

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ in den Stadtteilen Umstadt, Semd und Richen

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.04.2024 und der Bitte um Äußerung bis zum 10.05.2024.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 15.04.2024 bis einschließlich 10.05.2024 in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der Stadt sowie der Einstellung ins Internet.

I Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

A Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Fraport AG, Frankfurt am Main
- Wasserverband Gersprenzgebiet, Erbach
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz
- e-netz Südhessen AG, Darmstadt
- Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wettenberg
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Weilrod
- Naturschutzbund Deutschland, Wetzlar
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden-Biebrich
- Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim
- Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden
- Magistrat der Stadt Dieburg, Dieburg
- Gemeindevorstand der Gemeinde Groß-Zimmern, Groß-Zimmern
- Ortslandwirt Stadtteil Groß-Umstadt u. Dorndiel, Groß-Umstadt
- Ortslandwirt Stadtteil Richen, Groß-Umstadt
- Ortslandwirt Stadtteil Semd, Groß-Umstadt

Stadt Groß-Umstadt / Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ in den Stadtteilen Umstadt, Semd und Richen

B Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweisen:

- Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Heppenheim (Schreiben vom 06.05.2024)
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen (Schreiben vom 29.04.2024)
- Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Hauptverwaltung Darmstadt, Darmstadt (Schreiben vom 07.05.2024)
- IHK Darmstadt Rhein Main Neckar, Darmstadt (Schreiben vom 16.05.2024)
- Polizeipräsidium Südhessen, Darmstadt (Schreiben vom 17.04.2024)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn (Schreiben vom 15.04.2024)
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus (Schreiben vom 29.04.2024)
- Zweckverb.Gruppenwasserw.Dieburg, Babenh.-Hergershausen (Schreiben vom 15.04.2024)
- Magistrat der Stadt Babenhausen, Babenhausen (Schreiben vom 25.04.2024)
- GasLINE (PLEdoc GmbH), Essen (Schreiben vom 16.04.2024)
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein (Schreiben vom 16.04.2024)

C Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

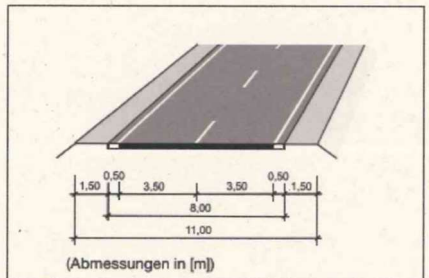
- Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Außenstelle Darmstadt (Schreiben vom 24.05.2024)
- Kreisausschuss Darmstadt-Dieburg, Darmstadt (Schreiben vom 25.06.2024 sowie vom 22.07.2024)
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt (Schreiben vom 16.05.2024)
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt (Schreiben vom 08.05.2024)
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I18, Kampfmittelräumdienst, Darmstadt (Schreiben vom 02.05.2024)
- GASCADE Gastransporte GmbH, Kassel (Schreiben vom 24.04.2024)
- Hess. Gesellsch. f. Ornithologie und Naturschutz, Echzell (Schreiben vom 08.05.2024)
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, Ortsverband Groß-Umstadt, Groß-Umstadt (Schreiben vom 01.06.2024)
- Oben Grid Europe GmbH, Essen (Schreiben vom 24.04.2024)
- DADI Nahverkehrsorganisation, Darmstadt (Schreiben vom 17.06.2024)

II Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

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

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 1	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Schreiben vom 24.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Zu der oben genannten Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt werden seitens Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht:</p> <p><u>(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:</u></p> <p>1.) Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr bzw. Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (§§ 1,123 BauGB) in Verbindung mit der Herstellung einer neuen Einmündung! Kreuzung oder deren Änderung (§§ 47, 29 HStrG.)</p> <p>Nach Durchsicht der vorliegenden Verkehrsuntersuchung können wir Ihnen folgende Informationen geben:</p> <p>Das vorliegende Verkehrsgutachten ist vom 29.01.2021 und somit sind wesentliche Abstimmungen zwischen Hessen Mobil und der Stadt Groß-Umstadt nicht in das Gutachten eingeflossen:</p> <p>Am 20.06.2023 fand mit Hessen Mobil in der Stadthalle Groß-Umstadt ein Termin statt, bei dem das Ingenieurbüro Habermehl & Follmann GmbH eine Verkehrsuntersuchung zur B 45 im Bereich zwischen Dieburg und Groß-Umstadt präsentierte.</p> <p>Dabei wurden die Ergebnisse der im September 2022 durchgeführten Verkehrserhebungen vorgestellt. Um bei den Leistungsfähigkeitsnachweisen die Überlastung der B 45 in den Spitzenstunden zu berücksichtigen, wurden über die festgestellten Rückstaus an den Knotenpunkten B 45 / B 26 (Dieburger Kreuz), B 45 / K 125 sowie B 45 / L 3115 (Semder Kreuz) die Verkehrsmengen in den überlasteten Knotenpunktzufahrten ermittelt.</p>		<p><u>Zu Pkt. 1.1</u></p> <p>Erläuterung / Abwägung:</p> <p>Die zwischenzeitlich überarbeitete „Verkehrsuntersuchung – Gewerbegebiet West“ der R+T Verkehrsplanung GmbH vom 02.12.2024 u.a. zum Ergebnis, dass eine kurzfristige Ertüchtigung des Semdes Kreuzes empfohlen wird.</p> <p>„Durch die neue Verkehrsverteilung wird die rechnerische Gesamtwarezeit des Knotenpunktes sowohl vormittags als auch nachmittags verkürzt. Insgesamt kann belegt werden, dass am Semder Kreuz (K1) keine Verschlechterung vom Bestand zum Planfall zu erwarten ist und die Aufstelllängen weiterhin ausreichen. Die kürzlich durch Hessen Mobil vorgenommenen Ertüchtigungen passen sehr gut zu der prognostizierten Veränderung der Verkehrsströme durch die Planstraße.</p> <p>Für die Umsetzung wird empfohlen, die Landesstraße zwischen den Semder Kreuz (B45 / L3115) und dem Planknoten K4 [<i>geplante Anschlussstelle Gewerbegebiet West / L 3115</i>] zur Straßennetzergänzung auf einen RQ 11 auszubauen.</p> <p>Der neue Knotenpunkt K4 auf der L3115 zum Anschluss in das Gewerbegebiet West kann hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit vorfahrtsgeregelt ausgebildet werden. Dabei wird empfohlen, für den Knotenpunkt einen eigenen Linksabbiegestreifen von der L 3115 in die Planstraße vorzusehen. Der Knotenpunkt erreicht in der vormittäglichen Spitzenstunde eine ausreichende „QSV D“ und in der nachmittäglichen Spitzenstunde die gute Qualitätsstufe „B“. Sollte bei weiterer Verkehrszunahme oder aus Sicherheitsgründen eine LSA erforderlich werden, könnte bei entsprechender Vorbereitung diese ohne weitere Straßenausbaumaßnahmen ergänzt werden können. Im Wesentlichen würde die Markierung angepasst und die Lichtsignalanlage installiert.</p> <p>Aus verkehrsplanerischer Sicht kann der Gebietsentwicklung Gewerbegebiet West unter Berücksichtigung der erforderlichen Ertüchtigungsmaßnahmen (Ausbau der L3115 im Bereich zwischen Planstraße und Semder Kreuz) zugestimmt werden.“</p> <p><i>weiter siehe nächste Seite</i></p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 1	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Schreiben vom 24.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Darauf aufbauend wurden bauliche Maßnahmen an den Knotenpunkten der B 45 aufgezeigt, die die bestehende Verkehrssituation optimieren und eine Entwicklung des Bebauungsplans in Groß-Umstadt ermöglichen können.</p> <p>Basierend auf der Präsentation vom 20.06.2023 und den daraus resultierenden Abstimmungen ist die zur Verfügung gestellte Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ in Groß-Umstadt weiterhin zu überarbeiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 		<p>Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.10.2024 zur Baurechtschaffung der geplanten Umbau- und Ertüchtigungsmaßnahmen im Bereich der Kreuzung B 45 / L 3115 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Semder Eck“ beschlossen.</p> <p>Der überarbeitete Ausführungsplanung für die geplante Erschließungsstraße sowie für den Einmündungsbereich der L 3115 sieht die Errichtung eines Linksabbiegestreifens vor sowie den Ausbau des in Richtung Semder Kreuz führenden Teilstückes der Landstraße auf den Regelquerschnitt RQ 11.</p> <div style="text-align: center;">  <p>(Abmessungen in [m])</p> </div> <p>Bild 7: Regelquerschnitt RQ 11</p> <p>Der Bebauungsplan trifft die hierzu erforderlichen Festsetzungen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 1	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Schreiben vom 24.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><u>(B) Fachliche Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hessen Mobil weist darauf hin, dass der vierstreifige Ausbau der B 45 zwischen B 26 und der Hans-Böckler-Straße in Groß-Umstadt im vor- dringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans und bereits in Pla- nung ist. 1.2 • Die Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der be- festigten Fahrbahn der L 3115, ist gemäß § 23 HStrG einzuhalten und von Werbeanlagen und Hochbauten freizuhalten. Die Bauverbots- zone ist in den Plan einzuzeichnen. 1.3 • Die weitere Planung des neuen Anschlusses an die L 3115 erfolgt parallel zum Ausbau des Semder Kreuzes (B 45 / L 3115) auf Arbeits- ebene zwischen den Verantwortlichen der Stadt Groß-Umstadt und Hessen Mobil. 1.4 		<p><u>Zu Pkt. 1.2</u> Erläuterung / Abwägung: Baurecht für den vierstreifigen Ausbau wird langfristig in einem eigenständigen Planfest- stellungverfahren durch Hessen Mobil geschaffen. Im Rahmen der Aufstellung des Be- bauungsplanes „Gewerbegebiet West“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes sowie die Anbindung an die Lan- desstraße 3115 geschaffen werden. Parallel hierzu soll der Bebauungsplan „Semder Eck“ aufgestellt werden, der kurzfristige Umbaumaßnahmen bis zum geplanten vierstreifigen Ausbau der B 45 vorbereiten soll, um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zu ver- bessern. Änderungen für die vorliegenden Planung ergeben sich nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.3</u> Erläuterung / Abwägung: Im Bereich der Landesstraße sind lediglich Straßenumbaumaßnahmen zur Anbindung der neuen Erschließungsstraße vorgesehen. Es werden in diesem Bereich keine gewerb- lichen Bauflächen festgesetzt. Die bestehenden Gebäude der landwirtschaftlichen Anwe- sens 16 und 17 nördlich der L 3115 liegen außerhalb der 20 m Bauverbotszone.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.4</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 1	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Schreiben vom 24.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt hat dafür Sorge zu tragen, dass die ausgewiesenen Verkehrsflächen für die notwendigen Eingriffe in den Straßenkörper der L 3115 ausreichen (Flächen für Abbiegespuren und Aufstellflächen, Entwässerungseinrichtungen, vorhandener Rad- und Gehweg etc.) 	1.5	<p><u>Zu Pkt. 1.5</u> Erläuterung / Abwägung: In den Bebauungsplan werden die für die Umbaumaßnahmen erforderlichen Flächen auf der Grundlage der vorliegenden Erschließungsplanung einbezogen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Anbindung an die Landesstraße sind zunächst veranlasserbedingt von der Stadt Groß-Umstadt zu tragen. Rechtzeitig vor Baubeginn der Maßnahme ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Groß-Umstadt und Hessen Mobil abzuschließen. 	1.6	<p><u>Zu Pkt. 1.6</u> Erläuterung / Abwägung: Die Thematik der Kostenübernahme wird Inhalt einer noch zu finalisierenden Verwaltungsvereinbarung zwischen Stadt und Hessen Mobil.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. 	1.7	<p><u>Zu Pkt. 1.7</u> Erläuterung / Abwägung: Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, auch zu den Emissionen aus dem Verkehr, werden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2a	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 25.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gewässer- und Bodenschutz</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.</p> <p>Es liegen keine bekannten Altlastenverdachtsfälle in den betroffenen Bereichen vor.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Kernstadt und nordöstlich der Bundesstraße 45 sowie nordwestlich des bestehenden Gewerbegebietes und umfasst eine Fläche von rund 18,5 ha. Im Südosten und Süden schließt das Plangebiet an bestehende gewerbliche Flächen an und erstreckt sich weiter in nordwestlicher Richtung bis zur Landesstraße 3115.</p> <p>Laut Kapitel 10 der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ von Januar sollen allgemeine Angaben zur Wasserversorgung und Abwasserreinigung im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der geplanten Baugebiete der als Anlage der Begründung beigefügten Stellungnahme der Abteilung 250 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vom Juli 2023 entnommen werden.</p> <p>Eine solche Stellungnahme liegt als Anhang nicht vor.</p>		<p style="text-align: center;">2.a1</p> <p><u>Zu Pkt. 2.a1</u> Erläuterung / Abwägung: Der Vorentwurf der Begründung beinhaltet bereits entsprechende Ausführungen. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die entsprechenden Auflagen zu beachten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden dahingehend aufgegriffen, als ein diesbezüglicher textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.</p> <p style="text-align: center;">2.a2</p> <p><u>Zu Pkt. 2.a2</u> Erläuterung / Abwägung: Der Hinweis wurde zum Anlass genommen, die fehlende Anlage nachträglich dem Kreis Darmstadt-Dieburg direkt zukommen zu lassen und um ggf. ergänzende Stellungnahme zu bitten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2a	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 25.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>Beim Erschließen von Baugebieten, in denen eine Erhöhung der hydraulischen oder stofflichen Belastung durch die Maßnahme erfolgt, z. B. beim Einleiten aus der Trennkanalisationen in Oberflächengewässer oder aus der kommunalen Kläranlage in Gewässer, ist frühzeitig der „Leitfaden für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen“ von dem Vorhabensträger anzuwenden. Dies gilt insbesondere, wenn Veränderungen vorhandener oder auch neue Einleiteerlaubnisse notwendig werden. Die Handlungsanleitung zu dem Leitfaden kann auf der Internetseite des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (www.umweltministerium.hessen.de) heruntergeladen werden.</p> <p>Bei der beabsichtigten Änderung ist nicht zu entnehmen, inwieweit sie sich auf die Kapazität der Abwasseranlagen auswirken wird. Die summarische Wirkung vieler kleinerer Einzelmaßnahmen ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Die Leistungsfähigkeit der Kläranlage sowie die Kapazität der Abwasseranlagen dürfen weder hydraulisch noch schmutzfrachtmäßig überschritten werden.</p> <p>Bei einer Überschreitung der zugrunde liegenden SMUSI-Annahmen, der Kapazität der Abwasseranlage sowie bei Abwassereinleitungen, die einen Anlass zur Besorgnis erkennen lassen, sind in Absprache mit der zuständigen Wasserbehörde entsprechende Nachweise (SMUSI, hydraulische Berechnung, Leitfaden zum Erkennen ökologische kritischer Gewässerbelastung durch Abwassereinleitung) zu erstellen.</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 zulassen.</p>	<p><u>Zu Pkt. 2.a3</u> Erläuterung / Abwägung: Betroffen ist die anstehende Entwässerungsplanung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden für die weitere Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.a4</u> Erläuterung / Abwägung: Es liegen zwischenzeitlich eine erste Vorplanung zur Entwässerung vor. Dabei soll Grundsätzlich soll die Gebietsentwässerung über ein Trennsystem erfolgen. Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal im Max-Eyth-Weg angeschlossen. Grundsätzlich soll auf allen Flächen das Regenwasser auf 3 l/s*ha gedrosselt werden. Eine Karte mit den Einzugsflächen sowie der Erläuterungsbericht zur Vorplanung liegen der Begründung als Anlage bei.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.a5</u> Erläuterung / Abwägung: Die vorliegende 1. Geotechnische Bericht zur Erkundung des Bodenaufbaus vom 23.07.2025 kommt bzgl. der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung ausreichender Mengen an Dach- und Oberflächenwasser bei den vorliegenden Untergrundbedingungen nicht möglich ist. Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung zur Drosselung des auf den Baugrundstücken anfallenden Regenwassers.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen.</p>
	2.a3	
	2.a4	
	2.a5	

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2a	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 25.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>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 bzw. DWA-A 102-2 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.).</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>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 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Trafosanlagen) sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 einzuhalten.</p>	<p style="text-align: center;">2.a5</p> <p style="text-align: center;">2.a6</p> <p><u>Zu Pkt. 2.a6</u> Erläuterung / Abwägung: Die nebenstehenden Hinweise betreffen nicht die Ebene des Bebauungsplanes sondern die der nachfolgenden Ausführungs- bzw. Objektplanung. Ein Änderungsbedarf für die vorliegende Planung ergibt sich nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden für die nachfolgende Ausführungs- bzw. Objektplanung zur Kenntnis genommen.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2a	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 25.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<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. 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>Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.</p> <p>Das Vorhaben liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem wasserwirtschaftlich ungünstigen und hydrogeologisch günstigen Gebiet.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nehmen wir zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6, Ziffer 7, Buchstaben a und b BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ der Stadt Groß-Umstadt Stellung.</p>	<p>2.a7</p> <p>2.a8</p> <p>2.a9</p>	<p><u>Zu Pkt. 2.a7</u> Erläuterung / Abwägung: Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden wird u.a. die zulässige Grundflächenzahl auf 0,6 beschränkt. Zudem sind die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Baugrundstückflächen als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen ist ebenfalls nicht zulässig.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der Planung wird nicht gesehen.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.a8</u> Erläuterung / Abwägung: Ein Hinweis zum Thema schädliche Bodenveränderungen ist bereits im Entwurf des Bebauungsplanes unter der Überschrift „Bodenschutz“ enthalten. Der Stadt liegen keine Erkenntnisse zu Bodenbelastungen im Plangebiet vor.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.a9</u> Erläuterung / Abwägung: Der nebenstehenden Hinweise betreffen die Ebene der nachfolgenden Ausführungs- bzw. Objektplanung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden für die nachfolgende Ausführungs- bzw. Objektplanung zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die vorliegende Planung ergibt sich nicht.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2a	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 25.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><u>1. Schutzgebiete des Bundesnaturschutzgesetzes (Kapitel 4 BNatSchG) Natura 2000-Gebiete und Landschaftsschutzgebiete</u></p> <p>Die nordwestliche Anbindung des Bebauungsplans an die L3115 ist ca. 330 Meter vom Vogelschutzgebiet „Untere Gersprenzaue“ (6119-401) und vom Landschaftsschutzgebiet „Auverbund Untere Gersprenz“ entfernt. Wir empfehlen, auf diesen Aspekt in der Begründung des Bebauungsplans einzugehen.</p>		<p>Zu Pkt. 2.a10</p> <p>Erläuterung / Abwägung: Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet werden nicht gesehen, da die Bauflächen einen Abstand von über 700 m zu diesem Gebiet einhalten und von dem Ausbau der Landesstraße keine Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird für den Umweltbericht zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>2. Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensation (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 14 ff BNatSchG)</u></p> <p>Die Regelungen zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 3 BauGB) sind durch geeignete Festsetzungen, spätestens in der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, zu erbringen. Vermutlich werden auch Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgen. Wir empfehlen, diese Maßnahmen rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>		<p>Zu Pkt. 2.a11</p> <p>Erläuterung / Abwägung: Die Thematik Eingriff und Ausgleich wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt. Zum Ausgleich des im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen ermittelten Defizits werden Flächen im Auebereich der Semme, nordöstlich der B 45 in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Diese Flächen sind vollständig der natürlichen Sukzession zur dynamischen Entwicklung von feuchtigkeitsgeprägten Vegetationsbeständen mit sich periodisch ändernden Wasserständen zu überlassen. Anzumerken ist, dass es sich dabei zum Teil um Flächen handelt, die aufgrund der Ansiedlung des Bibers in diesem Bereich ohnehin zeitweise vernässt sind. Weitere Aufwertungen ergeben sich aufgrund der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, der Anlage von Blühstreifen für die Feldlerche. Durch die vorgesehenen Maßnahmen können sowohl die Eingriffe in Natur und Landschaft, als auch in den Boden vollständig kompensiert werden. Es verbleibt sogar ein rechnerisch ermitteltes Biotopwertguthaben von 217.977 Biotopwertpunkten. Die Maßnahmen wurden mit der UNB abgestimmt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Auf die Verpflichtung der Gemeinde aus § 52 Abs. 4 HeNatG (Naturschutzdatenhaltung/Natureg) weisen wir hin.</p>		<p>Zu Pkt. 2.a12</p> <p>Erläuterung / Abwägung: Gemäß § 52 Abs. 4 HeNatG hat die Gemeinde zur Aufnahme in NATUREG der unteren Naturschutzbehörde die vorgesehenen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nach (weiter siehe nächste Seite)</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2a	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 25.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
		<p><u>Zu Pkt. 2.a12</u></p> <p>§ 1a Abs. 3 und 200 BauGB, soweit diese außerhalb der Eingriffsfläche eines Bebauungsplanes, in einem räumlich getrennten Teilgeltungsbereich eines Eingriffsbebauungsplanes, im Geltungsbereich eines Ausgleichsbebauungsplanes, auf von der Gemeinde außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes bereitgestellten Flächen oder auf Flächen in einer anderen Gemeinde durchgeführt werden zu übermitteln.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2a	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 25.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><u>3. Artenschutz (nach Kapitel 4 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG)</u></p> <p>Das in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 27 genannte faunistische Gutachten sowie die Artenschutzprüfung waren den Beteiligungsunterlagen nicht beigelegt. Deswegen ist eine umfassende Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht möglich.</p> <p>Ein artenschutzrechtlicher Schwerpunkt wird die Bereitstellung von Ersatzlebensräumen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) für die Feldlerche sein. Dabei ist neben der Gewährleistung geeigneter Strukturen für Nistplätze der Feldlerche auch auf die Verfügbarkeit von Nahrung (Insekten) im unmittelbaren Umfeld der Nistplätze zu gewährleisten.</p> <p>Weiterhin ist die Flächenverfügbarkeit dauerhaft zu sichern; sie muss sich gleichzeitig an die wechselnden landwirtschaftlichen Kulturen im Umfeld anpassen, die zu den artspezifischen Lebensraumansprüchen passen müssen.</p> <p>Hinsichtlich des Umfangs ist zu berücksichtigen, dass die örtliche Population auch durch die Kulissenwirkung (Baukörper, Anbindung des Gewerbegebietes an die L3115 mit einer straßenbegleitenden Baumreihe) über die im Plangeltungsbereich vorkommenden Brutpaare hinaus, beeinträchtigt wird.</p>		<p><u>Zu Pkt. 2.a13</u> Erläuterung / Abwägung: Das genannte faunistische Gutachten war während des Zeitraums der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf der Homepage der Stadt eingestellt. Die angeschriebenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 15.04.2024 entsprechend darüber in Kenntnis gesetzt. Im Rahmen einer nachfolgenden E-Mail wurden auch die UNB diesbezüglich noch einmal informiert. Es folgte eine ergänzende Stellungnahme mit Datum vom 22.07.2024. (Siehe Pkt. 2b ff. dieser Vorlage)</p> <p>Eine Beschlussfassung erübrigt sich</p> <p><u>Zu Pkt. 2.a14</u> Erläuterung / Abwägung: Der Bebauungsplan setzt die Anlage von 5 Blühstreifen für die Feldlerche in den Gemarkungen Semd, Heubach, Klein-Umstadt und Dorndiel fest. Die geplanten Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich für die im geplanten Baugebiet entfallenden Habitate. Zwar sollen laut vorliegendem Gutachten insgesamt 7 Blühstreifen als Ersatz angelegt werden; jedoch waren geeignete Flächen in der angegebenen Anzahl und mit einer Mindestgröße von 1000 m² nicht verfügbar. Entsprechend erfolgt in Abstimmung mit der UNB die Anlage größerer Blühstreifen von mindestens 1500 m² mit einer auf insgesamt fünf Blühstreifen reduzierten Gesamtzahl.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2a	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 25.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>Wir weisen auf die Regelung des § 37 HeNatG (Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen) hin und empfehlen Regelungen und Hinweise bereits auf der Ebene der Bauleitplanung. Weiterhin empfehlen wir geeignete Gestaltungsfestsetzungen bezüglich neu zu errichtender Baukörper im Hinblick auf Nistmöglichkeiten für Vögel oder Quartiere für Fledermäuse vorzusehen. Der Leitfaden des Landkreises Darmstadt-Dieburg „Naturschutz bei öffentlichen Baumaßnahmen“ gibt entsprechende Hinweise: Infos und Formulare: Landkreis Darmstadt Dieburg - Kreisverwaltung (ladadi.de)</p>	<p><u>Zu Pkt. 2.a15</u> Erläuterung / Abwägung: § 37 HeNatG regelt den Artenschutz bei baulichen Anlagen sowie die Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen. Gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG ist die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern in der Regel unzulässig. Des Weiteren sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Bestehende Baugenehmigungen bleiben hiervon unberührt, soweit eine Anordnung nach § 3 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes unverhältnismäßig wäre.</p> <p>Vor dem Hintergrund der o.g. Fachgesetzgebung wird auf Ebene des Bebauungsplanes die Aufnahme eines entsprechenden textlichen Hinweises auf die Regelungen des § 37 HeNatG als ausreichend erachtet.</p> <p>Ein Änderungserfordernis für die vorliegende Bauleitplanung ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird teilweise aufgegriffen.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.a16</u> Erläuterung / Abwägung: Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet vor dem Hintergrund der Ergebnisse der vorliegenden Artenschutzprüfung einen textlichen Hinweis, wonach für den Verlust (Abriss der Bestandsgebäude) von potenziellen Quartiersstrukturen bei vorgefundenen Fledermäusen und potenziellen Bruthabitats für gebäudebrütende Vogelarten entsprechende Quartier- und Niststeine in den Neubauten vorzusehen sind. Die jeweils notwendige Anzahl wird durch die ökologische Baubegleitung im Rahmen der Begutachtung festgelegt.</p> <p>Zudem wird empfohlen, an allen Neubauten zusätzliche Quartiersstrukturen für Fledermäuse sowie spezielle Fledermauskästen und Quartiersteine zu installieren.</p> <p><i>weiter siehe nächste Seite</i></p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2a	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 25.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Der Bodenabstand für Zäune sollte auf mindestens 15 cm festgesetzt werden. Bei geringeren Abständen ist die Passierbarkeit, z.B. für Igel nicht mehr gegeben (§ 38 HeNatG).</p>		<p><u>Zu Pkt. 2.a16</u> Erläuterung / Abwägung: Ein entsprechender Ersatz ist somit einzelfallbezogen zu gewährleisten.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, den bestehenden textlichen Hinweis im Bebauungsplan um die Installation von Nistmöglichkeiten für Vögel bei Neubauten zu ergänzen. Die Aufnahme einer Festsetzung wird vor dem Hintergrund der vorgenannten Ausführungen nicht für erforderlich erachtet.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.a17</u> Erläuterung / Abwägung: Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet bereits vor dem Hintergrund der vorliegenden Ergebnisse der Artenschutzprüfung folgende textliche Empfehlung: <u>„Sicherung der Austauschfunktionen</u> <i>Zur Sicherung der Austauschfunktionen bzw. der Wechselbeziehungen für die Klein- und Mittelsäugerfauna wird empfohlen, bei Zäunen einen Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockel zu verzichten.“</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird nicht aufgegriffen. Die im Planentwurf enthaltene textliche Empfehlung wird als ausreichend erachtet.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2a	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 25.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<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. Schon jetzt sind Beleuchtungen so zu konzipieren, dass Sie § 35 HeNatG (Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten) nicht widersprechen. Empfehlungen und technische Planungshilfen sind u.a. unter Anwendungsspezifische Planungshilfen Biosphärenreservat Rhön (biosphaerenreservat-rhoen.de) zu finden. Wir empfehlen, diese Zielsetzung bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. 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. 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 style="text-align: center;">2.a18</p> <p><u>Zu Pkt. 2.a18</u> Erläuterung / Abwägung: Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet bislang eine textliche Empfehlung zur Errichtung insektenfreundlicher Beleuchtungseinrichtungen. Demnach sollten Leuchten mit Farbtemperaturen unter 2700 Kelvin, nicht höher als 3000 Kelvin, verwendet werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird dahingehend aufgegriffen, als folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird:</p> <p><i>„Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen (0 % Upward Light Ratio) und auf die Nutzfläche strahlen. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit niedrigem Blauanteil (max. 15% der Strahlung unterhalb von 500 nm Wellenlänge) entsprechend bernsteinfarbenen (max. 2.200 Kelvin) bis warmweißen (max. 3.000 Kelvin) Farbtemperaturen zulässig. Rundum strahlende Leuchten (z.B. Kugelleuchten, Solarkugeln, freistrahrende Röhren) sowie gezielte oder flächige Fassadenanstrahlungen und Skybeamer (Himmelsstrahler) sind unzulässig.</i></p> <p><i>Bei gebäudenah angebrachten Leuchten sind großflächige Bestrahlungen heller und insbesondere reflektierender Fassaden zu vermeiden, z.B. durch niedrige Anbringungshöhe, größeren Anbringungsabstand der Leuchte zur Fassade, durch Blenden und Farben.</i></p> <p><i>In die freie Landschaft und Naturräume oder auf angrenzende Freibereiche gerichtete Beleuchtung ist unzulässig. Dunkelräume und Dunkelkorridore sind zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zu Grünzügen.“</i></p> <p>Zudem wird ein textlicher Hinweis wie folgt aufgenommen:</p> <p><i>„Die Lichtmenge (Lichtstrom) ist auf ein begründet notwendiges Minimum zu reduzieren. Die Beleuchtungsdauer ist auf die Nutzungszeit zu begrenzen und möglichst während der Nachtzeiten (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) abzuschalten oder mindestens um 70% zu dimmen. Für gewerbliche und öffentliche Bauvorhaben sollen Beleuchtungsstärken von 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatz-, und Werkstraßenbeleuchtung eingehalten werden.“</i></p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:	Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung
2a	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 25.06.2024
	<p>Landwirtschaft</p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung weiterhin grundsätzliche Bedenken, die wir bereits zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen haben.</p> <p>Es werden ca. 18 ha des ertragreichsten Bodens der Stadt Groß-Umstadt unwiderruflich der landwirtschaftlichen Produktion entzogen. Auf einer Skala von 1 bis 100 liegt hier die Ackerzahl bei 80 – 85. Je nach Fruchtfolge werden Weizen, Gerste, Zuckerrüben, Kartoffeln, Raps, Erbsen u.v.a. angebaut. Die Agrarstruktur sowie die natürliche Wasserversorgung für die Pflanzen ist optimal. Unter anderem deshalb erfolgte die 1a-Einstufung der Flächen im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen. Aus Sicht der Landwirtschaft sollten wir uns diese regionale Ernährungsgrundlage und damit für ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe eine Zukunftsperspektive erhalten.</p> <p>Das Statistische Bundesamt (Destatis, Fachserie 3 Reihe 3.1.2.) gibt für den Zeitraum 2000 – 2021 bundesweit Flächennutzungsveränderungen für den Verlust von Landwirtschaftsflächen mit ca. 116 ha/Tag an. So verschwindet täglich mehr als die Bewirtschaftungsfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes, die durchschnittlich bei 63 ha liegt (Agrarbericht 2023 der Bundesregierung). Ebenso ist bis 2030 durch Freiflächen-Photovoltaik mit einer stark ansteigenden Flächenneuanspruchnahme zulasten der Agrarflächen zu erwarten (Thünen Working Paper 224).</p>	<p><u>Zu Pkt. 2.a19</u> Erläuterung / Abwägung:</p> <p>Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden ist zunächst mit der Zielsetzung begründet, gewerbliche Bauflächen zur Deckung der Nachfrage und für die weitere bauliche Entwicklung bereitzustellen. Wie bereits in der Begründung dargelegt fehlt es innerhalb des Stadtgebietes von Groß-Umstadt an geeigneten Alternativflächen, die für eine gewerbliche Entwicklung in Frage kommen könnten.</p> <p>Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Ausweisung von Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB unterliegt. Demnach ist die weitere gewerbliche Entwicklung größerer zusammenhängender Flächen auf Flächen nordwestlich der Kernstadt und in Angrenzung an das hier bestehende Gewerbegebiet beschränkt.</p> <p>Die geplante Bauflächenausweisung des Bebauungsplanes entspricht zudem den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. der zwischenzeitlich genehmigten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Gleichzeitig sollen im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Nutzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine ordnungsgemäße und gesicherte Erschließung der geplanten und bestehenden gewerblichen Flächen zu gewährleisten.</p> <p>Vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen wird die vorliegende Planung auf bislang un bebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand weiterhin als erforderlich und sachgerecht eingestuft.</p> <p>Der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen wird daher in der Abwägung weiterhin Vorrang vor einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.</p> <p>Ergänzend ist anzumerken, dass die betroffenen Ortslandwirte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben worden sind. Es wurden von Seiten der Ortslandwirte keine Stellungnahmen zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf abgegeben.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme bedingt keine Änderung der Planung.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2a	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 25.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Nachfolgende Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten:</p> <p>1. Die Nutzung der Landwirtschaftsflächen sollte so lange wie möglich beibehalten werden. 2.a20</p> <p>2. Frühzeitige Beteiligung der Ortslandwirte und der betroffenen Bewirtschafter bei der Planung. 2.a21</p> <p>3. Die Funktionsfähigkeit des Drainagesystems für verbleibende Agrarflächen ist zu gewährleisten. 2.a22</p>		<p><u>Zu Pkt. 2.a20</u> Erläuterung / Abwägung: Es liegt im Eigeninteresse der Stadt eine Bewirtschaftung möglichst lange aufrecht zu erhalten, um dem Entstehen von Brachflächen mit geänderten Rahmenbedingungen zur Beurteilung der Eingriffssituation bzw. zum Artenschutz vorzubeugen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.a21</u> Erläuterung / Abwägung: Die betroffenen Ortslandwirte der Stadtteile Groß-Umstadt, Richen und Semd wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan gehört. Es wurden dabei keine Stellungnahmen von Seiten der beteiligten Ortslandwirte abgegeben.</p> <p>Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen des nächsten Planverfahrensschrittes.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wurde aufgegriffen.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.a22</u> Erläuterung / Abwägung: Im Rahmen der Ausführungsplanung sind auch Eingriffe in die Funktionsfähigkeit des Drainagesystems zu beachten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2a	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 25.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>4. Die Erreichbarkeit aller angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist zu gewährleisten.</p> <p>5. Die naturschutzrechtliche Kompensation sollte nicht auf zusätzlichen Landwirtschaftsflächen vorgenommen werden, sondern weitestgehend auf der Planungsfläche. Ebenso kann dies über das Ökokonto der Stadt, Entsiegelung, Kauf von Biotopwertpunkte u.a. erfolgen.</p> <p>6. Prüfung, ob nicht produktionsintegrierte Maßnahmen wie Lerchenfenster für die CEF-Maßnahmen in Betracht kommen. Ansonsten Berücksichtigung der Agrarstruktur bei der Festlegung der 7 Blühstreifen für Feldlerche bzw. Wiesenschafstelze. Vorlaufende und umfängliche Abstimmung mit den Bewirtschaftern.</p>	<p>2.a23</p> <p>2.a24</p> <p>2.a25</p>	<p><u>Zu Pkt. 2.a23</u> Erläuterung / Abwägung: Im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanung ist die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen. Auf Bebauungsplanebene erfolgt in diesem Zusammenhang lediglich die Festsetzung öffentlicher Flächen. Deren Ausgestaltung inkl. der Zugängigkeit zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen obliegt der nachfolgenden Planungsebene.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.a24</u> Erläuterung / Abwägung: Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Wesentlichen auf Flächen im Auebereich der Semme nordöstlich der B 45 realisiert. Deren Nutzung ist zudem durch die teilweise Ver-nässung durch den Biber zusätzlich eingeschränkt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.a25</u> Erläuterung / Abwägung: Die Suche nach geeigneten Blühstreifen für die Feldlerche erfolgte in enger Abstimmung mit den jeweiligen Landwirten. Die Maßnahmen selbst erfolgen vor dem Hintergrund entsprechender Aussagen aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten, den endsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan sowie in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und den betroffenen Landwirten. Dies hat letztendlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten fünf Flächen in verschiedenen Gemarkungen geführt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2a	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 25.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>7. Textliche Festsetzungen zur landwirtschaftlichen Immission. Hier können durch die Bewirtschaftung u.a. Geruchs-, Staub- und Schallemissionen auftreten, die hinzunehmen sind.</p> <p>8. Textliche Festsetzungen zu erneuerbaren Energien wie Photovoltaik incl. Speicherung. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden. Die Mehrfachnutzung der Fläche (Gewerbegebiet, Dachbegrünung, Parkplätze, Erneuerbare Energien) ist gerade wegen des Flächenverlustes aus landwirtschaftlicher Sicht und im Zusammenhang mit dem sparsamen Umgang von Grund und Boden notwendig (§ 1a BauGB). Hinweis auf die Photovoltaikpflicht für Parkplätze gemäß der Novelle des Hessischen Energiegesetzes vom November 2022.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Abwägungsergebnisse.</p> <p>Untere Verkehrsbehörde</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen bestehen gegen die vorliegende Planung weder aus straßenrechtlicher noch aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht Bedenken.</p> <p>Die Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen mit 13 m (Stichstraße) und 16.50 m für die Durchgangsstraße sind ausreichend gewählt, beidseitige Gehwege zu erstellen.</p>	<p>2.a26</p> <p>2.a27</p> <p>2.a28</p>	<p><u>Zu Pkt. 2.a26</u></p> <p>Erläuterung / Abwägung:</p> <p>Die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung ist mit Blick auf die abschließend geltenden Festsetzungsinhalte des § 9 BauGB nicht möglich. Ergänzend ist auszuführen, dass es sich bei der geplanten Nutzung um ein Gewerbegebiet handelt, bei dem grundsätzlich von einer geringeren Störimpfindlichkeit auszugehen ist, als beispielsweise bei einem Wohngebiet.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, einen textlichen Hinweis, auf mögliche durch die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen verursachte Immissionen aufzunehmen.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.a27</u></p> <p>Erläuterung / Abwägung:</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet bereits eine Festsetzung, wonach innerhalb des Plangebietes die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden mit Ausnahme der Dachflächenbereiche für technische Dacheinbauten, Dachaufbauten und Dachterrassen mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Darüber hinaus sind mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden dauerhaft zu begrünen. Für die Aufnahme einer Festsetzung, Stellplatzflächen verpflichtend mit Solaranlagen zu überdachen, wird vor dem Hintergrund der landesrechtlichen Regelungen des Hessischen Energiegesetzes kein Erfordernis gesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.a28</u></p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Anregung wird aufgegriffen.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2a	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 25.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Altlasten</p> <p>Zu o.g. Verfahren liegen laut KGIS keine Altlasteneinträge vor.</p> <p>Brandschutz</p> <p>Gegen die geplante Maßnahme bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern an der vorgelegten Planung keine Änderungen vorgenommen und nachfolgende Punkte beachtet werden:</p> <p>Löschwasser:</p> <p>Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von n.n und einer GFZ von maximal 2,4 (im Entwurf des B-Plans nicht angegeben) mit der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) sowie der überwiegenden Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung beträgt der Löschwasserbedarf mindestens 3.200 L/min über einen Zeitraum von zwei Stunden.</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 Grund darf bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz der Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten.</p>		<p><u>Zu Pkt. 2.a29</u></p> <p>Erläuterung / Abwägung:</p> <p>Die derzeit vorliegende Vorplanung zur Erschließung des Gewerbegebietes „West“ sieht im Rahmen der Planung zur Trinkwasserversorgung vor, eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereitzustellen.</p> <p>Im Rahmen der Projektplanung und Einzelfallbezogen ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nachzuweisen. Ggf. sind z.B. Löschwasserzisternen oder -teiche u erstellen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, in den Bebauungsplan einen textlichen Hinweis auf ggf. ergänzende Maßnahmen zur Löschwasserversorgung aufzunehmen.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2a	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 25.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt sein. Entnahmestellen mit 400l/min (24m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.</p> <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 Bauherrn als Auflage verfügt werden.</p>	
	<p>Hinweis: In Hessen wurde 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>	

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2a	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 25.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<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>Sportkreis Darmstadt-Dieburg Altlasten Polizeipräsidium Südhessen</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	<p>2.a30</p>	<p><u>Zu Pkt. 2.a30</u> Erläuterung / Abwägung: Die beiden nebenstehenden Hinweise betreffen die Ebene der nachfolgenden Objekt- und Ausführungsplanung. Ein Änderungsbedarf für den vorliegende Planung ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise bedingen keine Änderung der Planung.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 2b	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Email sowie Schreiben vom 22.07.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr,</p> <p>anbei die Ergänzung der UNB zu o.g. Vorhaben. Der Fachbereich Gewässer- und Bodenschutz verzichtet auf die Abgabe einer ergänzenden Stellungnahme.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nachfolgend erhalten Sie eine Ergänzung der Unteren Naturschutzbehörde zu o.g. Vorhaben:</p> <p>Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nehmen wir zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6, Ziffer 7, Buchstaben a und b BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ der Stadt Groß-Umstadt Stellung.</p> <p>1. Schutzgebiete des Bundesnaturschutzgesetzes (Kapitel 4 BNatSchG)</p> <p>2. Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensation (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 14 ff BNatSchG)</p> <p>3. Artenschutz (nach Kapitel 4 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG)</p> <p>In Kapitel 6 (Säugetiere) wird beschrieben, dass aufgrund seiner Mobilität keine Beeinträchtigungen für z. B. den Maulwurf zu erwarten sind. Für den Maulwurf gilt, dadurch dass dieser besonderes geschützt ist, das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).</p>		<p>Zu Pkt. 2.b1</p> <p>Erläuterung / Abwägung:</p> <p>Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine fachlich geeignete Umweltbaubegleitung zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorgesehen.</p> <p>Im Übrigen ist auf das fachgesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu verweisen. Sollte eine geschützte Art wie beispielsweise der Maulwurf festgestellt werden, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz und zur Umsiedlung in Abstimmung mit der UNB vorzunehmen.</p> <p>Ein Erfordernis, eine entsprechende Festsetzung aufzunehmen, wird vor dem Hintergrund der Ausführungen des Gutachters nicht gesehen.</p> <p><i>weiter siehe nächste Seite</i></p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:	Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Email sowie Schreiben vom 22.07.2024
	<p>Somit ist als Maßnahme festzusetzen, dass dieser vor Baubeginn umgesiedelt werden muss, soweit er nicht den Planungsbereich mit Beginn der Baumaßnahmen verlässt.</p> <p>Aus unserer Erfahrung mit ähnlichen Standorten ist das Vorkommen von Reptilien sehr wahrscheinlich. Wir empfehlen das Vorkommen dieser Tierart mit geeigneten Methoden zu untersuchen. Des Weiteren sind Vergrämungsmaßnahmen für Reptilien vorzusehen.</p> <p>Bezüglich der Beleuchtung verweisen wir zusätzlich auf § 35 HeNatG. Wir empfehlen, die maximale Lichttemperatur 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. 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 Stellungnahme vom 25.06.2024 bleibt in den übrigen Punkten bestehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Zu Pkt. 2.b1</u> Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.b2</u> Erläuterung / Abwägung: Laut artenschutzrechtlichen Gutachten ist im Plangebiet die ebenfalls geschützte Blindschleiche zu erwarten. Aufgrund ihrer Mobilität und den strukturell der Art entsprechenden Landschaftsräumen im funktionalen Umfeld sind für diese Art keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten und speziell an die Bedürfnisse der Blindschleiche angepasste Kompensationsmaßnahmen daher nicht erforderlich. Um im Vorfeld der Baumaßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass Individualverluste der Arte möglichst vermieden werden, wird die vom Gutachter genannte Maßnahme, dem Verschluss von Bohrlöchern, auf Ebene des Bebauungsplanes mit der Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird nicht aufgegriffen.</p> <p><u>Zu Pkt. 2.b3</u> Erläuterung / Abwägung: Siehe Ausführungen und Beschlussvorschlag zu Pkt. 2a17 dieser Vorlage</p> <p>Beschlussvorschlag: Es wird auf die entsprechende Beschlussfassung zur inhaltsgleichen Anregung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg in seiner Stellungnahme vom 25.06.2024 verwiesen</p> <p><u>Zu Pkt. 2.b4</u> Beschlussvorschlag: Es wird auf die Beschlussfassungen zur Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 25.06.2024 verwiesen.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 3	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt	Schreiben vom 16.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.</p> <p>Durch das archäologische Gutachten sind an verschiedenen Stellen Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG nachgewiesen und konkretisiert worden. Das Landesamt für Denkmalpflege tritt mit dem Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern nach § 1 HDSchG hinter die Planungsinteressen der Stadt zurück, wenn sichergestellt wird, dass die Bodendenkmäler vor ihrer Überbauung und damit Zerstörung untersucht, dokumentiert und geborgen werden. Der Umfang der Untersuchung ist im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 18 Abs. 1 HDSchG, das in das jeweilige Baugenehmigungsverfahren zu inkludieren oder gesondert durchzuführen ist, zu konkretisieren.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Darmstadt-Dieburg zur Kenntnis.</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><u>Zu Pkt. 3.1</u> Erläuterung / Abwägung: Zu der nebenstehenden Thematik fand zwischenzeitlich eine Besprechung mit Herrn Dr. Becker vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen statt. Wesentlich seien die römischen Straßen im Geltungsbereich aber auch einer Reihe von Gruben seien denkmalpflegerisch interessant. Herr Dr. Becker hält hier auf alle Fälle die Anlage von Suchschnitten für erforderlich. Die Lage der Suchschnitte wird durch das Landesamt festgelegt und die entsprechenden Arbeiten durchgeführt.</p> <p>Herr Dr. Becker geht derzeit davon aus, dass über die Suchschnitte in oder entlang der Straßentrassen hinaus auf den zukünftigen Gewerbegrundstücken keine weiteren denkmalpflegerischen Untersuchungen notwendig sein werden. Hier reiche dann die allgemeine Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern.</p> <p>Ein textlicher Hinweis auf die Meldepflicht gemäß § 21 HDSchG bei Fund von Bodendenkmälern ist bereits im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der Planung ergibt sich daraus nicht.</p> <p><u>Zu Pkt. 3.2</u> Erläuterung / Abwägung: Ergänzend ist auszuführen, dass von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Baudenkmalpflege keine Stellungnahme abgegeben worden ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.</p> <p>A. Beabsichtigte Planung</p> <p>Zielsetzung der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Gewerbegebiete im Nordwesten von Groß-Umstadt im Anschluss an bereits bestehende Gewerbegebiete zu schaffen. Dazu sollen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ gut 14 ha als Gewerbegebiet festgesetzt sowie Verkehrsflächen zu deren Erschließung ausgewiesen werden.</p> <p>Das Plangebiet umfasst laut Begründung zum Bebauungsplanentwurf eine Gesamtfläche von 18,5 ha.</p> <p>B. Stellungnahme</p> <p>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 <u>Dezernat III 31.2</u> Im Bereich der Gewerbegebietsplanung finden sich im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) überwiegend Festlegungen als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ sowie im nordöstlichen Bereich als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“. Zudem verläuft eine Rohrfernleitung, Bestand angrenzend an den Geltungsbereich.</p>		4.1

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>Gemäß Ziel Z3.4.2-4 des RPS/RegFNP 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden. Insofern entspricht die Planung überwiegend den raumordnerischen Vorgaben. Soweit die Ausweisung gewerblicher Bauflächen auch im Vorranggebiet Siedlung, Planung vorgesehen ist, werden hier keine regionalplanerischen Bedenken geltend gemacht, da die Inanspruchnahme des „Vorranggebiets Siedlung, Planung“ für eine gewerbliche Nutzung bereits mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet und genehmigt wurde. Aus dieser Flächennutzungsplandarstellung soll nun der Bebauungsplan Gewerbegebiet West entwickelt werden.</p> <p><u>Dezernat III 31.1 - Bereich Energie/Leitungen</u> Durch das von der Stadt Groß-Umstadt geplante Gewerbegebiet „West“ verläuft eine Gasfernleitung mit einem Rohrdurchmesser von 500 mm. Die Gasfernleitung ist in der Plankarte des RPS/RegFNP 2010 raumordnerisch gesichert und darf in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Gasleitung darf nicht überbaut werden. Der Schutzbereich und die einzuhaltenden Abstandsflächen sind im geplanten Bebauungsplan zu berücksichtigen. Hierzu ist die Betreiberin der Gasleitung im Aufstellungsverfahren zu beteiligen.</p> <p>Die bebaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sparen den Bereich der Gasleitung aus. An zwei Stellen sollen jedoch Öffentliche Verkehrsflächen die Leitung überlagern. Wie in der Begründung unter Kapitel 10 „Ver- und Entsorgung“ richtig ausgeführt, ist der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen nur mit besonderer Zustimmung der Leitungsbetreiberin und nach vorangegangener Einweisung vor Ort statthaft.</p>	<p style="text-align: center;">4.1</p> <p><u>Zu Pkt. 4.1</u> Erläuterung / Abwägung: Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, die Begründung um die Aussagen der nebenstehenden Stellungnahme zu der Thematik Regionalplanung zu ergänzen. Ein Änderungserfordernis der vorliegenden Planung ergibt sich jedoch nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p style="text-align: center;">4.2</p> <p><u>Zu Pkt. 4.2</u> Erläuterung / Abwägung: Eigentümer der Leitung ist die Open Grid Europe GmbH. Mit der Wahrnehmung ihrer Interessen wurde die PLEdoc GmbH beauftragt.</p> <p>Die PLEdoc GmbH wurde im Rahmen Abfrage des Bundesweiten Informationssystems zur Leitungsrecherche (BIL) beteiligt.</p> <p>Die Stellungnahme der PLEdoc GmbH ist unter Pkt. 6 dieser Vorlage aufgeführt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Dem Hinweis zur Beteiligung des Betreibers der Gasleitung wird gefolgt.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>Es ist eine Gegenüberstellung der gültigen Wasserrechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre vorzulegen. Zusätzlich sind die zukünftigen Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren nutzbaren Wasserdargebotes zu prognostizieren. Darauf aufbauend ist darzulegen, wie der Wasserbedarf, auch unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten (z.B. Zustand der Technik, Leitungsdimensionierung, Auslegung der Gewinnungs- Aufbereitungs- und Speicheranlagen), gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermengen des Fremdversorgers vorzulegen. Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen sodann ergriffen werden (Hinweise: Muster-Gefahrenabwehrverordnung Trinkwasser, Wasserampel). Daneben sind die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken zu untersuchen, um den Wasserhaushalt zu schonen, soweit - wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und -substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen (Hinweis: Muster-Zisternensatzung).</p> <p>Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone IIIB des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen I - XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) und an das DVGW W101 (A) zu beachten. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>Es ist eine Risikobewertung hinsichtlich der Auswirkungen der Festsetzungen anhand des DVGW W101 (A) vorzunehmen.</p>	<p><u>Zu Pkt. 4.3</u> Erläuterung / Abwägung: Allerdings beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach das anfallende und abzuleitende Niederschlagswasser zu drosseln ist, wodurch sich dessen Nutzung für den Grundstückseigentümer anbietet. Auf eine Festsetzung zum Bau von Zisternen kann deshalb weiterhin verzichtet werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, bedingen jedoch keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Pkt. 4.4</u> Erläuterung / Abwägung: Eine gewerbliche Nutzung der Flächen ist – vorbehaltlich der Einhaltung der Regelungen der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung – grundsätzlich zulässig. Unzulässig sind dabei u.a. Umschlaganlagen für Hausmüll, Recyclinghöfe, usw. aber auch Ablagern von radioaktiven und wassergefährdenden Stoffen. Die Lage in einer geplanten Trinkwasserschutzzone wird nachrichtlich in die Teilpläne A und B übernommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p> <p><u>Zu Pkt. 4.5</u> Erläuterung / Abwägung: Ein Erfordernis zur Risikobewertung wird nicht gesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>
4.3		
4.4		
4.5		

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.</p> <p>Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte angestrebt werden, dass die Versiegelung von Flächen möglichst geringgehalten wird und anfallendes Niederschlagswasser im Planungsgebiet verbleibt.</p> <p>In diesem Zusammenhang, kann es hilfreich sein, die Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf das Grundwasser (Versickerung, Neubildung, Stoffeinträge) im Planungsgebiet übergreifend zu betrachten (z.B. innerhalb eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie).</p> <p>Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gewässer sind darzustellen. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.</p> <p>Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.</p>	<p>4.6</p> <p>4.7</p> <p>4.8</p>	<p><u>Zu Pkt. 4.6</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird für die nachfolgende Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Pkt. 4.7</u></p> <p>Erläuterung / Abwägung: Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist auszuführen, dass laut zwischenzeitlich vorliegenden Ergebnissen zur Erkundung des Bodenaufbaus eine Versickerung ausreichender Mengen an Dach- und Oberflächenwasser nicht möglich ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis bedingt keine Änderung der Planung.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.</p> <p>Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.</p> <p>Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.</p> <p>Ich bitte Sie, diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p>	<p style="text-align: center;">4.8</p> <p><u>Zu Pkt. 4.8</u> Erläuterung / Abwägung: Die Ausführungen beziehen sich auf die nachfolgende Projekt- und Ausführungsplanung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p>
	<p>Die Unterlagen enthalten keine Aussagen zur Grundwassersituation im Bereich der Planung. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3 m, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden.</p>	<p style="text-align: center;">4.9</p> <p><u>Zu Pkt. 4.9</u> Erläuterung / Abwägung: Gemäß den Ergebnissen und Aussagen der vorliegenden Erkundung des Bodenaufbaus (Vorerkundung) – 1. Geotechnischer Bericht – vom 23.07.2025, AninA GmbH & Co. KG, Darmstadt wurden innerhalb des Plangebietes des Teilplanes A bei Bohrungen Grundwasserspiegel zwischen 2,90 bis ca. 4,40 m unter GOK erfasst. Der Bebauungsplan beinhaltet deshalb eine entsprechende Kennzeichnung als vernässungsgefährdetes Gebiet. Auch wird deshalb jedem Bauwilligen die Erstellung eines Hydrogeologischen Gutachtens bzw. Baugrundgutachtens empfohlen, um bauliche Vorkehrungen hinsichtlich der Einbindetiefe und der Gründung zu treffen. Der Bauher ist eigenverantwortlich gegenüber möglichen Vernässungs- oder Setzungsschäden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden dahingehend aufgegriffen, als eine entsprechende Kennzeichnung als vernässungsgefährdetes Gebiet in den Bebauungsplan aufgenommen wird und jedem Bauwilligen die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen wird.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Sind baulichen Vorkehrungen - z.B. maximale Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen - erforderlich, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist, sollten diese im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p style="text-align: right;">4.9</p> <p>Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.</p> <p>Bitte nehmen Sie entsprechende Untersuchungen vor und ergänzen Sie den Bebauungsplan entsprechend der angetroffenen Sachverhalte (ggf. Festsetzungen, Kennzeichnung).</p> <p>In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie dienlich.</p> <p style="text-align: right;">4.10</p>	<p><u>Zu Pkt. 4.10</u> Erläuterung / Abwägung: Ein Erfordernis zur Erstellung eines Fachbeitrages Wasserrahmenrichtlinie wird nicht gesehen. Die Ausführungen im Umweltbericht werden als ausreichend erachtet.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden für den Umweltbericht zur Kenntnis genommen.</p>	

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>2. Dezernat IV/Da 41.2 — Oberflächengewässer</p> <p>1. Abflussregelung</p> <p>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.</p> <p>Zunächst sind alle möglichen Maßnahmen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl im Innen- als auch im Außenbereich (Versickerung von Niederschlagswasser, Flächenentsiegelung, Dachbegrünungen, Rückhaltungen hinter Straßen- und Wededämmen usw.) des Baugebiets zu prüfen und auszuschöpfen. Die dann noch verbleibende Niederschlagsmenge ist gewässerökologisch verträglich und ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Gewässers (ggf. gedrosselt) abzuleiten. Hierbei sind mögliche Auswirkungen von Starkregenereignisse sowie die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen bei der Aufstellung der Bauleitplanung dringend zu beachten. Eine ausreichende Abflussregelung ist im beschriebenen Sinne nachzuweisen bzw. zu konkretisieren.</p> <p>2. Abflussverhältnisse im Gewässer</p> <p>Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter ist eine Überlastung der hydraulischen Leistungsfähigkeit sowie die Auswirkung erhöhter Abflüsse im Vorfluter zu vermeiden. Es darf insbesondere auch bei mittleren und kleineren Hochwässern keine wesentliche Erhöhung des Spitzenabflusses einhergehend mit zusätzlich negativen Auswirkungen auf die Geschiebeverhältnisse eintreten.</p>		<p><u>Zu Pkt. 4.11</u> Erläuterung / Abwägung: Auf Ebene des Bebauungsplanes werden bereits verschiedene Festsetzungen getroffen, um das abzuleitende Niederschlagswasser zu reduzieren. So wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bereits der mit Hauptgebäuden zulässigerweise überbaubare Anteil der Bauflächen begrenzt. Ergänzend erfolgt eine Festsetzung zur Dachbegrünung. Demnach sind mindestens 70 % der Dachflächen zu begrünen. Auch diese Maßnahmen reduzieren den Anteil des anfallenden und abzuleitenden Niederschlagswassers Wie bereits ausgeführt ist aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswasser nicht möglich, dafür ist eine Drosselung der Einleitung in die Kanalisation festgesetzt. Dies führt in der Regel zur Errichtung von Rückhaltezysternen. Im Weiteren ist auf die nachfolgende Ebene der Entwässerungsplanung zu verweisen, in welcher der Nachweis einer geordneten und gesicherten Entwässerung inkl. der Maßnahmen im Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser erfolgt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Pkt. 4.12</u> Erläuterung / Abwägung: Eine direkte Einleitung in ein Gewässer ist nach der bisherigen Entwässerungsplanung nicht vorgesehen. Ein erster Bericht zur Vorplanung der Erschließung des Gewerbegebietes „West“ mit einem Entwässerungsplan liegt vor und wird der Begründung als Anlage beigefügt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden für die Ebene der Entwässerungsplanung zur Kenntnis genommen.</p>
	4.11	
	4.12	

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <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. Vorsorgender Bodenschutz:</p> <p>Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die versiegelten Flächen auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers großflächig als sehr hochwertig bezeichnet werden.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung werden die genannten Flächen versiegelt bzw. in den Boden eingegriffen und somit gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren.</p> <p>Böden mit einem bestehenden hohem bzw. sehr hohem Funktionserfüllungsgrad sind als Kompensationsstandorte ungeeignet. Ziel muss es dabei sein, eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.</p>	<p style="text-align: center;">4.16</p> <p><u>Zu Pkt. 4.16</u> Erläuterung / Abwägung: In den Bebauungsplan wird ein entsprechender textlicher Hinweis aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p>
	<p style="text-align: center;">4.17</p> <p><u>Zu Pkt. 4.17</u> Erläuterung / Abwägung:</p> <p>Wie bereits in der Begründung dargelegt werden möglichst innerstädtische Flächen für eine Neubebauung genutzt. Dies zeigt sich u.a. in der Aufstellung verschiedener Bebauungspläne mit dem Ziel einer städtebaulichen Nachverdichtung. (z.B. Bebauungsplan „Hans- Böckler-Straße“).</p> <p>Jedoch stellen gewerbliche Bauflächen besondere Ansprüche bzgl. der Lage, Größe und Erschließung der Flächen und auch die Emissionsproblematik ist besonders zu beachten. Größere zusammenhängende Flächen wie etwa Konversionsflächen fehlen im Stadtgebiet, weshalb die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Flächen im Rahmen einer Neuausweisung von Bauflächen befriedigt werden muss.</p> <p><i>Weiter siehe nächste Seite</i></p>	

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>Daher müssen zur Minimierung der Eingriffe in den Boden, Beeinträchtigungen von Böden mit einem hohen bzw. sehr hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen sowie schutzwürdiger Böden soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Vor einer Bebauung von Böden mit hohem bzw. sehr hohem Funktionserfüllungsgrad oder nicht ersetzbarer Böden, sollten aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes alle anderen Planungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen werden.</p> <p>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>Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bodenziele <ul style="list-style-type: none"> ○ Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht 2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen <ul style="list-style-type: none"> ○ Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers 3. Vorbelastungen Boden <ul style="list-style-type: none"> ○ Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz) 	<p><u>Zu Pkt. 4.17</u></p> <p>Erläuterung / Abwägung:</p> <p>Größere bislang unbebaute Flächen mit Anschluss an bereits bestehende Gewerbeflächen und geringerer Emissionsproblematik hinsichtlich der Nachbarschaft zu stöempfindlichen Nutzungen wie bestehende oder geplante Wohngebiete sind vor allen östlich der B 45 zu finden. Dabei handelt es sich um landwirtschaftlich hochwertige Böden.</p> <p>Zudem sind auf der Ebene der Bauleitplanung auch die übergeordnete Planungsebene zu der Regional- und Landesplanung zu beachten.</p> <p>Der derzeit gültige Regionalplan Südhessen 2010 sieht eine bauliche Entwicklung dieser Flächen ebenfalls vor.</p> <p>Im Rahmen des zwischenzeitlich vorliegenden Gutachtens zur Kompensation des Schutzgutes Boden wurden die Eingriffe in Das Schutzgut Boden näher betrachtet. Neben den Eingriffen in den Boden durch die geplanten Baumaßnahmen wurden dabei auch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich berücksichtigt. Es verbleibt jedoch ein bodenschutzbezogener ausgleichbedarf von 134,73 Bodenwerteinheiten (BWE), umgerechnet 269.460 Biotopwertpunkte. Diese können durch die im Teilplan B vorgesehenen Maßnahmen im Auebereich der Semme ausgeglichen werden.</p> <p>4.17</p> <p>Aufgrund fehlender Planungsalternativen wird an der geplanten städtebaulichen Entwicklung festgehalten. Es wird der geplanten Ausweisung neuer Gewerbeflächen und der dabei vorgesehenen Erschließung Vorrang eingeräumt gegenüber einer landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen.</p> <p>4.18</p> <p>Das Schutzgut Boden wird im Rahmen der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>4. Zusammenfassende Bewertung Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen <p>5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung <p>6. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand <p>7. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung ○ Erarbeitung einer Bilanzierung ○ Ableitung des Kompensationsbedarfs <p>8. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs ○ Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad <p>9. Bodenausgleichsmaßnahmen</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden.</p>		4.18

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Ziel muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.</p> <p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelung, - Rekultivierung von Abbaustäten, Altablagerungen usw., - Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen, - Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur geringwertige Bodenfunktionen besitzen, - Oberbodenauftrag, - Bodenlockerung, - Nutzungsextensivierung, - Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten, - Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterbinden der entsprechenden Wirkungspfade, - erosionsmindernde Maßnahmen. <p>Zusatz bei einer Eingriffsfläche über 10.000 m²:</p> <p>„Die ausschließliche Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in Planung- und Genehmigungsverfahren — Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland Pfalz.</p>		<p style="text-align: center;"><u>Zu Pkt. 4.18</u></p> <p>Erläuterung / Abwägung:</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Gutachten zur Kompensation des Schutzgutes Boden erstellt. Inhalt und Ergebnisse wurde im Rahmen des Bebauungsplanes in angemessenem Maße berücksichtigt. Das Gutachten wird Anlage der Begründung.</p> <p>Siehe Pkt. 4.17 dieser Vorlage</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wurde gefolgt.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Dieses Regelwerk ist abrufbar unter https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/BBH16_2023.pdf</p> <p>Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 fordert ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden.</p> <p><i>Die hierfür geforderte gutachterliche Betrachtung liegt grundsätzlich dem Umweltbericht als eigenständiges Dokument (Bodenkundliches Gutachten) bei.</i></p> <p>10. Planungsalternativen Boden Die Angaben im Umweltbericht müssen erkennen, inwieweit die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann (Planungsalternativen).</p> <p>11. Monitoring Boden ○ Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen</p> <p>12. Allgemeine Zusammenfassung Boden</p>		4.18

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar: <u>Arbeitshilfe zum Bodenschutz in der Bauleitplanung</u></p>	
	<p>Bodenkundliche Baubegleitung:</p> <p>Das Neubauvorhaben ist durch eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu begleiten.</p> <p>Sie kann Teil der ökologischen Baubegleitung sein, die für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere bereits vorgesehen ist, sofern das beauftragte Büro die notwendige Fachkunde nachweisen kann. Grundsätzliches Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahme.</p> <p>Die Bodenkundliche Baubegleitung muss im Rahmen der Bauüberwachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden (Bodenabtrag, Bodentrennung, Zwischenlagerung, Wiedereinbau, Rekultivierung) überwachen zu können. Im Zuge der Überwachung hat die bodenkundliche Baubegleitung ein Bautagebuch zu führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert werden.</p>	<p style="text-align: center;">4.18</p> <p><u>Zu Pkt. 4.19</u> Erläuterung / Abwägung: Es ist vorgesehen, eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen.</p> <p style="text-align: center;">4.19</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:	4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt
		Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>5. Dezernat IV/Da 43.1 - Strahlenschutz, Immissionsschutz</p> <p>Wie bereits in meinen Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan „2. Änderung“ im Jahr 2022 in gleicher Angelegenheit erläutert, wird in der Begründung zum Bebauungsplan jetzt unter Punkt 12 auf Seite 26 (Immissionsschutz) dargestellt, dass die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes zu den im Norden und Nordosten geplanten Wohnbauflächen Maßnahmen zum Schutz dieser Flächen erforderlich machen werden.</p> <p>Zur Ermittlung der notwendigen Maßnahmen wird auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes im Zuge des weiteren Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt.</p> <p>Die sich aus der Untersuchung ergebenden Schutzmaßnahmen sind dann in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen und damit verbindlich zu machen.</p> <p>Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat daher ergeben, dass gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet West“ in Groß-Umstadt in den Stadtteilen Umstadt, Richen und Semd hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wenn die in der noch zu erstellende schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Vorgaben zum Lärmschutz (Emissionskontingente und/oder Schallschutzmaßnahmen, etc.) tatsächlich realisiert bzw. beachtet werden.</p> <p>Dafür ist bei Umsetzung der Planung in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren Sorge zu tragen, denn nur so sind ein ausreichender Schutz künftiger Wohnnutzung von Anfang an sicherzustellen und künftige Beschwerden (Konflikte) zu vermeiden.</p>		<p style="text-align: center;">4.20</p> <p><u>Zu Pkt. 4.20</u> Erläuterung / Abwägung: Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden zum Anlass genommen, die sich daraus ergebenden Festsetzungen im Entwurf zu ergänzen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist hinsichtlich Immissionsschutz folgendes zu beachten:</p> <p>Es sind Angaben zu machen, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann.</p> <p>Weiter sind Angaben zu Lärm, insbesondere Betriebslärm, Lufthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht und Strahlung zu machen.</p> <p>Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genügt eine angemessene allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Spezielle Untersuchungen, außer dem schalltechnischen Gutachten sind zum derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich.</p> <p>Weitere Anregungen und/oder Hinweise werden nicht geltend gemacht.</p> <p>III. Abteilung IV/Wi— Umwelt Wiesbaden</p> <p>1. Dezernat IV/Wi 44 — Bergaufsicht</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 style="text-align: center;">4.21</p> <p><u>Zu Pkt. 4.21</u> Erläuterung / Abwägung: Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes werden die nebenstehenden Ausführungen berücksichtigt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</p> <p>1. Dezernat V 53.1 — Naturschutz (Planungen und Verfahren)</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> <p>C. Hinweise</p> <p>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 Bauleitplanverfahren 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 118, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de</p> <p><u>Anlage:</u> Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie</p>		<p style="text-align: center;">4.22</p> <p><u>Zu Pkt. 4.22</u> Erläuterung / Abwägung: Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ebenfalls gehört. Siehe Pkt. 5 dieser Vorlage</p> <p>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 5	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt	Schreiben vom 02.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<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><u>Zu Pkt. 5.1</u> Erläuterung / Abwägung: Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, die Begründung entsprechend zu ergänzen. Ein Änderungserfordernis für die Planung ergibt sich somit nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen																										
Lfd. Nr.: 6	PLEdoc GmbH, Essen						Schreiben vom 24.04.2024																			
Stellungnahme / Anregung					Beschlussfassung																					
<p>Tabelle der betroffenen Anlagen:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">lfd. Nr.</th> <th style="width: 15%;">Eigentümer</th> <th style="width: 15%;">Leitungstyp</th> <th style="width: 10%;">Status</th> <th style="width: 10%;">Leitungsnr.</th> <th style="width: 5%;">DN</th> <th style="width: 5%;">Blatt</th> <th style="width: 5%;">Schutzstreifen m</th> <th style="width: 30%;">Beauftragter</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Open Grid Europe</td> <td>Ferngasleitung mit Begleitkabel</td> <td style="text-align: center;">in Betrieb</td> <td>RG026004003</td> <td style="text-align: center;">500</td> <td style="text-align: center;">37-a - 39</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td>Andreas Härtschitz 09365/804-00 Rimpar</td> </tr> </tbody> </table>									lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter	1	Open Grid Europe	Ferngasleitung mit Begleitkabel	in Betrieb	RG026004003	500	37-a - 39	10	Andreas Härtschitz 09365/804-00 Rimpar
lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter																		
1	Open Grid Europe	Ferngasleitung mit Begleitkabel	in Betrieb	RG026004003	500	37-a - 39	10	Andreas Härtschitz 09365/804-00 Rimpar																		
<p>Von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.</p> <p>Die uns von Ihnen zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir gesichtet und festgestellt, dass die eingangs näher bezeichnete Ferngasleitung bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich der Legende sowie in der Begründung berücksichtigt worden ist.</p> <p>Zu Ihrer weiteren Information erhalten Sie die Bestandsunterlagen der Ferngasleitung. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.</p> <p>Die Darstellung der Ferngasleitung ist in den Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.</p> <p>Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW — Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens mit Gebäuden gleich welcher Art ist grundsätzlich nicht zulässig.</p>					6.1	<p><u>Zu Pkt. 6.1</u></p> <p>Erläuterung / Abwägung: Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Teile der Leitung wurden zwischenzeitlich anhand der Angaben des Versorgers zeichnerisch im Planbild korrigiert. Die Ausführungen sollten dahingehend aufgegriffen werden, als die zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen bei dem im Planbild dargestellten Leitungsverlauf der Gasleitung berücksichtigt werden und zudem ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach sich die Bauausführenden vor Beginn von Erdbaumaßnahmen bei den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern über die im Eingriffsgebiet vorhandenen Leitungen und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen informieren sollen und gleichwohl Abweichungen von den dargestellten Leitungsverlauf im Einzelfall möglich sind.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>																				
<p>Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW — Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens mit Gebäuden gleich welcher Art ist grundsätzlich nicht zulässig.</p>					6.2	<p><u>Zu Pkt. 6.2</u></p> <p>Erläuterung / Abwägung: Die Flächen des Schutzstreifens liegen innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Grundsätzlich sind hier auch bauliche Anlagen beispielsweise in Form von Wege, Stellplätzen und kleineren Nebengebäuden zulässig. <i>weiter siehe nächste Seite</i></p>																				

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:	Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung
6	PLEdoc GmbH, Essen, Essen	Schreiben vom 24.04.2024
	<p>Zustimmend haben wir zu Kenntnis genommen, dass die Baugrenzen des Bebauungsplanes außerhalb der Schutzstreifengrenzen angelegt sind und somit eine nach den technischen Regelwerken unzulässige Be- und Überbauung des Schutzstreifens ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Den Unterlagen unter Punkt 8.1.6 „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Zu erhaltende Einzelbäume“ auf Seite 17 der Begründung entnehmen wir, dass entlang der geplanten Erschließungsstraße innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen die (Neu)-Anpflanzungen von mindestens 35 Laubbäumen festgesetzt werden soll. An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass Neupflanzungen von Bäumen bzw. Sträuchern <u>nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches</u> erfolgen darf, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden. Um eventuelle Fehlanpflanzungen zu vermeiden, sollte ein Pflanzplan eingereicht werden. Dies dient dem Schutz der Versorgungsanlagen sowie dem Erhalt der Zugänglichkeit und Einsehbarkeit der Leitungstrasse.</p> <p>Ihren Ausführungen bzgl. der Ferngasleitung unter Punkt 10 Ver- und Entsorgung auf Seite 23 if der Begründung stimmen wir zu.</p> <p>Bei der Planung der Erschließungsstraße ist zu beachten, dass Verkehrswege innerhalb des Schutzstreifenbereiches unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m auszulegen sind. Die Leitungseigentümerin behält es sich vor, für die Überfahrungsgebiete der Rohrleitung eine rechnerische/technische Überprüfung durch einen Sachverständigen einzuholen, die als Ergebnis Sicherheits- und Anpassungsmaßnahmen ergeben kann. Detaillierte Planunterlagen sind uns zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen. Die bauausführende Erschließungsplanung ist frühzeitig mit uns abzustimmen. Generell sind wir bei allen Maßnahmen in Schutzstreifennähe zu beteiligen.</p>	<p><u>noch zu Pkt. 6.2</u> Erläuterung / Abwägung: Deshalb wird vorgeschlagen, einen entsprechenden textlichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach eine nach den textlichen Regelwerken (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW — Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) unzulässige Bebauung auszuschließen ist. Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, auf die unzulässige Überbauung der Gashochdruckleitung hinzuweisen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Zu Pkt. 6.3</u> Erläuterung / Abwägung: Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für Anpflanzungen zur freien Landschaft hin außerhalb des Schutzstreifenbereiches fest. Die Standorte der anzupflanzenden Einzelbäume im Bereich der neu geplanten Gewerbestraße werden zeichnerisch nur vorgeschlagen und liegen außerhalb des Schutzstreifen. Lediglich die anzupflanzende Gesamtzahl der Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird festgesetzt. Um eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern im Rahmen der Grundstücksfreiflächenbegrünung für den Bereich des Schutzstreifens auszuschließen sollte die textliche Festsetzung entsprechend ergänzt werden. Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, die Schutzstreifen von Leitungen von einer Bepflanzung mit Gehölzen und Bäumen im Rahmen der Festsetzungen zur Grundstücksfreiflächenbegrünung auszunehmen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Zu Pkt. 6.4</u> Erläuterung / Abwägung: Die Ausführungen betreffen die Ausführungsplanung der Erschließungsstraße und nicht die Ebene des Bebauungsplanes.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden für die bauausführende Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:	Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung
6	PLEdoc GmbH, Essen, Essen	Schreiben vom 24.04.2024
	<p>Im Hinblick auf die ausstehende Durchführung der Umweltprüfung im weiteren Planverfahren sowie die Festlegung möglicher externer Ausgleichsflächen (auch Ausgleichsmaßnahmen über ein Ökokonto) können wir eine weitere Betroffenheit durch noch festzulegende Maßnahmen nicht ausschließen.</p> <p style="text-align: right;">6.5</p> <p>Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“</p> <p style="text-align: right;">6.6</p> <p>Wir möchten Sie bitten uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p><u>Zu Pkt. 6.5</u> Erläuterung / Abwägung: Die PLEdoc GmbH wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens beteiligt und kann dann auch zu den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten eine Stellungnahme abgeben.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Zu Pkt. 6.6</u> Erläuterung / Abwägung: Das genannte Merkblatt beinhaltet neben u.a. Ausführungen zur nachrichtlichen Übernahme der Leitungen mitsamt Schutzstreifen in den Bebauungsplan sowie eine Auflistung nicht zulässiger Gebäude und baulicher Anlagen innerhalb dieses Schutzstreifens. Dies betrifft neben Gebäuden u.a. auch Oberflächenbefestigungen in Beton, die Ausweisung von Flächen als notwendige Feuerwehrebewegungszonen, Dauerstellplätze für Campingwagen. Andere Maßnahmen bedürfen der besonderen Zustimmung wie etwa die Freilegung der Leitungen oder der Neubau von kreuzenden Straßen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, einen textlichen Hinweis auf das Merkblatt der OGE GmbH aufzunehmen.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

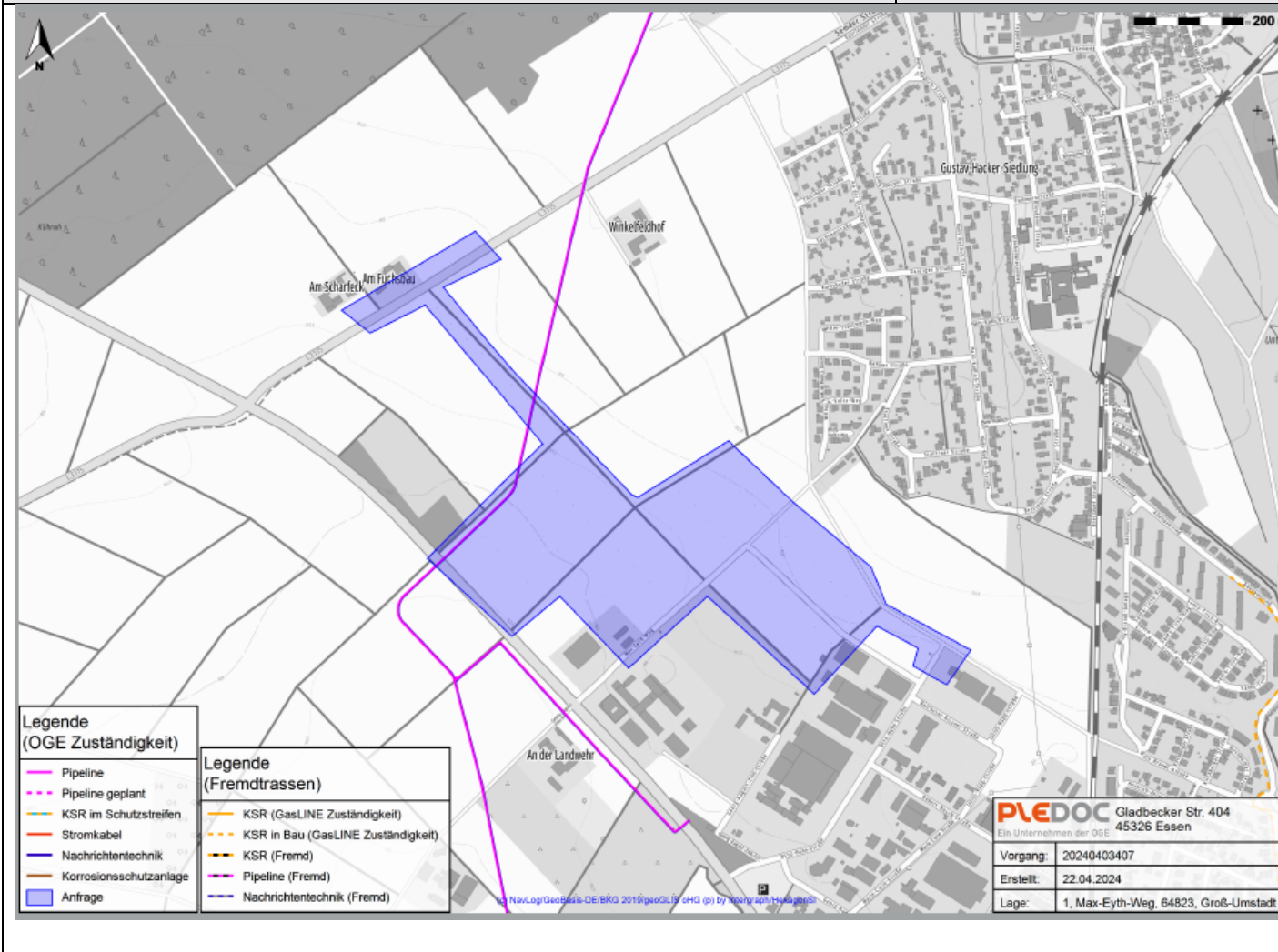
Lfd. Nr.: 6

PLEdoc GmbH, Essen

Schreiben vom 24.04.2024

Stellungnahme / Anregung

Beschlussfassung



/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 7	BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Frankfurt am Main	Schreiben vom 01.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung und nehmen im Namen des BUND Landesverbandes wie folgt Stellung:</p> <p>Die Ausweisung des Gewerbegebietes West widerspricht dem sparsamen Umgang mit dem Boden nach § 1 (2) S.2 BauGB. Der veraltete Regionalplan aus 2010 mit inzwischen überholten Entwicklungsvorstellungen kann als Begründung für die Verletzung dieses Gebotes nicht herangezogen werden.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan ist im Zusammenhang mit dem Verbrauch von 75 ha in den letzten 30 Jahren für Gewerbe- und Baugebiete in der Kernstadt zu sehen und verletzt die Gestaltungsfreiheit künftiger Generationen. Denn wenn in diesem Umfang weiterhin Gewerbe- und Bauflächen ausgewiesen würden, reichte die Siedlungsfläche in 30 Jahren nicht nur bis zum Semder Eck sondern würde bereits die Bundesstraße überschreiten.</p> <p>Ein Bedarf für Gewerbe- und Bauflächen kann nicht als Begründung für weitere Ausweisungen herangezogen werden. Für Heroin und Kokain besteht ebenfalls ein Bedarf, dem jedoch nicht durch Genehmigungen entsprochen wird.</p> <p>Es erscheint auch willkürlich, wenn die Feststellung eines aktuellen Bedarfes ausreichen soll, die höchste Bodenwertigkeitsstufe des landwirtschaftlichen Fachplanes zu ignorieren. Damit stellt sich die Frage nach der Bedeutung von Fachplänen überhaupt.</p>		<p><u>Zu Pkt. 7.1</u> Erläuterung / Abwägung: Der Regionalplan Südhessen und der Regionale Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt / RheinMain wird derzeit neu aufgestellt und befindet sich im Verfahren. Bis zur Rechtskraft dieses Planes behält der aktuell geltende Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 seine Gültigkeit. Des Weiteren entspricht die vorgesehene bauliche Entwicklung auch den Darstellungen, der Flächennutzungsplanung. Gegenüber den Aussagen des Regionalplanes Südhessen 2010 beschränkt sich die bauliche Entwicklung auf die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen in einer Größenordnung von ca.15 ha; bei insgesamt 18.5 ha Gesamtfläche.</p> <p>Die vorgesehene städtebauliche Entwicklung erfolgt in Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen. An der Erforderlichkeit der Planung zur weiteren städtebaulichen Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Umstadt inkl. der hierfür notwendigen Erschließungsanlagen wird weiterhin festgehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 7.2</u> Erläuterung / Abwägung: Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss kein konkreter Gewerbeflächenbedarf nachgewiesen werden, die Stadt hat hier ein Planungsermessen. Maßgeblich für die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes ist die Plankonzeption der Stadt, die den Anforderungen der Flächennutzungsplanung und dem Regionalplan Südhessen entsprechen muss. Das ist hier gegeben.</p> <p><i>Weiter siehe nächste Seite</i></p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 7	BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Frankfurt am Main	Schreiben vom 01.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
		<p><u>Zu Pkt. 7.2</u></p> <p>„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“ (§ 1 Abs. 6 BauGB).</p> <p>Die Belange der Landwirtschaft bilden dabei einen Belang, dem aufgrund der Aussagen im landwirtschaftlichen Fachplan im Rahmen der Abwägung mit anderen Belangen angemessen zu berücksichtigen ist.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wird an der Planung im vorgesehenen Umfang festgehalten, um gewerbliche Bauflächen für die weitere Entwicklung in Groß-Umstadt bereitstellen zu können.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 7	BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Frankfurt am Main	Schreiben vom 01.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>Die Gesamtbreite der Straße mit Geh- und Radwegen von 16 m bei einer Fahrbahnbreite von 6,5 m ist ein sehr verschwenderischer Umgang mit den besten Ackerböden, anstatt sie sparsam und effektiv für das eigentliche Nutzungsziel einzusetzen, und ist in dieser Form nicht zu akzeptieren. Vor dem Hintergrund eines fehlenden Radwegenetzes in den Wohngebieten der Kernstadt ist ein beidseitiger Rad- und Gehweg in dem Industriegebiet am Stadtrand nicht nachvollziehbar und sollte auf die Ostseite der Straße beschränkt werden.</p>	<p><u>Zu Pkt. 7.3</u> Erläuterung / Abwägung: Der Bebauungsplan berücksichtigt den aktuellen Planungsstand der Erschließungsstraße. Bzgl. der gewählten Fahrbahnbreite ist auszuführen, dass diese Breite vor dem Hintergrund eines Begegnungsverkehr von Lkw/ Lkw geplant wird. Die Baurechtschaffung der beidseitig vorgesehenen Rad- und Fußwege zielt darauf ab entsprechend dem Bedarf beidseitige Rad- und Fußwege errichten zu können. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der geplanten Schulentwicklung südlich der Hacker-Siedlung, so dass die Voraussetzungen geschaffen werden bedarfsgerecht und ggf. zeitlich gestaffelt den Ausbau vorzunehmen.</p>
7.3		
	<p>Ohne dass die erwartete Verkehrszunahme durch eine entsprechende Steigerung des ÖPNV kompensiert wird, ist die Planung mit einer Zunahme von CO₂-Emissionen verbunden und nicht zukunftsfähig. Sie muss in ein regionales Verkehrs- und Mobilitätskonzept integriert werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>
7.4		
	<p>Kritisch ist der Einfluss großflächiger Industriebauten (über 50 m lang) auf die Zunahme des Oberflächenwasserabflusses zu sehen, wenn auch die geplante Anlage zur Regenwasserrückhaltung anerkannt wird.</p>	<p><u>Zu Pkt. 7.4</u> Erläuterung / Abwägung: Die Linienführung des ÖPNV erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Betreibern und mit Blick auf die bauliche Entwicklung im Bereich der Nordspange sowie der geplanten Ansiedlung der Ernst-Reuter-Schule im Bereich südlich der Gustav-Hacker-Siedlung.</p>
7.5		<p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>
		<p><u>Zu Pkt. 7.5</u> Erläuterung / Abwägung: Hierzu ist anzumerken, dass der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festsetzt der zufolge Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und dabei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, allerdings wird der Anteil der zulässigerweise zu errichtenden Hauptgebäude mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 begrenzt. Der in der Baunutzungsverordnung in § 17 genannte Orientierungswert für die Grundflächenzahl für Gewerbebetriebe beträgt demgegenüber 0,8.</p>
		<p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 7	BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Frankfurt am Main	Schreiben vom 01.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Auch wenn die Wasserversorgung des Gewerbegebietes zum jetzigen Zeitpunkt als gesichert eingeschätzt wird, bedeutet die dafür notwendige Grundwasserentnahme einen zusätzlichen Eingriff in den Naturhaushalt, der vor dem Hintergrund des Klimawandels kritisch zu sehen und in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz einzubeziehen ist.</p> <p>Daher soll der Einbau von Zisternen zur Grünflächenbewässerung nicht nur empfehlend, sondern verpflichtend, für Brauchwasser empfehlend festgesetzt werden. Damit soll ein Teil des Niederschlags auf den versiegelten Flächen wieder in den Kreislauf fließen und entsprechende weitere Eingriffe in den Naturhaushalt durch Grundwasserentnahmen und Energieverbrauch für die Trinkwasseraufbereitung ersparen. § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung sieht das explizit vor.</p>		<p><u>Zu Pkt. 7.6</u> Erläuterung / Abwägung: Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der „Kompensationsverordnung des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz“ aus dem Jahre 2018. Zwar ist eine Zusatzbewertung im Rahmen einer Bilanzierung nach KV möglich; die Beurteilungsgrößen beschränken sich aber auf die Themenbereiche Landschaftsbild, Vernetzung/ Zerschneidung, Klimawirkungen, besonders geschützte Arten und biologische Vielfalt, Bodenfunktionen, sonstige Randbedingungen wie Veränderungen des Bodens bzgl. seines Ertragspotentials sowie Bewertungen bzgl. der besonderen örtlichen Situation.</p> <p>7.6</p> <p>7.7 Allerdings wurde zwischenzeitlich auch ein Gutachten zur Kompensation des Schutzgutes Boden erstellt. Dabei wird im Rahmen der Eingriffsbewertung auch der Boden hinsichtlich seiner Filter- Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften auf das Grundwasser betrachtet. Die dabei aufgrund der Eingriffe in den Boden ermittelte Ausgleichsbedarf berücksichtigt also indirekt auch die Thematik Grundwasser.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Zu Pkt. 7.7</u> Erläuterung / Abwägung: Siehe Pkt. 4.3 dieser Vorlage</p> <p>Beschlussvorschlag: Der BUND wird auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Kreis Ausschusses des Kreises Darmstadt -Dieburg verwiesen.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:	BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Frankfurt am Main	Schreiben vom 01.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
Die Aussagen zum Thema Licht sind zu begrüßen. Werbemittel sollen die Oberkante der Gebäudehöhe nicht überschreiten.	7.8	<p><u>Zu Pkt. 7.8</u> Erläuterung / Abwägung: Es wird vorgeschlagen, die Anregung aufzugreifen und die zulässige Höhenentwicklung der Werbeanlagen in Abhängigkeit der jeweiligen Gebäudehöhe zu begrenzen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p>
Als konkrete Hilfe für die künftigen Unternehmen sollen die gebietsheimischen Pflanzenarten oder Saatgutmischungen aufgelistet werden, die dauerhaft auf den Dachflächen mit ihren extremen Standortsbedingungen überleben können. Ihre Funktionsfähigkeit ist durch Pflege und ggf. Nachsaaten zu gewährleisten.	7.9	<p><u>Zu Pkt. 7.9</u> Erläuterung / Abwägung: Der Bebauungsplanentwurf enthält bislang folgende textliche Festsetzung zur Dachbegrünung: <i>„Mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft zu begrünen. Die Dachflächen von oberirdischen Garagen sind vollständig dauerhaft zu begrünen. Die zu begrünenden Dachflächen sind mit gebietsheimischem Saatgut einzusäen und extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Die Begrünung ist mit einer flächendeckenden Gras-Kraut-Vegetation herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.“</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden dahingehend aufgegriffen, als die bestehende Festsetzung zur Dachbegrünung um die Formulierung „Ihre Funktionsfähigkeit ist durch Pflege und ggf. Nachsaaten zu gewährleisten“ ergänzt wird und die Hinweisliste um gebietsheimische Pflanzenarten und Saatgutmischungen zur Dachbegrünung ergänzt wird.</p>
Bei der Vorschlagsliste ist bei den heimischen Baumarten die Elsbeere zu berücksichtigen.	7.10	<p><u>Zu Pkt. 7.10</u> Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 8	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Echzell	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung in o.a. Bauleitplanverfahren. Zugleich im Namen des Naturschutzbundes Deutschland (NABU), LV Hessen, KV Dieburg e.V. nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Flächenverbrauch und -verdichtung sowie Infrastruktur zehren an den natürlichen Bodenfunktionen für Kleinklima und Wasserhaushalt. Nicht nur das Landschaftsbild, auch die ökologischen Kreisläufe werden durch die Versiegelungen verschlechtert.</p> <p>Die bedrohlichen Auswirkungen des Klimawandels, das globale Artensterben, schwindende Grundwasserstände und der anhaltende Verlust an wertvollen Böden führen daher zu besonderen Anforderungen an kommunale Bauleitplanverfahren. Nach unserer Ansicht können Neuversiegelungen nur dann noch weiter betrieben werden, wenn nachstehende Voraussetzungen erfüllt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In annähernd identischem Umfang sind für die Neuversiegelungen bestehende und bereits versiegelte Flächen zu entsiegeln, die dortigen Böden wieder in nahezu ursprüngliche Zustände zurückzusetzen und die ehemaligen Versickerungsleistungen und Lebensraumbedingungen wieder herzustellen. <p>Sollte dies nicht möglich sein, sind im Rahmen der geplanten Neuversiegelungen folgende Aspekte abzuarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachvollziehbare Prüfung aller Möglichkeiten zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, gilt im vorliegenden Fall insbesondere für den überproportional hohen Anteil an Verkehrsflächen. • Nachweis vergleichbarer Versickerungsleistungen für das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen in oder außerhalb des Plangebietes. 	<p><u>Zu Pkt. 8.1</u> Erläuterung / Abwägung: Das zwischenzeitlich vorliegende „Gutachten zur Kompensation des Schutzgutes Boden“ kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Zusammenhang mit der vorgesehenen Planung ein Bodenwertdefizit in Höhe von 169,07 BWE unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen (extensive Dachbegrünung, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) ergibt. Dieses Defizit wird durch innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen u.a. in Form der geplanten Grünflächen weiter reduziert, womit ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden in Höhe von 134,73 BWE verbleibt. Der Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt indirekt über die Inanspruchnahme des Biotopwerteguthabens, welche durch die Aufwertungsmaßnahmen der Flächen des Teilplanes B generiert werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 8.2</u> Erläuterung / Abwägung: Zu entsiegelnde Flächen in dem bei der Neuausweisung geplantem Umfang stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Auch eine Nutzung alternativer Standorte wie etwa die gewerblicher Brach- oder Konversionsflächen ist nicht gegeben.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 8.3</u> Erläuterung / Abwägung: Der relativ hohe Anteil an Verkehrsflächen ergibt sich insbesondere aus dem Erfordernis einer Anbindung der neuen Gewerbeflächen an die Landesstraße 3115 und auch zu einer Entlastung des bestehenden Straßennetzes beizutragen.</p> <p><i>Fortsetzung folgende Seite</i></p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 8	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Echzell	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> • Nachweis einer dauerhaften und nachhaltigen klimaneutralen Umnutzung des Geländes. • Festsetzung nachhaltiger und klimaneutraler Baustoffe für alle Bauprojekte innerhalb des Plangebietes. <p>Bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur FNP-Änderung (Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg, Flächennutzungsplan, 2. Änderung) haben wir mit Schreiben vom 21.4.2020 zu den o.a. Punkten konkretere Forderungen erhoben. Diese Stellungnahme behält weiterhin ihre Gültigkeit bzw. hat durch die Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit noch mehr an Bedeutung gewonnen. Zum derzeitigen Zeitpunkt müssen wir daher massive Bedenken gegen den vorliegenden Planungsentwurf vortragen.</p>		<p>8.3 Die jeweiligen Straßenquerschnitte ergeben sich aus den fachlichen Vorgaben und den zukünftigen Anforderungsprofil. So wird u.a. für geplante Haupterschließung ein 16,50 m breiter Straßenquerschnitt zugrunde gelegt. Dieser ergibt sich aus der zu erwartenden Abwicklung des Gewerbeverkehrs (Begegnungsfall Lkw/Lkw), der geplanten beidseitigen Führung eines kombinierten Fuß- und Radweges, den erforderlichen Seitensteifen (Mulden) für die Entwässerung sowie einem Grünstreifen für die geplante Straßenraumbegrünung (inkl. Baumpflanzung) bzw. abschnittsweises Parken innerhalb des Gewerbegebietes.</p> <p>Auch die inneren Erschließungsflächen mit einem Querschnitt von 13,00 m ergeben sich aus den verkehrstechnischen Anforderungen.</p> <p>8.4 Die Entwässerungsplanung wird im Rahmen der Fortführung der Planung weiter detailliert.</p> <p>Die Verwendung nachhaltiger und klimaneutraler Baustoffe für alle Bauprojekte im Plangebiet kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da in § 9 BauGB abschließend die Festsetzungsmöglichkeiten geregelt werden. Diesbezüglich ist auf die Ausführungsplanung und die diesbezügliche Fachgesetzgebung zu verweisen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 8.4</u> Erläuterung / Abwägung: Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.07.2021 bereits über die in der Stellungnahme der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz vom 21.04.2020 aufgeführten Punkte beschlossen. Es wird auf die entsprechende Beschlussfassung verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 8	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Echzell	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Zu konkreten Inhalten der vorliegenden Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Das Verkehrsgutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Es wird empfohlen, die Landesstraße zwischen dem Semder Kreuz (B 45 / L 3115) und dem Planknoten K4 zur Straßennetzergänzung auf einen Regelquerschnitt RQ 11 auszubauen. Zudem sollte nach einem Ausbau am Semder Kreuz eine Aufstelllänge für zwei Fahrstreifen auf der östlichen L 3115 von ca. 50 m gewährleistet sein. Die Verkehrsuntersuchung „Planfall Zwischenstand 2022“ kommt dabei u.a. zu dem Ergebnis, dass der neue Knotenpunkt K4 auf der L3115 zum Anschluss in das Gewerbegebiet West hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit vorfahrts geregelt ausgebildet werden kann. Empfohlen wird, für den Knotenpunkt einen eigenen Linksabbiegestreifen von der L 3115 in die Planstraße vorzusehen.</p> <p>Hessen mobil: „Als Ergebnis der verkehrlichen Prüfung ist weiterhin festzustellen, dass auch - wenn nach vorgelegter Verkehrsuntersuchung eine theoretische Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte gegeben ist - die Auswirkung der neu hinzukommenden Verkehre auf der B-45 gravierend sein werden, was eine Erweiterung der Verkehrsuntersuchung mit der Durchführung einer Simulation künftiger Verkehre unumgänglich macht. Ergänzend möchten wir anmerken, dass der in der Verkehrsuntersuchung in jeder Variante vorgeschlagene Umbau der Knotenpunkte im Verlauf der B-45 zu einem Turbokreisel keine Zustimmung von Hessen Mobil findet. Im Hinblick auf die Unfallentwicklung der In Hessen bekannten Turbokreisel können diese nicht als verkehrssichere Knotenpunktformen eingestuft werden. Ein rechnerischer Nachweis nach HBS reicht für diesen Vorschlag nicht aus.“</p>		<p><u>Zu Pkt. 8.5</u></p> <p>Erläuterung / Abwägung:</p> <p>Die Maßnahmen dieses Bebauungsplanes bedingen keinen vierspurigen Ausbau der B 45, den Hessen Mobil unabhängig von dem Bauleitplan schon aufgrund der bestehenden Belastung für erforderlich erachtet. Das Gesamtkonzept für die B 45 sieht dies aber erst langfristig vor. Kurzfristig sind nur wenige Ertüchtigungsmaßnahmen vorgesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.:	Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung
Lfd. Nr.: 8	<p>Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Echzell</p>	Schreiben vom 08.05.2024
	<p>R+T: „Es bleibt festzuhalten, dass die B 45 bereits heute bis zu ihrer Kapazitätsgrenze belastet ist. Damit Groß-Umstadt und andere Kommunen im Umfeld überhaupt noch Potenzialflächen entwickeln können, sind daher Ertüchtigungsmaßnahmen der B 45 und ihrer Knotenpunkte unumgänglich. Wir sehen daher eine Simulation für die B 45 und die Prüfung von Ertüchtigungsmaßnahmen als Aufgabe für eine übergeordnete Institution, damit dem Landkreis Darmstadt-Dieburg und dem Odenwaldkreis noch Entwicklungsmöglichkeiten bleiben.“</p> <p>In Anbetracht dieser Ausführungen und unter Berücksichtigung der laufenden Bauleitplanverfahren der Stadt Dieburg halten wir alle kommunalen Bauleitplanverfahren mit möglichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation auf der B 45 derzeit nicht für genehmigungsfähig. Vordringlich ist hier eine nachhaltige Veränderung der Verkehrsbedingungen zu erwirken. Dringend erforderlich ist ein übergeordnetes Gesamt-Verkehrskonzept für die Region unter Einbindung des ÖPNV. Gegen alle Maßnahmen, die in letzter Konsequenz zu einem (4-streifigen) Ausbau der B 45 beitragen, erheben wir daher massive Bedenken.</p>	8.5

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 8	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Echzell	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Weitere Bedenken und Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Abb. 2 der Klimaexpertise zeigt eindrucksvoll die um 4-5°C höhere Nachttemperatur der bereits bestehenden Gewerbeflächen und den Freiflächen, die jetzt überplant werden sollen. Eine derart massive Verschlechterung (mit Auswirkungen auf das Umfeld und das lokale Kleinklima ist aus unserer Sicht nicht zu verantworten. Hier erwarten wir konkrete Festsetzungen für eine klimaneutrale Entwicklung zukünftiger Bauflächen einschließlich definierter Aussagen zur Minimierung der zu erwartenden „Lichtverschmutzung“ des Nachthimmels, u.a. zum Schutz von Insekten, Fledermäusen und Eulen. Ebenso sind auch Fragen der Rückhaltung und der Versickerung des Niederschlagswassers durch konkrete und insbesondere naturnahe Festsetzungen aufzuarbeiten (Stichwort „Schwammstädte“, dieser und weitere Hinweise aus der Klimaexpertise bleiben im vorgelegten Bauleitplanentwurf weitgehend unberücksichtigt). 		<p>8.6</p> <p><u>Zu Pkt. 8.6</u> Erläuterung / Abwägung: Der Bebauungsplan beinhaltet verschiedenen Festsetzungen, die sich klimatisch auswirken. Neben Festsetzungen zur Dachbegrünung beinhaltet er auch Regelungen zur Fassadenbegrünung sowie zur Verwendung heller Beläge im Gewerbegebiet. Weitere Festsetzungen wie der Erhalt von bestehenden Bäumen im Bereich der Landesstraße, die Anpflanzung von Bäumen im Straßenbereich sowie die festgesetzte Anpflanzung von Gehölzen im Westen des Plangebietes und nicht zuletzt die Vorgaben zur Grundstücksfreiflächenbegrünung tragen zu Minimierung der Aufheizeffekte bei. Auch Festsetzungen zur Errichtung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers ist zunächst auszuführen, dass durch die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung die anfallende und abzuleitende Niederschlagsmenge reduziert wird. Zwar ist aufgrund der Bodenverhältnisse eine direkte Versickerung nicht möglich, allerdings erfolgt deren temporäre Rückhaltung, die zum Teil in Mulden und Rigolen erfolgt, so dass auch hier ein Teil versickern bzw. verdunsten kann.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>
<ul style="list-style-type: none"> „Obwohl Nachverdichtungspotentiale auch weiterhin genutzt werden sollen, darf jedoch nicht übersehen werden, dass die vorhandenen Erschließungsanlagen (Straße, Wasser, Abwasser) einer Nachverdichtung Grenzen setzen“, dieses Zitat aus einer früheren B-Plan-Begründung kann ohne Einschränkungen auch für neue Flächen angesetzt werden. Die vorhandene Infrastruktur verträgt nach unserer Ansicht keine weiteren Wohn- und Gewerbeflächen. Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasser-, Verkehrs- und Lärmbelastungen haben in unserem Raum Belastungsgrenzen erreicht bzw. bereits überschritten. Dies gilt teilweise auch schon für die Kinder- und Seniorenbetreuung und Schul- und Gesundheitsvorsorge-Einrichtungen. 		<p>8.7</p> <p><u>Zu Pkt. 8.7</u> Erläuterung / Abwägung: Die Planung der notwendigen Infrastrukturanlagen erfolgt unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung und auch der bestehenden Infrastruktureinrichtungen. Die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen sind vor dem Hintergrund der damit verbundenen Zielsetzung zu sehen, um gewerbliche Bauflächen in Zukunft im Stadtgebiet bereitstellen zu können und auch Arbeitsplätze in der Region zu halten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 8	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Echzell	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<ul style="list-style-type: none"> • Mit Grund und Boden ist schonend umzugehen; insbesondere sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bei Betrachtung bzw. Auswertung der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des „Landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen (Ergebniskarte: Gesamtbewertung der Feldfunktionen mit Datum vom 26.08.2004) wird ersichtlich, dass die beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzflächen unter die Stufe 1a (höchste Funktionserfüllung) fallen. Bei den Funktionen handelt es sich um die Ernährungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungsfunktion sowie Schutzfunktion. Der Abwägung zu Gunsten der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen gegenüber der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung können wir daher nicht folgen. Die Abwägung bezieht sich offenbar auf eine einseitige Betrachtung der gewerblichen Nutzung und lässt andere Betrachtungen weitgehend unberücksichtigt. 	<p style="text-align: center;">8.8</p> <p><u>Zu Pkt. 8.8</u> Erläuterung / Abwägung: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Abwägung mit den unterschiedlichsten Belangen. Die von Seiten des HGON vorgebrachte Ablehnung der geplanten baulichen Entwicklung unter Hinweis auf die besondere landwirtschaftliche Eignung der Flächen bildet dabei nur einen zu gewichtenden Belang. Mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes, gewerbliche Bauflächen auch in Zukunft für die mittelzentrale Entwicklung in Groß-Umstadt bereitstellen zu können ist auch die weitere Entwicklung als attraktiver Arbeitsplatz- und Wohnstandort verbunden. Im Rahmen der Abwägung wird daher an der gewerblichen Nutzung auch im geplanten Umfange festgehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Festsetzung von 7 Blühstreifen als Feldlerchenmaßnahmen ist vollkommen unzureichend. Bereits im Faunistischen Gutachten wurden im Wirkungsbereich des Bauleitplangebietes 10 Reviere nachgewiesen. Auch die außerhalb des überplanten Bereiches liegenden Vorkommen werden durch die heranrückenden Gebäude- und Gehölzkulissen zerstört, wie auch von den Gutachtern bestätigt. Vergleiche hierzu die Ausführungen im Textteil des laufenden Verfahrens: „Anzumerken ist, dass im Bereich der geplanten Zufahrt/Straßenanbindung tatsächlich keine weiteren Reviere der Feldlerche o.a. Offenlandarten erfasst werden konnten. Dies begründet sich u.a. auch darin, dass von der L 3115 - die zudem noch von einer hochwüchsigen Baumreihe begleitet wird - ein deutlicher Kulisseneffekt ausgeht, dem eine Effektdistanz von bis zu 100 m zugeschrieben werden kann. 	<p style="text-align: center;">8.9</p> <p><u>Zu Pkt. 8.9</u> Erläuterung / Abwägung: Unter Zugrundelegung der Artenschutzprüfung von Sept. 2023 und den hier als Ersatz zu schaffenden 7 Blühstreifen für sieben Reviere erfolgte eine mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmte Festlegung von geeigneten Flächen in den Gemarkungen Semd, Heubach, Klein-Umstadt sowie Dorndiel. Zwar beschränkt sich die Anzahl dabei auf insgesamt 5 Flächen, jedoch wurde durch Vergrößerung der Blühflächen von laut Gutachter empfohlenen 1000 m² Mindestgröße eine Größe von 1500 m² festgesetzt, um hierzu einen Ausgleich zu schaffen.</p> <p><i>weiter siehe nächste Seite</i></p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 8	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Echzell	Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>Hinzu kommt ein Gehölzzug im Westen sowie ein landwirtschaftliches Gehöft im Osten, von denen ebenfalls vorkommensrelevante Kulisseneffekte ausgehen. Aufgrund dieser optischen Vorbelastung ist es nachvollziehbar, dass sich die lokale Feldlerchen-Population in dem Landschaftsraum konzentriert, der von derartigen Überprägungen weitgehend verschont ist." Dies bedeutet aber auch, dass die geplante Anbindung an die L 3115 ähnliche Effekte nach sich ziehen wird und dort mindestens 2 weitere Feldlerchenvorkommen zerstört werden, in der Gesamtheit haben wir also einen Verlust von mind. 12 statt angenommene 7 Reviere. Hier fordern wir eine erneute und vollständige Erfassung bzw. entsprechende Anpassung der erforderlichen Maßnahmen.</p>	<p><u>Zu Pkt. 8.9</u> Erläuterung / Abwägung: Bei den nebenstehenden zitierten Auszügen aus der Begründung handelt es sich um eine Stellungnahme des Gutachters zur Anzahl der im Rahmen der Planung betroffenen Revier der Feldlerche vom 25.08.2022. Im Ergebnis geht er dabei weiterhin von einer Betroffenheit von insgesamt sieben Feldlerchen-Revieren aus. Da sich die Planung bzgl. Art und Umfang nicht wesentlich geändert hat, wird diese fachliche Aussage nach wie vor zugrunde gelegt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Die Festsetzungen für die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Blühstreifen ist naturschutzfachlich nicht geeignet die gewünschten Wirkungen zu erzielen. Ein Umbruch alle 2 Jahre mit Neueinsaat verhindert die Entfaltung der notwendigen ökologischen Wirkfaktoren (Blühhorizonte, Insektenentwicklung). Erforderlich wären zwei benachbarte Streifen, die jeweils alternierend in 3-jährigen Abständen umgebrochen und neu angelegt werden, mit mindestens einem Jahr Überschneidung. Außerdem sollte die Restfläche mit strengen ökologischen Auflagen (Ökolandbau) bewirtschaftet werden. Wir gehen davon aus, dass dies zum Standard für alle ackerbaulich genutzten Flächen im Eigentum der Stadt Groß-Umstadt wird. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird hierzu eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, die als Grundlage für weitere Festsetzungen und Maßnahmen zum Ausgleich der durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe dienen wird. Der Umweltbericht wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens erstellt. Eine Stellungnahme zu diesen Planungsgrundlagen ist uns daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. 	<p><u>Zu Pkt. 8.10</u> Erläuterung / Abwägung: Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet folgende Festsetzung: <i>„Innerhalb der festgesetzten Fläche sind insgesamt 5 Blühstreifen für bodenbrütende Vogelarten mit einer Flächenausdehnung von mindestens 1.500 m² je Streifen anzulegen und dauerhaft bereitzustellen. Je Plangebiet ist 1 Streifen anzulegen. Die Blühstreifen müssen eine Streifenlänge von mindestens 100 m und eine Streifenbreite von mindestens 7 m aufweisen. Eine vollständige Randlage der Streifen zu angrenzenden Wegflächen – ausgenommen Wiesenwege - ist unzulässig. Die Blühstreifen sind durch die Einsaat mit einer geeigneten Kräutersaatgutmischung (z.B. gemäß Vorschlagsliste) herzustellen. Die Blühstreifen sind alle drei Jahre im Zuge der ackerbaulichen Nutzung umzubrechen. Die Wiederbegrünung erfolgt spontan durch Samenvorrat oder –anflug. Die Lage der Krautstreifen kann auf den Flächen im Verlauf der Fruchtfolge wechseln, sofern sich die Anzahl und Größe nicht verringert. Bei einem Standortwechsel erfolgt die Begrünung des Streifens wieder durch die Ansaat mit Kräutersaatgutmischung.“</i></p> <p>Die o.g. Festsetzung wird aus fachlicher Sicht für geeignet zur Anlage und Umfang der Blühstreifen angesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

/ C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 9	DADINA , Darmstadt	Schreiben vom 17.06.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>über das Landratsamt Darmstadt-Dieburg haben wir Kenntnis vom o.g. Verfahren erhalten, zu dem wir wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Auf Seite 23 des Planbegründungsentwurfs wird unter Punkt 9.2 die ÖPNV-Anbindung des Geltungsbereichs erläutert. Die darin beschriebenen Entfernungen zu den nächstgelegenen Haltestellen zeigen auf, dass das zu überplanende Areal nach den Kriterien des Nahverkehrsplans für den Landkreis Darmstadt-Dieburg als nicht hinreichend vom ÖPNV erschlossen anzusehen ist. Zu Recht wird im Weiteren ausgeführt, dass im Zuge der noch folgenden Planungsschritte ggf. eine angepasste Linienführung in Abstimmung mit der zuständigen Nahverkehrsorganisation bzw. dem Aufgabenträger zu prüfen sei. In diesem Kontext bitten wir die Plangeberin, uns im weiteren Planungsprozess entsprechend zu beteiligen.</p>	<p>9.1</p>	<p><u>Zu Pkt. 9.1</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die DADINA im weiteren Planverfahren beteiligt.</p>