Stadt Groß-Umstadt
Flächennutzungsplan, 1. Änderung in den Stadtteilen Kleestadt und Wiebelsbach

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.08.2016 und mit der Bitte um Äußerung bis zum 26.08.2016.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung in der Zeit vom 06.03.2017 bis 17.03.2017 statt.

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

A Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz
- HESSEN-FORST Forstamt Dieburg
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden
- Ev. Kirchenverwaltung, Darmstadt
- Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wettenberg
- BUND Landesverband Hessen e.V., Frankfurt am Main
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Weilrod
- Hess. Gesellsch. f. Ornithologie und Natursch., Echzell
- Naturschutzbund Deutschland, Wetzlar
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden-Biebrich
- Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden

B Stellungnahmen ohne Anregungen:

- Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt am Main (Schreiben vom 11.08.2016)
- Fraport AG, Frankfurt am Main (Schreiben vom 08.08.2016)
- DFS Deutsche Flurgsicherung, Langen (Schreiben vom 17.08.2016)
- Handwerkskammer Rhein-Main Darmstadt (Email vom 24.08.2016)
- IHK Darmstadt, Darmstadt (Schreiben vom 26.08.2016)
- Polizeipräsidium Südhessen, Darmstadt (Email vom 03.08.2016)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn (Email vom 02.08.2016)
- Bischöfliches Ordinariat, Mainz (Email vom 03.08.2016)
- Landesverband der Jüdischen Gemeinden, Frankfurt am Main (Schreiben vom 11.08.2016)
- DADI Nahverkehrsorganisation, Darmstadt (Schreiben vom 15.08.2016)
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus (Email vom 22.08.2016)
- Wasserverband Gersprenzgebiet, Erbach (Email vom 24.08.2016)
- Fernleitungsbetriebsgesellschaft MBH, Idar-Oberstein (Email vom 08.08.2016)
- GASCADE Gastransporte GmbH, Kassel (Email vom 05.08.2016)
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Kabel, Kassel (Schreiben vom 04.08.2016)
- Amprion GmbH, Dortmund (Email vom 09.08.2016)
- PLEdoc GmbH, Essen (Email vom 10.08.2016)
- Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim
  (Dieter Zwinger, Obmann für Naturschutz der Dieburger Jägerschaft e.V.) (Email vom 07.08.2016)

Teil C	Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
1	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Schreiben vom 09.08.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
gegen die oben genannten Bauleitplanungen der Stadt Groß-Umstadt bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Folgende fachlichen Hinweise sind bei der weiteren Planung jedoch unbedingt zu berücksichtigen: • Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. • Hessen Mobil behält es sich vor entsprechende verkehrliche Leistungsfähigkeitsberechnungen im Zusammenhang mit der Anbindung an das klassifizierte Straßennetz (L-3065) im Rahmen der entsprechenden Bebauungspläne zu fordern. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Gregor Scheurich Gregor Scheurich	**1**	**Zu 1** Erläuterung: Die Erschließungsplanung für die im Flächennutzungsplan, 1. Änderung dargestellten Wohnbauflächen sowie der gemischten Bauflächen im Stadtteil Kleestadt erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Erschließung auch über die Langstädter Straße unmittelbar zur L 3065 erfolgt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis von Hessen Mobil, wonach man sich vorbehalte entsprechende verkehrliche Leistungsfähigkeitsberechnungen im Zusammenhang mit der Anbindung an die L 3026 im Rahmen der entsprechenden Bebauungspläne zu fordern, wird für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Ein Änderungserfordernis für die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich daraus nicht.

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

2	Deutsche Bahn AG, Frankfurt am Main	Schreiben vom 05.08.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Plangebiet **an der DB-Strecke: 4113 Eberbach-Hanau Hbf** **in Höhe von Bahn-km ca. 52,400** **links der Bahn** **in Höhe von Bahn-km ca. 61,400** **rechts der Bahn** **in Höhe von Bahn-km ca. 62,000** **rechts der Bahn** Sehr geehrte Damen und Herren, die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen, nach den uns vorliegenden Unterlagen, hiermit folgende Stellungnahme zum o. a. Flächennutzungsplan. Gegen den geplanten Flächennutzungsplan besteht bei Beachtung des nachfolgenden Hinweises aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG i.V. Trobisch i.A. Lösch	**2**	**<u>Zu 2</u>** Erläuterung: Die Bahntrassen liegen zwischen 280 m bis 530 m westlich der neu dargestellten Bauflächen im Stadtteil Kleestadt bzw. ca. 265 m nördlich der dargestellten Bauflächen im Stadtteil Wiebelsbach. Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene sind die durch den Eisenbahnbetrieb entstehenden Immissionen ggf. auf der Basis einer dann zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Planung bzw. Abwägung zu behandeln. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis der Deutschen Bahn AG bezüglich der durch den Eisenbahnbetrieb entstehenden Immissionen wird für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Ein Änderungserfordernis für die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich daraus nicht.

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

3	Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden	Schreiben vom 18.08.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
TK 25, Bl. 6019 Babenhausen, 6119 Groß-Umstadt Aus Sicht der vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie zu vertretenden Belange wird zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung genommen: **Rohstoffgeologie (M. Schaffner):** Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. **Hydrogeologie (Dr. Prein):** Der Planbereich liegt in der Zone IIIB des geplanten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der ZVG Dieburg (Musterschutzgebietsverordnung Staatsanzeiger Hessen Nr. 13/1996, Seite 985) bzw. Zone IIIB des festgesetzten WSG 432-106 (Staatsanzeiger Hessen Nr. 11/2007, Seite 550). Bei Einhaltung der für die Schutzgebiete geltenden Verbote der Festsetzungsverordnungen bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.	**3.1**	**<u>Zu 3.1</u>** **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie bzgl. der Lage der Plangebiete innerhalb der Zone III B eines geplanten bzw. festgesetzten Wasserschutzgebietes werden zum Anlass genommen, einen entsprechenden Vermerk in die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen.
Ingenieurgeologie (Dr. Möbus): Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 baut sich der Untergrund der Plangebiete Kleestadt und Wiebelsbach aus oberflächennah verwitterten Kristallingesteinen des Odenwalds auf, die von jungen Deckschichten (Lösslehm, Abschwemmmassen, ggf. humose Talfüllungen) überlagert sind. Im Plangebiet von Kleestadt handelt es sich vor allem um Flugsande. Die Mächtigkeit der jungen Deckschichten ist nicht im Detail bekannt. Mit Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung ist zu rechnen. In Tallage ist ggf. mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Besonders humose Talfüllungen und bindige Deckschichten können stark setzungsfähig sein. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein Ingenieurbüro empfohlen.	**3.2**	**<u>Zu 3.2</u>** **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie bzgl. der Grundwasser- und Bodenverhältnisse werden für den zu erstellenden Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.
Bodenschutz (B. Klein): Eine Stellungnahme erfolgt durch die zuständige obere Bodenschutzbehörde (RP – DA). Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Dr. B. Homuth (Dr. Benjamin Homuth)		

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

4	Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Untere Naturschutzbehörde, Darmstadt	Schreiben vom 25.08.2016 und 29.08.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen: **Brand- und Katastrophenschutz** Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes kann die Löschwassermenge erst nach Bekanntgabe der GFZ und der Vollgeschosse sicher ermittelt werden. Es ist mit einer Löschwasserversorgung von 800 bis 1.600 Litern pro Minute zu rechnen. Für den Südosten von Kleestadt bestehen keine Bedenken. *Begründung:* 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-. 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. 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. 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.	**4.1**	**<u>Zu 4.1</u>** **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg im Zusammenhang mit der erforderlichen Löschwassermenge werden für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und auf dieser Ebene im Zusammenhang mit den dann vorliegenden Aussagen, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, geprüft.

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

4	Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Untere Naturschutzbehörde, Darmstadt	Schreiben vom 25.08.2016 und 29.08.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Untere Naturschutzbehörde Zu der FNP-Änderung in Wiebelsbach nehmen wir wie folgt Stellung: Die Obstbaumwiese, die jetzt beplant wurde, ist in Zusammenhang mit den nördlich an das Grundstück angrenzenden und nur durch eine Baumhecke getrennten Streuobstwiesenbeständen zu sehen. Inwiefern das Grundstück (im Landschaftsplan als §30 Biotop dargestellt) einer Bebauung zugänglich gemacht werden kann und dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen, kann erst nach Vorlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens mit spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung beurteilt werden. Hierbei sollte das Untersuchungsgebiet bzgl. Avifauna und Fledermausvorkommen begutachtet werden. Im nächsten Verfahrensschritt sollte auch eine Bestandskarte vorgelegt worden.	**4.2**	**Zu 4.2** Erläuterung: Für den Bereich von Wiebelsbach wurde zwischenzeitlich von einem Fachbüro ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass „…vorbehaltlich einer auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ggf. noch durchzuführenden vertiefenden Untersuchung nach vorliegendem Kenntnisstand zusammengefasst werden kann, dass bei den durch das geplante Vorhaben betroffenen FFH-Anhang-IV-Arten und den europäischen Vogelarten die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erhalten bleibt. Auch bleiben Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos aufgrund der Vorbelastung aus. Somit werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Es wird daher keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 BNatSchG für das Vorhaben benötigt.“ Allerdings sind Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität im Bebauungsplanverfahren zu beachten und umzusetzen, so beispielsweise die zeitliche Einschränkung der Rodungsarbeiten oder die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Nistkästen. Eine umfassende Bestandsbeschreibung kann der Begründung sowie dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden. Im Übrigen kann auf die Unterlagen zum Landschaftsplan verwiesen werden. Im weiteren Planverfahren sind durch die UNB neben artenschutzrechtlichen Aspekten auch die naturschutzrechtlichen Belange zu prüfen, insbesondere ob eine naturschutzrechtliche Ausnahme erlassen werden kann.
Zu der FNP-Änderung in Kleestadt nehmen wir wie folgt Stellung: Mit der vorgelegten Planung soll von der im rechtskräftigen FNP ausgewiesenen geplanten Wohnbaufläche abgewichen werden. Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen alten Laub-, Nadel- und Obstbaumbestandes kann erst nach Vorlage eines artenschutzrechtlichen Gutachten (zu untersuchende Tiergruppen: Vögel, Fledermäuse) mit SAP eine abschließende Beurteilung abgegeben werden. Die Planung überspringt auch die Langstädter Straße Richtung Norden und bezieht u.a. eine Teilfläche der Parzelle 734 mit ein. Diese Teilfläche ist als nach §30 BNatSchG geschütztes Biotop anzusprechen. Auch für dieses FNP-Änderungsgebiet sollte im nächsten Verfahrensschritt eine Bestandskarte vorgelegt werden.	**4.3**	
Untere Denkmalschutzbehörde **Untere Verkehrsbehörde** **DA-DI Werk -Umweltmanagement-** **Sportkreis Darmstadt-Dieburg** Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag ***gez. Dr. Fischbach***		**Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg, wonach eine Beurteilung des Vorhabens erst nach Vorlage einer artenschutzrechtlichen Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen werden kann und im nächsten Verfahrensschritt auch eine Bestandskarte vorgelegt werden soll, wurden zum Anlass genommen, ***Fortsetzung folgende Seite***

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

4	Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Untere Naturschutzbehörde, Darmstadt	Schreiben vom 25.08.2016 und 29.08.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Untere Naturschutzbehörde Zu der FNP-Änderung in Wiebelsbach nehmen wir wie folgt Stellung: Die Obstbaumwiese, die jetzt beplant wurde, ist in Zusammenhang mit den nördlich an das Grundstück angrenzenden und nur durch eine Baumhecke getrennten Streuobstwiesenbeständen zu sehen. Inwiefern das Grundstück (im Landschaftsplan als §30 Biotop dargestellt) einer Bebauung zugänglich gemacht werden kann und dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen, kann erst nach Vorlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens mit spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung beurteilt werden. Hierbei sollte das Untersuchungsgebiet bzgl. Avifauna und Fledermausvorkommen begutachtet werden. Im nächsten Verfahrensschritt sollte auch eine Bestandskarte vorgelegt worden.	**4.2**	***Fortsetzung zu Pkt. 4.2, Beschlussvorschlag***: einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durch ein Fachbüro erstellen zu lassen. Dieser wird dem Umweltbericht als Anlage beigefügt und die Ergebnisse im Rahmen der weiteren Planung dargelegt. Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises auf die im Landschaftsplane erfolgte Darstellung als § 30 Biotop wird zum Anlass genommen, einen Hinweis als „Besonders geschütztes Biotop-Obstwiese“ in die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen, sowie auf das Erfordernis hinzuweisen, dass eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde erforderlich ist. Auf die Erstellung einer separaten Bestandskarte für die erste Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch verzichtet, da zum einen auf die Bestandserfassung im Rahmen des Landschaftsplanes der Stadt Groß-Umstadt verwiesen werden kann und zum anderen eine Bestandsbeschreibung sowohl in der Begründung als auch in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erfolgt. Darüber hinaus erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu einem späteren Zeitpunkt eine erneute detailliertere Bestandserfassung.
Zu der FNP-Änderung in Kleestadt nehmen wir wie folgt Stellung: Mit der vorgelegten Planung soll von der im rechtskräftigen FNP ausgewiesenen geplanten Wohnbaufläche abgewichen werden. Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen alten Laub-, Nadel- und Obstbaumbestandes kann erst nach Vorlage eines artenschutzrechtlichen Gutachten (zu untersuchende Tiergruppen: Vögel, Fledermäuse) mit SAP eine abschließende Beurteilung abgegeben werden. Die Planung überspringt auch die Langstädter Straße Richtung Norden und bezieht u.a. eine Teilfläche der Parzelle 734 mit ein. Diese Teilfläche ist als nach §30 BNatSchG geschütztes Biotop anzusprechen. Auch für dieses FNP-Änderungsgebiet sollte im nächsten Verfahrensschritt eine Bestandskarte vorgelegt werden.	**4.3**	**<u>Zu 4.3</u>** Erläuterung: Auch für diesen Bereich in Kleestadt wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass vorbehaltlich einer auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch durchzuführenden vertiefenden Untersuchung nach dem vorliegenden Kenntnisstand zusammengefasst werden kann, dass bei den durch das geplante Vorhaben betroffen FFH-Anhang-IV-Arten und den europäischen Vogelarten die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsausgleichsmaßnahmen erhalten bleibt. Auch bleiben Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikanten Erhöhungen des Mortalitätsrisikos aufgrund der Vorbelastung aus. Somit werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinien die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Es werden daher keine Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 und 2 BNatSchG für das Vorhaben benötigt. Bei dem Flurstück 734 handelt es sich um eine nördlich an die Langstädter Straße angrenzende Fläche, die unmittelbar südöstlich an den Heuweg anschließt. Sie stellt sich zurzeit als mit Obstbäumen bestandene Wiese dar. Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den im Geltungsbereich gelegenen südlichen Teil des Flurstückes Nr. 734 als „Grünfläche – Hausgärten / sonstige Gärten“ dar. ***Fortsetzung folgende Seite***
Untere Denkmalschutzbehörde **Untere Verkehrsbehörde** **DA-DI Werk -Umweltmanagement-** **Sportkreis Darmstadt-Dieburg** Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag ***gez. Dr. Fischbach***		

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

4	Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Untere Naturschutzbehörde, Darmstadt	Schreiben vom 25.08.2016 und 29.08.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Untere Naturschutzbehörde Zu der FNP-Änderung in Wiebelsbach nehmen wir wie folgt Stellung: Die Obstbaumwiese, die jetzt beplant wurde, ist in Zusammenhang mit den nördlich an das Grundstück angrenzenden und nur durch eine Baumhecke getrennten Streuobstwiesenbeständen zu sehen. Inwiefern das Grundstück (im Landschaftsplan als §30 Biotop dargestellt) einer Bebauung zugänglich gemacht werden kann und dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen, kann erst nach Vorlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens mit spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung beurteilt werden. Hierbei sollte das Untersuchungsgebiet bzgl. Avifauna und Fledermausvorkommen begutachtet werden. Im nächsten Verfahrensschritt sollte auch eine Bestandskarte vorgelegt worden.	**4.2**	***Fortsetzung zu Pkt. 4.3, Erläuterung***: Der nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs des 1. Änderungsplans, gelegene Teil des o. g. Flurstückes wird im Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt ebenfalls als Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage, Hausgärten / sonstige Gärten, Sportplatz“ dargestellt. Die von der Unteren Naturschutzbehörde benannte Streuobstwiese ist bislang nicht im Flächennutzungsplan als geschütztes Biotop dargestellt. Der Landschaftsplan aus dem Jahre 2000 weist die Fläche des Flurstückes Nr. 734 zur Hälfte als mit Obstbäumen bestandenes Grünland mittlerer Nutzungsintensität sowie als „Kleingarten“ aus.
Zu der FNP-Änderung in Kleestadt nehmen wir wie folgt Stellung: Mit der vorgelegten Planung soll von der im rechtskräftigen FNP ausgewiesenen geplanten Wohnbaufläche abgewichen werden. Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen alten Laub-, Nadel- und Obstbaumbestandes kann erst nach Vorlage eines artenschutzrechtlichen Gutachten (zu untersuchende Tiergruppen: Vögel, Fledermäuse) mit SAP eine abschließende Beurteilung abgegeben werden. Die Planung überspringt auch die Langstädter Straße Richtung Norden und bezieht u.a. eine Teilfläche der Parzelle 734 mit ein. Diese Teilfläche ist als nach §30 BNatSchG geschütztes Biotop anzusprechen. Auch für dieses FNP-Änderungsgebiet sollte im nächsten Verfahrensschritt eine Bestandskarte vorgelegt werden.	**4.3**	**<u>Zu 4.3</u>** **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg, wonach im nächsten Verfahrensschritt ein artenschutzrechtliches Gutachten vorgelegt werden soll, wurden zwischenzeitlich zum Anlass genommen, einen entsprechenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeiten zu lassen. Die Ergebnisse bzw. Erkenntnisse werden im Umweltbericht sowie in der Begründung berücksichtigt. Das Gutachten wird Anlage des Umweltberichtes. Die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises, wonach das Grundstück Nr. 734 als „Geschütztes Biotop“ anzusprechen sei, werden zum Anlass genommen einen Hinweis als „Besonders geschütztes Biotop-Obstwiese“ in die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen, sowie auf das Erfordernis hinzuweisen, dass eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde erforderlich ist. Hinsichtlich der Erstellung einer Bestandskarte ist auf die umfassende Bestandsbeschreibung in der Begründung sowie den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu verweisen. Zudem kann auf die Unterlagen zum Landschaftsplan verwiesen werden. Auf die Erstellung einer separaten Bestandskarte auf Ebene des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Kleestadt wird deshalb verzichtet und auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.
Untere Denkmalschutzbehörde **Untere Verkehrsbehörde** **DA-DI Werk -Umweltmanagement-** **Sportkreis Darmstadt-Dieburg** Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag ***gez. Dr. Fischbach***		

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

4	Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Untere Naturschutzbehörde, Darmstadt	Schreiben vom 25.08.2016 und 29.08.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, die Stellungnahme des Fachgebietes Gewässer und Bodenschutz ist erst jetzt bei uns eingegangen. Hiermit reichen wir Ihnen diese nach: **Gewässer und Bodenschutz** Das Vorhaben im Stadtteil Kleestadt liegt innerhalb der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes. Das Vorhaben im Stadtteil Wiebelsbach liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Groß-Umstadt. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 51/1985, S. 2331).	**4.4**	**<u>Zu 4.4</u>** Erläuterung: Es kann auf die Ausführungen und Beschlusslage zu Pkt. 3.1 verwiesen werden. **Beschlussvorschlag:** Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg wird hinsichtlich ihrer Ausführungen bzgl. der Lage der Plangebiete innerhalb der Zone III B eines geplanten bzw. festgesetzten Wasserschutzgebietes auf den entsprechenden Beschluss zur inhaltsgleichen Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie verwiesen.
Die Änderungen liegen außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) oder Gewässerrandbereichen. Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist im weiteren Verfahren 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://verwaltung.hessen.de/irj/RPDA_Internet?cid=eed899f247d18c4f7614b5bc0349da73 unter Umwelt & Verbraucher>Gewässer- und Bodenschutz> Vorschriften &. Merkblätter heruntergeladen werden.	**4.5**	**<u>Zu 4.5</u>** Erläuterung: In der Arbeitshilfe werden Themenbereiche aufgelistet, die im Zuge der Aufstellung eines Bauleitplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht abzuarbeiten sind. So sind unter anderem Angaben zu machen, die der Lage in Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebieten, zur Wasserversorgung und zum Grundwasserschutz, zur Bedarfsermittlung sowie zur Deckung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag *gez. Dr. Fischbach*		

Teil C	Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
4	Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Untere Naturschutzbehörde, Darmstadt	Schreiben vom 25.08.2016 und 29.08.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, die Stellungnahme des Fachgebietes Gewässer und Bodenschutz ist erst jetzt bei uns eingegangen. Hiermit reichen wir Ihnen diese nach: **Gewässer und Bodenschutz** Das Vorhaben im Stadtteil Kleestadt liegt innerhalb der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes. Das Vorhaben im Stadtteil Wiebelsbach liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Groß-Umstadt. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 51/1985, S. 2331).	**4.4**	**<u>Zu 4.5</u>** **Beschlussvorschlag:** Der Verweis des Kreisausschusses des Kreises Darmstadt-Dieburg auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung wird für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Erst auf der Ebene eines Bebauungsplanes können im Zusammenhang mit Angaben zur Planung, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, fundierte Aussagen auch zu den einzelnen wasserwirtschaftlichen Belangen getroffen werden.
Die Änderungen liegen außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) oder Gewässerrandbereichen. Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist im weiteren Verfahren 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://verwaltung.hessen.de/irj/RPDA_Internet?cid=eed899f247d18c4f7614b5bc0349da73 unter Umwelt & Verbraucher>Gewässer- und Bodenschutz> Vorschriften &. Merkblätter heruntergeladen werden.	**4.5**	
Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag ***gez. Dr. Fischbach***		

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

5	hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt	Schreiben vom 09.08.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die o.a. Maßnahme bestehen keine Bedenken. der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Ortsteils Kleestadt kann von Seiten unseres Amtes vorerst nicht zugestimmt werden, da laut Aktenlage im Umfeld dieses Geltungsbereiches zwei Bodendenkmäler bekannt sind (Kleestadt 8 und 10), die in ihrer Ausdehnung ins Plangebiet reichen können. Dies wird durch die Auswertung aktueller Luftbildaufnahmen bekräftigt. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 und § 19 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber / Verursacher zu tragen sind. Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind. Sollten Bauspuren auftreten, ist mit weitere Prospektionsmaßnahmen bzw. Ausgrabungen zu rechnen. Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind. Gegen die FNP-Änderung im Bereich von Wiebelsbach bestehen von Seiten unseres Hauses keine Bedenken. Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Darmstadt-Dieburg zur Kenntnis. Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Thomas Becker M.A. Leiter der Außenstelle Darmstadt	**5.**	**Zu 5** Erläuterung: Da die genaue Lage und Bewertung aus archäologischer Sicht erst mit Durchführung einer archäologischen Untersuchung bzw. einer vorlaufenden geophysikalischen Prospektion möglich ist, wird vorgeschlagen diese Maßnahme bei der Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen, da dann auch Art und Umfang der überplanten Flächen bekannt ist. **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen von HessenARCHÄOLOGIE, wonach der Änderung des Flächennutzungsplanes vorerst nicht zugestimmt werden könne, da mit Bodendenkmälern im Geltungsbereich zu rechnen sei, werden zum Anlass genommen, in die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen. Bezüglich der Durchführung einer geophysikalischen Prospektion wird auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen, da dann auch die überplanten Flächen hinsichtlich Art und Umfang genauer bekannt sind.

Teil C	Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 19.08.2016
Stellungnahme/ Anregung		**Beschlussfassung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o.g. Flächennutzungspanänderung aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Änderungsbereich Kleestadt

Die vorgesehene Planung beinhaltet einerseits die Rücknahme der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche im Südosten des Stadtteiles Kleestadt, andererseits die Neuausweisung von Misch- und Wohnbauflächen sowie einer Grünfläche Gärten im Nordwesten des Stadtteiles. Die Fläche im Südosten, die als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden soll, liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen Vorranggebietes für Landwirtschaft, so dass die geplante Umwidmung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten kann.

Die Neuausweisung von Bauflächen im Nordwesten Kleestadts beansprucht einen Bereich, der im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Siedlung und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen ist und von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert wird. Von der Neuausweisung sind keine regionalplanerischen Zielsetzungen betroffen, so dass die geplanten Bauflächen ebenfalls gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten können. Die Darstellung der Grünfläche Gärten liegt innerhalb des schmalen Bereichs der von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug

überlagert wird. Die dargestellte Gartennutzung widerspricht nicht des im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebietes Regionaler Grünzug.

Änderung Wiebelsbach

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung, Bestand. Die geplante Wohnbaufläche ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Zu den o.g. Flächennutzungsplanänderungen ist eine abschließende Stellungnahme aus Sicht von **Naturschutz und Landschaftspflege** noch nicht möglich.

Ich halte ich es für erforderlich, zunächst die Ergebnisse der Umweltprüfung, einschließlich der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange, wie unter Kapitel 7 „Umweltprüfung" der Begründung angekündigt, abzuwarten, bis eine Einschätzung der Planungen vorgenommen werden kann. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht überlagert.

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

6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 19.08.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** teile ich Ihnen folgendes mit: Nachsorgender Bodenschutz Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie ergeben sich für die Plangeltungsbereiche „Kleestadt" und „Wiebelsbach" keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Ich bitte, folgenden Hinweis aufzunehmen: „Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.	**6.1**	**<u>Zu 6.1</u>** **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Themenbereich „Nachsorgender Bodenschutz" werden zum Anlass genommen, den gewünschten textlichen Hinweis bzgl. schädlicher Bodenverunreinigungen als auch Aussagen zu Altflächen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschäden in die Begründung aufzunehmen.
In der Begründung zum Flächennutzungsplan sind Aussagen zu vorhandenen Altflächen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich aufzunehmen. Sind keine vorhanden, ist eine entsprechende Negativ- Aussage aufzunehmen. Vorsorgender Bodenschutz Durch die beabsichtigte 1.Änderung des Flächennutzungsplans werden bisherige Freiflächen für eine bauliche Nutzung freigegeben (Kleestadt und Wiebelsbach). Mit der damit geplanten Versiegelung werden die natürlichen Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Die Änderung des Flächennutzungsplans enthält insofern keine ausreichende Betrachtung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes.	**6.2**	**<u>Zu 6.2</u>** **Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, wonach die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Betrachtung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes beinhalte werden zum Anlass genommen, im zu erstellenden Umweltbericht hierzu entsprechende Ausführungen zu treffen.
Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung) Die Änderungsgebiete in Kleestadt liegen beide in der geplanten Zone III B des sich in Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Brunnen I – VIII des Zweckver-	**6.3**	**<u>Zu 6.3</u>** Erläuterung: Siehe Ausführungen und Beschlusslage zu den Pkt. 3.1 und 4.4. Darüber hinaus erfolgt ein Hinweis auf das „abgeplante Baugebiet" im Südosten von Kleestadt, welches der 1. Änderungsplan nunmehr als „Fläche für die Landwirtschaft" darstellt. **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt bzgl. der Lage der Plangebiets in festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebieten werden zum Anlass genommen entsprechende Vermerke in die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen.

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

6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 19.08.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
bands Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) zu beachten. Das im Südosten von Kleestadt liegende Änderungsgebiet befindet sich außerdem teilweise in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage „Stollenfassung". Die Verordnung vom 29. Oktober 1985 (StAnz. Nr. 47/1985, S. 2104) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Das Änderungsgebiet in Wiebelsbach liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Brunnen I – V" der Stadt Groß-Umstadt. Die Verordnung vom 30. Januar 2007 (StAnz. Nr. 11/2007, S. 550) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Ich bitte die Lage in den Wasserschutzgebieten zu berücksichtigen und die Unterlagen entsprechend zu ergänzen.	**6.3**	
In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.	**6.4**	**<u>Zu 6.4</u>** **Beschlussvorschlag:** Die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, bei der Umweltprüfung auch auf das Umweltmerkmal Grundwasser einzugehen, wird für den Umweltbericht zur Kenntnis genommen.
<u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> Gegen die Änderung des FNP bestehen keine Bedenken. Mit der Vorlage der Bebauungspläne der geplanten Baugebiete (im nächsten Verfahrensabschritt) ist ein Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung, betreffend der Abwasserbehandlungsanlage und den Kanalisationsanlagen, vorzulegen. Die Restbelastungen von kontinuierlichen und stoßartigen Abwassereinleitungen aus Misch- und Trennkanalisationen sind künftig so weit zu verringern, dass die Oberflächengewässer einen „guten ökologischen und chemischen Zustand" als eines der Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (2000/60/EG) erreichen. Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) zu beachten. Für die Versickerung bzw. Einleitung ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.	**6.5**	**<u>Zu 6.5</u>** **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Themenbereich Abwasser zum anlagenbezogene Gewässerschutz sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser werden für die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

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

6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 19.08.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Immissionsschutz Gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen hinsichtlich des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Ich weise jedoch auf folgendes hin: Gemäß § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dabei sind alle möglichen, im Bundes- Immissionsschutzgesetz genannten Immissionen, wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen. Die nach § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz geforderte Zuordnung der Flächen ist durch eine Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichenden Abständen zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn das nicht möglich ist, durch Festsetzung von Ersatzmaßnahmen zu erreichen.	**6.6**	**Zu 6.6** Erläuterung: Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Immissionsschutzes und insbesondere die Immissionen durch Bahn- und Straßenlärm abzuarbeiten. Dies erfordert in der Regel die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung als Grundlage für die Planung und weitere Abwägung. Die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens ist jedoch erst bei Vorlage einer städtebaulichen Konzeption sinnvoll, die die Grundlage für den dann zu erstellenden Bebauungsplan bildet. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis, auf die allgemeine Planungsgrundsätze für den Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf ergibt sich für die Ebene der Flächennutzungsplanung hieraus jedoch nicht. Die Anregung zur Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird nicht aufgegriffen, da erst bei Vorliegen einer städtebaulichen Konzeption und weitergehender Angaben, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung für sinnvoll erachtet wird.
Diese allgemeinen Planungsgrundsätze für den Immissionsschutz sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Weiter gilt § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere zu berücksichtigen sind. Im vorliegenden Fall ergibt sich aus der o.a. Forderung ein Konflikt für den Bereich Kleestadt, der in den weiteren Planungen zu berücksichtigen ist: Die vorgesehene Wohnbebauung im Stadtteil Kleestadt befindet sich – zumindest in einem Randstreifen - im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Landesstraße L3065, wodurch mit erheblichen Immissionen durch Lärm (und Abgasen) zu rechnen ist. Zur Klärung der Frage, wie viele Immissionen durch Verkehrsgeräusche in dem beplanten Gebiet tatsächlich verursacht werden, empfehle ich bereits jetzt die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens. Ich schlage vor den Konflikt so in die Planung einzuarbeiten, untereinander und gegeneinander sachgerecht abzuwägen und ggf. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.		
Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist hinsichtlich Immissionsschutz im Übrigen folgendes zu beachten: Es sind Angaben zu machen, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann. Weiter sind – neben den Aussagen zum Verkehrslärm - Angaben zu andern Arten von Geräuschen, Lufthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima zu machen.	**6.7**	

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

6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 19.08.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genügt im Übrigen eine angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Spezielle Untersuchungen –außer dem schalltechnischen Gutachten- sind zum derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich. Bergaufsicht Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: – Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: – Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG – Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: – Vorliegende und genehmigte Betriebspläne – Hinsichtlich des Altbergbaus: – Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse – In der Datenbank vorliegende Informationen – Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.	**6.7**	**Zu 6.7:** **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, auch Angaben zu machen, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen hat bzw. auf diese einwirken, werden zum Anlass genommen, diese - abgeschichtet auf der Ebene der Flächennutzungsplanung - in dem Umweltbericht entsprechende Aussagen zu treffen. Dies gilt auch für die Themenbereiche Verkehrslärm, Geräusche, Lufthygiene, Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima.

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

6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 19.08.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Rainer Ortmüller	**6.8**	**<u>Zu 6.8</u>** **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes werden zum Anlass genommen, diesen im Rahmen des weiteren Planverfahrens zu beteiligen.

Teil C	Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
7	Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg, Babenhausen	Schreiben vom 22.09.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrter Herr Heintz, die Stadt Groß-Umstadt ist kein Mitglied des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Aus diesem Grund können wir keine Aussagen hinsichtlich der Trink- und Brauchwasserversorgung treffen. Wir weisen darauf hin, dass sich das Gebiet Kleestadt in der geplanten Wasserschutzzone IIIB des ZVG Dieburg befindet. Wir bitten um Beachtung der entsprechenden Schutzgebietsverordnung. Das Plangebiet Wiebelsbach befindet sich außerhalb der Wasserschutzzonen des ZVG Dieburg. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen. Freundliche Grüße i. A. Wolfram Wittwer Technischer Betriebsleiter	**7**	**Zu 7:** Erläuterung: Siehe Ausführungen und Beschlusslage zu den Pkt. 3.1, 4.4 und 6.3. **Beschlussvorschlag:** Der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg wird bzgl. seines Hinweises auf die Lage innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III B für das Plangebiet im Stadtteil Kleestadt auf den entsprechenden Beschluss zur inhaltsgleichen Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie verwiesen.

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

8	Stadtwerke Groß-Umstadt, Groß-Umstadt	Schreiben vom 19.08.2016

Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
Sehr geehrter Herr Heintz, bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 01.08.2016, teilen wir Ihnen zu den Punkten 6.1 Kleestadt und 6.2 Wiebelsbach folgendes mit. Das jeweilige Kanalnetz in Kleestadt und Wiebelsbach hat mit den derzeitigen Einwohnerzahlen die rechnerische Belastungsgrenze nahezu erreicht. **8** Während des B-Plan Verfahrens ist zu klären, wie eine Ertüchtigung (Rückhaltebecken) eingerichtet werden kann. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag H.-G. Mitzko, Betriebsleiter	**<u>Zu 8</u>** **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis der Stadtwerke Groß-Umstadt, wonach das jeweilige Kanalnetz in Kleestadt und Wiebelsbach mit den derzeitigen Einwohnerzahlen die rechnerische Belastungsgrenze nahezu erreicht habe und im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu klären sei, wie eine Ertüchtigung (Rückhaltebecken) eingerichtet werden könnte, wird für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und die Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

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

9	e-netz Südhessen GmbH & Co: KG, Darmstadt	Schreiben vom 23.08.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. 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. In Kleestadt und Wiebelsbach sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekomunikation sowie Fernwirktechnik und Gas. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken. Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der Entega AG. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen. Die Gasversorgung des Planungsbereichs ist nur unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglich. Die Entscheidung über die Gasversorgung wird getroffen, wenn die Planung abgeschlossen ist und die Kosten feststehen. Grundsätzlich sehen wir bei Gebieten mit reiner Wohnbebauung oder einem Mischgebiet nur noch dann die gasseitige Erschließung durch den Rohrleitungsbau vor, wenn seitens des verantwortlichen Erschließungsträgers oder der zuständigen Kommune die Tiefbauleistungen "kostenfrei" gestellt werden. Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen. Freundliche Grüße ppa. Klaus Andres Bereichsleiter Netzbetrieb i. A. Wilhelm Bosch Netzinformationssysteme	**9**	**<u>Zu 9:</u>** **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen von e-netz Südhessen GmbH & Co. KG zu Betriebsmitteln im Plangebiet sowie zur Gasversorgung betreffen die Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne und werden für die nachfolgenden Planverfahren zur Kenntnis genommen.

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

10	Bürger 1 bis 17 (Sammel-Einspruch Anwohner Rohrwiesenweg/Bodenäcker im Rahmen des Scoping-Verfahrens)	Schreiben vom 28.08.2016

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, wir, die Unterzeichnenden benannt auf Blatt zwei, melden Bedenken zu o.g. Ausweisung des Flurstückes 146/3 als Wohnbaufläche an. Eine Erschließung über den gepflasterten Stichweg – im Lageplan der Gemarkung Wiebelsbach ausgewiesen als Flur 408 – sowie den an den Bodenäcker angrenzenden Feldweg – im Lageplan der Gemarkung Wiebelsbach ausgewiesen als Flur 228 – entspricht nicht den geltenden Vorschriften. Darüber hinaus fände durch solch eine Erschließung ein erheblicher Eingriff in die natürliche Vielfalt statt und entstehende Schäden an den angrenzenden Grundstücken und Gebäuden sind nicht auszuschließen. Des Weiteren bitten wir um die Aufnahme des exakten Ablaufes der Besichtigung des o.g. Flurstückes 146/3 am 04.07.2016 in das zur Niederschrift vorgelegte Protokoll der 3. Ortsbeiratssitzung Wiebelsbach bevor dieses am 06.09.2016 in der Ortsbeiratssitzung bestätigt wird. Bei diesem Termin wurde in Gegenwart der anwesenden Anwohner, des Eigentümers von Flur 146/3 und der Stadträtin durch den Ortsbeirat festgestellt, dass eine Erschließung des Flurstückes 146/3 über eben diesen gepflasterten Stichweg nicht erfolgen kann. Daraufhin hat der Ortsbeirat eine mögliche Erschließung über Flur 228 in Betracht gezogen.	**10.1**	**<u>Zu 10.1:</u>** Erläuterung: Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die bauliche Entwicklung im Stadtteil Wiebelsbach gemäß § 5 BauGB in ihren Grundzügen dar. D.h. im vorliegenden Fall erfolgt eine Darstellung als „Wohnbaufläche“. Die genaue Planung, eine weitergehende Differenzierung u. a. bzgl. der geplanten Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung können der verbindlichen Bauleitplanung überlassen bleiben. Der Ortsbeirat hat grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Darstellung als „Wohnbaufläche“. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes können dann auch Festsetzungen getroffen werden, die eine an die Örtlichkeit angepasste Bebauung vorgibt bzw. eine Entscheidung über die verkehrliche Erschließung trifft. Weiterhin kann dann beispielsweise auch die Zahl der Wohnungen für Wohngebäude beschränkt werden. **Beschlussvorschlag:** Die Bedenken der Bürger bzgl. der Darstellung als „Wohnbaufläche“ im Stadtteil Wiebelsbach insbesondere hinsichtlich der Erschließung der Flächen bedingen keine Änderung der Planung. Der Flächennutzungsplan gibt die städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen vor. Das heißt im vorliegenden Fall ist die Ausweisung als Wohnbaufläche im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung zu sehen. Eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ im Rahmen einer Ortsabrundung wird städtebaulich als sinnvoll erachtet. Auf Bebauungsplanebene ist sodann, abhängig von Art und Maß der baulichen Nutzung, eine gesicherte Erschließung nachzuweisen, ohne die eine Bebaubarkeit der Flächen nicht gegeben ist und es sind Festsetzungen zur maximalen Bebaubarkeit zu treffen..
Wir sind der Meinung, dass der ursprüngliche Flächennutzungsplan der Stadt/Gemeinde Groß-Umstadt, der in einem langjährigen Bürgerbeteiligungsprozess entstanden ist, nun doch auch in seiner Form Bestand haben sollte.	**10.2**	**<u>Zu 10.2:</u>** **Beschlussvorschlag:** Die Anregung der Bürger, dass der ursprüngliche Flächennutzungsplane in seiner Form Bestand haben sollte führt zu keiner Änderung der Planung. Es wird an der Zielsetzung festgehalten, mit der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den im Stadtteil Wiebelsbach gelegenen Teil des Geltungsbereiches im Sinne einer Ortsabrundung eine kleine Fläche ergänzend an bestehende Wohnbauflächen ebenfalls als Wohnbaufläche darzustellen.
Auch wir sind für ein attraktives Wiebelsbach, welches durch den Zuzug junger Familien nicht nur erhalten bleibt sondern sich auch weiterentwickelt. Dies wird durch das angestrebte Neubaugebiet „Im Strutfeld“ umfassend unterstützt. Der o.g. Eingriff in unsere natürliche Vielfalt – welche ja eben diesen Neubürgern auch zugutekommt – ist daher in unseren Augen nicht notwendig. Mit freundlichen Grüßen,		

Teil C Stellungnahmen nach § 3 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

11	Bürger 5 + Bürger 10 (im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung)	Schreiben vom 17.03.2017

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Hinweis auf mögliche Fehlinformation in Bezug auf Punkt 1 und Punkt 6.2 in der Begründung zum Vorentwurf „Flächennutzungsplan, 1. Änderung in den Stadtteilen Kleestadt und Wiebelsbach" – hier bezogen auf „Stadtteil Wiebelsbach" **Hinweis auf Naturschutz in und um Wiebelsbach – Punkt 4.2** Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten Sie informieren, dass in o.g. Punkt 6.2 unserer Meinung nach mit einer Fehlinformation gearbeitet wird. Hier wird folgendermaßen beschrieben: „Die Erschließung wird über die bereits bestehende Stichstraße vom Rohrwiesenweg aus sichergestellt." Wie bereits in unserem Einspruch vom 28. August 2016 dargestellt, würde eine Erschließung über den gepflasterten Stichweg – im Lageplan der Gemarkung Wiebelsbach ausgewiesen als Flur 408 – nicht den geltenden Vorschriften entsprechen. Wir erinnern noch einmal ausdrücklich daran, dass dies bei einer Begehung vor Ort durch den Ortsbeirat bestätigt wurde. Das umzuwandelnde Grundstück nun wie in Punkt 1 als gut erschließbare Fläche darzustellen ist in unseren Augen eine Fehlinformation. Darüber hinaus möchten wir auch auf die geltenden Richtlinien über Flächen für Rettungswege nach der HBO/MBO hinweisen, denn die Stichstraße entspricht **nicht** den in der aktuellen Fassung vom Februar 2007 vorgegebenen Auflagen zur Befestigung und Tragfähigkeit der Zufahrten für eine neue Erschließung. Auch erfüllt die Stichstraße **nicht** die dort benannten Auflagen für Breite und Kurven. Der Bereich vor und in der Stichstraße müsste durch Parkeinschränkungen gesichert werden.	**11.1**	**Zu 11.1:** Erläuterung: Siehe Ausführungen und Beschlusslage zu Pkt. 10. Im Entwurf der Begründung wird u.a. folgendes ausgeführt: „Im Stadtteil Wiebelsbach soll ergänzend eine kleinere gut erschließbare Fläche im Sinne einer Ortsabrundung als Wohnbaufläche dargestellt werden." *(Punkt 1)* „Die Erschließung wird über die bereits bestehende Stichstraße vom Rohrwiesenweg aus sichergestellt. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Am Sportplatz" befindet sich in ca. 200m Entfernung (K69, 671,678, 681)" *(Punkt 6.2)* Der Nachweis einer gesicherten Erschließung, eines ausreichenden Brandschutzes usw. ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. letztendlich auf Projektebene nachzuweisen. **Beschlussvorschlag:** Die vorgebrachten Bedenken bezüglich der Erschließung der Wohnbaufläche im Stadtteil Wiebelsbach führen nicht zu einer Änderung der Planung. Grundsätzlich wird an der Darstellung als Wohnbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel festgehalten, eine Ortsabrundung der bestehenden Bebauung zu ermöglichen. Auf Bebauungsplanebene ist sodann, abhängig von Art und Maß der baulichen Nutzung eine gesicherte Erschließung nachzuweisen, ohne die eine Bebaubarkeit der Flächen nicht gegeben ist. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
Des Weiteren möchten wir anmerken, dass ein Befahren über die in Punkt 6.2 benannte Stichstraße mit schwerem Gerät und Baufahrzeugen – bei einer Ortsbegehung würde man erkennen das dies realistisch gar nicht möglich ist - zu erheblichen Erschütterungen und Bauwerksschäden an den angrenzenden Grundstücken führen würde.	**11.2**	**Zu 11.2:** Erläuterung: Hinsichtlich eventuell erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung von Bauschäden an der umgebenden Bebauung ist letztendlich auf die Ausführung des Vorhabend zu verweisen. **Beschlussvorschlag:** Die vorgebrachten Bedenken bezüglich möglicher Schäden an bestehenden Bauwerken bei einer Bebauung des Grundstückes und dem Einsatz von schwerem Baugerät führen zu keiner Änderung der Planung. Diesbezüglich ist auf die Ebene der Bauausführung zu verweisen.

Teil D Stellungnahmen nach § 3 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

11	Bürger 5 + Bürger 10 (im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung)	Schreiben vom 17.03.2017

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Zeitgleich möchten wir einen weiteren Aspekt zum Naturschutz in und um Wiebelsbach einwenden: Das umzuwandelnde Grundstück ist Teil der ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Obstwiesen. Dies bestätigt Punkt 4.2. Selbst eine vom Ortsbeirat als möglich angesehene Erschließung über den Bodenäcker und die dort ausgewiesenen geschützten Streuobstwiesen würde einen massiven Eingriff in die Artenvielfalt in diesem Teil von Wiebelsbach bedeuten. Hier haben sich unter anderem auch Rehe angesiedelt. Ein Erhalten aller Gebiete als geschützten Bereich ist daher unserer Meinung nach mehr als erstrebenswert. Gerade im Aspekt einer – in unseren Augen – unmöglichen Erschließung. Wir möchten Sie dringend bitten, die von uns angeführten Bedenken ernst zu nehmen und bei der Aufstellung eines eventuellen Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen	**11.3**	**Zu 11.3:** Erläuterung: Im Entwurf der Begründung wird u.a. folgendes ausgeführt: „Das in Wiebelsbach gelegene Änderungsgebiet ist Teil einer Fläche, die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Obstwiese, geplant“ dargestellt ist. Darüber hinaus ist das Plangebiet selbst auch als „Besonders geschütztes Biotop gemäß Landschaftsplan – Obstwiese“ dargestellt.“ Bezüglich des Themenbereiches „Artenschutz“ kann auf die Ausführungen und Beschlusslage unter Pkt. 4.2 verwiesen werden. **Beschlussvorschlag:** Hinsichtlich der vorgetragenen Bedenken zum Themenbereich „Artenschutz“ ist auf zwischenzeitlich vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeiträge zu verweisen. Danach steht grundsätzlich einer Bebauung des Gebietes unter Einhaltung bestehender Vorgaben und Maßnahmen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen sind, aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht entgegen. Bezüglich des Hinweises auf die bisherige Darstellung als „Fläche für Maßnahmen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese“ im Flächennutzungsplan wird ein möglicher Schutzstatus von der zuständigen Naturschutzbehörde im Rahmen des weiteren Planverfahrens geprüft. Grundsätzlich wird allerdings der Zielsetzung planungsrechtlich eine Bebauung zu ermöglichen, Vorrang eingeräumt gegenüber einer Erhaltung von Teilen einer Streuobstwiese, um hier im Rahmen einer Ortsabrundung der Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung zu tragen.