

Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“ im Stadtteil Umstadt

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.06.2016. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.06.2016 bis 15.07.2016 statt. Aus der Bürgerschaft liegt 1 Stellungnahme vor.

Die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden (Teil C) sowie aus der Bürgerschaft (Teil D) sind in der nachfolgenden Aufstellung dargelegt:

A Stellungnahmen ohne Anregungen:

- Fraport AG, Frankfurt am Main, Schreiben vom 15.06.2016
- Handwerkskammer Rhein-Main Hauptverwaltung Darmstadt, Darmstadt, Schreiben vom 06.07.2016
- I H K Darmstadt, Darmstadt, Schreiben vom 13.07.2016
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus, Schreiben vom 28.06.2016
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein, Schreiben vom 10.06.2016
- GASCADE Gastransport GmbH, Kassel, Stellungnahme vom 27.06.2016
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Kabel, Kassel, Schreiben vom 10.06.2016
- Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 17.06.2016
- PLEdoc GmbH, Essen, Stellungnahme vom 14.06.2016
- Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim, Schreiben vom 19.06.2016
- Gemeindevorstand der Gemeinde Höchst i. Odw., Höchst i. Odw., Schreiben vom 10.06.2016
- Magistrat der Stadt Dieburg, Dieburg, Schreiben vom 08.06.2016

B Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Heppenheim
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
1	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Stellungnahme vom 25.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr Hoffmann,</p> <p>die folgende Stellungnahme ersetzt unser Schreiben vom 15. Juli 2016.</p> <p>Grundsätzlich bestehen seitens Hessen Mobil weiterhin keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.</p> <p><u>Folgende Hinweise sind bei der weiteren Planung jedoch unbedingt zu berücksichtigen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet soll zu einem späteren Zeitpunkt über den ausgebauten Max-Eyth-Weg erfolgen, der zukünftig ca. 250 m weiter nördlich eine Anbindung an die geplante „Nordspange“ bzw. die Otto-Hahn-Straße ermöglicht. In der vorgelegten Verkehrsuntersuchung wird eine leistungsfähige Anbindung des DLG Geländes über den Knotenpunkt B 45/ Otto-Hahn-Straße nachgewiesen. Die äußere verkehrliche Erschließung ist damit gesichert. • Bis die Anbindung ausschließlich über die angesprochenen ausgebauten Wege erfolgen kann, ist Hessen Mobil mit einer „rechts-rein-rechts-raus“ Lösung, auf und von der B 45 kommend, einverstanden. Um Linksabbiegevorgänge zu verhindern ist eine bauliche Trennung einzurichten, die lediglich ein Rechteinbiegen und ein Rechtsausfahren ermöglicht. Ein entsprechender Lageplan ist Hessen Mobil zu Prüfung vorzulegen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Stellungnahme der zuständigen Verkehrsbehörde und der Polizei einzuholen. • Nach Realisierung der vorgenannten Erschließungsmaßnahmen mit dem Ausbau des Max-Eyth-Weges ist die Zufahrt "Max-Eyth-Weg" zur Bundesstraße B 45 dann vollständig rückzubauen. • Die Kosten für alle im Zusammenhang der Ausweisung des Gebietes notwendigen Änderungen im Zuge der klassifizierten Straße (z.B. Anpassung des Signalprogramms, Änderung von Einmündungen, Herstellung von Querungshilfen, Gehwegen, verkehrsregelnde Maßnahmen und die notwendige Beleuchtung) sind von der Stadt Groß-Umstadt zu tragen. • Vor Änderungen des Signalprogramms am Knotenpunkt B 45/ Otto-Hahn-Straße und vor Einrichtung der baulichen Trennung an der B 45 ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Groß-Umstadt und Hessen Mobil abzuschließen. 		<p><u>Zu C 1.1:</u> Erläuterung: Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargelegt, ist die verkehrliche Erschließung zunächst über einen provisorisch ausgebauten Max-Eyth-Weg zur Otto-Hahn-Straße vorgesehen bis ein endgültiger Ausbau des Max-Eyth-Weges im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes „West“ erfolgen kann. Allerdings soll die Wendeanlage im Bereich des geplanten Autohauses bereits kurzfristig errichtet werden und damit eine zeitnahe Sperrung der bisherigen Zufahrt vom Max-Eyth-Weg zur B 45 erfolgen.</p> <p>In zwischenzeitlich geführten Gesprächen mit Hessen Mobil ist eine Abstimmung für die Bauzeit des Autohauses insoweit erfolgt, dass auf der Fahrbahn der B 45 keine Veränderung erfolgt; lediglich im Max-Eyth-Weg wird durch eine provisorische Maßnahme nur ein Rechteinbiegen von der B 45 bzw. Rechtsausfahren auf die B 45 erfolgen können.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis von Hessen Mobil, dass bei der „rechts-rein-Lösung“ eine bauliche Trennung einzurichten und ein entsprechender Lageplan Hessen Mobil zur Prüfung vorzulegen sei, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Im Zuge des Ausbaus der provisorischen Erschließung (über den Max-Eyth-Weg zur Otto-Hahn-Straße) ist eine Wendeanlage am Ende des Max-Eyth-Weges vorgesehen. Damit kann bereits kurzfristig eine bauliche Trennung zur B 45 erfolgen. Lediglich für die Bauzeit des Autohauses bzw. der provisorischen Erschließung ist noch eine rechts-rein/rechts-raus-Anlieferung von der B 45 sinnvoll. Eine provisorische Lösung für die Bauzeit des Autohauses erfolgt in Absprache mit Hessen Mobil.</p> <p><u>Zu C 1.2:</u> Erläuterung: Durch die im Entwurf vorgesehenen Festsetzungen zum Neubau des Autohauses und dessen Anschluss an die Otto-Hahn-Straße sind keine Änderungen im Signalprogramm von Lichtzeichenanlagen, beispielsweise an der B 45, notwendig.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der vorsorgliche Hinweis von Hessen Mobil, dass alle Kosten, die für die Ausweisung des Gebietes an klassifizierten Straßen anfallen, wie die Anpassung eines Signalprogramms, Änderung von Einmündung u.Ä., von der Stadt zu tragen seien, führt nicht zu einer Änderung der Planung, da solche Kosten aus Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht anfallen. Daher ist auch keine diesbezügliche Verwaltungsvereinbarung mit Hessen Mobil notwendig.</p>
	1.1	
	1.2	

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

1	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Stellungnahme vom 25.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> • Werbeanlagen (z.B. Fahnenmaste) sind innerhalb der 20 m Bauverbotszone nicht zulässig. • Bei den Neupflanzungen der Bäume sind die aktuellen Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (kurz RPS) zu beachten. Die Standorte sind dann im Detail mit der Straßenmeisterei vor Ort abzustimmen. <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p>  <p>Gregor Scheurich</p>		<p>Zu C 1.3: Erläuterung: Bisher sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes höchstens 6 Werbeanlagen, z.B. Fahnenmasten, in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Beschlussvorschlag: Gemäß der Anregung von Hessen Mobil wird die Festsetzung zu den Werbeanlagen insofern ergänzt, dass Werbeanlagen innerhalb der 20 m-Bauverbotszone entlang der B 45 nur mit Zustimmung von Hessen Mobil zulässig sind.</p> <p>Zu C 1.4 Erläuterung: Die im Entwurf vorgesehenen anzupflanzenden Einzelbäume entlang der B 45 sind nicht vom Standort her vorgegeben, da von den zeichnerisch festgesetzten Standorten bis zu 5 m abgewichen werden kann. Grundsätzlich ist in der 20 m breiten straßenrechtlichen Bauverbotszone ausreichend Platz, um die erforderlichen Pflanzabstände nach dem RPS einzuhalten.</p> <p>Beschlussvorschlag: In den Bebauungsplan wird gemäß der Anregung von Hessen Mobil ein Hinweis aufgenommen, dass die Baumstandorte von anzupflanzenden Bäumen im Detail mit der Straßenmeisterei abzustimmen sind. In den städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen wird ergänzend aufgenommen, dass bei den Neupflanzungen die aktuelle Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme zu beachten sind.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 12.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen,</p> <p>Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.</p> <p>Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p>		<p><u>Zu C 2.1:</u> Beschlussvorschlag: Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Telekommunikationser-schließung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Anforderungen für eine unterirdische Verlegung von Telekommunikationsleitungen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Bauwilligen und der Stadt gewahrt.</p>

2.1

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

2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 12.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A. i.A. Christine Wust Jennifer Stelzel</p>		<p>2.1</p>

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

3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 07.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gewässer- und Bodenschutz</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 03.07.2015. Ergänzend fügen wir hinzu:</p> <p>Falls aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes oder wasserführender Schichten im Rahmen der Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden muss, ist zu beachten, dass gemäß § 46 Abs. 1 Ziff. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) das Zutagefördern und Entnehmen von Grundwasser in geringen Mengen zu einem vorübergehenden Zweck keiner Erlaubnis oder Bewilligung bedarf, soweit keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu besorgen sind. In Absatz 3 dieser Vorschrift wird eine abweichende landesrechtliche Regelung zugelassen. Nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) wird die Erlaubnisfreiheit auf eine jährliche Entnahmemenge von jeweils bis zu 3.600 m³ eingeschränkt. Die beabsichtigte Grundwassererschließung ist nach § 29 Abs. 2 HWG der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Wird die oben genannte Entnahmemenge überschritten, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p> <p>Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.</p> <p>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p> <p>Die Vorgaben des Baugrundgutachtens (Nr. 1514301) der HUG vom 27.04.2015 sind zu beachten.</p> <p>Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter www.umweltministerium.hessen.de --> Umwelt & Natur --> Boden --> Vorsorgender Bodenschutz --> Auf- und Einbringen von Materialien --> Anzeige einer Maßnahme zum Auf- oder Einbringen von mehr als 600 m³ Material auf oder in den Boden.</p> <p>Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ vom 30. Juli 2014 zu beachten. Diese Arbeitshilfe kann von der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (https://rp-darmstadt.hessen.de/irj/RPDA_Internet?cid=5dc91817275318f9cce8d99d5b22752b9) unter Umwelt & Verbraucher>Gewässer- und Bodenschutz> Vorschriften &. Merkblätter heruntergeladen werden.</p>		<p><u>Zu C 3.1:</u> Erläuterung: Das zum Bauvorhaben erstellte Baugrundgutachten weist auf die Wasserempfindlichkeit der hier vorhandenen Lößböden hin. Daher werden Empfehlungen zur Gründung und Abdichtung sowie zur Herstellung der Verkehrsflächen ausgesprochen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sowohl eine Überprüfung der Untergrundverhältnisse als auch eine intensive Begleitung der Erd- und Gründungsarbeiten bei den vorhandenen Randbedingungen für geboten gehalten werde. Das Baugrundgutachten kommt weiterhin zu der Erkenntnis, dass die anstehenden Böden nicht zur Versickerung geeignet sind.</p> <p>Beschlussvorschlag: Gemäß dem Hinweis des Kreisausschusses wird in den städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen eine Regelung aufgenommen, wonach im Bauantragsverfahren die Vorgaben des Baugrundgutachtens zur Gründung des Bauvorhabens und der weiteren Überwachung der Erdarbeiten zu beachten sind.</p>

3.1

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

3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 07.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, wie bereits mit Stellungnahme vom 03.07.2015 mitgeteilt, eine Löschwasserversorgung von 3.200 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.</p> <p>Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p> <p>Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.</p> <p>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p>		<p>Zu C 3.2: Erläuterung: Die Stadtwerke haben mit Email vom 18.08.2016 erklärt, dass die Wasserversorgung des Plangebietes bis zu einer Menge von 2.900 l/min. aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden kann. Der Bebauungsplan enthält daher einen Hinweis, dass zur Sicherung der Löschwasserversorgung im Rahmen des Bauantragsverfahrens ggf. ein ergänzender Vorrat mittels Löschwasserteich oder Zisterne auf dem Baugrundstück bereitzustellen ist. Ein entsprechender Hinweis ist ebenfalls in dem zwischen Stadt und der Schütz Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG formulierten städtebaulichen Vertrag enthalten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses zur Löschwasserversorgung führt nicht zu einer Änderung der Planung, da einerseits ein großer Teil der Löschwasserversorgung durch das öffentliche Netz gegeben ist und andererseits im Hinblick auf den konkreten Löschwasserbedarf bereits ein Hinweis im Plan enthalten ist, wonach im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis ergänzender Löschwasserreserven auf dem Baugrundstück erforderlich werden kann. Ein entsprechender Hinweis ist zudem in dem zwischen Stadt und der Schütz Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG formulierten städtebaulichen Vertrag enthalten.</p>

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

3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 07.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Bei den für die Eingriffskompensation vorgesehenen Teilflächen B 1 bis B 5 handelt es sich um Stilllegungsflächen im Wald, die auf dem Ökokonto des Forstamtes Dieburg als Guthaben verbucht worden sind. Wir bitten, dies in der Begründung etc. klar zu stellen. Nach Bestandskraft des B-Plans werden wir die für den vorliegenden B-Plan in Anspruch genommenen Wertpunkte in Höhe von 222.075 Punkten vom Ökokonto des Forstamtes Dieburg ausbuchen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Flächenbelegung in den Waldabteilungen, wäre es für uns hilfreich, vom Forstamt Dieburg einen Kartenausschnitt vorgelegt zu bekommen, aus dem die Zuordnungen der Waldabteilungen zu einzelnen Eingriffen wie dem o. g. B-Plan hervorgehen.</p> <p>Sofern die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag über die in den Festsetzungen fixierten Maßnahmen hinausgehen, bitten wir vor Satzungsbeschluss um Vorlage desselbigem.</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde Ländlicher Raum Schulservice DA-DI Werk -Umweltmanagement- DA-DI Werk -Gebäudemanagement- Sportkreis Darmstadt-Dieburg</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>gez.: Rusche</p>		<p><u>Zu C 3.3:</u> Erläuterung: In den Planunterlagen „Begründung“ und „Umweltbericht“ ist bereits erwähnt, dass es sich bei der Ausgleichsfläche um Maßnahmen handelt, die auf dem Ökokonto verbucht sind. Wer konkret als Ökokonto-Inhaber die Punkte einbringt, ist allerdings für die bauleitplanerische Abwägung nicht relevant.</p> <p>Beschlussvorschlag: Gemäß der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in der Begründung für die Ausgleichsflächen B 1 bis B 5 festgestellt, dass es sich um Ökokontomaßnahmen des Forstamtes Dieburg handelte, wovon nach Bestandskraft des Bebauungsplanes die in Anspruch genommenen Wertpunkte ausgebucht werden.</p> <p><u>Zu C 3.4:</u> Beschlussvorschlag: Gemäß der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und dem Bauwilligen der Unteren Naturschutzbehörde nach dessen Inkrafttreten zur Verfügung gestellt.</p>

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

4	hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt	Stellungnahme vom 22.06.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bereits im Rahmen der ersten Offenlegung hat die hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege mit Stellungnahme vom 19.06.2015 auf die mögliche Konfliktsituation des B-Plans mit bodendenkmalpflegerischen Belangen hingewiesen.</p> <p>Das in der damaligen Stellungnahme geforderte Gutachten (geophysikalische Prospektion) des Areals liegt zwischenzeitlich vor und deutet in verschiedenen Bereichen die Existenz von Bodendenkmälern an.</p> <p>Zum einen handelt es sich um mögliche Bestattungen im Zusammenhang mit dem dort situierten frühneuzeitlichen Galgen, zum anderen um positive Anomalien, deren Ursprung in subrezenten Grubenbefunden liegen könnte (Bericht S. 3).</p> <p>Beide Strukturen sind damit Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 Punkt 2 und § 19 HDSchG und sind damit als Kulturdenkmäler geschützt. Ihre Zerstörung und Veränderung bedarf der Genehmigung nach § 16 Abs. 1 HDSchG.</p> <p>Aus dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans ist die konkrete Planung der zukünftigen Bebauung nicht ablesbar und deren Auswirkung auf die vorhandenen Bodendenkmäler nicht abschätzbar.</p> <p>Daher kann die hessenArchäologie dem B-Plan nur zustimmen, wenn im Rahmen des anschließenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ein denkmalschutzrechtliches Genehmigungsverfahren oder ein gesondertes denkmalschutzrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 16 Abs. 1 HDSchG durchgeführt wird.</p> <p>Aus diesem Genehmigungsverfahren ergeben sich möglicherweise Auflagen im Rahmen der baulichen Umsetzung des Vorhabens.</p> <p>Der im Entwurf vorgelegte Verweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG) ist zur Sicherung des Bodendenkmals in diesem Zusammenhang nicht ausreichend.</p> <p>Wir bitten, diese Genehmigungsnotwendigkeit im Bebauungsplan rechtlich festzusetzen.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg zur Kenntnis.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>Thomas Becker M.A. Leiter der Außenstelle Darmstadt</p>		<p><u>Zu C 4:</u> Erläuterung: Nach der archäologisch-geophysikalischen Prospektion (durch die Posselt + Zickgraf-Prospektionen in Mühlthal) sind im zentralen Bereich sowie im östlichen Teil des Geltungsbereiches Grabstellen von Hinrichtungen, der hier wohl damals vorhandenen Richtstätte, erkennbar. Weiterhin sind Anomalien im nördlichen Teil des Plangebietes zu erwarten, deren Ursprung bis in die Vor- und Frühgeschichte reichen könnten. Vor dem Hintergrund ist für die Bereiche, in denen im Zuge der Neubebauung eine Abgrabung erfolgen wird - das ist im Wesentlichen der Teil, der für den Bau des Gebäudes notwendig wird eine weitere vertiefende archäologische Untersuchung im Bauantragsverfahren erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag: Gemäß der Anregung von HessenARCHÄOLOGIE wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf ein erforderliches bodendenkmalschutzrechtliches Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgenommen. Ebenso wird eine entsprechende Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, da aufgrund der Ergebnisse der geophysikalischen Prospektion mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Eine formale Festsetzung des Genehmigungsvorbehalts aufgrund denkmalpflegerischer Belange ist wegen des abschließenden Festsetzungskataloges nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan nicht möglich.</p>

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

5	Polizeidirektion DA-DI, Führungsgruppe Verkehr (Land), Darmstadt	Stellungnahme vom 15.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Hoffmann,</p> <p>vielen Dank für die erneute Einbindung der Polizei und die Übermittlung der Planunterlagen. Nach dessen Sichtung bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht nach wie vor erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan, weil die notwendige verkehrliche Erschließung innerorts noch nicht gesichert ist. Eine wenn auch nur vorübergehende Anbindung an die B 45 würde auf dieser hochbelasteten Bundesstraße erhebliche Verkehrssicherheitsprobleme mit sich führen. Deshalb kann einer solchen aus verkehrspolizeilicher Sicht nicht zugestimmt werden. Insofern verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 06.07.2015.</p> <p>Vorgenannte erhebliche Bedenken können erst nach erfolgter innerörtlicher Erschließung zurückgestellt werden.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich jederzeit gern zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße Im Auftrag</p>		<p>Zu C 5: Erläuterung: Es kann auf Pkt. C 1 der Vorlage verwiesen werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg wird bezüglich der verkehrlichen Erschließung des geplanten Autohauses auf die Stellungnahme von Hessen Mobil verwiesen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 05.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf weiterhin an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.</p> <p>Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden nur rudimentär in den Planunterlagen zur Bauleitplanung betrachtet und sind daher unter Zuhilfenahme der in meiner o.g. Stellungnahme vom 08. Juli 2015 genannten Punkte zu ergänzen.</p> <p><u>Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)</u></p> <p>Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen (Flurabstand geringer 3 m). Dem Baugrundgutachten von der Dr. Hug Geoconsult GmbH (Anlage zur Begründung) ist zu entnehmen, dass das auf der Fläche geplante Autohaus nicht unterkellert wird und daher kein Grundwasser im bauwerksrelevanten Tiefenbereich zu besorgen ist.</p> <p>Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden. Bitte nehmen Sie die entsprechende Kennzeichnung vor.</p> <p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Hinsichtlich des Wasserbedarfs gehe ich von einem nicht signifikanten Mehrverbrauch aus, der wie im Bebauungsplan beschrieben von den Stadtwerken abgedeckt werden kann.</p>		<p>Zu C 6.1: Erläuterung: Es kann auf Pkt. C 3.3 und C 3.4 der Vorlage verwiesen werden.</p> <p>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</p> <p>Zu C 6.2: Erläuterung: In der Stellungnahme vom 08.07.2015 ist diesbezüglich Folgendes ausgeführt:</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></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"> o Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht 2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen <ul style="list-style-type: none"> o Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des <u>Bodenviewers</u> http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm) 3. Vorbelastungen Boden <ul style="list-style-type: none"> o Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz) 4. Zusammenfassende Bewertung Boden <ul style="list-style-type: none"> o Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen 5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes <ul style="list-style-type: none"> o Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffes, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung 6. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung <ul style="list-style-type: none"> o Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand (s.a. Nr. 2) 7. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung <ul style="list-style-type: none"> o Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung o Erarbeitung einer Bilanzierung o Ableitung des Kompensationsbedarfs 8. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes <ul style="list-style-type: none"> o Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs o Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad
	6.1	
	6.2	
	6.3	

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

6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 05.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf weiterhin an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.</p> <p>Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden nur rudimentär in den Planunterlagen zur Bauleitplanung betrachtet und sind daher unter Zuhilfenahme der in meiner o.g. Stellungnahme vom 08. Juli 2015 genannten Punkte zu ergänzen.</p> <p><u>Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)</u></p> <p>Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen (Flurabstand geringer 3 m). Dem Baugrundgutachten von der Dr. Hug Geoconsult GmbH (Anlage zur Begründung) ist zu entnehmen, dass das auf der Fläche geplante Autohaus nicht unterkellert wird und daher kein Grundwasser im bauwerksrelevanten Tiefenbereich zu besorgen ist.</p> <p>Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden. Bitte nehmen Sie die entsprechende Kennzeichnung vor.</p> <p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Hinsichtlich des Wasserbedarfs gehe ich von einem nicht signifikanten Mehrverbrauch aus, der wie im Bebauungsplan beschrieben von den Stadtwerken abgedeckt werden kann.</p>		<ol style="list-style-type: none"> 9. Bodenausgleichsmaßnahmen 10. Planungsalternativen Boden <ul style="list-style-type: none"> o Darstellung von Planungsalternativen 11. Methoden, Schwierigkeiten, Lücken - Boden <ul style="list-style-type: none"> o Ggfs. Hinweise auf fehlende Datengrundlagen und Folgerungen 12. Monitoring Boden <ul style="list-style-type: none"> o Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 13. Allgemeine Zusammenfassung Boden <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: http://www.hlug.de/start/boden/planung.html</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Auffassung des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes nur rudimentär in den Planunterlagen betrachtet seien und daher dieser Aspekt gemäß der Stellungnahme vom 08.07.2015 zu ergänzen sei, wird nicht gefolgt. Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthaltenen Ausführungen zum Schutzgut „Boden“ und das beigefügte Baugrundgutachten sind ausreichend, um im Rahmen der Bauleitplanung eine sachgerechte Abwägung zum Bodenschutz vornehmen zu können. Weitere Ausführungen im Sinne der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ sind daher nicht erforderlich.</p> <p><u>Zu 6.3:</u> Beschlussvorschlag: Gemäß der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt wird das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als eine „Fläche mit sehr hohem Grundwasserstand (0 bis 3 m Flurabstand)“ gekennzeichnet.</p>

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

6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 05.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u></p> <p>Ich verweise auf meine o.g. Stellungnahme vom 08. Juli 2015. Zusätzlich bitte ich folgendes zu beachten:</p> <p>Für die Einleitung oder Versickerung des Abwassers aus den betrieblich genutzten Flächen ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.</p> <p>Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Für die Versickerung bzw. Einleitung ist bei der zuständigen Wasserbehörde nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.</p> <p>Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die hessische Anlagenverordnung (VAwS) entsprechend der 5. Novelle vom 05.02.2004 zu beachten.</p> <p><u>Bergaufsicht</u></p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: <ul style="list-style-type: none"> - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 - Rohstoffsicherungskarte des HLUg - Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: <ul style="list-style-type: none"> - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne - Hinsichtlich des Altbergbaus: <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse - In der Datenbank vorliegende Informationen - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p>		<p><u>Zu C 6.4:</u> Erläuterung: In der Stellungnahme vom 08.07.2015 ist diesbezüglich ausgeführt:</p> <p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u></p> <p>Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die weitere Erschließung des Baugebietes ist erst dann zulässig, wenn die Nachweise über die geordnete Ableitung durch das kommunale Kanalnetz und die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung aus der entstehenden Mehrbelastung der kommunalen Kläranlage gewährleistet ist. Aus den Nachweisen resultierende Maßnahmen sind vor Beginn der weiteren Erschließung umzusetzen. Die Nachweise sind dem Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen.</p> <p>Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.</p> <p>Für die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer oder die Kanalisation, was den Anhängen der Abwasserverordnung vom 15.10.2002 (BGBl. S. 4047) in der neuesten Fassung vom 14.10.2004 unterliegt, ist bei der Wasserbehörde eine Erlaubnis nach § 71 Hessisches Wassergesetz zu beantragen.</p> <p>Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grundwasser und Oberflächengewässer ausgehen kann, Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger straßenbauweise auszuführen. Das von den Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist einer kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann eine Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung in das Grundwasser zugelassen werden. Das verunreinigte Niederschlagswasser ist vor der Einleitung oder Versickerung durch eine Abwasserbehandlungsanlage zu reinigen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Abwasserbehandlung werden dem Bauwilligen für das Entwässerungsgesuch im Rahmen des Bauantragsverfahrens zur Kenntnis gegeben.</p>

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

6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 05.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben (Teilplan A) sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen; lediglich die Ausgleichsfläche B.5 befindet sich lt. RPS/RegFNP 2010 innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets oberflächennaher Lagerstätten“ für Baryt. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus kann der Erhalt dieser Fläche jedoch nicht garantiert werden. Ich empfehle daher, den Ausgleich in einem nicht für die Rohstoffsicherung privilegierten Gebiet durchzuführen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Ich behalte mir vor, eine Stellungnahme aus forstlicher Sicht nachzureichen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>Rainer Ort Müller</p>		<p><u>Zu C 6.5:</u> Erläuterung: Es handelt sich bei der Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung B.5 in Teilplan B um eine Waldfläche in der Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 28, Nr. 1/1 tlw. im Bereich Ziegelwald.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, den Ausgleich nicht in der Ausgleichsfläche B.5 in der Gemarkung Groß-Umstadt auszuführen, da diese in einem für die Rohstoffsicherung privilegierten Gebiet liege, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Stilllegung bisheriger forstwirtschaftlicher Nutzung innerhalb eines größeren zusammenhängenden Waldbestandes stellen keine grundsätzliche Beeinträchtigungen oder Behinderung eines „Vorbehaltsgebietes oberflächennaher Lagerstätten“ dar. Da ohnehin derzeit keine Gewinnungstätigkeit absehbar ist, wird bei einem eventuell theoretisch denkbaren späteren Antrag im Rahmen des dann notwendigen bergrechtlichen Verfahrens hier die dann gültige planungsrechtliche Situation zugrunde gelegt.</p> <p><u>Zu C 6.6:</u> Erläuterung: Das Regierungspräsidium hat in einer ergänzenden Stellungnahme vom 08.07.2016 mitgeteilt, dass aus forstrechtlicher Sicht keine Bedenken zu der Planung bestehen.</p> <p>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</p>

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

7	Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr Hoffmann,</p> <p>zum ersten Entwurf der Planung haben wir mit unserem Schreiben vom 12.06.2015 Stellung bezogen (<u>Anlage</u>). Dabei haben wir darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nicht im Erschließungsbereich der Bushaltestelle „Groß-Umstadt Otto-Hahn-Straße“ der Linien K68, K69, 671 und 681 liegt. Des Weiteren haben wir angeregt, einen möglichst umwegfreien Fußweg vom Autohaus zur Haltestelle zu realisieren.</p> <p>In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die nächste Bushaltestelle 500 Meter vom Plangebiet entfernt liegt (Seite 14). Allerdings fehlt der Hinweis, dass damit die Vorgabe des Nahverkehrsplanes der DADINA an die Erschließung nicht erreicht wird. Wir bitten um Ergänzung der Planunterlagen. Wir weisen darauf hin, dass es angedacht ist, nach Fertigstellung des Bahnhofpunktes „Groß-Umstadt Nord“ eine Stadtbuslinie einzurichten. Mit der Realisierung einer neuen Bushaltestelle in der Nähe des geplanten Autohauses kann dem Erschließungsdefizit begegnet werden. Darauf sollte in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen werden.</p> <p>In den Anlagen zur Planung ist eine detaillierte Planung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes mittels Ausbau vorhandener Wege bzw. Neubau eines neuen Weges beigelegt. Die Untersuchung konzentriert sich ausschließlich auf die Erreichbarkeit mit dem Pkw. Es fehlt eine Untersuchung zur sicheren Erreichbarkeit des Plangebietes für den nicht motorisierten Individualverkehr (Fahrradverkehr, Fußverkehr). Wir begrüßen es, wenn die Verkehrsuntersuchung entsprechend ergänzt wird. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p><u>Zu C 7.1:</u> Beschlussvorschlag: Die Hinweise der Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation zur möglichen zukünftigen Erschließung des Baugebietes durch eine neue Stadtbuslinie werden zum Anlass genommen, dies in der Begründung zu ergänzen.</p> <p><u>Zu C 7.2:</u> Erläuterung: Die bisherigen Verkehrsuntersuchungen berücksichtigen in der Tat nur die Erreichbarkeit mittels Pkw, da dies für den Betrieb eines Autohauses immanent ist. Die grundsätzliche Erschließung des gesamten „Gewerbegebietes West“ für Fußgänger, Radfahrer und auch für den ÖPNV wird im Rahmen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ geregelt, sodass für die hier vorgezogene Teilfläche ausschließlich zur Errichtung eines Autohauses keine entsprechenden ergänzenden Ausführungen erforderlich sind.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise der Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation zur Verkehrsuntersuchung, wonach Ergänzungen zu nicht motorisiertem Individualverkehr fehlen würden, führen nicht zu einer Ergänzung der Verkehrsuntersuchung. Vielmehr wird dieser Aspekt für das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ zur Kenntnis genommen.</p>

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

8

Stadtwerke Groß-Umstadt

Stellungnahme vom 15.06.2016

Stellungnahme/ Anregung

Beschlussfassung

2 Änderungen für den Bebauungsplan Autohaus Max-Eyth-Weg

Bitte in der Begründung (Entwurf) bei Punkt 8 sowie im Plan folgende Änderung vornehmen:

1. Begründung: Die Absätze rausnehmen und durch den neuen ersetzen.

.....Die Entwässerung erfolgt ebenfalls über die bestehenden Systeme.

8 Ver- und Entsorgung, Boden

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann grundsätzlich über die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger, die Stadtwerke Groß-Umstadt.

Die erforderliche Löschwassermenge für den Brandschutz ist sicherzustellen und im Bauantragsverfahren abzustimmen.
Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist ggf. ein ausreichender Wasservorrat mittels Löschwasserteich oder -zisterne auf dem Baugrundstück bereitzustellen.

Die Entwässerung erfolgt ebenfalls über die bestehenden Systeme.

~~Da eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der dort anstehenden Grundhöhen kaum möglich ist (s. Baugrunduntersuchung), wird im Bebauungsplan auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.~~

~~* Nicht-echte, vorübergehende Niederschlagswasser in Form von Regenabflüssen sammeln. Sofern nicht verwertetes Niederschlagswasser in den Abwasserkanal abgeleitet werden soll, sind die Niederschlagsmengen durch einen Speicher aufzufangen und mit einer Drosselvorrichtung auf das zulässige Maß der Ableitung zu reduzieren.~~

~~Die Einleitungen aus Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz für das Plangebiet wird auf 10 l/s je Hektar festgesetzt.~~

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die e-netz Südhessen GmbH & Co. KG.

Bodenbelastungen innerhalb des Plangebietes sind weder der Stadt noch dem Grundstückseigentümer bekannt.

Eine Baugrunduntersuchung und geotechnisches Gutachten sind dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Seite 14

Zur Reduzierung der hydraulischen Belastung ist das Niederschlagswasser durch geeignete, möglichst naturnahe Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten, zu versickern und/oder gedrosselt abzuleiten. Die Einleitung von Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in den Mischwasserkanal ist auf 10 l/s je Hektar Grundstücksfläche begrenzt.

Zu C 8:

Beschlussvorschlag:

Die Begründung und die Festsetzung werden gemäß der Anregung der Stadtwerke redaktionell geändert.

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

Stadtwerke Groß-Umstadt

Stellungnahme vom 15.06.2016

Beschlussfassung

2. Änderung im Plan

Bitte den obigen Text durch den ursprünglichen ersetzen.

Zur Reduzierung.....

Wege: wegenommen hiervon ist weggenommen hiervon ist (Pflanzungspflicht erforderliche Pflege entb. der bestehenden)

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Als Höhenlage wird für alle Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt, die durch Höhenlinien im Bebauungsplan verzeichnet ist. Bei unterschiedlichen Höhen des Baugrundstücks gilt jeweils die minimale Höhe.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig als Gartenanlage zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 50 % dieser Freiflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei der Baumanteil dieser zu beplanten Freiflächen dabei 10 % nicht unterschreiten darf. Hierauf dürfen die aufgrund der ständigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Baum- und Sträucherpflanzungen angerechnet werden. Die Verwendung von Künften als Gruppen- oder Heckenpflanzung ist unzulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an oder maximal 1 m vor Gebädefassaden zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 10 m über der Quersäule der Erschließungsstraße nicht überschreiten; maßgeblich ist die nächstgelegene Straßenbreite.

Leuchtelemente

Leuchtelemente mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. In der nicht überbaubaren Grundstückfläche sind maximal 6 selbstständige Werbeanlagen (z.B. eines Fahnenmastes) zulässig, wenn sie eine Höhe von 7 m nicht überschreiten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

Niederschlagswasserentwässerung

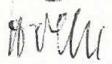
Das anfallende nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen und gedöckeltes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und gesammelt in einem Regenwasserbehälter zu speichern. Hierzu ist auf dem Baugrundstück eine Regenwasserentwässerung zu realisieren, die sicherstellt, dass für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche eine Regenwasserentwässerung von umgerechnet 10 Liter pro Sekunde und Fläche sichergestellt werden kann.

Handwritten: ~~... Text~~

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

9	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, Darmstadt	Stellungnahme vom 05.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH & Co. KG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.</p> <p>In Groß-Umstadt sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:</p> <p>Zur Sicherstellung der Stromversorgung beantragen wir eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zur Errichtung einer Transformatorstation. Den geplanten Standort haben wir in den Vorentwurf eingetragen - s. Anlage.</p> <p>Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Wir beantragen, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Walther in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel. (06078) 9361-8475.</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p>		<p><u>Zu C 9.1:</u> Erläuterung: In der der Stellungnahme beigefügten Kartenanlage ist der Neubau einer Trafostati- on außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf dem Gelände der DLG in Höhe des Flurstücks 8/8 vorgesehen. Dieser Standort wurde zwischenzeitlich auch mit der DLG abgestimmt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, dass zur Stromversorgung eine Versorgungsfläche außerhalb des Plangebietes im Bereich des DLG-Geländes vor- gesehen werden sollte, wird insofern entsprochen, als durch entsprechende vertrag- liche Vereinbarungen mit der DLG neben den benötigten Verkehrsflächen für den Bau der provisorischen Erschließung auch die Fläche für die Trafostation zur Ver- sorgung dieses Gebietsteils von Groß-Umstadt bereitgestellt wird.</p> <p><u>Zu C 9.2:</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Versorgungsleitungen von 2,5 m aufweisen müssten und bei Unterschreitung die Leitungen in Abstimmung mit der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG gegen Wurzeleinwirkung zu sichern sei, wird in den städtebauli- chen Vertrag zwischen der Bauwilligen und Stadt aufgenommen sowie ein entspre- chender Hinweis im Bebauungsplan ergänzt.</p>

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

10	BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW Schreiben von Herrn Otto Diehl	Stellungnahme vom 16.06.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir danken für die Zusendung der Unterlagen zu dem im Betreff genannten Vorhaben durch das Planungsbüro für Städtebau Göringer-Hoffmann-Bauer, Groß-Zimmern.</p> <p>Neben den Teilflächen A 1 und A 2, die den eigentlichen Eingriff umfassen, sind die Teilflächen B 1 bis B 5 mit einem Ausgleichswert von 222.075 Wertpunkten herangezogen. Bei der sehr theoretischen Bewertung von Eingriff und Ausgleich ist ein Minus von 2.271 Wertpunkten, etwa 1 % des Ausgleichsbedarfes entstanden.</p> <p>Die Aussagen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden von uns akzeptiert.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen -für die im Briefkopf genannten Verbände-</p> <p>(Diehl) </p>		<p>Zu C 10: Erläuterung: Das verbleibende rechnerische Restdefizit von 1 % des Ausgleichsbedarfs kann in diesem Fall im Hinblick auf die theoretische Bewertung des maximalen Eingriffs hingenommen werden, zumal nach der Rechtsprechung ohnehin anerkannt ist, dass kein 100 %iger Ausgleich für die Abwägung erforderlich ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der anerkannten Naturschutzvereinigungen, dass ein Ausgleichsdefizit von 2.271 Wertpunkten, also etwa 1 % des Ausgleichsbedarfes verbleibe, führt nicht zu einer Änderung der Planung. In der Abwägung wird dieses Restdefizit im Hinblick auf die theoretische Ermittlung hingenommen.</p>

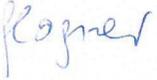
Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

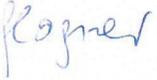
11	BUND, HGON, NABU Schreiben von Herrn Glogner	Stellungnahme vom 16.06.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Mit einer Fläche von knapp 2 ha widerspricht die Planung den Grundsätzen des Bodenschutzgesetzes und dem kommunalen Handlungsprogramm zum sparsamen Umgang mit Boden. Zudem können 80% der Fläche überbaut werden. Somit werden für ein einziges Unternehmen erhebliche Bodenflächen geopfert.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan sollte in folgenden Punkten ergänzt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für Gebäude sollte eine Dachbegrünung von mind. 75% der Dachfläche vorgeschrieben werden. Ersatzweise können mind. 75% der Dachfläche für Photovoltaikanlagen genutzt werden. Bei Unterschreitung dieser Quote ist der Restanteil zu begrünen. <u>Begründung:</u> Laut Umweltbericht gehen dem Boden durch die Überbauung seine wichtigsten Funktionen verloren. Er steht darüber hinaus nicht mehr für den Wasserhaushalt zur Verfügung, seine klimatische Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet geht verloren. Durch die Dachbegrünung werden diese Eingriffe zumindest teilweise wieder ausgeglichen. Eine reine Empfehlung kann dies jedoch nicht leisten. 2. Die Verglasung sollte Vorkehrungen zur Verminderung von Vogelschlag vorsehen. Dies kann durch nach unten geneigte Glasflächen oder andere geeignete Vorkehrungen (Streifen- oder Punktmuster) erfolgen. <u>Begründung:</u> Durch das Bauvorhaben werden große Glasflächen entstehen, die erfahrungsgemäß zu Vogelschlag führen und somit einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellen, zumal Vögel durch das Vorhaben ohnehin in besonderem Maße betroffen sind. Nach unten geneigte Glasflächen vermindern die Spielung und somit das Vogelschlagrisiko. Werden Glasflächen mit engmaschigem Streifen- oder Punktmuster versehen, werden diese durch Vögel erkannt, ein Dagegen-Fliegen somit vermieden. Die Muster können so gestaltet sein, dass sie die Durchsicht kaum stören. 3. Die geplanten Gebäudefronten sollten aufgelockert gestaltet werden, um eintönige, gerade Fronten zu vermeiden. Durch entsprechende architektonische Gestaltung sollte ein monotones Aussehen vermieden werden. <u>Begründung:</u> Die vorhandenen Gewerbebauten leiden unter einer äußerst monotonen und unästhetischen Bauweise. Gerade in dieser exponierten Lage sollte das Autohaus auch ästhetischen Ansprüchen genügen. Dies kann durch einen aufgelockerten Baukörper erreicht werden, wobei das Ziel sein sollte, die Kubusform zu vermeiden. 4. Um vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden, sollte die Baufeldräumung außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September erfolgen. Ersatzweise kann dies innerhalb der genannten Zeit erfolgen, wenn eine sachkundiger Vogelfachkraft das Vorkommen von Brutvögeln ausschließt. <u>Begründung:</u> Wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt und empfohlen, soll durch diese Festsetzung der ohnehin in die Avifauna stattfindende Eingriff durch Tötung und direkte Schädigung von Nestern vermieden werden. Darüber hinaus entspricht dies den Vorgaben des § 39 BnatSchG. 		<p><u>Zu C 11.1:</u> Erläuterung: Der Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl von 0,6 vor, sodass eine maximale Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 80 % der Baugrundstücksfläche erfolgen kann. Mindestens 20 % sind als begrünte Grundstücksfreiflächen anzulegen. Dieser Versiegelungsumfang ist für ein Gewerbegebiet angemessen. Gerade im Hinblick auf den Bodenschutz ist bei einer Inanspruchnahme von Freiflächen für eine neue Bebauung eine möglichst intensive Nutzung vorzusehen.</p> <p>11.2 Beschlussvorschlag: Die Auffassung des BUND, HGON und NABU, dass die Planung den Grundsätzen des Bodenschutzgesetzes und des kommunalen Handlungsprogramms zum sparsamen Umgang mit Boden widerspreche, da bis zu 80 % des Baugrundstücks baulich genutzt werden könnten, wird nicht geteilt. Gerade vor dem Hintergrund des Bodenschutzes ist bei einer Inanspruchnahme von im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen durch einen Bebauungsplan eine größtmögliche Nutzungsintensität vorzusehen, um eine maximale bauliche Nutzung zu erreichen. Vor dem Hintergrund wird ein Mindestanteil der zu begrünenden Flächen von 20 % der Grundstücksfläche als angemessen angesehen.</p> <p><u>Zu C 11.2:</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf enthält bislang nur einen Hinweis, wonach empfohlen wird, Dachflächen zu begrünen.</p> <p>11.4 Beschlussvorschlag: Die Anregung von BUND, HGON und NABU, statt einer Empfehlung eine Festsetzung in der Form vorzunehmen, dass mindestens 75 % der Dachfläche zu begrünen sei, führt nicht zu einer Änderung der Planung. In der Abwägung erhält das Interesse an der Errichtung eines konventionellen Gebäudes mit Photovoltaikanlage ein größeres Gewicht als das Interesse, aus Gründen des Klimaschutzes oder der Eingriffsminderung eine Dachbegrünung vorzusehen. Einerseits ist der Gebäudeanteil bei einem Autohaus im Hinblick auf die benötigten Freiflächen ohnehin relativ gering, sodass durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Dachbegrünung kaum klimatische Ausgleichsfunktionen erzielt werden können, und andererseits erfolgt der Ausgleich des benötigten Eingriffs vollumfänglich an anderer Stelle, sodass auch vor diesem Hintergrund hier keine Notwendigkeit für ergänzende Festsetzungen zur Dachbegrünung gesehen werden.</p> <p>11.5</p>

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

11	BUND, HGON, NABU Schreiben von Herrn Glogner	Stellungnahme vom 15.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Mit einer Fläche von knapp 2 ha widerspricht die Planung den Grundsätzen des Bodenschutzgesetzes und dem kommunalen Handlungsprogramm zum sparsamen Umgang mit Boden. Zudem können 80% der Fläche überbaut werden. Somit werden für ein einziges Unternehmen erhebliche Bodenflächen geopfert.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan sollte in folgenden Punkten ergänzt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für Gebäude sollte eine Dachbegrünung von mind. 75% der Dachfläche vorgeschrieben werden. Ersatzweise können mind. 75% der Dachfläche für Photovoltaikanlagen genutzt werden. Bei Unterschreitung dieser Quote ist der Restanteil zu begrünen. <u>Begründung:</u> Laut Umweltbericht gehen dem Boden durch die Überbauung seine wichtigsten Funktionen verloren. Er steht darüber hinaus nicht mehr für den Wasserhaushalt zur Verfügung, seine klimatische Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet geht verloren. Durch die Dachbegrünung werden diese Eingriffe zumindest teilweise wieder ausgeglichen. Eine reine Empfehlung kann dies jedoch nicht leisten. 2. Die Verglasung sollte Vorkehrungen zur Verminderung von Vogelschlag vorsehen. Dies kann durch nach unten geneigte Glasflächen oder andere geeignete Vorkehrungen (Streifen- oder Punktmuster) erfolgen. <u>Begründung:</u> Durch das Bauvorhaben werden große Glasflächen entstehen, die erfahrungsgemäß zu Vogelschlag führen und somit einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellen, zumal Vögel durch das Vorhaben ohnehin in besonderem Maße betroffen sind. Nach unten geneigte Glasflächen vermindern die Spiegelung und somit das Vogelschlagrisiko. Werden Glasflächen mit engmaschigem Streifen- oder Punktmuster versehen, werden diese durch Vögel erkannt, ein Dagegen-Fliegen somit vermieden. Die Muster können so gestaltet sein, dass sie die Durchsicht kaum stören. 3. Die geplanten Gebäudefronten sollten aufgelockert gestaltet werden, um eintönige, gerade Fronten zu vermeiden. Durch entsprechende architektonische Gestaltung sollte ein monotones Aussehen vermieden werden. <u>Begründung:</u> Die vorhandenen Gewerbebauten leiden unter einer äußerst monotonen und unästhetischen Bauweise. Gerade in dieser exponierten Lage sollte das Autohaus auch ästhetischen Ansprüchen genügen. Dies kann durch einen aufgelockerten Baukörper erreicht werden, wobei das Ziel sein sollte, die Kubusform zu vermeiden. 4. Um vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden, sollte die Baufeldräumung außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September erfolgen. Ersatzweise kann dies innerhalb der genannten Zeit erfolgen, wenn eine sachkundiger Vogelfachkraft das Vorkommen von Brutvögeln ausschließt. <u>Begründung:</u> Wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt und empfohlen, soll durch diese Festsetzung der ohnehin in die Avifauna stattfindende Eingriff durch Tötung und direkte Schädigung von Nestern vermieden werden. Darüber hinaus entspricht dies den Vorgaben des § 39 BnatSchG. 		<p><u>Zu C 11.3:</u> Erläuterung: In den städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen ist eine Regelung aufgenommen, wonach zur Verminderung von Vogelschlag an größeren Glasflächen geeignete Maßnahmen getroffen werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Gemäß der Anregung von BUND, HGON und NABU werden in dem städtebaulichen Vertrag Vorkehrungen zur Verminderung des Vogelschlags an großen Glasflächen vereinbart.</p> <p><u>Zu C 11.4:</u> Erläuterung: Die Gebäudegestaltung wird im Wesentlichen durch die „Corporate Identity“ des Autoherstellers bestimmt und untersteht somit nicht der freien Gestaltung des Bauwilligen. Die gewählte Baustruktur, die sich im Besonderen durch eine Glasfassade zur B 45 hin auszeichnet, lassen das entstehende Gebäude transparent erscheinen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise von BUND, HGON und NABU zur Gebäudefrontgestaltung werden zur Kenntnis genommen, führen aber nicht zu einer Änderung der Planung, da entsprechende Anforderungen des Autoherstellers die wesentlichen Parameter der Gebäudefassade bestimmen und durch die transparente Gestaltung eine architektonisch ansprechende Gestaltung erfolgt, so dass es hier keiner ergänzenden Regelung bedarf.</p> <p><u>Zu C 11.5:</u> Erläuterung: Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Bauwilligen und der Stadt ist bereits vereinbart, dass die Bauwillige die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres durchzuführen hat. Sollte eine entsprechende zeitliche Vorgabe der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist vor Beginn der Baumaßnahme eine Baufeldkontrolle durch einen Biologen erforderlich. (Fortsetzung nächste Seite!)</p>

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

13	BUND, HGON, NABU Schreiben von Herrn Glogner	Stellungnahme vom 15.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>5. Zur Vermeidung der Störung, bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Bodenbrüter (Feldlerche, Rebhuhn usw.) sollte die Bautätigkeit auf den Zeitraum Oktober bis Ende Februar beschränkt bleiben. Darüber hinaus sollte in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben Blühstreifen und/oder kleine Gehölzinseln angelegt werden. <u>Begründung:</u> Wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt, können durch die Bautätigkeit Nester des Rebhuhns und anderer Bodenbrüter zerstört werden oder deren Bruthabitat geht verloren. Darüber hinaus können die Ruhestätten diese Art der „roten Ampel“ insbesondere durch den Bauverkehr erheblich gestört, die Jungenaufzucht daher erheblich gefährdet werden. Um die zeitliche Einschränkung der Bautätigkeit zu vermeiden, ergibt sich als Alternative das Einfangen der Rebhühner mittels Japannetzen und Umsiedelung in Bereiche mit Ackerrandstreifen nördlich der Kläranlage, wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag empfohlen. Die Anlage von Blühstreifen und/oder kleinen Gehölzinseln schaffen Ausgleich für die verloren gegangenen Bruthabitate der Bodenbrüter.</p> <p>6. Die Anlage der Rebhuhn-gerechten Ackerrandstreifen nördlich der Kläranlage ist verbindlich in den Baubauungsplan aufzunehmen. <u>Begründung:</u> Durch den Bau der provisorischen Anbindung wird das Minimalareal laut artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unterschritten. Daraus folgt, dass Rebhühner hier keine Bruthabitat mehr vorfinden. Um dies zu verhindern, sollten die Rebhühner zuvor dorthin umgesiedelt werden.</p> <p>7. Die Auswahlliste 2 für Baum- und Straucharten sollte ergänzt werden durch: Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>) Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>) Feldulme (<i>Ulmus minor</i>, resistente Klone) <u>Begründung:</u> Um die Scharnierfunktion für Brutvögel (Bluthänfling usw.) zwischen DLG-Gelände und offener Feldflur möglichst rasch zu erhalten, sollten schnellwachsende Gehölze in den Gehölzstreifen gemischt werden.</p> <p>8. Darüber hinaus sollten im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Maßnahmen vertraglich geregelt werden, um sicher zu stellen, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen dauerhaft sind und zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vertraglich gesichert sind. Für die 2 „rote-Ampel-Arten“ und mindestens 6 Arten der gelben Ampelliste sollte ein Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen für 5 Jahre vereinbart werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen </p>	<p><u>Fortsetzung zu Pkt. C 11.5:</u> Beschlussvorschlag: Der Anregung von BUND, HGON und NABU, die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Setzzeit vorzunehmen, wird insofern entsprochen, als eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag zwischen Bauwilliger und der Stadt bereits enthalten ist.</p> <p><u>Zu C 11.6:</u> Erläuterung: Mit der Bautätigkeit wird gemäß den vertraglichen Regelungen außerhalb der Brutzeit begonnen (siehe Pkt. C 11.5). Hierdurch wird einerseits vermieden, dass Nester bodenbrütender Vögel auf der Vorhabensfläche zerstört werden. Zudem können sich bodenbrütende Vogelarten zu Beginn der Brutsaison auf die Gegebenheiten einstellen. Ein aufwändiges Fangen von Vögeln ist daher nicht erforderlich. Da bodenbrütende Vogelarten der offenen Landschaft zu geschlossenen, vertikalen Strukturen (z. B. Bebauung und Gehölzflächen) einen Mindestabstand von rund 50 m einhalten, ist die Anlage von Blühstreifen und/oder kleinen Gehölzinseln in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauvorhaben nicht zielführend. Vielmehr wird zusammen mit dem östlich angrenzenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ ein Gesamtkonzept für die wertgebenden Vogelarten der offenen Landschaften erstellt, das deutlich von den Vorhabensflächen für den Bau des Autohauses abrückt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung des BUND, HGON und NABU, dass zur Vermeidung der Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Bodenbrüter die Bautätigkeit nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zu erfolgen habe oder als Alternative ein Einfangen der Rebhühner und deren Umsiedelung vorzunehmen sei, führt nicht zu einer Änderung der Planung, da die Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit begonnen wird. Dadurch wird vermieden, dass Nester bodenbrütender Vögel auf der Vorhabensfläche zerstört werden, und ein Einfangen von Vögeln ist nicht erforderlich. Die weiter vorgetragene Anregung, zum Ausgleich Blühstreifen und/oder kleinen Gehölzinseln in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben anzulegen, führt nicht zu eine Änderung der Planung, da bodenbrütende Vogelarten einen größeren Mindestabstand zu Bebauung oder Gehölzflächen einhalten. Vielmehr wird zusammen mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ ein Gesamtkonzept für wertgebende Vogelarten in der offenen Landschaft erstellt, beispielsweise im Landschaftsraum nördlich der Kläranlage.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
13	BUND, HGON, NABU Schreiben von Herrn Glogner	Stellungnahme vom 15.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
5.	Zur Vermeidung der Störung, bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Bodenbrüter (Feldlerche, Rebhuhn usw.) sollte die Bautätigkeit auf den Zeitraum Oktober bis Ende Februar beschränkt bleiben. Darüber hinaus sollte in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben Blühstreifen und/oder kleine Gehölzinseln angelegt werden. <u>Begründung:</u> Wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt, können durch die Bautätigkeit Nester des Rebhuhns und anderer Bodenbrüter zerstört werden oder deren Bruthabitat geht verloren. Darüber hinaus können die Ruhestätten diese Art der „roten Ampel“ insbesondere durch den Bauverkehr erheblich gestört, die Jungenaufzucht daher erheblich gefährdet werden. Um die zeitliche Einschränkung der Bautätigkeit zu vermeiden, ergibt sich als Alternative das Einfangen der Rebhühner mittels Japannetzen und Umsiedelung in Bereiche mit Ackerrandstreifen nördlich der Kläranlage, wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag empfohlen. Die Anlage von Blühstreifen und/oder kleinen Gehölzinseln schaffen Ausgleich für die verloren gegangenen Bruthabitate der Bodenbrüter.	11.6
6.	Die Anlage der Rebhuhn-gerechten Ackerrandstreifen nördlich der Kläranlage ist verbindlich in den Baubauungsplan aufzunehmen. <u>Begründung:</u> Durch den Bau der provisorischen Anbindung wird das Minimalareal laut artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unterschritten. Daraus folgt, dass Rebhühner hier keine Bruthabitat mehr vorfinden. Um dies zu verhindern, sollten die Rebhühner zuvor dorthin umgesiedelt werden.	11.7
7.	Die Auswahlliste 2 für Baum- und Straucharten sollte ergänzt werden durch: Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>) Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>) Feldulme (<i>Ulmus minor</i> , resistente Klone) <u>Begründung:</u> Um die Scharnierfunktion für Brutvögel (Bluthänfling usw.) zwischen DLG-Gelände und offener Feldflur möglichst rasch zu erhalten, sollten schnell-wachsende Gehölze in den Gehölzstreifen gemischt werden.	11.8
8.	Darüber hinaus sollten im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Maßnahmen vertraglich geregelt werden, um sicher zu stellen, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen dauerhaft sind und zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vertraglich gesichert sind. Für die 2 „rote-Ampel-Arten“ und mindestens 6 Arten der gelben Ampelliste sollte ein Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen für 5 Jahre vereinbart werden.	11.9
Mit freundlichen Grüßen 		
		<p><u>Zu C 11.7:</u> Beschlussvorschlag: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ werden für die wertgebenden Vogelarten des Offenlandes neue Habitatstrukturen im Bereich um die Kläranlage Richen geschaffen. Dies soll verbindlich im Rahmen dieses Bebauungsplanes festgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund wird der Anregung, dies bereits in diesem Bebauungsplan entsprechend aufzunehmen, nicht entsprochen, sondern dies kann dem bereits zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan zum gesamten „Gewerbegebiet West“ überlassen bleiben.</p> <p><u>Zu C 11.8:</u> Erläuterung: Die Auswahlliste 2 des Bebauungsplanes umfasst drei Baum- und zehn Straucharten. Resultierend aus der Breite des Pflanzstreifens und dem Abstand zur überbaubaren Grundstücksfläche erfolgte die Auswahl der Baumarten dahingehend, dass „mittelgroße Bäume“ vorgeschlagen werden. Darüber hinaus ist mit der aufgelisteten Vogelkirsche eine rasch wachsende Baumart vertreten. Die von BUND, HGON und NABU aufgelisteten Arten Hänge-Birke und Feldulme sind Großbäume (Bäume 1.Ordnung), die sich für den festgesetzten Pflanzstreifen daher nicht eignen. Bei der vorgeschlagenen Zitterpappel handelt es sich zwar um einen „mittelgroßen Baum“, allerdings zeichnet sich diese Art durch starke Ausläuferbildungen aus, wodurch Probleme in den angrenzenden Bereichen (Baulandfläche u. landwirtschaftl. Fläche) entstehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung von BUND, HGON und NABU, die Auswahlliste 2 für Baum- und Straucharten um die Arten Hängebirke, Zitterpappel und Feldulme zu ergänzen, wird nicht aufgegriffen, da die entsprechenden Arten entweder aufgrund ihrer Größe oder, wie die Zitterpappel, aufgrund ihrer starken Ausläuferbildung als für den konkreten Standort unter Berücksichtigung der festgesetzten Breite der Anpflanzfläche als nicht geeignet angesehen werden.</p> <p><u>Zu C 11.9:</u> Erläuterung: Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und der Bauwilligen enthält auch die Verpflichtung zur Durchführung einiger artenschutzrechtlicher Maßnahmen. Die Maßnahmen für das Rebhuhn bzw. die Feldlerche werden allerdings, wie bereits ausgeführt, im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ abschließend geregelt. In diesem Bebauungsplan wird auch ein Monitoring für die entsprechenden Arten durchgeführt.</p> <p>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</p>

Teil D Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für die</p> <p>Werner und Steffen Hultsch GbR, Landwehrhof, 64823 Groß-Umstadt, vertr. d. den Inhaber, sowie für Herrn Werner Hultsch (beide nachfolgend als Einwendungsführerin bezeichnet), gebe ich im o. g. Verfahren zum Entwurf des Bebauungsplans „Autohaus Max-Eyth-Weg“ der Stadt Groß-Umstadt zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB nachfolgende Einwendungen und Anregungen (Anträge) beinhaltende</p> <p style="text-align: center;">S t e l l u n g n a h m e</p> <p>ab:</p> <p>A Sachverhaltsdarstellung</p> <p><u>I. Grundeigentum, Lage des Betriebs und Betroffenheit</u></p> <p>1. Grundeigentum und Baurecht</p> <p>Die Einwendungsführerin ist Eigentümerin des Landwehrhofs in Groß-Umstadt. Der Landwehrhof umfasst insbesondere die Grundstücke Flur 6 Flst.Nrn. 50. Die Einwendungsführerin ist darüber hinaus Betreiberin des landwirtschaftlichen Betriebs „Landwehrhof“ in Groß-Umstadt. Der Betrieb liegt in mittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet und wird derzeit maßgeblich über die B45 erschlossen. Bau- und Betriebsgenehmigungen gem. HBO liegen vor und gelten fort.</p> <p>2. Lage des landwirtschaftlichen Betriebes „Landwehrhof“</p> <p>Der Landwehrhof liegt nicht innerhalb des Umgriffs des BPl. „Autohaus Max-Eyth-Weg“ der Stadt Groß-Umstadt, wie er Gegenstand der aktuell durchgeführten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist. Er liegt vielmehr – auf der Nordseite der Bundesstraße B 45 in mittelbarer Entfernung zum Geltungsbereich des Plangebiets.</p> <p>3. Betroffenheit</p> <p>Nachfolgend im Überblick genannte Betroffenheiten werden im Einwendungsschriftsatz weiter erläutert und hierauf jeweils Bezug genommen.</p> <p>a) Eigentumsbeeinträchtigung, Art. 14 Abs. 1 GG Die Einwendungsführerin beruft sich auf ihr Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG. Dies gilt insbesondere mit Blick auf ihr Anliegen, mit ihren Belangen zur wirtschaftlichen Weiterführung des Betriebes auf ihrem Betriebsgrundstück innerhalb des Planaufstellungsverfahrens berücksichtigt zu werden.</p>		<p style="text-align: center;">B e s c h l u s s f a s s u n g</p> <p style="text-align: center;">D.1</p> <p><u>Zu D.1:</u> Siehe nächste Seite!</p>

Teil D Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>b) Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Betriebes, Nutzungseinschränkungen, Art. 2 Abs. 1 GG, Art. 14 Abs. 1 GG Es ist eine Einschränkung der verfassungsrechtlich in Art. 2 Abs. 1 GG verankerten allg. Handlungsfreiheit der Einwendungsführerin zu erwarten. Ebenso könnten deren – im Rahmen der Gesetze – bestehenden Eigentümerbefugnisse aus Art. 14 Abs. 1 GG in deren Eigenschaft als Grundstückseigentümerin bzw. Betreiberin eingeschränkt, die insbesondere die eigenverantwortliche Nutzung des (Grund-)Eigentums gewährleisten.</p> <p>c) Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, Art. 14 GG Die Einwendungsführerin beruft sich auf ihr Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, Art. 14 GG. Sie macht geltend, dass ihr Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb durch die Planung beeinträchtigt werden kann, das ebenfalls dem Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG unterfällt.</p> <p>Dies gilt insoweit, als durch die Planung Nutzungen zugelassen werden, die mit dem Betrieb und den damit genehmigungsrechtlich verbundenen Wohnnutzungen nur bedingt verträglich sind. Denn insoweit befürchtet die Einwendungsführerin zum einen, in ihren (auch künftigen) Nutzungsmöglichkeiten beschränkt zu sein und zum anderen, dass an die vorhandenen betrieblichen Einrichtung und Ihrer Haupterschließung über die B45 zusätzliche Anforderungen zum Schutz der durch die Planung der Stadt Groß-Umstadt zugelassenen Nutzungen gestellt werden, etwa durch die Genehmigungs- / Aufsichtsbehörden.</p> <p><u>II. BPl.-Änderungsverfahren – Planungen, Festsetzungen</u></p> <p>1. Plangebiet</p> <p>Das Plangebiet liegt am Westrand des Stadtteils Groß-Umstadt Kernstadt, unmittelbar an der Bundesstraße B45 (südwestlich), dem Max-Eyth-Weg (südöstlich) und umfasst eine Fläche von 2,1ha. In südöstlicher Richtung unmittelbar angrenzend befindet sich das Versuchsgut der DLG. Südöstlich an die B45 angrenzend befinden sich die beiden landwirtschaftlichen Betriebe „Erdbeerhof Münch“ und „Landwehrhof“.</p> <p>2. Planaufstellungsverfahren, §§ 2, 3 BauGB</p> <p>a) Planaufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB</p> <p>Der Planaufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 13.12.2013 gefasst und gem. § 2 Abs. 2 BauGB am 08.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit von 09.12.2015 bis 23.12.2015 stattgefunden.</p>		<p>Zu D.1: Erläuterung: Artikel 2 Abs. 1 Grundgesetz (GG) beinhaltet die allgemeine Handlungsfreiheit, Artikel 14 GG beinhaltet in Absatz 1 die Eigentumsgarantie und in Absatz 2 die Sozialbindung des Eigentums.</p> <p>Der Aussiedlerhof des Bürgers liegt in einer Entfernung von ca. 350 m zum Plangebiet jenseits der B 45.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung des Bürgers, dass die Planung sowohl der verfassungsrechtlich garantierten Handlungsfreiheit nach Artikel 2 Abs. 1 GG als auch der Eigentumsgarantie nach Artikel 14 GG widerspreche, da durch die Planung Nutzungen zugelassen würden, die mit dem Betrieb der Landwehrhofes und den damit genehmigungsrechtlich verbundenen Wohnnutzungen nur bedingt verträglich seien, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Eine konkrete Betroffenheit des Betriebes sowie einer dort vorhandenen betrieblichen Wohnnutzung ist durch die hier vorliegende Bebauungsplanung aufgrund der pauschalen Anführung von Grundgesetzartikeln nicht zu erkennen.</p>

Teil D Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
1	Bürger
Schreiben vom 13.07.2016	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>c) Offenlage des Entwurfs, § 3 Abs. 2 BauGB Der Entwurf des BPl. war in der Zeit vom 13.06.2016 bis 15.07.2016 gem. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Auf die Offenlage wurde mit Bekanntmachung der Stadt Groß-Umstadt im Bekanntmachungsorgan der Stadt Groß-Umstadt hingewiesen. Neben dem Entwurf des Bebauungsplans (textlicher und zeichnerischer Teile) und seiner Begründung einschließlich Umweltbericht (Entwurf, Stand Mai 2016) waren ausgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsgutachten Erschließung der Firma R+T, Stand Februar 2014 - Verkehrsgutachten / Verkehrsuntersuchung der Firma R+T, Stand Juni 2015 - Verkehrsgutachten provisorische Erschließung der Firma R+T, Stand Februar 2016 - Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Stand 22.04.2016 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Dr. Fritz, Stand 27.04.2016 - Baugrunduntersuchung und geotechnisches Gutachten, Stand 27.04.2015 <p>3. Planungskonzeption – Entstehung des BPl.-Entwurfs</p> <p>Die „Erforderlichkeit“ i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde wie folgt begründet (Entwurf der BPl.-Begründung, S. 2): „Durch die Aufstellung dieses projektbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Autohauses geschaffen werden.“</p> <p>4. Festsetzungen, welche im Entwurf vorgesehen sind</p> <p>Der Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“ enthält Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze, Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen.</p> <p>Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, § 8 BauNVO, sieht der aktuelle BPl.-Entwurf die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. Gem. den der textlichen Festsetzungen werden in dem Gewerbegebiet, auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe aller Art, mit Ausnahme von Betrieben, die mit Fahrzeugen aller Art handeln, Tankstellen, Betriebswohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.</p>	

Teil D		Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016	
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung	
<p>B Einwendungen und Anträge</p> <p>Die Einwendungsführerin stellt folgende</p> <p style="text-align: center;">Anträge</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Planung soll die eigentumsrechtlichen Belange der Antragstellerin nicht nachhaltig beeinträchtigen und die bereits planungsrechtlich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Max-Eyth-Weg“ entfallene Zufahrt von der B45 zum Plangebiet würdigen und inhaltlich berücksichtigen. Hinsichtlich des Plangebiets in der Fassung des aktuellen BPl.-Entwurfs werden solche Nutzungen ausgeschlossen, die zu Nutzungseinschränkungen auf dem Betriebsgelände führen können, hier insbesondere die betriebszugehörige und schutzbedürftige Wohnnutzung, oder solche textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen, die zur Folge haben können, dass die bestehende betriebliche Zufahrt von der B45 durch sicherheitstechnische Nachrüstmaßnahmen nur noch eingeschränkt nutzbar ist oder ganz entfällt. Das Abwägungsmaterial wird in Bezug auf die Zielsetzung der Planung, unter der Berücksichtigung von bestehendem Planungs- und Baurecht, der Relevanz sicherheitstechnischer Belange (insbesondere Verkehr) und immissionsschutzrechtlicher Belange (Lärm) neu erstellt, vervollständigt und aktualisiert (insb. Verkehrs-/ Lärmgutachten, ergänzte Betrachtung gem. § 50 BImSchG). Nach Überarbeitung der Planung und Ergänzung der Planaufstellungsunterlagen wird das BPl.-Aufstellungsverfahren gem. §§ 2, 3 ff. BauGB fortgeführt. <p style="text-align: center;">Begründung</p> <p>Nachstehend genannte Mängel der Planung rügt die Einwendungsführerin:</p> <p>I. Formell-rechtliche Mängel der Planung</p> <p>Die Einwendungsführerin hat die formellen und materiellen Aspekte des BPl.-Aufstellungsverfahrens überschlüssig geprüft, soweit die seitens der Stadt Groß-Umstadt zur Verfügung gestellten Unterlagen eine solche Prüfung zugelassen haben.</p> <ol style="list-style-type: none"> Fehlerhafte Ermittlung abwägungsrelevanter Belange <p>Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind u.a. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die vorliegenden Verkehrsgutachten berücksichtigen in der Datenerhebung und in der Variantenentwicklung nicht die einfahrenden, bzw. ausfahrenden Verkehre in den Knotenpunkt 1 aus südöstlicher Richtung. In allen Varianten stellen die Verkehrsgutachten (Stand Februar 2014, Stand Februar 2016) die Einfahrt aus Richtung B45 auf den May-Eyth-Weg als unproblematisch möglich dar. Diese ist aber planungsrechtlich in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“ ausgeschlossen. Die Gutachten basieren daher auf falschen Annahmen und sind zu aktualisieren.</p>		<p>D.2</p> <p>D.3</p> <p>D.4</p> <p>D.5</p>	
		<p>Zu D.2: Erläuterung: Bereits im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“, der im Wesentlichen das DLG-Gelände umfasst, ist die Schließung des bisher bestehenden Anschlusses des Max-Eyth-Weges an die B 45 planungsrechtlich festgelegt. Der Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“ ändert an dieser Situation nichts; es wird lediglich die (vor der bisherigen Zufahrt zur B 45 gelegene) neu geplante Wendeanlage ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung des Bürgers, dass die eigentumsrechtlichen Belange nicht nachhaltig beeinträchtigt werden dürften und die bereits planungsrechtlich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Max-Eyth-Weg“ entfallene Zufahrt von der B 45 zum Plangebiet zu würdigen und zu berücksichtigen sei, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Der Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“ nimmt gerade auf die bereits durch den Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“ vorgesehene Schließung der Anbindung des Max-Eyth-Weges an die B 45 Bezug, indem er die für eine Wendeanlage notwendigen Grundstücksflächen als „öffentliche Verkehrsflächen“ festsetzt. Auswirkungen auf das Betriebsgelände des Bürgers, das sich in ca. 350 m Entfernung befindet, sind hieraus nicht erkennbar.</p> <p>Zu D.3: Im Rahmen des im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben, die mit Fahrzeugen und Zubehör handeln, nicht zulässig. Weiterhin werden Tankstellen und alle Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO (wie betriebliche Wohnungen sowie Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Aus den zulässigen Nutzungen ergibt sich keine Notwendigkeit für sicherheitstechnisch notwendige Nachrüstmaßnahmen an der Zufahrt der Aussiedlerhöfe zur B 45. Die bestehende Verkehrsfläche der B 45 ist auch nicht Bestandteil des Plangebietes.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung des Bürgers, dass die Planung zu Nutzungseinschränkungen auf dem Betriebsgelände des Bürgers führen könnte, hier insbesondere im Hinblick auf die landwirtschaftliche Wohnnutzung, bzw. dass dessen bestehende betriebliche Zufahrt von der B 45 durch sicherheitstechnische Nachrüstmaßnahmen nur noch eingeschränkt nutzbar sei oder ganz entfalle, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Durch die festgesetzte Nutzungsart als Gewerbegebiet, in dem bestimmte betriebliche bzw. gewerbliche zulässige Nutzungen ergänzend ausgeschlossen werden, ist weder eine Betroffenheit des in 350 m Entfernung zum Plangebiet im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs des Bürgers zu erkennen, noch sind durch die Planung (Fortsetzung nächste Seite!)</p>	

Teil D Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>B Einwendungen und Anträge</p> <p>Die Einwendungsführerin stellt folgende</p> <p style="text-align: center;">Anträge</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Planung soll die eigentumsrechtlichen Belange der Antragstellerin nicht nachhaltig beeinträchtigen und die bereits planungsrechtlich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Max-Eyth-Weg“ entfallene Zufahrt von der B45 zum Plangebiet würdigen und inhaltlich berücksichtigen. Hinsichtlich des Plangebiets in der Fassung des aktuellen BPl.-Entwurfs werden solche Nutzungen ausgeschlossen, die zu Nutzungseinschränkungen auf dem Betriebsgelände führen können, hier insbesondere die betriebszugehörige und schutzbedürftige Wohnnutzung, oder solche textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen, die zur Folge haben können, dass die bestehende betriebliche Zufahrt von der B45 durch sicherheitstechnische Nachrüstmaßnahmen nur noch eingeschränkt nutzbar ist oder ganz entfällt. Das Abwägungsmaterial wird in Bezug auf die Zielsetzung der Planung, unter der Berücksichtigung von bestehendem Planungs- und Baurecht, der Relevanz sicherheitstechnischer Belange (insbesondere Verkehr) und immissionsschutzrechtlicher Belange (Lärm) neu erstellt, vervollständigt und aktualisiert (insb. Verkehrs-/ Lärmgutachten, ergänzte Betrachtung gem. § 50 BImSchG). Nach Überarbeitung der Planung und Ergänzung der Planaufstellungsunterlagen wird das BPl.-Aufstellungsverfahren gem. §§ 2, 3 ff. BauGB fortgeführt. <p style="text-align: center;">Begründung</p> <p>Nachstehend genannte Mängel der Planung rügt die Einwendungsführerin:</p> <p>I. Formell-rechtliche Mängel der Planung</p> <p>Die Einwendungsführerin hat die formellen und materiellen Aspekte des BPl.-Aufstellungsverfahrens überschlägig geprüft, soweit die seitens der Stadt Groß-Umstadt zur Verfügung gestellten Unterlagen eine solche Prüfung zugelassen haben.</p> <ol style="list-style-type: none"> Fehlerhafte Ermittlung abwägungsrelevanter Belange <p>Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind u.a. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die vorliegenden Verkehrsgutachten berücksichtigen in der Datenerhebung und in der Variantenentwicklung nicht die einfahrenden, bzw. ausfahrenden Verkehre in den Knotenpunkt 1 aus südöstlicher Richtung. In allen Varianten stellen die Verkehrsgutachten (Stand Februar 2014, Stand Februar 2016) die Einfahrt aus Richtung B45 auf den Max-Eyth-Weg als unproblematisch möglich dar. Diese ist aber planungsrechtlich in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“ ausgeschlossen. Die Gutachten basieren daher auf falschen Annahmen und sind zu aktualisieren.</p>		<p><u>Fortsetzung zu Beschlussvorschlag Pkt. D 3:</u> etwa Maßnahmen auf der Fahrbahn der B 45 vorgesehen, die die Zufahrt von der B 45 für die Aussiedlerhöfe verändern. Die B 45 ist auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes „Autohaus Max-Eyth-Weg“.</p> <p><u>Zu D.4:</u> Erläuterung: Zu der Planung wurden mehrere Verkehrsuntersuchungen erstellt, insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das weitere Straßennetz der Stadt. Ergebnis der Verkehrsuntersuchungen war im Wesentlichen, wo und wie eine provisorische Anbindung bis zur endgültigen Herstellung des Max-Eyth-Weges als Erschließungsstraße im Rahmen des „Gewerbegebietes West“ erfolgen kann. Vor diesem Hintergrund wurden auch die bestehende Zufahrt des Max-Eyth-Weges von der B 45 im Hinblick auf einen „rechts rein, rechts raus Verkehr“ untersucht und bewertet. Es ist vorgesehen, bis zur Herstellung der provisorischen Erschließung zur Otto-Hahn-Straße, die dann einen Anschluss zwischen der Otto-Hahn-Straße und dem Max-Eyth-Weg ermöglicht, ausschließlich während der Bauzeit des Autohauses einen solchen „rechts rein, rechts raus Verkehr“ über den bestehenden Anschluss des Max-Eyth-Weges an die B 45 vorübergehend zuzulassen. Auswirkungen auf die in Gegenlage liegende Zufahrt zu den Aussiedlerhöfen sind damit aber nicht verbunden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stellt das Gelände der DLG, welches als „Industriegebiet“ festgesetzt ist, ein erheblich größeres Immissionspotential dar, als dies ein Autohaus im geplanten Gewerbegebiet darstellen wird. Vor diesem Hintergrund ist auch eine ergänzende immissionsschutzrechtliche Betrachtung des neu entstehenden Gewerbegebietes hier nicht geboten gewesen, da die für das Industriegebiet seinerzeit im Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“ durchgeführte schalltechnische Untersuchung eine Konfliktfreiheit für die bestehenden und geplanten Wohngebiete in Umstadt und Richen nachweist. Weiterhin ist der Schutzanspruch eines Aussiedlerhofes in keiner Weise vergleichbar mit dem eines Wohngebietes, sondern dieser liegt eher auf dem Niveau eines Mischgebietes.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung des Bürgers, dass das Abwägungsmaterial hinsichtlich Immissionsschutz und hinsichtlich des Verkehrs zu aktualisieren sei, wird nicht geteilt. Sowohl die verkehrlichen Belange in Bezug auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes zur Errichtung eines Autohauses als auch die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes in ausreichendem Umfang für eine sachgerechte Abwägung dargelegt. Ein Konflikt zwischen dem geplanten Gewerbegebiet mit der Nutzung des Aussiedlerhofes ist nicht erkennbar.</p> <p>D.2</p> <p>D.3</p> <p>D.4</p> <p>D.5</p>

Teil D Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>B Einwendungen und Anträge</p> <p>Die Einwendungsführerin stellt folgende</p> <p style="text-align: center;">Anträge</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Planung soll die eigentumsrechtlichen Belange der Antragstellerin nicht nachhaltig beeinträchtigen und die bereits planungsrechtlich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Max-Eyth-Weg“ entfallene Zufahrt von der B45 zum Plangebiet würdigen und inhaltlich berücksichtigen. 2. Hinsichtlich des Plangebiets in der Fassung des aktuellen BPl.-Entwurfs werden solche Nutzungen ausgeschlossen, die zu Nutzungseinschränkungen auf dem Betriebsgelände führen können, hier insbesondere die betriebszugehörige und schutzbedürftige Wohnnutzung, oder solche textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen, die zur Folge haben können, dass die bestehende betriebliche Zufahrt von der B45 durch sicherheitstechnische Nachrüstmaßnahmen nur noch eingeschränkt nutzbar ist oder ganz entfällt. 3. Das Abwägungsmaterial wird in Bezug auf die Zielsetzung der Planung, unter der Berücksichtigung von bestehendem Planungs- und Baurecht, der Relevanz sicherheitstechnischer Belange (insbesondere Verkehr) und immissionsschutzrechtlicher Belange (Lärm) neu erstellt, vervollständigt und aktualisiert (insb. Verkehrs-/ Lärmgutachten, ergänzte Betrachtung gem. § 50 BImSchG). 4. Nach Überarbeitung der Planung und Ergänzung der Planaufstellungsunterlagen wird das BPl.-Aufstellungsverfahren gem. §§ 2, 3 ff. BauGB fortgeführt. <p style="text-align: center;">Begründung</p> <p>Nachstehend genannte Mängel der Planung rügt die Einwendungsführerin:</p> <p>I. Formell-rechtliche Mängel der Planung</p> <p>Die Einwendungsführerin hat die formellen und materiellen Aspekte des BPl.-Aufstellungsverfahrens überschlägig geprüft, soweit die seitens der Stadt Groß-Umstadt zur Verfügung gestellten Unterlagen eine solche Prüfung zugelassen haben.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fehlerhafte Ermittlung abwägungsrelevanter Belange <p>Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind u.a. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die vorliegenden Verkehrsgutachten berücksichtigen in der Datenerhebung und in der Variantenentwicklung nicht die einfahrenden, bzw. ausfahrenden Verkehre in den Knotenpunkt 1 aus südöstlicher Richtung. In allen Varianten stellen die Verkehrsgutachten (Stand Februar 2014, Stand Februar 2016) die Einfahrt aus Richtung B45 auf den Max-Eyth-Weg als unproblematisch möglich dar. Diese ist aber planungsrechtlich in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“ ausgeschlossen. Die Gutachten basieren daher auf falschen Annahmen und sind zu aktualisieren.</p>		<p style="text-align: center;">D.2</p> <p style="text-align: center;">D.3</p> <p style="text-align: center;">D.4</p> <p><u>Zu D.5:</u> Beschlussvorschlag: Die Auffassung des Bürgers, dass das Verkehrsgutachten auf falschen Annahmen beruhe und nicht die Verkehre der Aussiedlerhöfe berücksichtige bzw. die Einfahrt aus Richtung B 45 auf den Max-Eyth-Weg als unproblematisch darstelle, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass die Zufahrt von der B 45 auf den Max-Eyth-Weg für den Betrieb eines Gewerbebetriebes nicht leistungsfähig ist, da insbesondere Links-Abbiegevorgänge vom Max-Eyth-Weg auf die B 45 nicht möglich sind. Dieses Ergebnis gilt im Prinzip auch für die in Gegenlage zum Max-Eyth-Weg liegende Zufahrt zu den Aussiedlerhöfen, ohne dass hierfür eine spezielle Zählung des Verkehrs von und zu den Aussiedlerhöfen vorgenommen wurde. Vor dem Hintergrund der nicht leistungsfähigen Verkehrsanbindung für das Autohaus ist hier dann eine alternative Erschließung über die landwirtschaftlichen Wege vertiefend untersucht und eine provisorische Erschließung festgesetzt worden.</p> <p style="text-align: center;">D.5</p>

Teil D Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
2.	<p>Unzureichende Ermittlung abwägungsbeachtlicher Belange</p> <p>Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind u.a. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die Verkehrsgutachten ermitteln nicht die verkehrliche Belastung / Leistungsfähigkeit der untersuchten Erschließungsvarianten- und provisorischen Lösungen. Lediglich die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde untersucht. Es würde kein Lärmschutzgutachten zu dem neu entstehenden Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. In der Begründung wurden lediglich Festsetzungen zu Lärmkontingenten getroffen. Untersuchungen zu den Schutzbedarfen der umgebenden Wohngebiete vor Verkehrs- und Gewerbelärm, sowie Festsetzungsbedarfe zum Schutz vor Lärmeinwirkungen (Schallschutz im Hochbau) im Plangebiet wurden nicht weiter untersucht.</p>	D.6
3.	<p>Mangelnde Berücksichtigung der Interessen der Einwendungsführerin</p> <p>Die Einwendungsführerin macht geltend, dass im BPl.-Gebiet „Autohaus Max-Eyth-Weg“ solche Nutzungen durch geeignete Festsetzungen z.B. gem. § 1 Abs. 5, 9 BauGB auszuschließen sind, deren Ansiedlung zur Folge haben können, dass gegenüber ihr durch die Aufsichtsbehörden weitergehende Forderungen (z.B. zum Schutz der betrieblichen Wohnungen, Lärmemissionen) verlangt werden könnten. Ebenso ist die Erschließung des Plangebietes provisorisch und dauerhaft so zu gestalten, dass, aufgrund dieser bauleitplanerischen Entwicklung, keine bauliche oder verkehrsrechtliche Einschränkung der derzeitigen Haupteerschließung der Einwendungsführerin durch die Aufsichtsbehörden zu erwarten ist (vgl. hierzu: Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde vom 03.07.2015, Stellungnahme Hessen Mobil vom 03.07.2015, Stellungnahme Polizeidirektion Darmstadt vom 06.07.2015).</p>	D.7
4.	<p>Mangelndes Planungserfordernis</p> <p>Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Die Planungsbefugnis ermächtigt die Gemeinde zwar zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung. Voraussetzungen sind hierfür aber allein städtebauliche Gründe. Willkürliche oder ausschließlich im privaten Interesse, d. h. nicht mindestens auch im Allgemeininteresse liegende Planungen, sind unzulässig.</p> <p>Nach Auffassung der Einwendungsführerin ermangelt es demnach der Planung grundsätzlich eines tragfähigen Erfordernisses (s. hierzu Seite 2 Abschnitt 1 und Seite 10 Abschnitt 6 Satz 1 des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplanverfahren „Autohaus Max-Eyth-Weg“).</p>	D.8 D.9
		<p>Zu D 6: Erläuterung: Für die Beurteilung der verkehrlichen Qualität der Erschließungsvarianten sind deren Knotenpunkte von besonderer Bedeutung. Der Neuverkehr der neuen provisorischen Erschließung wurde mit etwa 125 Kfz-Fahrten am Tag prognostiziert. Aufgrund dieser geringen Verkehrsbelastung besteht auch keine Notwendigkeit, den dadurch zu erwartenden Verkehrslärm zu ermitteln, da kein Konflikt mit einer Wohngebietsnutzung in den Stadtteilen Umstadt oder Richen gesehen wird. Auch aus der Gewerbegebietsnutzung selbst ergibt sich aufgrund der Entfernung kein Erfordernis für eine Schallschutzbetrachtung im Hinblick auf bestehende oder geplante Wohngebiete in den Stadtteilen Umstadt oder Richen. Auch die für den Immissionsschutz zuständigen Fachbehörden haben keine diesbezüglichen Forderungen erhoben.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung des Bürgers, dass das Verkehrsgutachten nicht die verkehrliche Belastung der untersuchten provisorischen Lösungen betrachte, daraufhin auch keine Lärmschutzgutachten zu dem neu entstehenden Verkehrs- und Gewerbelärm vorlägen, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Einerseits ist in der Verkehrsuntersuchung die Belastung der provisorischen Erschließung durch Neuverkehr des Gewerbegebietes bereits angegeben. Dieser wird mit 125 Kfz/Tag beziffert. Vor diesem Hintergrund besteht kein Erfordernis, im Hinblick auf bestehende oder geplante Wohngebiete in den benachbarten Siedlungsbereichen von Umstadt oder Richen ergänzende Verkehrslärmschutzuntersuchungen vorzusehen. Auch aus der festgesetzten Gewerbegebietsnutzung an der B 45 ergibt sich im Hinblick auf die Entfernung zu bestehenden und geplanten Wohngebieten in den Stadtteilen Umstadt und Richen kein Erfordernis für immissionsschutzrechtliche Untersuchungen.</p> <p>Zu D.7: Erläuterung: Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes in einer Entfernung von ca. 350 m zu einem Aussiedlerhof sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der Nutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich der dort zulässigen Wohnnutzung zu erkennen.</p> <p>(Fortsetzung nächste Seite!)</p>

Teil D Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
2.	<p>Unzureichende Ermittlung abwägungsbeachtlicher Belange</p> <p>Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind u.a. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die Verkehrsgutachten ermitteln nicht die verkehrliche Belastung / Leistungsfähigkeit der untersuchten Erschließungsvarianten- und provisorischen Lösungen. Lediglich die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde untersucht. Es würde kein Lärmschutzgutachten zu dem neu entstehenden Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. In der Begründung wurden lediglich Festsetzungen zu Lärmkontingenten getroffen. Untersuchungen zu den Schutzbedarfen der umgebenden Wohngebiete vor Verkehrs- und Gewerbelärm, sowie Festsetzungsbedarfe zum Schutz vor Lärmeinwirkungen (Schallschutz im Hochbau) im Plangebiet wurden nicht weiter untersucht.</p>	D.6
3.	<p>Mangelnde Berücksichtigung der Interessen der Einwendungsführerin</p> <p>Die Einwendungsführerin macht geltend, dass im BPL.-Gebiet „Autohaus Max-Eyth-Weg“ solche Nutzungen durch geeignete Festsetzungen z.B. gem. § 1 Abs. 5, 9 BauGB auszuschließen sind, deren Ansiedlung zur Folge haben können, dass gegenüber ihr durch die Aufsichtsbehörden weitergehende Forderungen (z.B. zum Schutz der betrieblichen Wohnungen, Lärmemissionen) verlangt werden könnten. Ebenso ist die Erschließung des Plangebietes provisorisch und dauerhaft so zu gestalten, dass, aufgrund dieser bauleitplanerischen Entwicklung, keine bauliche oder verkehrsrechtliche Einschränkung der derzeitigen Haupteerschließung der Einwendungsführerin durch die Aufsichtsbehörden zu erwarten ist (vgl. hierzu: Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde vom 03.07.2015, Stellungnahme Hessen Mobil vom 03.07.2015, Stellungnahme Polizeidirektion Darmstadt vom 06.07.2015).</p>	D.7 D.8
4.	<p>Mangelndes Planungserfordernis</p> <p>Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Die Planungsbefugnis ermächtigt die Gemeinde zwar zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung. Voraussetzungen sind hierfür aber allein städtebauliche Gründe. Willkürliche oder ausschließlich im privaten Interesse, d. h. nicht mindestens auch im Allgemeininteresse liegende Planungen, sind unzulässig.</p> <p>Nach Auffassung der Einwendungsführerin ermangelt es demnach der Planung grundsätzlich eines tragfähigen Erfordernisses (s. hierzu Seite 2 Abschnitt 1 und Seite 10 Abschnitt 6 Satz 1 des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplanverfahren „Autohaus Max-Eyth-Weg“).</p>	D.9
		<p><u>Fortsetzung zu Pkt. D.7:</u> Beschlussvorschlag: Die Auffassung des Bürgers, dass im Gewerbegebiet solche Nutzungen auszuschließen seien, deren Ansiedlung zur Folge haben könnte, dass gegenüber dem Aussiedlerbetrieb durch Aufsichtsbehörden weitergehende Forderungen, z. B. zum Schutz des betrieblichen Wohnens, verlangt werden könnten, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Zwischen einem Gewerbegebiet und einem Aussiedlerhof, auch unter Berücksichtigung der dort zulässigen Wohnnutzung, besteht aus Sicht des Immissionsschutzes kein grundsätzlicher Konflikt; allein schon aus der hier gegebenen Entfernung zwischen diesen Nutzungen wären solche Konflikte ohnehin nicht zu erwarten.</p> <p><u>Zu D.8:</u> <u>Erläuterung:</u> Ob bei einer weiteren Intensivierung der Direktvermarktung der Straßenbaulastträger der Bundesstraße verkehrsrechtliche Beschränkungen für die derzeitige Erschließung der Aussiedlerhöfe vornimmt, um hier Unfallgefahren vorzubeugen, liegt nicht in der Zuständigkeit der kommunalen Bauleitplanung. Aus Anlass dieser Bauleitplanung besteht hierfür jedoch keine Veranlassung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Befürchtung des Bürgers, dass durch die bauleitplanerische Entwicklung eine bauliche oder verkehrsrechtliche Einschränkung der derzeitigen Haupteerschließung durch andere Aufsichtsbehörden, wie dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße zu erwarten seien, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Aus Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind weder Maßnahmen auf noch an der B 45 erforderlich, da die zukünftige Erschließung des Autohauses ausschließlich über eine provisorische Erschließungsstraße zur Otto-Hahn-Straße erfolgt.</p>

Teil D Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
2.	<p>Unzureichende Ermittlung abwägungsbeachtlicher Belange</p> <p>Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind u.a. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die Verkehrsgutachten ermitteln nicht die verkehrliche Belastung / Leistungsfähigkeit der untersuchten Erschließungsvarianten- und provisorischen Lösungen. Lediglich die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde untersucht. Es würde kein Lärmschutzgutachten zu dem neu entstehenden Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. In der Begründung wurden lediglich Festsetzungen zu Lärmkontingenten getroffen. Untersuchungen zu den Schutzbedarfen der umgebenden Wohngebiete vor Verkehrs- und Gewerbelärm, sowie Festsetzungsbedarfe zum Schutz vor Lärmeinwirkungen (Schallschutz im Hochbau) im Plangebiet wurden nicht weiter untersucht.</p>	<p><u>Zu D.9:</u> Erläuterung: Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da hier ansonsten bauplanungsrechtlich ein Außenbereich besteht, in dem die Ansiedlung eines Autohauses nicht zulässig wäre. Das Plangebiet ist auch Bestandteil eines größeren Gewerbegebietes, nämlich des Gewerbegebietes West, für das die Stadt ebenfalls bereits die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat. Nur wegen der für ein größeres Gewerbegebiet üblicherweise zu erwartenden Verfahrensdauer wurde ein Teil des Gewerbegebietes West vorzeitig für das geplante Autohaus aufgestellt, um eine zügige Umsiedlung des Autohauses aus der bebauten Ortslage des Stadtteils Umstadt zu ermöglichen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung des Bürgers, dass kein Planungserfordernis im Sinne der § 1 Abs. 3 BauGB für die Planung bestehe und hier ausschließlich private und keine städtebaulichen Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes sprächen, wird zurückgewiesen. Die Stadt strebt hier eine Gewerbeentwicklung gemäß den Vorgaben der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und des Regionalen Raumordnungsplanes Südhessen 2010 an und hat hierfür grundsätzlich auch schon den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ gefasst. Ein Teilbereich dieses Gewerbegebietes soll im Hinblick auf die Entwicklungsdauer eines solch umfangreichen Gewerbegebietes wegen der drängenden Umsiedlungsprobleme aus der Ortslage durch diesen Bebauungsplan zeitlich vorgezogen gelöst werden, was so die Aufstellung dieses Bebauungsplanes begründet. Damit liegt nach § 1 Abs. 3 BauGB ein Planungserfordernis vor.</p>
3.	<p>Mangelnde Berücksichtigung der Interessen der Einwendungsführerin</p> <p>Die Einwendungsführerin macht geltend, dass im BPl.-Gebiet „Autohaus Max-Eyth-Weg“ solche Nutzungen durch geeignete Festsetzungen z.B. gem. § 1 Abs. 5, 9 BauGB auszuschließen sind, deren Ansiedlung zur Folge haben können, dass gegenüber ihr durch die Aufsichtsbehörden weitergehende Forderungen (z.B. zum Schutz der betrieblichen Wohnungen, Lärmemissionen) verlangt werden könnten. Ebenso ist die Erschließung des Plangebietes provisorisch und dauerhaft so zu gestalten, dass, aufgrund dieser bauleitplanerischen Entwicklung, keine bauliche oder verkehrsrechtliche Einschränkung der derzeitigen Haupterschließung der Einwendungsführerin durch die Aufsichtsbehörden zu erwarten ist (vgl. hierzu: Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde vom 03.07.2015, Stellungnahme Hessen Mobil vom 03.07.2015, Stellungnahme Polizeidirektion Darmstadt vom 06.07.2015).</p>	
4.	<p>Mangelndes Planungserfordernis</p> <p>Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Die Planungsbefugnis ermächtigt die Gemeinde zwar zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung. Voraussetzungen sind hierfür aber allein städtebauliche Gründe. Willkürliche oder ausschließlich im privaten Interesse, d. h. nicht mindestens auch im Allgemeininteresse liegende Planungen, sind unzulässig.</p> <p>Nach Auffassung der Einwendungsführerin ermangelt es demnach der Planung grundsätzlich eines tragfähigen Erfordernisses (s. hierzu Seite 2 Abschnitt 1 und Seite 10 Abschnitt 6 Satz 1 des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplanverfahren „Autohaus Max-Eyth-Weg“).</p>	

Teil D		Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016	
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung	
<p>II. Materieell-rechtliche Mängel der Planung</p> <p>1. Drohende Abwägungsfehler</p> <p>§ 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln und sie gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Das Abwägungsgebot wird verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat, wenn in sie nicht die Belange eingestellt worden sind, die nach Lage der Dinge berücksichtigt werden mussten, wenn die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verkannt worden ist oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die nicht in einem angemessenen Verhältnis zu deren objektivem Gewicht steht (BVerwG, U. v. 12.12.1969 – IV C 105.66, DÖV 1970, 277; U. v. 14.02.1975 – IV C 21.74, NJW 1975, 1373).</p> <p>Um den Anforderungen des Abwägungsgebots gerecht zu werden, muss der Satzungsgeber in einem ersten Schritt eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und der von der Planung berührten Rechtspositionen vornehmen (siehe hierzu Seite 6, Abschnitt 4 des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplanverfahren „Autohaus Max-Eyth-Weg“).</p> <p>Diese rechtliche Bestandsaufnahme, ist auch auf eine mögliche Betroffenheit außerhalb des Plangebiets zu erstrecken. In einem zweiten Schritt muss der Plangeber sodann in einer Prognose erfassen, welche Auswirkungen die von ihm angestoßene Planung haben wird. Dies umfasst die vollständige Ermittlung aller auf das Plangebiet und dessen Grundstücke einwirkenden Einflüsse (ausgehend von den Grundstücken innerhalb und außerhalb des Plangebiets), sowie aller Auswirkungen (und daraus resultierender Konsequenzen), die von der Planung zulasten außerhalb des Plangebiets liegender Grundstücke ausgehen, namentlich die Möglichkeit zusätzlicher Auflagen zulasten der Einwendungsführerin unter dem Aspekt der „heranrückenden emittierenden Nutzungen“, oder drohender erschließungstechnischer Einschränkungen.</p> <p>Gleichwohl sind die planungsrechtlichen Festsetzungen der angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne zu ermitteln und Konflikte zu identifizieren.</p> <p>Diesen Anforderungen wird die Planung der Stadt Groß-Umstadt, d.h. der Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“ in der Fassung der aktuellen Offenlage, nicht gerecht. In Abschnitt 7, Seite 13 des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplanverfahren „Autohaus Max-Eyth-Weg“ heißt es: „Bis zur Umsetzung der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet „West“ soll bzw. muss das Rechtsabbiegen vom Max-Eyth-Weg auf die Bundesstraße und von der Bundesstraße in den Max-Eyth-Weg möglich bleiben“. In dem als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt beschlossenen Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“, rechtskräftig und fortgeltend seit dem 20.10.2015, ist die Zufahrtsfläche zum Max-Eyth-Weg von Seiten der B45 als Grünfläche festgesetzt. Dies stellt einen beachtlichen materieell-rechtlichen Mangel der geplanten Festsetzungen dar.</p>		<p>D.10</p> <p><u>Zu D.10:</u> Erläuterung: Weder die DIN 18005 noch die TA Lärm oder die Verkehrslärmschutzverordnung sind hier relevant im Hinblick auf das Verhältnis zwischen dem Gewerbegebiet und den Aussiedlerhöfen. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält zwar schalltechnische Orientierungswerte, die allerdings nur für Baugebiete gelten, nicht aber für Anwesen im Außenbereich. Die TA Lärm bietet zwar die Grundlage für das Steuern von Immissionskontingenten in Gewerbegebieten, allerdings sind hier Konflikte mit Wohngebieten nicht zu erwarten, so dass keine spezielle Kontingentierung notwendig ist. Die Verkehrslärmschutzverordnung ist anzuwenden für den Bau neuer und wesentlicher Änderungen vorhandener Verkehrswege. Die geplante provisorische Erschließungsstraße stellt zwar eine neue Verbindung zur Otto-Hahn-Straße her. Die prognostizierte Nutzung ist allerdings so gering, dass daraus keinerlei Grenzwertüberschreitung für bestehende und schützenswerte Nutzungen im Umfeld zu erwarten sind.</p> <p>Beschlussvorschlag: Entgegen der Auffassung der Bürger werden im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch die Belange der Aussiedlerhöfe sachgerecht in die Abwägung eingestellt. Eine Betroffenheit wurde aber auch im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung an die B 45 nicht konstatiert, da der Bebauungsplan gemäß den Vorgaben des bereits rechtswirksamen Bebauungsplanes „Max-Eyth-Weg“ ohnehin eine Schließung der Zufahrt des Max-Eyth-Weges zur B 45 vorsieht. Es ist zukünftig keine verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes für das Autohaus von der B 45 aus mehr vorgesehen. Damit entsteht aber keine Veränderung der verkehrlichen Erschließung für die Aussiedlerhöfe über die B 45; eher wird sich hieraus eine bessere Erreichbarkeit ergeben. Ebenso besteht kein Erfordernis für immissionsrechtliche Betrachtungen, da ein Konflikt zwischen der Aussiedlerhofnutzung und dem Gewerbegebiet hier nicht zu erwarten ist. Dies gilt auch für den zu erwartenden Verkehr von und zum Gewerbegebiet über die geplante provisorische Erschließungsstraße. Die Anregung des Bürgers wird aber zum Anlass genommen, dies in der Begründung zum Bebauungsplan weiter auszuführen.</p>	

Teil D Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Hinsichtlich der Berücksichtigung des Lärms in der Bauleitplanung kommen verschiedene Regelwerke zum Tragen. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist für die Bauleitplanung das wichtigste Regelwerk. Sie dient der planerischen Abschätzung der Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. Sie enthält schalltechnische Orientierungswerte. Die Technische Anleitung (TA) Lärm 1998 gilt hingegen für die Beurteilung des Lärms aller Anlagen. Die Regeln der TA Lärm bilden die Grundlage dafür, das Emissionsverhalten gewerblicher Betriebe in Gewerbegebieten, durch Festsetzung von Emissionskontingenten mittels eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels zu steuern. Die aus ihr zu entnehmenden Werte stellen Richtwerte dar.</p> <p>Die Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) ist anzuwenden für den Bau neuer und die wesentliche Änderung vorhandener Verkehrswege. Sie legt Grenzwerte fest, die zwingend einzuhalten sind. Auf Seite 8 Abschnitt 1.b stellt der Umweltbericht, welcher der Begründung und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanverfahren „Autohaus Max-Eyth-Weg“ zugrunde liegt klar, dass das Immissionschutzrecht für diesen Bebauungsplan ein maßgebliches Ziel darstellt. Die Abwesenheit jeglicher, auf gutachterlichen Stellungnahmen basierender Aussagen und Festsetzungen zum Immissionschutz, stellt nach Auffassung der Einwendungsführerin ebenfalls einen beachtlichen materiell-rechtlichen Mangel der geplanten Festsetzungen dar.</p> <p>Die in der Begründung zur Stellungnahme aufgeführten (bisherigen) Mängel bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials hätten bei Fortführung der Planung, unter außer Acht lassen der geltend gemachten formellen Mängel, zur Folge, dass die Planung auch in materiell- rechtlicher Hinsicht fehlerhaft wäre. Dies gilt namentlich für das seitens der Einwendungsführerin geltend gemachte Interesse, mit den baurechtliche genehmigten Nutzungen und bestehenden betrieblichen Zufahrten, innerhalb des Verfahrens berücksichtigt zu werden.</p> <p style="text-align: center;">F a z i t</p> <p>Wegen unzureichenden Ermittlung des abwägungserheblichen Sachverhalts im Widerspruch zu § 2 Abs. 3 BauGB muss die Planung überarbeitet und die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt werden, sofern ein Planungserfordernis gem. § 1 Absatz 3 BauGB begründet festgestellt werden kann.</p> <p>Es droht die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung (§ 1 Abs. 7 BauGB), weil bisher die Interessen der Einwendungsführerin zu unzureichend Eingang in die Planung gefunden haben. Eine den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB genügende Abwägungsentscheidung kann auf der Basis der mangelhaften und unvollständigen Ermittlung der abwägungsbeachtlichen Aspekte nicht erfolgen.</p> <p>Die Einwendungsführerin bittet um Beachtung und Berücksichtigung der eingereichten Stellungnahme und der gestellten Anträge im weiteren Aufstellungsverfahren.</p>		<p>D.10</p>