Stadt Groß-Umstadt
Bebauungsplan ĂHeubacher Wegñ im Stadtteil Umstadt

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und aus 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 12.06.2017.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017.

Von Seiten der Bürger liegen keine Stellungnahmen vor.

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

A Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Heppenheim
- Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wettenberg
- BUND Landesverband Hessen e.V., Frankfurt am Main
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Weilrod
- Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Echzell
- Naturschutzbund Deutschland, Wetzlar
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden-Biebrich
- Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden

B Stellungnahmen ohne Anregungen:

- Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Außenstelle Darmstadt (Schreiben vom 10.07.2017)
- Fraport AG, Frankfurt am Main (Schreiben vom 26.06.2017)
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen (Email vom 30.06.2017)
- Handwerkskammer Rhein-Main Hauptverwaltung Darmstadt, Darmstadt (Email vom 10.07.2017)
- HessenForst, Forstamt Dieburg, Dieburg (Email vom 19.06.2017)
- IHK Darmstadt, Darmstadt (Schreiben vom 05.07.2017)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn (Schreiben vom 19.06.2017)
- Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation, Darmstadt (Schreiben vom 27.06.2017)
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus (Email vom 27.06.2017)
- GASCADE Gastransporte GmbH (Schreiben vom 21.06.2107)
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Kabel, Kassel (Email vom 04.07.2017)
- PLEdoc GmbH, Essen (Schreiben vom 20.06.2017)
- Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim (Fax vom 17.06.2017)

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

1	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Schreiben vom 19.06.2017

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, 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: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: 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.	**1.1**	**<u>Zu 1.1</u>** Erläuterung: Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom verlaufen derzeit in den angrenzenden Straßenparzellen mit abzweigenden Haus- bzw. Grundstücksanschlüssen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur private Verkehrsflächen geplant. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis der Deutsche Telekom Technik GmbH, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen seien, wird der Bauwilligen für die Ausbauplanung der privaten Verkehrsflächen zur Kenntnis gegeben.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	**1.2**	**<u>Zu 1.2</u>** **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis der Deutsche Telekom Technik GmbH, dass bei Baumpflanzungen das ÄMerkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagenñ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten sei, wird zum Anlass genommen, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan sowie in den städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen aufzunehmen.
Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. 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.	**1.3**	**<u>Zu 1.3</u>** **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise und Ausführungen der Deutsche Telekom Technik GmbH zu den grundsätzlichen Anforderungen bei Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen werden der Bauwilligen zur Kenntnis gegeben. In den städtebaulichen Vertrag wird aufgenommen, dass die Bauwillige der Telekom Deutschland GmbH die unterirdische Verlegung von Telekommunikationsleitungen sowie ggf. die oberirdische Errichtung von Schaltgehäusen auf ihren Grundstücksflächen ermöglicht.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

1	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Schreiben vom 19.06.2017
Stellungnahme/ Anregung		**Beschlussfassung**

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- 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.

1.3

Mit freundlichen Grüßen

i.A. i.A.

Christine Wust Jennifer Stelzel

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

2	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 10.07.2017

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen: **Brand- und Katastrophenschutz** Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heubacher Weg“ in Groß-Umstadt sind 1.600 Liter pro Minute bei einem Fließdruck von 2 bar erforderlich. Da einige Gebäude von der öffentlichen Fläche „Heubacher Weg“ weiter als 50 m entfernt sind, muss bei der Erschließung die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ beachtet werden. Die Erschließung über die Flächen Flur 23, Nr. 1664 und 289 sind anzustreben. *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.	**2.1**	**<u>Zu 2.1</u>** Erläuterung: Die geforderte Löschwassermenge von 1600 l/min kann über die öffentliche Trinkwasserversorgung im Heubacher Weg erbracht werden. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zum Brand- und Katastrophenschutz werden der Bauwilligen für die Ausführungsplanung zur Kenntnis gegeben. Ein Nachweis über die Gewährleistung der gestellten Anforderungen erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens.
Gewässer und Bodenschutz Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).		

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

2	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 10.07.2017

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Wächtersbach weisen wir auf § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hin. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach § 27 WHG erreicht werden können.	2.2	**Zu 2.2** Erläuterung: Entlang der Gewässerparzelle des Wächtersbaches ist im Entwurf des Bebauungsplanes eine Fläche mit einem Gehrecht bzw. mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Groß-Umstadt festgesetzt.
Eine Bebauung im Bereich des verrohrten Wächtersbaches ist nur unter der Berücksichtigung möglich, dass die Bebauung einer möglichen Offenlegung des Gewässers oder einer Sanierung der bestehenden Verrohrung nicht entgegensteht.	2.3	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg auf die Anforderungen § 36 WHG zur Gewässerunterhaltung wird der Bauwilligen zur Kenntnis gegeben.
Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) sowie die dazugehörige 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/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlass%20mit%20Arbeitshilfe%20zur%20Ber%C3%BCcksichtigung%20von%20wasserwirtschaftlichen%20Belangen%20in%20der%20Bauleitplanung.pdf unter Umwelt → Gewässer- und Bodenschutz → Vorschriften & Merkblätter → Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung aufgerufen werden.	2.4	**Zu 2.3** Erläuterung: Im Vorfeld wurde geprüft, ob eine Öffnung der Verdohlung des Wächtersbaches möglich ist. Dies ist jedoch wegen statischer Probleme mit dem bestehenden Gebäude der alten Gerberei ausgeschlossen. Gemäß den Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes sind auf dem verdohlten Gewässerabschnitt lediglich die Anlage von Müll- und Fahrradstellplätzen sowie eine Begrünung mit Kübelpflanzen zulässig.
Den Unterlagen können keine Angaben zum Niederschlagswasser entnommen werden. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.	2.5	**Beschlussvorschlag:** Dem Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, dass die geplante Bebauung einer möglichen Offenlegung des Gewässers oder einer Sanierung der bestehenden Verrohrung nicht entgegenstehen dürfe, wird sowohl durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan als auch durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen Rechnung getragen.
Auf die hohen Grundwasserstände und die bestehende Vernässungsgefahr im Plangebiet wird in den Unterlagen hingewiesen. Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder eine temporäre Förderung bzw. Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser" steht zur Verfügung unter https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.	2.6	**Zu 2.4** **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg auf den gemeinsamen Erlass der zuständigen Ministerien vom 23.06.1997 wird zur Kenntnis genommen. Auf die Erstellung einer separaten ĂStellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanungñwird aufgrund der Innerortslage und des geringen Umfangs des Bauvorhabens verzichtet.
Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.	2.7	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

2	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 10.07.2017

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Wächtersbach weisen wir auf § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hin. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach § 27 WHG erreicht werden können.	2.2	
Eine Bebauung im Bereich des verrohrten Wächtersbaches ist nur unter der Berücksichtigung möglich, dass die Bebauung einer möglichen Offenlegung des Gewässers oder einer Sanierung der bestehenden Verrohrung nicht entgegensteht.	2.3	**<u>Zu 2.5</u>** Erläuterung: Das Niederschlagswasser soll nach dem bisherigen Planungsstand dem Wächtersbach zugeführt werden, soweit wasserwirtschaftliche Gründe dem nicht entgegenstehen. **Beschlussvorschlag:** Die Anregung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, die Planunterlagen durch Angaben zum Niederschlagswasser zu ergänzen, wird zum Anlass genommen, die Begründung durch Ausführungen zum Umgang mit Niederschlagswasser zu ergänzen.
Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) sowie die dazugehörige 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/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlass%20mit%20Arbeitshilfe%20zur%20Ber%C3%BCcksichtigung%20von%20wasserwirtschaftlichen%20Belangen%20in%20der%20Bauleitplanung.pdf unter Umwelt → Gewässer- und Bodenschutz → Vorschriften & Merkblätter → Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung aufgerufen werden.	2.4	**<u>Zu 2.6</u>** Erläuterung: Die Errichtung von Erdwärmesonden ist nicht vorgesehen. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zum Grundwasserschutz, zur Errichtung von Erdwärmesonden und zur Sicherung der Bodenfunktionen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens berücksichtigt.
Den Unterlagen können keine Angaben zum Niederschlagswasser entnommen werden. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.	2.5	
Auf die hohen Grundwasserstände und die bestehende Vernässungsgefahr im Plangebiet wird in den Unterlagen hingewiesen. Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder eine temporäre Förderung bzw. Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser" steht zur Verfügung unter https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.	2.6	**<u>Zu 2.7</u>** Erläuterung: Ein Hinweis auf die Mitteilungspflicht von schädlichen Bodenveränderungen ist bereits in den Bebauungsplan aufgenommen worden. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zum Bodenschutz werden zum Anlass genommen, den im Entwurf des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Hinweis auf die Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen gemäß dem Formulierungsvorschlag des Kreisausschusses zu ergänzen.
Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.	2.7	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

2	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 10.07.2017

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien	**2.7**	
Abrissmaterialien oder Baumaterialien dürfen nicht unsachgemäß in das Gewässer gelangen und es belasten. Es sind geeignete Sicherheitsvorkehrungen zu ergreifen. Bei der Abbruchmaßnahme anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Baustelleneinrichtung sowie die Errichtung von Abstell- und Lagerplätzen haben in einem ausreichenden Sicherheitsabstand zum Gewässer zu erfolgen. Sofern Boden- oder Recyclingmaterial im Zuge des Bauvorhabens als Gründung oder Auffüllung genutzt werden soll, ist die Qualität des Materials vorab mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.	**2.8**	**<u>Zu 2.8</u>** Erläuterung: Im städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen ist geregelt, dass die Bauwillige im Rahmen ihrer Abbrucharbeiten geeignete Sicherheitsvorkehrungen zu ergreifen hat, um sicherzustellen, dass bei Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt nicht in den Wächtersbach gelangt. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg im Hinblick auf den Gebäudeabriss, dass Baumaterialien nicht unsachgemäß ins Gewässer gelangen sollen, führen nicht zu einer Änderung der Planung, da entsprechende Regelungen bereits im städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen enthalten sind.
Untere Naturschutzbehörde **Untere Denkmalschutzbehörde** **Ländlicher Raum** **Schulservice** **Untere Verkehrsbehörde** **DA-DI Werk -Umweltmanagement-** **Polizeipräsidium Südhessen** **Sportkreis Darmstadt-Dieburg** Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Mit freundlichen Grüßen		

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

3	hessenArchäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt	Schreiben vom 20.06.2017

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG in der korrekten Form unter Punkt C 2 im Textteil des B-Plans aufzunehmen: *„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG)“* **Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.** Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag	**3**	**<u>Zu 3</u>** Erläuterung: Der Anregung von hessenArchäologie, zur Sicherung von Bodendenkmälern einen Hinweis auf § 21 HDSchG in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde grundsätzlich bereits gefolgt, da der Entwurf des Bebauungsplanes schon einen entsprechenden Hinweis auf die Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern enthält. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis von hessenArchäologie, zur Sicherung von Bodendenkmälern einen umformulierten Hinweis auf § 21 HDSchG in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird zum Anlass genommen, den im Bebauungsplan bereits vorhandenen Hinweis ĂBodendenkmälerñentsprechend anzupassen.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 17.07.2017

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf an die Ziele der **Raumordnung und Landesplanung** angepasst ist. 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. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** teile ich Ihnen folgendes mit: Oberflächengewässer (Abflussregelung/Hochwasserschutz/Hydrologie Der Wächtersbach verläuft von Osten kommend nördlich der Grenze des Planungsgebietes, wobei ein Teilabschnitt des Wächtersbach im Geltungsbereich erfasst ist.		
Wie in der Begründung beschrieben, ist der Gewässerabschnitt zum Großteil überdeckt und überbaut. Nur ein kurzes Teilstück ist als offener Bachlauf vorhanden. Dazu ist anzumerken, dass die Bestandssituation des Wächtersbaches durch Festsetzungen bzw. Maßnahmen im Plangebiet nicht weiter verschlechtert werden darf. Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollte deshalb geprüft werden, ob nicht ein Teilbereich des Baches wieder geöffnet werden kann.	**4.1**	**Zu 4.1** Erläuterung: Die bestehende Verdohlung des Wächtersbaches bleibt unverändert. Im Übrigen kann auf Pkt. 2.3 dieser Vorlage verwiesen werden. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, zu prüfen, ob nicht ein Teilbereich des verrohrten Wächtersbaches wieder geöffnet werden kann, wurde im Rahmen des Verfahrens gefolgt, führte aber nicht zu einer Änderung der Planung, da dies aus statischen Gründen nicht möglich war. Eine Verschlechterung der Bestandssituation des Gewässers ist aber durch die Planung ausgeschlossen.
Vorsorglich weise ich noch darauf hin, dass Gewässer besonderen Schutzbestimmungen gem. § 22 S. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) unterliegen. Die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen in Gewässern bedürfen der Genehmigung. Die Genehmigung solcher Vorhaben ist gem. § 22 Satz 2 i.V.m. § 23 Abs. 4 Satz 2 HWG dann möglich, wenn die dort aufgeführten 5 Punkte oder deren Ausgleich der Unteren Wasserbehörde gegenüber nachgewiesen und aufgrund dessen die Genehmigung zur Durchführung der Bauvorhaben erteilt wird.	**4.2**	**Zu 4.2** Erläuterung: Es sind im Rahmen dieser Bauleitplanung keine Änderungen an dem Gewässer vorgesehen. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, auf die Schutzbestimmungen für Gewässer führen nicht zu einer Änderung der Planung, da keine baulichen Anlagen am oder im Gewässer verändert werden.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 17.07.2017

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Nachsorgender Bodenschutz Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.	**4.3**	**Zu 4.3** Erläuterung: Auch der Stadt liegen keine Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet vor. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt zum nachsorgenden Bodenschutz werden zum Anlass genommen, die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.
Vorsorgender Bodenschutz Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.		
Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung) Bezüglich der sehr hohen Grundwasserstände und der erforderlichen baulichen Vorkehrungen ist im Bebauungsplan ein Hinweis enthalten. Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.	**4.4**	**Zu 4.4** **Beschlussvorschlag:** Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, die aufgrund der sehr hohen Grundwasserstände erforderlichen baulichen Vorkehrungen in den Bebauungsplan nicht nur als Hinweis, sondern als textliche Festsetzung aufzunehmen, wird nicht gefolgt, da dies der Bauwilligen bereits bekannt ist und in der Bauausführung darauf Rücksicht genommen wird. Ergänzend bestehen entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen.
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 Festsetzung sowie die Kennzeichnung vor.	**4.5**	**Zu 4.5** **Beschlussvorschlag:** Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, das Plangebiet im Bebauungsplan als Ävernässungsgefährdetes Gebietñzu kennzeichnen, wird gefolgt.
Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird in den Unterlagen nicht erwähnt. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.		
Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemeingebrauch nach § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.	**4.6**	**Zu 4.6** Erläuterung: Es kann auf Pkt. 2.5 dieser Vorlage verwiesen werden. **Beschlussvorschlag:** Das Regierungspräsidiums Darmstadt wird hinsichtlich seiner Ausführungen zur Verwendung von Niederschlagswasser auf die Beschlussfassung zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.
Immissionsschutz Aus Sicht des Immissionsschutzes werden keine Bedenken und Anmerkungen gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht.		

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 17.07.2017

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
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.		
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 Rainer Ortmüller	**4.7**	**Zu 4.7** Erläuterung: Es kann auf die nachfolgende Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes unter Pkt. 5 dieser Vorlage verwiesen werden. **Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

5	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt	Schreiben vom 27.06.2017

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Rene Bennert	**5**	**<u>Zu 5</u>** **Beschlussvorschlag:** Der Ausführungen des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt werden zum Anlass genommen, die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.

Teil C	Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
6	Wasserverband Gersprenzgebiet, Erbach	Schreiben vom 23.06.2017
Stellungnahme/ Anregung		**Beschlussfassung**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Hoffmann,

innerhalb des Geltungsbereiches durchfließt der Wächtersbach in einer Verrohrung/Verdohlung das o. e. Plangebiet.

In vorausgegangenen Besprechungen war die Offenlegung des Gewässers beabsichtigt. In dem o. e. Bebauungsplan ist keine Offenlegung des Gewässers vorgesehen.

Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass es bei starken Niederschlagsereignissen im Bereich der Verrohrung, durch Rückstau und Verlegung des Gewässers, zu Überschwemmungen im beplanten Bereich kommen kann. **6**

Mit freundlichen Grüßen

Zu 6

Erläuterung:

Bisher sind Überflutungen durch den Wächtersbach in diesem Bereich nicht bekannt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis des Wasserverbandes Gersprenzgebiet, dass es bei starken Niederschlagswasserereignissen im Bereich der Verrohrung zu Überschwemmungen im beplanten Bereich kommen könne, wird der Bauwilligen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zur Kenntnis gegeben. Es wird dort ergänzend geregelt, dass eine hochwasserangepasste Bebauung erfolgen muss.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

7	Stadtwerke Groß-Umstadt, Groß-Umstadt	Schreiben vom 07.07.2017

Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
Sehr geehrter Herr Hoffmann, bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 12.06.2017, bitten wir darum, dass in der Begründung des Bebauungsplans folgender Text mit eingearbeitet wird. Punkt 7 - Ver- und Entsorgung Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist dem Wächtersbach zu zuführen. 7 Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag	**Zu 7** Erläuterung: Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens wird die Entwässerungsplanung endgültig festgelegt. Dabei wird dann auch abschließend entschieden, ob und wo eine Einleitung des Niederschlagswassers erfolgen soll. Im Übrigen ist das Plangebiet als voll erschlossen anzusehen. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung der Stadtwerke Groß-Umstadt, in der Begründung des Bebauungsplanes zu ergänzen, dass das anfallende Dach- und Oberflächenwasser dem Wächtersbach zuzuführen ist, wird gefolgt, mit den Zusatz Äsoweit dem nicht wasserwirtschaftliche Gründe entgegenstehenñ

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

8	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, Darmstadt	Schreiben vom 04.07.2017

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 der ENTEGA Netz AG sowie 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 Groß-Umstadt sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekomunikation sowie Fernwirktechnik und Gas. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken. 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. **8** Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.	**<u>Zu 8</u>** Erläuterung: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist keine Entwidmung von Wegeparzellen geplant. **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG zu den Betriebsmitteln des Unternehmens werden zur Kenntnis genommen, führen aber nicht zu einer Änderung der Planung, da keine Entwidmung von Wegeparzellen geplant ist.