliegende Planung ergibt sich somit nicht. Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.
Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m ³ 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 https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html	3.6	

Stadt Groß-Umstadt, Ortsteil Richen Bebauungsplan „Alzheimer Straße“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 16.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>Eine Versickerung darf nicht auf Grundstücken mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen (§§ 2 Abs. 3 bis 6 und 21 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen.</p> <p>Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz/Auf-und-Einbringen-von-Materialien</p> <p>Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.</p> <p>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p> <p>Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ 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 https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html</p>	<p>3.2 <u>Zu Pkt. 3.5</u> Erläuterung: Der Bebauungsplan bereitet durch die planungsrechtliche Schaffung von Baurecht Eingriffe in den Boden vor. Diese werden beispielsweise durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Grundflächenzahl sowie durch grünordnerische Festsetzungen minimiert.</p> <p>3.3 Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung wird jedoch der Zielsetzung, der Schaffung von Wohnbaufläche im geplanten Umfang Vorrang eingeräumt.</p> <p>3.4 <u>Zu Pkt. 3.6</u> Erläuterung: Der Hinweis betrifft die Ebene der Ausführungsplanung. Eine Änderung der vorliegenden Planung ergibt sich daraus nicht.</p> <p>3.5 Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p>3.6</p>

Stadt Groß-Umstadt, Ortsteil Richen Bebauungsplan „Alzheimer Straße“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 16.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter: https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html</p> <p>Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Das Vorhaben liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem wasserwirtschaftlich <u>ungünstigen</u> und hydrogeologisch <u>günstigen</u> Gebiet.</p> <p>Für den Abbruch der Bestandsgebäude ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" des Regierungspräsidiums Darmstadt ist zu beachten. Das Merkblatt steht zur Verfügung unter: https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Abfall-und-Recycling/Bau-und-Abbruchabfaelle</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen sind wir zu folgender Stellungnahme gelangt:</p> <p>Aus Sicht der von der Unteren Naturschutzbehörde zu wahren öffentlichen Belange bestehen zur o.g. Planung mit den vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sollten aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde folgende Punkte angepasst werden:</p>		<p>3.7 Zu Pkt. 3.7 Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht die Ebene des Bebauungsplanes. Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p>3.8 Zu Pkt. 3.8 Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht die Ebene des Bebauungsplanes. Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p>3.9 Zu Pkt. 3.9 Erläuterung: Die im Plangebiet ursprünglich bestehenden Gebäude wurden, wie auch der Bestandskarte und dem Planbild entnommen werden kann, bereits abgerissen. Der Hinweis betrifft zudem nicht die Ebene des Bebauungsplanes. Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:	Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung
3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 16.02.2023
	<p>Textliche Festsetzungen:</p> <p><u>Insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen</u> Die Lichttemperatur sollte auf unter 2.800 Kelvin festgesetzt werden. Eventuell kann auch der Einsatz sogenannter „Amber-LED“ sinnvoll sein, die eine noch insektenfreundlichere Wirkung haben als andere Leuchtmittel mit gleicher Kelvin-Zahl.</p> <p><u>Begründung:</u> Neuere Studien zeigen auf, dass eine effiziente Vermeidung des sogenannten „Staubsauger-Effekts“ erst bei unter 2.800 Kelvin einsetzt. Amber-LED erzeugen Licht mit sehr niedriger Lichttemperatur, aber hoher Lichtfarbe. Dadurch ist für das menschliche Auge eine gute Lichtleistung gegeben und gleichzeitig der Insektenschutz gewährleistet.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass §41a BNatSchG (Insektenschutzgesetz) zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Beleuchtung bald in Kraft tritt. Es ist daher sinnvoll, die zu erwartenden Grenzwerte durch die Gesetzesänderung in der Bauleitplanung bereits jetzt zu beachten. Es werden ausdrücklich die Bemühungen, dem Insektenschutzgesetz durch die räumlichen und zeitlichen Einschränkungen der Beleuchtungswirkung in den textlichen Festsetzungen Rechnung zu tragen, begrüßt.</p> <p><u>Einfriedungen (Ergänzung)</u></p> <p>Die Umzäunung ist so zu wählen, dass die Maschenbreite <u>und</u> der Bodenabstand des Zauns mindestens 15 cm betragen.</p> <p><u>Begründung:</u> Bei geringeren Maschenabständen ist die Passierbarkeit für Kleinsäuger wie Igel etc. nicht mehr gegeben.</p>	<p><u>Zu Pkt. 3.10</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet bereits einen textlichen Hinweis zur Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungseinrichtungen. Demnach sollte die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Stellplätze etc.) energiesparend, blendfrei, lichtarm sowie arten- und insektenfreundlich gestaltet und auf das notwendige Maß reduziert werden. Es sollten nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der horizontalen abstrahlen (0 % upward light ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen unter 2.700 K, nicht höher als 3.000 K; keine UV-Anteile verwendet werden. Auch sollten möglichst niedrige Lichtpunkte vorgesehen werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden dahingehend aufgegriffen, als die bereits im Bebauungsplan enthaltene Empfehlung bezüglich des Einsatzes einer Außenbeleuchtung auf unter 2.800 K angepasst und auch der Einsatz sogenannter „Amber LEDs“ empfohlen wird.</p> <p><u>Zu Pkt. 3.11</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf trifft hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedungen keinerlei Festsetzungen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, eine entsprechende Empfehlung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 16.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><u>Artenschutzrechtliche Hinweise zum Biber (Ergänzung)</u> Seit einigen Jahren breitet sich der Biber (<i>Castor fiber</i>) an den Fließgewässern des Landkreises aus. Als bald werden alle geeigneten Gewässer besiedelt sein. Mit zunehmender Population ist in absehbarer Zeit damit zu rechnen, dass auch kleine, wenig wasserführende Fließgewässer und Gräben besiedelt werden. Der Biber wird in fast allen Gewässern durch Dammbauten den Wasserstand erhöhen. Dies kann zu Vernässungen, Überflutungen und zur Erhöhung der Grundwasserstände führen. Wir empfehlen entsprechende Entwicklungen in der Planung zu berücksichtigen, zumindest entsprechende Hinweise im Hinblick auf die Bauausführung von unterirdischen Gebäudeteilen (Kellern, Tiefgaragen etc.) in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Für seine Ernährung und die Dammbauten werden die Biber Gehölze anagen und fällen. Es wird deshalb empfohlen, in der Bauleitplanung ausreichende Abstände (mindestens 20 m - 30 m) von Fließgewässern und Gräben einzuhalten und keine Wege parallel zu diesen Gewässern zu planen. Damit werden Gefährdungssituationen (Unpassierbarkeit, Überstauung, Glatteisbildung der Wege, Unterhöhlung der Wege durch Biberbauten, Umstürzen von Bäumen und Gehölzen auf die Wege etc.) vermieden, die sonst mit erheblichem finanziellem und personellem Aufwand von den Kommunen zu bewältigen sind.</p> <p><u>Pflanzliste</u> <i>Liquidambar styraciflua</i> und <i>Acer x freemanii "Autumn Blaze"</i> sind aus der Pflanzliste zu streichen.</p> <p><u>Begründung:</u> Bei den o.g. Pflanzenarten handelt es sich um nordamerikanische Baumarten bzw. Kreuzungen nordamerikanischer Ahornarten. Diese erweisen sich oftmals in Mitteleuropa als invasiver Neophyt. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Außenbereich sind Baumarten zu wählen, die in Mitteleuropa heimisch sind. Eine klimaangepasste Alternative stellt die Ahorn-Art <i>Acer campestre 'Huibers Elegant'</i> dar.</p>		<p><u>Zu Pkt. 3.12</u> Erläuterung: Größere Fließgewässer, deren Wasserstand durch den Dammbau von Bibern erhöht werden könnten, fehlen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes. Eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 3.13</u> Erläuterung: Beide genannte Baumarten sind im Bebauungsplanentwurf bislang in der Vorschlagsliste II (standortgerechte Laubgehölze) als textlicher Hinweis enthalten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p>
	3.12	
	3.13	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 16.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Landwirtschaft Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung keine Bedenken.</p> <p>Mit Grund und Boden soll nach § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen und landwirtschaftliche Flächen geschont werden. Nach den vorgelegten Unterlagen wird die bauliche Dichte in Anlehnung an den Regionalplan Südhessen 2010 eingehalten. Dies ist auch im weiteren Verfahrensablauf fortzuführen.</p> <p>Polizeipräsidium Darmstadt Aus verkehrspolizeilicher Sicht ist zunächst festzustellen, dass sich die geplante Zufahrt zu dem Grundstück bzw. zu den hinteren Doppelhäusern im Bereich der im Bestand befindlichen Bushaltestelle befindet. Eine Verlagerung der Haltestelle sollte daher frühzeitig mit den Verkehrsbetrieben (DADINA) abgestimmt werden, zumal die Haltestelle bereits im Zuge der Baumaßnahmen beeinträchtigt werden dürfte. In diesem Zusammenhang weise ich ebenfalls darauf hin, dass aktuell eine Vielzahl von Haltestellen barrierefrei ausgebaut wird. Daher sollte bereits vorab mit den Verkehrsbetrieben Kontakt aufgenommen werden, um auszuschließen, dass in naher Zukunft auch diese Haltestelle an dem aktuellen Standort umgebaut werden soll.</p>	3.14	<p><u>Zu Pkt. 3.14</u> Erläuterung: Im Rahmen des Planverfahrens wurde sowohl die Darmstadt-Dieburger-Nahverkehrsorganisation als auch der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH beteiligt.</p> <p>Vonseiten der DADINA wurden mit E-Mail vom 13.01.2023 keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Mit E-Mail vom 02.02.2023 teilt auch der Rhein-Main-Verkehrsverbund mit, dass er als Träger öffentlicher Belange keine Einwände vorzubringen habe. Es wurde jedoch folgende Anregung gegeben: „Die Haltestellen Römerhofstraße und Saalbau zur Erschließung des Gebietes sind noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf § 8 (5) BGG und § 8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und jeweils mit einem Witterungsschutz sowie eine Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegung und Straßenquerung barrierefrei zu gestalten. Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link: https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-raw-gm bh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen.“ (siehe auch Stellungnahme unter Pkt. 8 dieser Vorlage)</p> <p><i>Fortsetzung nächste Seite!</i></p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 16.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Landwirtschaft Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung keine Bedenken.</p> <p>Mit Grund und Boden soll nach § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen und landwirtschaftliche Flächen geschont werden. Nach den vorgelegten Unterlagen wird die bauliche Dichte in Anlehnung an den Regionalplan Südhessen 2010 eingehalten. Dies ist auch im weiteren Verfahrensablauf fortzuführen.</p> <p>Polizeipräsidium Darmstadt Aus verkehrspolizeilicher Sicht ist zunächst festzustellen, dass sich die geplante Zufahrt zu dem Grundstück bzw. zu den hinteren Doppelhäusern im Bereich der im Bestand befindlichen Bushaltestelle befindet. Eine Verlagerung der Haltestelle sollte daher frühzeitig mit den Verkehrsbetrieben (DADINA) abgestimmt werden, zumal die Haltestelle bereits im Zuge der Baumaßnahmen beeinträchtigt werden dürfte. In diesem Zusammenhang weise ich ebenfalls darauf hin, dass aktuell eine Vielzahl von Haltestellen barrierefrei ausgebaut wird. Daher sollte bereits vorab mit den Verkehrsbetrieben Kontakt aufgenommen werden, um auszuschließen, dass in naher Zukunft auch diese Haltestelle an dem aktuellen Standort umgebaut werden soll.</p>	3.14	<p><u>Fortsetzung zu Pkt. 3.14</u> Der Bebauungsplanentwurf bezieht zwecks Regelung der Ein- und Ausfahrtsituation Teilbereiche der Altheimer Straße in den räumlichen Geltungsbereich mit ein und setzt diese Flächen als öffentliche Verkehrsfläche fest. Teilflächen der bestehenden Bushaltestelle befinden sich somit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Südosten des Plangebietes auf Höhe der hier geplanten Zu- und Ausfahrt zu den rückwärtig gelegenen Gebäuden und der Tiefgaragenzufahrt des geplanten Mehrfamilienhauses. Die Bushaltestelle selbst erstreckt sich noch weiter in südlicher Richtung Ortsmitte. Der vordere Einstiegsbereich der Haltestelle befindet sich südlich des Plangebietes vor dem Anwesen Altheimer Straße 3.</p> <p>Die Haltestelle „Römerhofstraße“ wird von der Linie GA in Richtung Groß-Umstadt Mitte Bahnhof zweimal am Tag, frühmorgens um 7.05 Uhr und nachmittags um 15.00 Uhr, angefahren. Es handelt sich um eine wenig frequentierte Verbindung, die auch nicht als Umsteigehaltestelle dient.</p> <p>Ein barrierefreier Ausbau der Haltestelle „Römerhofstraße“ ist nicht terminiert und auch in absehbarer Zeit nicht geplant.</p> <p>Im Anhangband zum gemeinsamen Nahverkehrsplan für die Stadt Darmstadt und den Landkreis Darmstadt-Dieburg 2019-2024 vom Sept. 2019 wird die Haltestelle „Römerhofstraße“ in der Liste der barrierefrei auszubauenden Bushaltestellen im Landkreis-Darmstadt Dieburg (Haltestellen mit hoher Priorität) ebenfalls nicht aufgeführt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung ergibt sich daraus jedoch nicht, da ein barrierefreier Ausbau zunächst für stärker frequentierte Haltestellen vorgesehen ist und Planung und Umbau derzeit zeitlich nicht terminiert werden können.</p>

Stadt Groß-Umstadt, Ortsteil Richen Bebauungsplan „Alzheimer Straße“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung	
<p>Lfd. Nr.: 3 Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg</p>	Schreiben vom 16.02.2023	
<p>Die Zufahrt zu den hinteren Mehrfamilienhäusern und den dortigen Stellplätzen ist aus verkehrspolizeilicher Sicht mit 3,45 Metern deutlich zu schmal bemessen. Eine Begegnung zwischen einem ein- und ausfahrenden Pkw ist bei diesem Maß nicht möglich. Da laut den Unterlagen auch die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses im Bereich des Zufahrtsweges liegt, ist hier mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Begegnungen zwischen ein- und ausfahrenden Pkw zu rechnen. Dies würde bei der angenommenen Breite von 3,45 Metern dazu führen, dass einfahrende Fahrzeuge auf der Fahrbahn warten müssen, um einem ausfahrenden Fahrzeug zunächst die Ausfahrt zu ermöglichen. Damit gehen zwangsläufig Behinderungen des fließenden Verkehrs einher. Des Weiteren ergibt sich daraus die Gefahr, dass Fahrzeuge im Zufahrtsbereich rangieren oder zurücksetzen müssen, was wiederum auch eine Gefährdung insbesondere des Fußverkehrs mit sich bringt. Daher sollte als Mindestbreite des Zufahrtsweges das Maß für die Begegnung Pkw / Pkw (4,75 m) maßgebend sein.</p> <p>Weiterhin sollte der Zufahrtsbereich so gestaltet werden, dass insbesondere zwischen dem ausfahrenden Verkehr und dem fließenden Verkehr / Fußgängerverkehr der Alzheimer Straße gute Sichtbeziehungen bestehen. Daher sind aus verkehrspolizeilicher Sicht größere Anpflanzungen im Bereich der Zufahrten zu vermeiden, da diese Sichtbehinderungen darstellen und folglich die Unfallgefahr erhöhen. Die gemäß der Planzeichnung (Abb. 3) angedachten Bäume im Zufahrtsbereich sollten daher aus verkehrspolizeilicher Sicht in diesem Bereich nicht angepflanzt werden.</p> <p>Für Rückfragen und eine weitere Beteiligung an der Ausführungsplanung stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Untere Verkehrsbehörde Wir schließen uns den Ausführungen der Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg an. Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.</p>	<p>3.15</p> <p><u>Zu Pkt. 3.15</u> Erläuterung: Vor dem Hintergrund der nebenstehenden Ausführungen wurde die Ausführungsplanung überarbeitet und sieht nunmehr vor, die Zu- und Ausfahrt von der Alzheimer Straße bis zur Zufahrt der geplanten Tiefgarage auf eine Breite von 4,75 m zu verbreitern. Der Bebauungsplan wird bzgl. der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sowie der Zufahrtsbereiches angepasst.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p> <p><u>Zu Pkt. 3.16</u> Erläuterung: Nördlich der geplanten Zufahrt und nördlich der hier festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht schlägt der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung die Anpflanzung eines Laubbaumes vor. Gemäß der textlichen Festsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung sind dabei u.a. mindestens drei hochstämmige Laubbäume anzupflanzen für die im Planbild entsprechende Standorte vorgeschlagen werden. Mit Blick auf die Freihaltung der Sichtbeziehungen in der Alzheimer Straße wird auf die Anpflanzung eines Laubbaumes an dieser Stelle sowohl im Bebauungsplanentwurf als auch bei der Ausführungsplanung nunmehr verzichtet und stattdessen ein Standort weiter nördlich vorgeschlagen. (siehe Pkt. 1.3 dieser Vorlage)</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt – Dieburg wird bzgl. seiner Stellungnahme auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme von Hessen Mobil verwiesen.</p>	<p>3.16</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:	Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung
3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 16.02.2023
	<p>Untere Denkmalschutzbehörde Im o. g. Verfahren sind die 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>Brand- und Katastrophenschutz Gegen die geplante Maßnahme besteht aus Brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken sofern an der vorgelegten Planung keine Änderungen vorgenommen und nachfolgende Punkte beachtet werden:</p> <p>Löschwasser: Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von 3 und der GFZ von 1,2 mit der baulichen Nutzung allgem. Wohngebiet (WA) sowie der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung sind: mindestens 1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig.</p> <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</p> <p>Grund darf bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz der Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.</p>	<p><u>Zu Pkt. 3.17</u> Erläuterung: Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen wurde im Verfahren beteiligt und äußert keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche. Die Belange der hessenArchäologie seien ausreichend berücksichtigt. Siehe Pkt. 4 dieser Vorlage.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 3.18</u> Erläuterung: Es ist auf die nachfolgende Projektplanungs- und Ausführungsebene zu verweisen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

Stadt Groß-Umstadt, Ortsteil Richen Bebauungsplan „Alzheimer Straße“

Lfd. Nr.: 3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 16.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Hinweis: Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen! Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen. 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 BauFn als Auflage verfügt werden.</p> <p>Hinweis: In Hessen wurden mit der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (HVV 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>Hinweis: Sollten Gebäude ohne baulichen zweiten Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern 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> <p>Jugendhilfeplanung Bei oben genanntem Verfahren wird von einem Anwachsen der Bevölkerung in Groß-Umstadt ausgegangen. Die Wanderungsbewegungen im Landkreis Darmstadt-Dieburg sind stark von der Familienwanderung, also von Eltern(-teilen), die mit ihren Kindern umziehen, geprägt (vgl. Landkreis Darmstadt-Dieburg Statistik-Journal Nr. 09, April 2019). Daher ist ein Zuzug von Familien mit Kindern im Kita-Alter zu erwarten. Die zusätzlich in der Kindertagesbetreuung zu versorgenden Kinder sollten bei der Bedarfsplanung berücksichtigt werden, um ein bedarfsgerechtes Angebot zu gewährleisten.</p>	<p>3.18</p> <p>3.19</p> <p>3.20</p>	<p><u>Zu Pkt. 3.19</u> Erläuterung: Die Hinweise auf die eingeführte DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sowie die Anforderungen „Brandschutz – Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr als 2. Rettungsweg“ betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung, sondern der nachfolgenden Ausführungsplanung“. Bauträger und Architekt werden bzgl. der nebenstehenden Hinweise in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 3.20</u> Erläuterung: Die im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehenden 16 Wohneinheiten wurden der zuständigen Fachabteilung zwecks Berücksichtigung bei der Bedarfsplanung mitgeteilt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</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 16.02.2023
<p>Soziales und Teilhabe</p> <p><u>Wohnen:</u> Die steigenden Bodenpreise und Mieten erschweren zunehmend mehr Menschen die Suche nach Grundstücken und Wohnraum. So sollte bei der Festlegung der Vergabe von Bauflächen der demographische Wandel und das Wohnen für Menschen mit geringem Einkommen/ sozialer Wohnungsbau Berücksichtigung finden. Es wäre wünschenswert, wenn bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern auch eine bestimmte Anzahl (mind. 4) der Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau bestimmt sind.</p> <p>Unter Beachtung des demographischen Wandels und dem Gedanken der Inklusion sowie dem Aspekt der lebenslangen Bewohnbarkeit einer Immobilie sollen bei der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Punkte unter Hinweise aufgeführt werden:</p> <p>Eine durchgängige barrierefreie Wohnraumgestaltung, mindestens jedoch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Je Wohneinheit muss ein Sanitärraum/Bad barrierefrei (R) nutzbar sein. • Alle Erdgeschosswohnungen (Räume) sollen nach den Anforderungen der DIN 18040 2 R (Rollstuhl geeignet) errichtet werden. <p>Zur Bewertung der Barrierefreiheit gelten die Anforderungen der DIN 18040 2 (R) und der HBO.</p>	<p>3.21</p> <p>3.22</p>	<p><u>Zu Pkt. 3.21</u> Erläuterung: Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Altheimer Straße“ wird zwischen der F+R Projektbau GmbH in Verbindung mit der Altheimer Straße 4 GbR und der Stadt ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Bauwillige, die F+R Projektbau GmbH verpflichtet sich u.a. zur Erstellung des mit 12 Wohnungen geplanten Mehrfamilienhauses. 4 Wohnungen in diesem Gebäude, die nach den Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietraumförderung gefördert werden können, werden durch die Altheimer Straße 4 GbR anschließend als „Sozialwohnungen“ vermietet, wobei die Stadt Groß-Umstadt über den im städtebaulichen Vertrag vereinbarte Frist von 25 Jahren entsprechende Belegungsrechte erhält.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Schreiben vom 16.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><i>Fazit:</i> Durch die angespannte Immobilienmarktsituation wird so die Möglichkeit eröffnet, nachhaltige, barrierefreie und bezahlbare Wohn- und Lebenskonzepte zu realisieren. Es ist wünschenswert, bei der Vorgabe der baurechtlichen Bestimmungen und den städtebaulichen Entwicklungskonzepten einer Kommune darauf zu achten, dass ein barrierefreies, inklusives, zukunftsweisendes und strukturell durchmischtes Bauen bei den Planungen von allen Gebäuden, Außenanlagen, Verkehrsflächen, Landschafts- und Grünanlagen Berücksichtigung findet. Eine Hinwirkung in den Festlegungen/Hinweisen eines Bebauungsplanes oder den städtebaulichen Verträgen ist sehr zu begrüßen.</p> <p>Sportkreis Darmstadt-Dieburg Altlasten</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>		<p style="text-align: center;">3.22</p> <p><u>Zu Pkt. 3.22</u> Erläuterung: Gemäß § 54 HBO „Barrierefreies Bauen“ müssen in Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen mindestens 20 % der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein.</p> <p>Bei dem geplanten Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten sind entsprechend 3 Wohnungen barrierefrei zu errichten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich jedoch nicht.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung	
<p>Lfd. Nr.: 4 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Hinweis im Textteil des B-Planes).</p> <p>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.</p>	<p>Schreiben vom 07.02.2023</p>	<p><u>Zu Pkt. 4.1</u> Erläuterung: Die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg teilt in ihrem Schreiben vom 16.02.2023 mit, dass die Belange des baulichen Denkmalschutzes nicht berührt sind. (siehe Pkt. 3.17 dieser Vorlage)</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>
	4.1	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 5	Polizeipräsidium Südhessen, Darmstadt	Schreiben vom 12.01.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Bebauungsplan in Groß-Umstadt, Richen. Die Stellungnahme der Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg beschränkt sich auf die verkehrlichen Aspekte der Planung. Es ergeht folgende Stellungnahme zu den eingereichten Planunterlagen:</p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht ist zunächst festzustellen, dass sich die geplante Zufahrt zu dem Grundstück bzw. zu den hinteren Doppelhäusern im Bereich der im Bestand befindlichen Bushaltestelle befindet. Eine Verlagerung der Haltestelle sollte daher frühzeitig mit den Verkehrsbetrieben (DADINA) abgestimmt werden, zumal die Haltestelle bereits im Zuge der Baumaßnahmen beeinträchtigt werden dürfte. In diesem Zusammenhang weise ich ebenfalls darauf hin, dass aktuell eine Vielzahl von Haltestellen barrierefrei ausgebaut wird. Daher sollte bereits vorab mit den Verkehrsbetrieben Kontakt aufgenommen werden, um auszuschließen, dass in naher Zukunft auch diese Haltestelle an dem aktuellen Standort umgebaut werden soll.</p> <p>Die Zufahrt zu den hinteren Mehrfamilienhäusern und den dortigen Stellplätzen ist aus verkehrspolizeilicher Sicht mit 3,45 Metern deutlich zu schmal bemessen. Eine Begegnung zwischen einem ein- und ausfahrenden Pkw ist bei diesem Maß nicht möglich. Da laut den Unterlagen auch die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses im Bereich des Zufahrtsweges liegt, ist hier mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Begegnungen zwischen ein- und ausfahrenden Pkw zu rechnen. Dies würde bei der angenommenen Breite von 3,45 Metern dazu führen, dass einfahrende Fahrzeuge auf der Fahrbahn warten müssen, um einem ausfahrenden Fahrzeug zunächst die Ausfahrt zu ermöglichen. Damit gehen zwangsläufig Behinderungen des fließenden Verkehrs einher. Des Weiteren ergibt sich daraus die Gefahr, dass Fahrzeuge im Zufahrtsbereich rangieren oder zurücksetzen müssen, was wiederum auch eine Gefährdung insbesondere des Fußverkehrs mit sich bringt. Daher sollte als Mindestbreite des Zufahrtsweges das Maß für die Begegnung Pkw / Pkw (4,75 m) maßgebend sein.</p>		<p><u>Zu Pkt. 5.1</u> Erläuterung: Die inhaltsgleichen Ausführungen wurden bereits vonseiten des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg mit Schreiben vom 16.02.2023 vorgebracht (siehe Punkt 3.14 dieser Vorlage).</p> <p>Beschlussvorschlag: Das Polizeipräsidium Südhessen wird hinsichtlich seiner Ausführungen auf den entsprechenden Beschluss zur inhaltsgleichen Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.</p> <p><u>Zu Pkt. 5.2</u> Erläuterung: Die inhaltsgleichen Ausführungen wurden bereits vonseiten des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg mit Schreiben vom 16.02.2023 vorgebracht (siehe Punkt 3.15 dieser Vorlage).</p> <p>Beschlussvorschlag: Das Polizeipräsidium Südhessen wird hinsichtlich seiner Ausführungen auf den entsprechenden Beschluss zur inhaltsgleichen Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung	
<p>Lfd. Nr.: 5 Polizeipräsidium Südhessen, Darmstadt</p>	Schreiben vom 12.01.2023	
<p>Weiterhin sollte der Zufahrtsbereich so gestaltet werden, dass insbesondere zwischen dem ausfahrenden Verkehr und dem fließenden Verkehr / Fußgängerverkehr der Altheimer Straße gute Sichtbeziehungen bestehen. Daher sind aus verkehrspolizeilicher Sicht größere Anpflanzungen im Bereich der Zufahrten zu vermeiden, da diese Sichtbehinderungen darstellen und folglich die Unfallgefahr erhöhen. Die gemäß der Planzeichnung (Abb. 3) angedachten Bäume im Zufahrtsbereich sollten daher aus verkehrspolizeilicher Sicht in diesem Bereich nicht angepflanzt werden.</p> <p>Für Rückfragen und eine weitere Beteiligung an der Ausführungsplanung stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	5.3	<p><u>Zu Pkt. 5.3</u> Erläuterung: Die inhaltsgleichen Ausführungen wurden bereits vonseiten des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg mit Schreiben vom 16.02.2023 vorgebracht (siehe Punkt 3.16 dieser Vorlage).</p> <p>Beschlussvorschlag: Das Polizeipräsidium Südhessen wird hinsichtlich seiner Ausführungen auf den entsprechenden Beschluss zur inhaltsgleichen Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 14.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 i.V.m. 13a BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.</p> <p>A. Beabsichtigte Planung Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Richen zu schaffen. Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses sowie von zwei Doppelhäusern. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 2.199 m².</p> <p>B. Stellungnahme I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:</p> <p>1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</p> <p>Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung, Bestand.</p> <p>Die vorgelegte Planung steht im Einklang mit regionalplanerischen Belangen. Die Nachverdichtung wird aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.</p> <p>II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p>		

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 14.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>1. Dezernat IV/Da 41.1 –Grundwasser Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes keine Bedenken.</p> <p>2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer <i>Abflussregelung/Hochwasser/Hydrologie</i> Die gesicherte Abflussregelung ist nachzuweisen. Diese liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, sind zunächst intensiv alle realisierbaren dezentralen Kleinmaßnahmen und Rückhaltungen sowohl im Innern als auch im Außenbereich auszuschöpfen (Versickerung von Niederschlagswasser, Flächenentsiegelung, Dachbegrünungen, Rückhaltungen hinter Straßen und Wededämmen und dgl.). Darüber hinaus sind erforderlichenfalls weitere zentrale Hochwasserrückhaltungen nachzuweisen.</p> <p>3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Gemäß den vorliegenden Unterlagen soll die Entsorgung des anfallenden Abwassers über den bestehenden Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgen. Das Abwasser wird somit der Kläranlage Groß-Umstadt Richen zugeführt. Die Kläranlage ist stofflich nicht ausgelastet und kann den Abwasseranfall der neuen Gebäude problemlos aufnehmen (EKVO-Bericht 2021: EW (zul.) = 35.000, EW (tats.) = 28.000). Auch die Regenentlastungsanlage R35, in deren Einzugsgebiet das Plangebiet liegt, entspricht den Regeln der Technik. Die anfallende Abwassermenge im Plangebiet ist zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit der Kanäle ist zu prüfen. Das Plangebiet ist im Mischsystem erschlossen.</p>		<p><u>Zu Pkt. 6.1</u> Erläuterung: Das Plangebiet soll in den öffentlichen Kanal in der Altheimer Straße entwässert werden. Da eine zielgerichtete Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der geologischen Gegebenheiten nicht möglich ist, ist vorgesehen, dieses Niederschlagswasser in den Abwasserkanal abzuleiten. Dabei ist die Entwässerung laut Stellungnahme der Abt. 240 „Wasserversorgung Entwässerung (Schreiben vom 17.02.2023) so zu planen, dass die Niederschlagsmengen durch einen Speicher abgefangen und mit einer Drosselung auf das zulässige Maß der Ableitung reduziert werden. Die gesamt Einleitmenge aus Niederschlags- und Schmutzwasser in das öffentliche Kanalnetz ist dabei auf 15l/(s*ha) zu begrenzen. Dem Bauwilligen wurde das o.g. Schreiben zur Kenntnis gebracht. Im Rahmen der anstehenden Entwässerungsplanung ist vorgesehen, eine entsprechende Speicher- und Drosseleinrichtung auf dem Grundstück zu errichten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p> <p><u>Zu Pkt. 6.2</u> Erläuterung: Siehe Pkt. 6.1 dieser Vorlage</p> <p>Die konkrete Entwässerungsplanung inkl. der Ermittlung der anfallenden Abwassermengen erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 14.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Hierzu werden in den vorliegenden Unterlagen keine Angaben gemacht. Da keine Regenwasserkanalisation vorhanden ist oder das Plangebiet an ein Gewässer angrenzt, ist im vorliegenden Fall eine Versickerung zielführender. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen.</p> <p>Für die Einleitung oder Versickerung ist bei der unteren Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen. Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser) und das DWA-Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser), sowie die Arbeitsblätter DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 und DWA-A 102-2/BWK-A 32 zu beachten.</p> <p>Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden. In der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans wird die Sammlung von Niederschlagswasser lediglich empfohlen. Es ist festzusetzen, 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 an die Versickerungsanlage anzuschließen.</p> <p>Zur weiteren Abflussminderung ist bei Flachdächern eine dauerhafte Begrünung sowie die Verwendung von durchlässigen Materialien für die Flächenbefestigung zu empfehlen.</p>	<p>6.3 <u>Zu Pkt. 6.3</u> Erläuterung: Siehe Pkt. 3.2 dieser Vorlage Beschlussvorschlag: Das Regierungspräsidium wird auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.</p> <p>6.4 <u>Zu Pkt. 6.4</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet folgende Empfehlung: „Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und z.B. zur Gartenbewässerung zu verwerten.“ Es liegt im Interesse der jeweiligen Eigentümer mit Blick auf die Entwässerungssatzung der Stadt, die von den befestigten Flächen in den Kanal abzuleitende Niederschlagsmenge möglichst gering zu halten. So ist auch die Errichtung einer Zisterne zur Sammlung von Niederschlagswasser sowie dessen Verwendung zum Zwecke der Gartenbewässerung möglich. Eine Empfehlung zum Bau einer Zisterne wird deshalb als ausreichend erachtet.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p>6.5 <u>Zu Pkt. 6.5</u> Erläuterung: Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Walmdächer zu errichten. Mit Flachdach sind lediglich untergeordnete Gebäudeteile bzw. Dachflächen geplant, die teilweise zudem auch als Dachterrassen genutzt werden. Dacheindeckungen und Dächer aus glänzenden Materialien, Solaranlage ausgenommen, sind dabei nicht zulässig. Zielsetzung ist mit Blick auf die umgebenden Bestandsgebäude ein an das Ortsbild angepasste Neubebauung. <i>(weiter siehe nächste Seite)</i></p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 14.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>a. Nachsorgender Bodenschutz Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.</p> <p>Die Belange meines Dezernates sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.</p> <p>b. Vorsorgender Bodenschutz Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung (Bebauung) bereits teilweise anthropogen überprägt. Bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bleibt die Pflicht, alle abwägungs-relevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a und 10a BauGB wird abgesehen.</p> <p>5. Dezernat IV/Da 43.1 – Immissionsschutz (Energie-, Lärm-, Strahlenschutz) Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p>	<p>6.6</p> <hr style="width: 1px; border: none; border-top: 1px solid black; margin: 10px 0;"/> <p>6.7</p>	<p><u>Zu Pkt. 6.5</u> Bzgl. der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien ist auf die diesbezügliche Regelung der Stellplatzsatzung zu verweisen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, eine Empfehlung in den Bebauungsplan aufzunehmen, Flachdächer mit Ausnahme von Dachterrassen sowie der für Belichtung, Wege oder technische Anlagen erforderlichen Flächen zu begrünen.</p> <p><u>Zu Pkt. 6.6</u> Erläuterung: Auch der Stadt liegen keine Erkenntnisse bezüglich Altlasten und Altstandorte im Plangebiet liegen vor. Die Begründung wird um die nebenstehenden Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderungen der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 6.7</u> Erläuterung: Zwischenzeitlich liegt ein geotechnischer Bericht vor, welcher auf der Basis allgemeiner geologischer Unterlagen und ergänzender Bohrungen die Baugrund- und Grundwassersituation beschreibt. (siehe auch Pkt. 3.2 dieser Vorlage) Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt; der geotechnische Bericht wird Anlage der Begründung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderungen der Planung.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung	
Lfd. Nr.: 6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 14.02.2023
<p>6. Hinweise Wie in der Begründung zur Planung dargestellt, wird diese im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.</p> <p>Entsprechend der Regelungen des § 13 Abs. 3 BauGB kann deshalb von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB -und damit der Erstellung eines separaten Umweltberichtes nach Anlage 1 BauGB- abgesehen werden.</p> <p>III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden</p> <p>1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:</p> <p>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</p> <p>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</p> <p>Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p>		

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 14.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p>Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</p> <p>1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) 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		
Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung	
<p>Lfd. Nr.: 6 Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt</p>	Schreiben vom 14.02.2023	
<p>C. Hinweise Den Kampfmittelräumdienst 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 Kampfmittelräum-dienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hes-sen.de. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p>	6.9	<p><u>Zu Pkt. 6.9</u> Erläuterung: Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligt (siehe Pkt. 7 dieser Vorlage). Ein Änderungsbedarf ergibt sich aus der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 26.01.2023 jedoch nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung	
Lfd. Nr.: 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Darmstadt	Schreiben vom 26.01.2023
<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>	7.1	<p><u>Zu Pkt. 7.1</u> Erläuterung: Die Ausführungen des Kampfmittelräumdienstes werden zum Anlass genommen, die Begründung diesbezüglich zu aktualisieren. Darüber hinaus wird ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach bei Fund eines kampfmittelverdächtigen Gegenstandes im Zuge der Bauarbeiten der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen ist. Ein Änderungserfordernis der Planung ergibt sich daraus jedoch nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag: 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.: 8 Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim a. Ts.</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände vorzubringen haben. Für die Bauleitplanung möchten wir jedoch folgende Anregung geben.</p> <p>Die Haltestellen <i>Römerhofstraße</i> und <i>Saalbau</i> zur Erschließung des Gebietes sind noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf §8 (5) BGG und §8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und jeweils 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: https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-raw-gm-bh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.</p>	8.1	<p>Schreiben vom 02.02.2023</p> <p><u>Zu Pkt. 8.1</u> Erläuterung: Siehe Pkt. 3.14 dieser Vorlage</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Rhein-Main-Verkehrsverbund wird bezüglich seiner Anregung auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 9	e-netz Südhessen AG, Darmstadt	Schreiben vom 25.01.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH.</p> <p>Im Gebiet der Stadt Groß-Umstadt sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom, Gas und Straßenbeleuchtung.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: Bei rückwärtiger Bebauung muss eine Verlegung von Versorgungsleitungen über den vorgelagerten Bereich des Grundstücks sichergestellt sein. Bei einer Grundstücksteilung ist eine dingliche Sicherung der Versorgungsleitungen erforderlich. Bitte Informieren Sie uns in diesen Fällen frühzeitig.</p> <p>Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden. Ihr Ansprechpartner ist Herr [REDACTED] in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel.: [REDACTED].</p> <p>Bitte holen Sie sich vor Baubeginn die Bestandspläne sowie unser „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über unser Online-Portal (www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschiessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben) ein.</p>		<p><u>Zu Pkt. 9.1</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die rückwertig geplante Neubebauung u.a. durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist zugunsten der Eigentümer und Nutzer der hier geplanten Doppelhäuser. Die Berücksichtigung der entsprechenden Versorgungsleitungen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung und obliegt dem Bauherrn bzw. Eigentümer. Dies betrifft auch die dingliche Sicherung der Versorgungsleitungen bei Grundstücksteilung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 9.2</u> Erläuterung: Auch die Koordinierung der entsprechenden Erschließungsmaßnahmen obliegt dem Bauherrn. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung ergibt sich mit Blick auf die Ausführungen unter Pkt. 9.1 nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 9	e-netz Südhessen AG, Darmstadt	Schreiben vom 25.01.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH.</p> <p>Im Gebiet der Stadt Groß-Umstadt sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom, Gas und Straßenbeleuchtung.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: Bei rückwärtiger Bebauung muss eine Verlegung von Versorgungsleitungen über den vorgelagerten Bereich des Grundstücks sichergestellt sein. Bei einer Grundstücksteilung ist eine dingliche Sicherung der Versorgungsleitungen erforderlich. Bitte Informieren Sie uns in diesen Fällen frühzeitig.</p> <p>Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden. Ihr Ansprechpartner ist Herr [REDACTED] in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel.: [REDACTED].</p> <p>Bitte holen Sie sich vor Baubeginn die Bestandspläne sowie unser „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über unser Online-Portal (www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschiessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben) ein.</p>		<p><u>Zu Pkt. 9.3</u> Erläuterung: Der Hinweis betrifft die Ebene der nachfolgenden Ausführungsplanung und nicht die Bebauungsplanebene. Zuständig ist hier der Bauherr, sowohl was die Einweisung vor Baubeginn in die Lage der bestehenden Versorgungsleitungen als auch die Berücksichtigung entsprechender Vorgaben zum Schutz der unterirdischen Anlagen betrifft.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>
	9.1	
	9.2	
	9.3	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:	Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung
10	<p>Stadt Groß-Umstadt Abt. 240 Straße-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau, Darmstadt</p>	Schreiben vom 17.02.2023
	<p>Wasserversorgung: Das Plangebiet kann nur an die Trinkwasserleitung in der Altheimer Straße angeschlossen werden. Eine Anschlussmöglichkeit an die Trinkwasserleitung ist nur bis maximal 25,00 vom Grundstück Altheimer Straße 3 gewährleistet.</p> <p>Entwässerung: Das Plangebiet kann nur in den Kanal in der Altheimer Straße entwässert werden.</p> <p>Niederschlagswasser: Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Flurstück zu versickern und/oder zu sammeln und zu verwerten. Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist, nach den Regeln der Technik für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser, vorzunehmen. Sofern nicht oder nur zum Teil versickertes oder verwertetes Niederschlagswasser in den Abwasserkanal abgeleitet werden soll, sind die Niederschlagsmengen durch einen Speicher aufzufangen und mit einer Drosseleinrichtung auf das zulässige Maß der Ableitung zu reduzieren. Die gesamte Einleitmenge aus Niederschlags- und Schmutzwasser in das öffentliche Kanalnetz wird auf 15 l/ (s*ha) festgesetzt.</p>	<p><u>Zu Pkt. 10.1</u> Erläuterung: Die Ausführungen werden dem Bauwilligen für die anstehende Entwässerungsplanung zur Kenntnis gebracht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 10.</u> Erläuterung: Die Ausführungen wurden dem Bauwilligen für die anstehende Entwässerungsplanung bereits zur Kenntnis gebracht. Wie bereits unter Pkt. 6.1 dieser Vorlage erläutert ist vorgesehen, eine entsprechende Speicher- und Drosseleinrichtung auf dem Grundstück zu errichten. Es wird zudem eine entsprechende Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>