

Stadt Groß-Umstadt

Flächennutzungsplan, 1. Änderung in den Stadtteilen Kleestadt und Wiebelsbach

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), der anerkannten Naturschutzvereinigungen sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzvereinigungen sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 27.10.2017 und mit der Bitte um Äußerung innerhalb eines Monats.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.11.2017 bis 08.12.2017.

Dazu gingen 4 Stellungnahmen aus der Bürgerschaft ein.

Die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, der anerkannten Naturschutzvereinigungen, der Nachbargemeinden sowie der Bürger sind in der nachfolgenden Aufstellung dargelegt (Teil C):

A Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz
- Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt am Main
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden
- Ev. Kirchenverwaltung, Darmstadt
- Bischöfliches Ordinariat, Mainz
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 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
- Gemeindevorstand der Gemeinde Schaafheim, Schaafheim
- DSF Deutsche Flugsicherungs GmbH, Langen

B Stellungnahmen ohne Anregungen:

- Fraport AG, Frankfurt am Main (Schreiben vom 22.11.2017)
- HESSEN Forst, Forstamt Dieburg (email vom 03.11.2017)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Schreiben vom 01.11.2017)
- Handwerkskammer Rhein-Main Darmstadt (Email vom 22.11.2017)
- IHK Darmstadt, Darmstadt (Schreiben vom 28.11.2017)
- Polizeipräsidium Südhessen, Darmstadt (Email vom 23.11.2017)
- Landesverband der Jüdischen Gemeinden, Frankfurt am Main (Schreiben vom 08.11.2017)
- DADI Nahverkehrsorganisation, Darmstadt (Schreiben vom 13.11.2017)
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus (Email vom 17.11.2017)
- Wasserverband Gersprenzgebiet, Erbach (Schreiben vom 06.12.2017)
- Fernleitungsbetriebsgesellschaft MBH, Idar-Oberstein (Email vom 04.12.2017)
- GASCADE Gastransporte GmbH, Kassel (Schreiben vom 03.11.2017)
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Kabel, Kassel (Schreiben vom 23.11.2017)
- Amprion GmbH, Dortmund (Email vom 07.11.2017)
- PLEdoc GmbH, Essen (Schreiben vom 21.11.2017)
- Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim
(Dieter Zwinger, Obmann für Naturschutz der Dieburger Jägerschaft e.V.) (Fax vom 15.11.2017)
- Magistrat der Stadt Babenhausen, Babenhausen (Schreiben vom 01.11.2017)
- Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg, Otzberg im Odenwald (Schreiben vom 23.11.2017)

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

1	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Schreiben vom 05.12.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die oben genannten Bauleitplanungen der Stadt Groß-Umstadt bestehen seitens Hessen Mobil weiterhin grundsätzlich keine Einwände.</p> <p><u>Folgende fachlichen Hinweise sind bei der weiteren Planung jedoch unbedingt zu berücksichtigen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. • 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. • Die Anbaubeschränkungen des § 23 HStrG sind bei der Bebauungplanaufstellung zu berücksichtigen <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p>		<p>Zu 1.1 Erläuterung: Es ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die im Stadtteil Kleestadt dargestellte Wohnbaubaufläche zu klären, ob (unter Zugrundelegung eines noch zu erarbeitenden städtebaulichen Konzeptes) schallschutztechnische Maßnahmen wie die Errichtung einer Schallschutzwand zur L 3065 hin, erforderlich sind. Diese sind dann Teil der Erschließungsmaßnahmen und führen auch nicht zu Ansprüchen gegenüber Hessen Mobil bzgl. der Durchführung von Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis von Hessen Mobil, wonach gegen über dem Straßenbaulastträger von klassifizierten Straße keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung von Darstellungen im Stadtteil Kleestadt ergeben sich daraus jedoch nicht.</p> <p>Zu 1.2 Erläuterung: Ein ähnlicher Hinweis auf ggf. erforderliche Leistungsfähigkeitsberechnungen erfolgte bereits mit Schreiben vom 09.08.2016 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.08.2017 hierzu bereits folgenden Beschluss gefasst:</p> <p><i>„Der Hinweis von Hessen Mobil, wonach man sich vorbehalten 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.“</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Da sich der Sachverhalt nicht verändert hat, wird Hessen Mobil bzgl. seiner Stellungnahme zu der Thema „Leistungsfähigkeitsberechnung“ auf den entsprechenden Beschluss verwiesen, den die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 31.08.2017 hierzu bereits gefasst hat.</p>

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

1	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Schreiben vom 05.12.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die oben genannten Bauleitplanungen der Stadt Groß-Umstadt bestehen seitens Hessen Mobil weiterhin grundsätzlich keine Einwände.</p> <p><u>Folgende fachlichen Hinweise sind bei der weiteren Planung jedoch unbedingt zu berücksichtigen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. • 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. • Die Anbaubeschränkungen des § 23 HStrG sind bei der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p>		<p><u>Zu 1.3</u> Erläuterung: Gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen „außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen</p> <p>1.Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,</p> <p>2.bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.“</p> <p>Im Rahmen der anstehenden Bebauungsplanverfahren ist diesem Hinweis bzw. den Regelungen des HStrG Rechnung zu tragen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis von Hessen Mobil auf die Anbaubeschränkung nach § 23 HStrG wird für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Eine Änderung von Darstellungen ist nicht erforderlich.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
2	Deutsche Bahn AG, Frankfurt am Main	Schreiben vom 09.11.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die DB Immobilien als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen hiermit folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu den o. g. Verfahren:</p> <p>Unsere Bahnstrecke ist von den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans 200 m (Änderung im Stadtteil Wiebelsbach) bzw. 260 m (Kleestadt) entfernt.</p> <p>Wir haben deswegen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine grundsätzlichen Einwände, weisen aber vorsorglich auf Folgendes hin:</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG</p>		<p>Zu 2.1 Erläuterung: Auch hier sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Emissionen aus dem Bahnverkehr der Odenwaldbahn zu berücksichtigen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanverfahren wird deshalb auch die Erstellung von diesbezüglichen schalltechnischen Untersuchungen erforderlich sein.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Deutschen Bahn AG auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers Lärmschutzmaßnahmen bei neuen Wohnbebauungen in Nähe der Odenwaldbahn zu prüfen und festzusetzen wird für die anstehenden Bebauungsplanverfahren zur Kenntnis genommen.</p>

2.1

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 27.11.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gewässer und Bodenschutz</p> <p>Zu den geplanten Änderungen bestehen aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Wir verweisen daher lediglich auf unsere Stellungnahmen vom 25.08.2016.</p> <p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans, 1. Änderung der Stadtteile Kleestadt und Wiebelsbach kann eine Stellungnahme erst erfolgen wenn Art und Maß der baulichen Nutzung bekannt sind, voraussichtlich ist mit einer Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck zu rechnen.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.</p> <p>Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p> <p>Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.</p> <p>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p>		<p>Zu 3.1 Erläuterung: In der Stellungnahme vom 25.08.2016 wurde aus Sicht des Gewässer und Bodenschutzes zum einen auf die Lage des Plangebietes in Kleestadt innerhalb einer geplanten Wasserschutzzone III B, des Plangebietes in Wiebelsbach innerhalb einer bestehenden Wasserschutzzone III B sowie die entsprechende Schutzgebietsverordnung und sich daraus ergebende Nutzungsbeschränkungen hingewiesen. Hingewiesen wurde zudem auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“. Zudem lägen die Änderungen außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder Gewässerrandbereichen.</p> <p>3.1</p> <p>Im Planentwurf sowie im Umweltbericht wurde auf die Lage der Plangebiete innerhalb der geplanten bzw. bestehenden Wasserschutzzone III B hingewiesen.</p> <p>3.2</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.08.2017 zur Thematik der Arbeitshilfe bereits folgenden Beschluss gefasst: „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.“</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Verweis auf die Stellungnahme vom 23.08.2017 zum Themenbereich Gewässer und Bodenschutz von Seiten des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt – Dieburg bedingt keine Änderung der Planung. Sowohl im Planentwurf als auch im Umweltbericht in der Fassung der öffentlichen Auslegung wird bereits auf die bestehenden bzw. geplanten Wasserschutzzonen III B sowie die entsprechende Verordnung hingewiesen. Änderungserfordernisse hinsichtlich der geplanten Darstellungen ergeben sich daraus nicht. Auch hat sich die Sachlage bzgl. des Hinweises auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ nicht geändert, so dass hier auf den entsprechenden Beschluss verwiesen werden kann, den die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 31.08.2017 hierzu gefasst hat.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 27.11.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gewässer und Bodenschutz</p> <p>Zu den geplanten Änderungen bestehen aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Wir verweisen daher lediglich auf unsere Stellungnahmen vom 25.08.2016.</p> <p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans, 1. Änderung der Stadtteile Kleestadt und Wiebelsbach kann eine Stellungnahme erst erfolgen wenn Art und Maß der baulichen Nutzung bekannt sind, voraussichtlich ist mit einer Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck zu rechnen.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.</p> <p>Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p> <p>Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.</p> <p>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p>		<p style="text-align: center;">3.1</p> <p style="text-align: center;">3.2</p> <p><u>Zu 3.2</u> Erläuterung: Bezüglich der Art der baulichen Nutzung sieht die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowohl für das Plangebiet in Kleestadt als auch für das Plangebiet in Wiebelsbach die Darstellung einer Wohnbaufläche vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch Erweiterung bzw. Ergänzung der bestehenden Netze eine ausreichende Löschwasserversorgung bzw. ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden kann. Dies ist aber erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, dass eine Stellungnahme zum Brand- und Katastrophenschutz erst erfolgen könne, wenn Art und Maß der baulichen Nutzung bekannt sei bzw. voraussichtlich mit einer Löschwasserversorgung von 1.600 l/min. bei 2 Bar Fließdruck zu rechnen sei, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erst auf Bebauungsplanebene erfolgen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass durch Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Netze die Löschwasserversorgung grundsätzlich gewährleistet werden kann.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 27.11.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Altlasten</p> <p>Laut KGIS liegen keine Altlasteneinträge auf der markierten Fläche Gemarkung Kleestadt vor. Laut KGIS liegt ein Altlasteneintrag auf dem teilweise markierten Grundstück Gemarkung Wiebelsbach, Flur 4, Nr. 146/7 vor (siehe Steckbrief im Anhang).</p> <p>Ländlicher Raum</p> <p>Aus der Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planung keine grundlegenden Bedenken.</p> <p>Im nordwestlichen Teil des Änderungsgebietes (Stadtteil Kleestadt) befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Wir regen an, die Problematik des Immissionsschutzes bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.</p> <p>Wir begrüßen es, dass im Zuge der beantragten Änderungen, die im Flächennutzungsplan im Südosten (Stadtteil Kleestadt) dargestellten Wohnbauflächen zugunsten einer Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“ aufgegeben werden.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p><u>FNP-Änderung in Wiebelsbach</u></p> <p>Der Planänderungsbereich ist aus dem Regionalplan Südhessen entwickelt, der diesen Bereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausweist. Da die Darstellung im Landschaftsplan nicht parzellenscharf ist, wurde anhand einer örtlichen Überprüfung der Biotopschutz beurteilt. Wir sind zu dem Ergebnis gekommen, dass es sich bei der Obstwiese auf der betroffenen überplanten Parzelle Nr. 146/3 nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop -hier: Streuobstbestand- handelt, da die Mindestgrößen dafür unterschritten sind. Die Erteilung einer Ausnahmezulassung wird somit im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung nicht notwendig.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse wurde vorgelegt, die CEF-Maßnahmen (Schaffung von Nisthilfen/Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse) und Vermeidungsmaßnahmen zum Ergebnis hat, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Sofern zeitnahe (ein bis zwei Jahre nach Genehmigung der FNP-Änderung) ein Satzungsbeschluss für die verbindliche Bauleitplanung herbeigeführt wird, ist die Durchführung einer vertiefenden artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht erforderlich. Die Vermeidungsmaßnahmen sind dann als Festsetzungen in den B-Plan zu übernehmen, die CEF-Maßnahmen ggf. vertraglich zu regeln.</p> <p>Unter diesen Voraussetzungen kann der Umwidmung in „Wohnbaufläche“ zugestimmt werden.</p>		<p>Zu 3.3 Erläuterung: Bei dem vom Kreisausschuss genannten Flurstück im Stadtteil Wiebelsbach Nr. 146/7 handelt es sich um das südlich und <u>außerhalb</u> des Änderungsgebietes gelegene Anwesen „Rohrwiesenweg 10“. Hier waren lt. KGIS Betriebe für die Montage von Kunststoff und Metallteilen bzw. Plastik und Metallteilen angemeldet. Der letzte bestehende Betrieb wurde 2009 abgemeldet. In der Begründung sowie im Umweltbericht in der Fassung der öffentlichen Auslegung wurde bereits darauf hingewiesen, dass in den Plangebiet selbst keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altfläche, schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorliegen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg wonach ein Altlastengrundstück dicht an das Plangebiet angrenzt, werden zum Anlass genommen, diese Erkenntnisse in der Begründung bzw. dem Umweltbericht darzulegen. Eine Änderung von Darstellungen ist dadurch nicht erforderlich.</p> <p>Zu 3.4 Erläuterung: In der Begründung wird bereits ausgeführt, dass mittel- bis langfristig die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes absehbar ist.</p> <p>3.5 Der Betriebsinhaber der landwirtschaftlichen Hofstätte im Stadtteil Kleestadt westlich des geplanten Wohngebietes führte im April 2016 hierzu aus, dass er seinen Betrieb in 5 - 7 Jahren aufgeben will und keine Perspektive sehe, den Standort als Hofstätte zu vermarkten. Er äußerte deshalb Interesse daran, seine Hofstätte als Bauland umzuwidmen und in die Flächennutzungsplanänderung z.B. als gemischte Baufläche aufzunehmen.</p> <p>3.6 Derzeit halte er 300 Schweine und betreibe noch eine kleine Hühnerhaltung.</p> <p>Daher kann die Problematik des Immissionsschutzes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verschoben werden, da erst dann auf der Basis eines konkreten städtebaulichen Konzeptes dieser Immissionskonflikt konkret untersucht werden kann und andererseits auch die betriebliche Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes sich näher bestimmen lässt.</p>

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

3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 27.11.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Altlasten</p> <p>Laut KGIS liegen keine Altlasteneinträge auf der markierten Fläche Gemarkung Kleestadt vor. Laut KGIS liegt ein Altlasteneintrag auf dem teilweise markierten Grundstück Gemarkung Wiebelsbach, Flur 4, Nr. 146/7 vor (siehe Steckbrief im Anhang).</p> <p>Ländlicher Raum</p> <p>Aus der Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planung keine grundlegenden Bedenken.</p> <p>Im nordwestlichen Teil des Änderungsgebietes (Stadtteil Kleestadt) befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Wir regen an, die Problematik des Immissionsschutzes bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.</p> <p>Wir begrüßen es, dass im Zuge der beantragten Änderungen, die im Flächennutzungsplan im Südosten (Stadtteil Kleestadt) dargestellten Wohnbauflächen zugunsten einer Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“ aufgegeben werden.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p><u>FN-Änderung in Wiebelsbach</u></p> <p>Der Planänderungsbereich ist aus dem Regionalplan Südhessen entwickelt, der diesen Bereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausweist. Da die Darstellung im Landschaftsplan nicht parzellenscharf ist, wurde anhand einer örtlichen Überprüfung der Biotopschutz beurteilt. Wir sind zu dem Ergebnis gekommen, dass es sich bei der Obstwiese auf der betroffenen überplanten Parzelle Nr. 146/3 nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop -hier: Streuobstbestand- handelt, da die Mindestgrößen dafür unterschritten sind. Die Erteilung einer Ausnahmezulassung wird somit im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung nicht notwendig.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse wurde vorgelegt, die CEF-Maßnahmen (Schaffung von Nisthilfen/Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse) und Vermeidungsmaßnahmen zum Ergebnis hat, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Sofern zeitnahe (ein bis zwei Jahre nach Genehmigung der FNP-Änderung) ein Satzungsbeschluss für die verbindliche Bauleitplanung herbeigeführt wird, ist die Durchführung einer vertiefenden artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht erforderlich. Die Vermeidungsmaßnahmen sind dann als Festsetzungen in den B-Plan zu übernehmen, die CEF-Maßnahmen ggf. vertraglich zu regeln.</p> <p>Unter diesen Voraussetzungen kann der Umwidmung in „Wohnbaufläche“ zugestimmt werden.</p>		<p>Beschlussvorschlag: Die Anregung des Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg mit Blick auf den im nordwestlichen Teil des Änderungsgebietes im Stadtteil Kleestadt befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb die Problematik des Immissionsschutzes bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen, führt zu keiner Änderung der Planung. In der Begründung wird bereits dargelegt, dass mittel- bis langfristig die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes absehbar ist. Zum Zeitpunkt der verbindlichen Bauleitplanung kann die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes im Verhältnis zur geplanten baulichen Entwicklung genauer eingeschätzt werden. Ggf. ist dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit dem dann vorliegenden städtebaulichen Konzept ein entsprechendes Gutachten zu erstellen; sofern hier Konflikte zwischen geplanter Wohnbebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb noch absehbar sind.</p> <p>Zu 3.5 <u>Erläuterung:</u> Auf der Basis der im Rahmen des Scopingverfahrens vorgebrachten Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde wurde in dem vorliegenden Planentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung auch für das Plangebiet in Wiebelsbach ein zeichnerischer Hinweis als besonders geschütztes Biotop-Obstwiese aufgenommen. Ergänzend erfolgte ein textlicher Hinweis wonach für die im Plangebiet gekennzeichnete Streuobstwiesen Ausnahmegenehmigungen nach § 30 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen sind.</p> <p>Im Hinblick auf die nebenstehende Erläuterung der Unteren Naturschutzbehörde ist ein entsprechender zeichnerischer Vermerk für das Plangebiet im Stadtteil Wiebelsbach im 1. Änderungsplan nicht mehr erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg im Zusammenhang mit der vorhandenen Obstwiese auf der überplanten Parzelle Nr. 146/3im Stadtteil Wiebelsbach werden zum Anlass genommen, den bisher im 1. Änderungsplan eingetragenen Vermerk als besonders geschütztes Biotop „Obstwiese“ für das Änderungsgebiet in Wiebelsbach zu streichen.</p> <p>Zu 3.6 Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung für die verbindliche Bauleitplanung nicht erforderlich, sofern zeitnah (1 bis 2 Jahre nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes) ein Satzungsbeschluss herbeigeführt</p> <p>Fortsetzung folgende Seite</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 27.11.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p><u>FNP-Änderung in Kleestadt</u></p> <p>Das Planänderungsgebiet ist nur zum Teil als „Vorranggebiet Siedlung“ im Regionalplan Südhessen dargestellt, der mittlere Teil ist als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, der östliche als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen, die beiden letztgenannten sind zusätzlich mit der Darstellung „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert. Wie der Abbildung 3 der Begründung zu entnehmen ist, wird nur eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Streuobstbestandes nördlich der Langstädter Straße in den Bereich der FNP-Änderung einbezogen und soll als Grünfläche-Hausgärten/Sonstige Gärten dargestellt werden. Sofern auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dieser Streuobstbestand erhalten wird, ist keine Ausnahmezulassung von den Verboten des §30 BNatSchG notwendig, soll hier ein Garten eingerichtet werden und der Bestand beseitigt werden, ist dann zu prüfen, ob die Erteilung einer Ausnahmezulassung notwendig wird.</p> <p>Auch für den Änderungsbereich wurde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorgelegt, die CEF-Maßnahmen (Nisthilfen/Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse) und Vermeidungsmaßnahmen zum Ergebnis hat, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Aufgrund des Struktureichtums des Plangebietes und die dadurch bedingte Habitateignung für bestimmte Vogel- und Fledermausarten ist jedoch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Kartierung mit SAP durchzuführen. Unter den genannten Voraussetzungen kann einer Umwidmung des Flächennutzungsplans in „Gemischte Bauflächen“, „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen –Hausgärten/Sonstige Gärten“ zugestimmt werden.</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde Schulservice Sportkreis Darmstadt-Dieburg</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>		<p>3.7</p> <p>Fortsetzung Beschlussvorschlag zu 3.6: und die Vermeidungsmaßnahmen dann als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen bzw. die CEF-Maßnahmen ggf. vertraglich geregelt werden, werden für die anstehende verbindliche Bauleitplanung für den Änderungsbereich im Stadtteil Wiebelsbach zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 3.7 Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg im Zusammenhang mit der Überplanung einer Teilfläche des gesetzlich geschützten Streuobstbestandes nördlich der Langstädter Straße im Stadtteil Kleestadt, insbesondere der Hinweis, dass keine Ausnahmezulassung von den Verboten des § 30 BNatSchG notwendig werde, sofern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der Streuobstbestand erhalten werde und im Rahmen der geplanten Errichtung eines Gartens und Beseitigung des Bestandes erst dann zu prüfen sei, ob die Erteilung einer Ausnahmezulassung notwendig werde, werden für das anstehende Bebauungsplanverfahren zur Kenntnis genommen.</p> <p>3.8</p> <p>Zu 3.8 Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach aufgrund des Struktureichtums des Plangebietes und die dadurch bedingte Habitateignung für bestimmte Vogel- und Fledermausarten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Kartierung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (SAP) durchzuführen sei, werden für das anstehende Bebauungsplanverfahren im Stadtteil Kleestadt zur Kenntnis genommen.</p>

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
4	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt	Schreiben vom 01.11.2017	
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 09.08.2016, zu der sich keine Änderung ergeben hat.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p>		4.1	<p><u>Zu 4.1</u> Erläuterung: Mit genanntem Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass der Änderung des Flächennutzungsplanes vorerst nicht zugestimmt werden könne, da im Plangebiet in Kleestadt zwei Bodendenkmäler bekannt seien und durch eine Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 und 3 19 HDSchG zerstört werden könnten. Deshalb sollte vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des Geländes durchgeführt werden, von deren Ergebnis abhängig sei inwieweit weitere archäologische Untersuchungen erforderlich seien. Sollten Bauspuren auftreten sei mit weiteren Prospektionsmaßnahmen zu rechnen.</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.08.2017 hierzu bereits folgenden Beschluss gefasst:</p> <p><i>„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.“</i></p> <p>Im Planentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung als auch in der Begründung wurde ein entsprechender Hinweis auf die vorhandenen Bodendenkmäler als auch auf das Erfordernis einer vorbereitenden Untersuchung, allerdings im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes, hingewiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Verweis des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, auf die Stellungnahme vom 09.08.2016 und die darin vorgebrachten Ausführungen, wonach der Änderung des Flächennutzungsplanes vorerst nicht zugestimmt werden könne, da im Plangebiet in Kleestadt zwei Bodendenkmäler bekannt seien, führt zu keiner Änderung der Planung. Im vorliegenden Planentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung als auch in dem Begründungsentwurf wurde auf die vorhandenen Bodendenkmäler als auch das Erfordernis einer vorbereitenden Untersuchung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes hingewiesen. Ein Erfordernis, eine geophysikalische Prospektion des Geländes bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung durchzuführen, wird weiterhin nicht gesehen. Da sich die Sachlage nicht geändert hat, wird HessenARCHÄOLOGIE auf den entsprechenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.08.2017 verwiesen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
5	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 04.12.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die o.g. Flächennutzungsplanänderung. Ich verweise hierzu auf meine o.g. Stellungnahme vom 19. August 2016.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken bestehen.</p> <p>Von dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.</p> <p>Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Nachsorgender Bodenschutz</u></p> <p>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.</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Flächennutzungsplans sollen bisherige Freiflächen für eine bauliche Nutzung freigegeben („Nordwestlicher Teil Kleestadt“ und „Wiebelsbach“) werden. Mit der damit geplanten Versiegelung werden die natürlichen Funktionen des Bodens erheblich beeinträchtigt. Der südöstliche Teil der Fläche in Kleestadt soll im Gegenzug zum letzten Flächennutzungsplan (2016) nicht mehr als Bauland ausgewiesen werden, sondern zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dienen. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist dies ausdrücklich zu begrüßen.</p> <p>Die aktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erörtert die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes größtenteils zutreffend.</p>		<p>5.1</p> <p><u>Zu 5.1</u> Erläuterung: Für die beiden Änderungsbereiche in Kleestadt führt das Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 19.08.2016 aus, dass sowohl für die vorgesehen Rücknahme der dargestellten Wohnbaufläche im Südosten des Stadtteiles Kleestadt zugunsten einer Fläche für Landwirtschaft, als auch für die Neuausweisung von Bauflächen im Nordwesten von Kleestadt die Darstellungen gemäß §1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten können. Die Darstellung der Grünflächen - Gärten im Nordwesten von Kleestadt widerspreche nicht den im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen 2010 ausgewiesenen Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Auch der Änderungsbereich in Wiebelsbach und die hier geplante Wohnbaufläche sei gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</p>

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

5	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 04.12.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der von mir in meiner Stellungnahme gemäß §4 Abs.1 BauGB dargestellte Konflikt die Verkehrsgeräusche durch die L 3065 betreffend und meiner Anregung hierzu, ein schalltechnisches Gutachten erstellen zu lassen, wurde bislang nicht gefolgt.</p> <p>Der Argumentation der Begründung, die Detailschärfe der Planung sei auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, kann von hier nicht gefolgt werden, da die Planung sehr kleinteilig ist und bereits jetzt die Voraussetzung für die Erstellung eines Gutachtens vorliegen. Ich schlage daher - erneut - vor, den Konflikt in die Planung einzuarbeiten, untereinander und gegeneinander sachgerecht abzuwägen und ggf. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.</p> <p>Für den Fall, dass im Rahmen dieses Verfahren kein Gutachten erstellt wird, ist das in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuholen. Diese Überlegung sollte auf jeden Fall in den Umweltbericht eingearbeitet werden, da der Konflikt grundsätzlich bekannt ist.</p> <p>Der vorliegende Umweltbericht genügt im Übrigen nicht den Ansprüchen des Immissionsschutzes, da - neben den Aussagen zum Verkehrslärm - keine Angaben zu anderen Arten von Geräuschen, Lufthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima gemacht werden.</p> <p>Aus Sicht der Fachdezernate <u>Grundwasser</u>, <u>Oberflächengewässer</u> und <u>Abwasser</u> werden keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht. Aus der Sicht meines Dezernates <u>Bergaufsicht</u> verweise ich weiterhin auf meine o.g. Stellungnahme vom 19. August 2016.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez.</p> <p>Rainer Ortmüller</p>		<p>Zu 5.2 Erläuterung: Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.08.2017 hierzu inhaltlich folgenden Beschluss gefasst: <i>„Der Hinweis, auf die allgemeinen Planungsgrundsätze für den Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf ergibt sich für die Flächennutzungsplanung hieraus jedoch nicht. Die Anregung zur Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird nicht aufgegriffen, da erst beim 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.“</i></p> <p>Maßgeblich für die schalltechnische Untersuchung ist die Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, den Konflikt bzgl. der Verkehrsgeräusche in die vorliegende Planung einzuarbeiten, untereinander und gegeneinander sachgerecht abzuwägen und ggf. Ersatzmaßnahmen festzusetzen und dies jetzt unter der Erstellung eines Gutachtens vorzunehmen, wird nicht gefolgt. Die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens, welches die Immissionen der angrenzenden Verkehrstrassen, der L 3065 als auch der weiter westlich gelegenen Bahntrasse berücksichtigt, kann sinnvoll erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf der Basis eines hierzu erarbeitenden städtebaulichen Konzeptes ist die Erstellung einer solchen schalltechnischen Untersuchung notwendig, da erst dann konkrete Aussagen zur Art und Maß der baulichen Nutzung als auch zur geplanten Anordnung der Gebäude und Erschließungsstraße und somit konkrete Aussagen zum Schallschutz und ggf. erforderlichen schallschutztechnischen Maßnahmen getroffen werden können.</p>

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

5	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 04.12.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der von mir in meiner Stellungnahme gemäß §4 Abs.1 BauGB dargestellte Konflikt die Verkehrsgeräusche durch die L 3065 betreffend und meiner Anregung hierzu, ein schalltechnisches Gutachten erstellen zu lassen, wurde bislang nicht gefolgt.</p> <p>Der Argumentation der Begründung, die Detailschärfe der Planung sei auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, kann von hier nicht gefolgt werden, da die Planung sehr kleinteilig ist und bereits jetzt die Voraussetzung für die Erstellung eines Gutachtens vorliegen. Ich schlage daher - erneut - vor, den Konflikt in die Planung einzuarbeiten, untereinander und gegeneinander sachgerecht abzuwägen und ggf. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.</p> <p>Für den Fall, dass im Rahmen dieses Verfahren kein Gutachten erstellt wird, ist das in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuholen. Diese Überlegung sollte auf jeden Fall in den Umweltbericht eingearbeitet werden, da der Konflikt grundsätzlich bekannt ist.</p> <p>Der vorliegende Umweltbericht genügt im Übrigen nicht den Ansprüchen des Immissionsschutzes, da - neben den Aussagen zum Verkehrslärm - keine Angaben zu anderen Arten von Geräuschen, Lufthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima gemacht werden.</p> <p>Aus Sicht der Fachdezernate <u>Grundwasser</u>, <u>Oberflächengewässer</u> und <u>Abwasser</u> werden keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht. Aus der Sicht meines Dezernates <u>Bergaufsicht</u> verweise ich weiterhin auf meine o.g. Stellungnahme vom 19. August 2016.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez.</p> <p>Rainer Ortmüller</p>		<p>5.2</p> <p>Zu 5.3 Erläuterung: Der Umweltbericht in der Fassung der öffentlichen Auslegung macht auf S. 9 Ausführungen zum Schutzgut Luft / Klima, sowohl für den Änderungsbereich im Stadtteil Kleestadt als auch für den Stadtteil Wiebelsbach. In den nachfolgenden Seiten werden jeweils betrachtet für die Stadtteile Kleestadt und Wiebelsbach, die einzelnen Schutzgüter hinsichtlich des Bestandes sowie ihrer Auswirkungen bewertet. Mit Blick auf die Ausführungen des Regierungspräsidiums werden weitergehende Angaben zur Lufthygiene, Erschütterung, Licht und Strahlung im Umweltbericht dargestellt. Auswirkungen auf die Planung sind jedoch keine zu erkennen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt im Zusammenhang mit dem Themenbereich Immissionsschutz werden zum Anlass genommen, den vorliegenden Umweltbericht um Angaben zu anderen Arten von Geräuschen, Lufthygiene, Erschütterungen, Licht und Strahlung zu ergänzen. Auswirkungen auf die vorliegende Planung ergeben sich jedoch hierzu nicht.</p>

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

6	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt	Schreiben vom 06.12.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.</p> <p>Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</p> <p>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>gez. Rene Bennert</p>		<p><u>Zu 6.1</u> Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen, wonach eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben habe, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und auch sonst keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen vorliegen, werden in die Begründung des Bebauungsplanentwurfes bzw. des Umweltberichtes aufgenommen. Dies gilt auch für den Hinweis, sofern im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p>

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

7	Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg, Babenhausen	Schreiben vom 08.11.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr Heintz,</p> <p>das Plangebiet im Stadtteil Kleestadt liegt in der faktischen Schutzzone III B des ZVG Dieburg. Wir bitten um Beachtung der entsprechenden Schutzgebietsverordnung.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.</p> <p>Freundliche Grüße</p>		<p>Zu 7.1 Erläuterung: Der Planentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung beinhaltet bereits einen textlichen Vermerk, wonach die Plangebiete im Stadtteil Kleestadt innerhalb der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes für die Brunnen I bis VII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg liegen. Das Plangebiet im Südosten von Kleestadt liegt teilweise innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Stollenfassung“ .</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg, wonach das Plangebiet im Stadtteil Kleestadt innerhalb der faktischen Schutzzone III B des Zweckverbandes Dieburg liege, führt zu keiner Änderung der Planung, da ein entsprechender Vermerk auf das geplante Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg und die Lage innerhalb der Schutzzone III B bereits nachrichtlich in die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen wurde.</p>

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

8	Stadtwerke Groß-Umstadt, Groß-Umstadt	Schreiben vom 13.11.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr Heintz,</p> <p>bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 27.10.2017, bitten wir darum, dass in der Begründung des Flächennutzungsplans folgender Text gestrichen bzw. neu mit eingearbeitet wird.</p> <p>Punkt 6 Ver- und Entsorgung / Verkehr</p> <p><u>6.1 Stadtteil Kleestadt:</u></p> <p>Hier bitte den 4. Absatz komplett rausnehmen (Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser....)</p> <p><u>Folgende Texte einarbeiten:</u></p> <p>Beide Straßen „Langstädter Straße“ und „Triebshohl“ sind nicht ausgebaut und nicht gewidmet. Anschluss der „Langstädter Straße“ an die L3065 ist mit Hessen Mobil zu klären.</p> <p>Das vorhandene Kanalnetz hat mit der derzeitigen Einwohnerzahl die rechnerische sowie die technische Belastungsgrenze erreicht. Im Vorfeld des B-Plan Verfahrens ist zu klären, wie eine Ertüchtigung erfolgen kann.</p> <p>Eine Ertüchtigung des Kanalnetzes in Kleestadt kann erst erfolgen, wenn eine komplette hydraulische Überrechnung des Kanalnetzes erfolgt ist.</p> <p>Die Zubringerleitung von Klein-Umstadt nach Kleestadt weist Streckenabschnitte mit nur 125 mm im Durchmesser auf. Hierdurch ist die Versorgung von ganz Kleestadt bereits an der Leistungsgrenze. Eine Überrechnung der Leistungsfähigkeit der Leitung ist notwendig. Eventuell ist eine 2. Versorgungsleitung von Klein-Umstadt aus zu verlegen. In der Straße „Triebshohl“ ist die Leitung komplett zu verstärken. In der „Langstädter Straße“ ist ein Ringschluss zu der Straße „Hinter dem Haag“ vorzusehen. Die Erschließung des geplanten Baugebietes ist nicht gesichert.</p> <p><u>6.2 Stadtteil Wiebelsbach:</u></p> <p>Hier bitte <u>vor dem letzten Absatz</u> folgenden Text mit aufnehmen:</p> <p>Das Grundstück in Wiebelsbach, Rohrwiesenweg, Flur 4, Nr. 146/3, hat einen bereits vorverlegten Trinkwasseranschluss im Grundstück liegen. Dieser ist von der Dimensionierung für ein Einfamilienhaus ausreichend. Sollten mehrere Wohneinheiten geplant sein, ist es nötig eine Hauptversorgungsleitung aus dem Rohrwiesenweg Flur 4, Nr. 226/1 in den Stichweg Flur 4, Nr. 408 bis vor das Grundstück Rohrwiesenweg 8 a zu verlegen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p><u>Zu 8.1</u> Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Stadtwerke Groß-Umstadt, wonach die Erschließung des geplanten Baugebietes derzeit nicht gesichert und eine Überrechnung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Leitung notwendig sei sowie evtl. eine zweite Versorgungsleitung von Klein-Umstadt aus erforderlich werde, werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein entsprechender Nachweis einer gesicherten Versorgung des geplanten Baugebietes zu erbringen. Die entsprechenden Aussagen werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>8.1</p> <p><u>Zu 8.2</u> Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Stadtwerke Groß-Umstadt bezüglich der Trinkwasserversorgung des Plangebietes im Stadtteil Wiebelsbach werden in die Begründung aufgenommen und für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p>8.2</p>

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

9	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, Darmstadt	Schreiben vom 23.11.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und 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.</p> <p>In Kleestadt und Wiebelsbach sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:</p> <p>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.</p> <p>Im Rahmen Ihrer Baumaßnahme ist von uns vorgesehen, Stromversorgungskabel zu verlegen.</p> <p>Zur Sicherstellung der Stromversorgung beantragen wir eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zur Errichtung einer Transformatorstation.</p> <p>Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen kann der Bau zusätzlicher Transformatorstationen erforderlich werden.</p> <p>Für einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen bitten wir Sie, uns über die Ausführungsplanung vor Erstellung ihrer Ausschreibungsunterlagen zu informieren. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Thomas Staffinger in unserer Betriebsstelle Groß-Umstadt, Tel. (06078) 9361-8472.</p> <p>Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind.</p> <p>Falls im Rahmen der Baumaßnahme Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen geplant sind, ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen.</p> <p>Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Dieter Krawatz in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel. (06078) 9361-8173.</p>		<p>Zu 9.1 Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, wonach zur Sicherstellung der Stromversorgung eine Versorgungsfläche zur Errichtung einer Transformatorstation erforderlich sei, wird für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis für eine entsprechende Darstellung in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht gesehen. Dies gilt auch für den Hinweis auf einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen sowie die Information über die Ausführungsplanung, die Verlegung von neuen Versorgungsleitungen nach Abschluss der Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung sowie für den Hinweis, im Rahmen von Baumaßnahmen bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen die DIN 18920 und die technischen Richtlinien GW 125 zu beachten.</p>

9.1

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

D1 Bürger 1

Schreiben vom 10.11.2017

Stellungnahme/ Anregung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stelle ich einen Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes für meine **Grundstücke in Kleestadt**, Grundbuchauszug Amtsgericht Dieburg, **Blatt 1059, Flur 1, Flurstücke 726 und 741** zum Bauland.

Über eine positive Rückmeldung würde ich mich sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

D1

Beschlussfassung

Zu D1

Erläuterung:



Auszug Planbild Entwurf 1. Änderungsplan

Sowohl das Flurstück Nr. 726 als auch das Flurstück Nr. 741 (beide in der Gemarkung Kleestadt, Flur 1) liegen nördlich der Langstädter Straße außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. (siehe Markierung roter Kreis im Planbild)

Das Flurstück Nr. 726 ist unmittelbar nördlich der Langstädter Straße gelegen und grenzt unmittelbar östlich an die dargestellte Wohnbaufläche an.

Das Flurstück Nr. 726 ist ebenso wie die benachbarten Flurstücke östlich davon (Nr. 725, 724 als auch 770/1) als Teil einer Grünzone zu sehen, zu der auch die weiter südlich gelegenen Kleingärten gehören. Nach derzeitiger Planung ist vorgesehen, die bestehenden Kleingärten als auch die nördlich daran anschließenden Flächen nördlich der Langstädter Straße als Grünflächen zu erhalten und eine Grünzone zwischen bestehender Bebauung und neuem Baugebiet zu erhalten.
Fortsetzung folgende Seite

Teil D Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
D1	Bürger 1	Schreiben vom 10.11.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit stelle ich einen Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes für meine Grundstücke in Kleestadt, Grundbuchauszug Amtsgericht Dieburg, Blatt 1059, Flur 1, Flurstücke 726 und 741 zum Bauland.</p> <p>Über eine positive Rückmeldung würde ich mich sehr freuen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p><i>Fortsetzung Erläuterung zu D1:</i></p> <p>Das weiter nördlich gelegene Flurstück Nr. 741 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt als „Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ziel des vorliegenden Änderungsplanes ist weiterhin, eine Grünzone zwischen altem Siedlungskern von Kleestadt und neuer Bebauung beizubehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Anregung des Bürgers, die Flurstücke Nr. 726 und 741 als „Bauland“ darzustellen führt zu keiner Änderung der Planung, da im Rahmen der Abwägung an der Zielsetzung festgehalten wird, zwischen bestehendem Altort und neu geplante Wohngebiet eine Grünzone in Form von Kleingärten bzw. Gärten zu erhalten und diesen auch zur freien Landschaft hin fortzuführen.</p>

Teil D Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
D2	Bürger 2	Schreiben vom 04.12.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr Ruppert, sehr geehrte Damen und Herren des Magistrates,</p> <p>im Zuge der öffentlichen Auslegung des geplanten Baugebietes machen wir von unserem Recht Gebrauch hier Stellung zu nehmen.</p> <p>Wir haben <u>Interesse an Baugrund</u> im westlichen Teil des Änderungsgebietes, welches <u>der gemischten Bauweise</u> zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>Dieser Teil des geplanten Baugebietes wird derzeit noch von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt, und es ist absehbar, dass dieser in Zukunft seinen Betrieb aufgeben wird.</p> <p>Gerne möchten wir auch weiterhin einen Nutzgarten betreiben. Aus diesem Grund würden wir zu dem Baugrund der gemischten Bauweise, wenn das Grundstück der Größe entspricht, hierauf noch einen Teil der Fläche als Nutzgarten bewirtschaften oder bei der Zuteilung der Gartenflächen noch ein zusätzlichen Grund dazu nehmen.</p> <p>Für die verbindliche und schriftliche Zusage für eine Zuteilung im gemischten Baugebiet (und zusätzlichen Gartengrund) wären wir bereit unsere Gartenfläche der geplanten Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Für Rückfragen zur unserer geplanten Bebauung im ausgewiesenem Mischgebiet stehen wir Ihnen gerne auch in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Zu D2 Erläuterung: Eine verbindliche Zusage für eine Zuteilung eines Baugrundstückes mit zusätzlichem Gartenland ist in einer Flächennutzungsplanänderung nicht möglich. Erst im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens sinnvoll, in dem solche Fragen geklärt werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Das Interesse des Bürgers auf Zuteilung von Bauland im westlichen Teil des Änderungsplanes im Stadtteil Kleestadt innerhalb der Darstellung als „Gemischte Baufläche“, wird für das weitere Verfahren zur Baurechtschaffung bzw. zur Bodenordnung zur Kenntnis genommen.</p>

Teil D Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
D3	Bürger 3	Schreiben vom 08.12.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir erheben Einspruch zu folgenden Punkten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die sowohl im Antrag auf Änderung im Flächennutzungsplan als auch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als leicht erschließbar genannte Fläche ist über die hierbei genannte Stichstraße in unseren Augen und laut der Begehung mit dem Ortsbeirat nicht zu erschließen. Dies wurde in Punkt 6.2 der 1. Änderung und in Punkt 1 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags grob fahrlässig einfach dargestellt. Wir bitten Sie, dies anhand eines Ortstermins vor baurechtlichen Maßnahmen genauestens zu prüfen. Die Stichstraße macht zum genannten Flurstück hin einen 90° Knick, ist also selbst mit einem PKW nicht in einem Zug befahrbar – weder vor- noch rückwärts. Die Stichstraße weist eine Breite von 2,86 m inkl. abgeschrägten Wasserablaufs von 20 cm auf. Das Einfahren in die und Befahren der Stichstraße sowie das Einfahren in das Flurstück ist mit einem mittleren Löschfahrzeug und Baufahrzeugen definitiv nicht möglich. 2. Brandschutz: Diesen lassen Sie für die Fläche in Wiebelsbach komplett außen vor. Die Stichstraße entspricht nicht den Anforderungen nach DIN 14090, denn selbst ein mittleres Löschfahrzeug von 7,5 t ist für die gepflasterte Stichstraße zu lang, zu breit und zu schwer. Auch steht für dieses Grundstück kein Hydrant zur Verfügung. 3. Wir bemängeln das Ausschließen der als Biotop ausgewiesenen Baumhecke des o.g. Flurstückes im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, denn diese wird nur als Abtrennung des Grundstückes zu den darüber liegenden Streuobstwiesen erwähnt. Die Baumhecke gehört aber laut Eigentümer über die komplette Länge zum Grundstück und stellt mit ihrer großen Fläche einen überaus wichtigen Lebensraum als Biotop für die Avifauna dar. Definitiv würde dieser Lebensbereich für viele Tiere verloren gehen da die Hecke einer Bebauung zum Opfer fallen müsste. Somit zweifeln wir Punkt 8 des Fachbeitrags an und widersprechen auch der Behauptung, dass die Baumhecke bei einer Bebauung nicht in Mitleidenschaft gezogen werden würde. Wir Anwohner und unsere Kinder profitieren von der Artenvielfalt und dem vielfältigen Gesang der Vögel. Darauf möchten wir nicht verzichten. <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Zu D3.1 Erläuterung: In den vorangegangenen Verfahrensschritten wurde vonseiten einiger Bürger Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes im Stadtteil Wiebelsbach vorgebracht. Unter anderem wurde auf die geltenden Richtlinien für Flächen für Rettungswege nach der HBO hingewiesen und dass die Stichstraße nicht dem in der aktuellen Fassung vom Februar 2007 vorgegebenen Auflagen zur Befestigung und Tragfähigkeit von Zufahrten für eine neue Erschließung entspreche.</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.08.2017 hierzu folgenden Beschluss gefasst: <i>„Die vorgebrachten Bedenken bzgl. 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.“</i></p> <p>Der Begründungsentwurf in der Fassung der erneuten öffentlichen Auslegung enthält für den Stadtteil Wiebelsbach die entsprechend o. g. Ausführungen. Es bleibt somit der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten eine ausreichende Erschließung im Rahmen der Überplanung des Plangebietes im Stadtteil Wiebelsbach nachzuweisen bzw. sicherzustellen.</p> <p>D3.2</p> <p>D3.3 Beschlussvorschlag: Da sich die Sachlage grundsätzlich nicht geändert hat, wird der Bürger auf den Beschluss verwiesen, den die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 31.08.2017 zu dem Thema Erschließung des Änderungsgebietes im Stadtteil Wiebelsbach bereits gefasst hat.</p>

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

D3 Bürger 3

Schreiben vom 08.12.2017

Stellungnahme/ Anregung

Beschlussfassung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einspruch zu folgenden Punkten:

1. Die sowohl im Antrag auf Änderung im Flächennutzungsplan als auch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als leicht erschließbar genannte Fläche ist über die hierbei genannte Stichstraße in unseren Augen und laut der Begehung mit dem Ortsbeirat nicht zu erschließen. Dies wurde in Punkt 6.2 der 1. Änderung und in Punkt 1 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags grob fahrlässig einfach dargestellt. Wir bitten Sie, dies anhand eines Ortstermins vor baurechtlichen Maßnahmen genauestens zu prüfen.
Die Stichstraße macht zum genannten Flurstück hin einen 90° Knick, ist also selbst mit einem PKW nicht in einem Zug befahrbar – weder vor- noch rückwärts. Die Stichstraße weist eine Breite von 2,86 m inkl. abgeschrägten Wasserablaufs von 20 cm auf.
Das Einfahren in die und Befahren der Stichstraße sowie das Einfahren in das Flurstück ist mit einem mittleren Löschfahrzeug und Baufahrzeugen definitiv nicht möglich.
2. Brandschutz: Diesen lassen Sie für die Fläche in Wiebelsbach komplett außen vor. Die Stichstraße entspricht nicht den Anforderungen nach DIN 14090, denn selbst ein mittleres Löschfahrzeug von 7,5 t ist für die gepflasterte Stichstraße zu lang, zu breit und zu schwer. Auch steht für dieses Grundstück kein Hydrant zur Verfügung.
3. Wir bemängeln das Ausschließen der als Biotop ausgewiesenen Baumhecke des o.g. Flurstückes im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, denn diese wird nur als Abtrennung des Grundstückes zu den darüber liegenden Streuobstwiesen erwähnt. Die Baumhecke gehört aber laut Eigentümer über die komplette Länge zum Grundstück und stellt mit ihrer großen Fläche einen überaus wichtigen Lebensraum als Biotop für die Avifauna dar. Definitiv würde dieser Lebensbereich für viele Tiere verloren gehen da die Hecke einer Bebauung zum Opfer fallen müsste. Somit zweifeln wir Punkt 8 des Fachbeitrags an und widersprechen auch der Behauptung, dass die Baumhecke bei einer Bebauung nicht in Mitleidenschaft gezogen werden würde. Wir Anwohner und unsere Kinder profitieren von der Artenvielfalt und dem vielfältigen Gesang der Vögel. Darauf möchten wir nicht verzichten.

Mit freundlichen Grüßen

D3.1

Zu D3.2

Erläuterung:

Die Sicherung eines ausreichenden Brandschutzes ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.

Beschlussvorschlag:

Die vonseiten des Bürgers vertretene Ansicht, wonach der Brandschutz für die im Stadtteil Wiebelsbach vorgesehene Wohnbauflächendarstellung komplett außer Acht gelassen werde und die Straße nicht den Anforderungen nach DIN 14090 entspreche und zudem für das Grundstück kein Hydrant zur Verfügung stehe, wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird hierfür jedoch nicht gesehen. Es bleibt bei der Zielsetzung, mit der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den im Stadtteil Wiebelsbach gelegenen Teil des Geltungsbereiches im Sinne einer Ortsabrundung als Wohnbaufläche darzustellen.

D3.2

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange des Brandschutzes in die Abwägung einzustellen bzw. auch in diesem Sinne eine gesicherte Erschließung nachzuweisen.

Zu D3.3

Erläuterung:

D3.3

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag zugrundegelegt werden. Dieser kommt zu dem Ergebnis: „Dass bei dem 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 Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt. Es werden daher keine Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz für das Vorhaben benötigt.“

Fortsetzung folgende Seite

Teil D Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
D3	Bürger 3	Schreiben vom 08.12.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir erheben Einspruch zu folgenden Punkten:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die sowohl im Antrag auf Änderung im Flächennutzungsplan als auch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als leicht erschließbar genannte Fläche ist über die hierbei genannte Stichstraße in unseren Augen und laut der Begehung mit dem Ortsbeirat nicht zu erschließen. Dies wurde in Punkt 6.2 der 1. Änderung und in Punkt 1 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags grob fahrlässig einfach dargestellt. Wir bitten Sie, dies anhand eines Ortstermins vor baurechtlichen Maßnahmen genauestens zu prüfen. Die Stichstraße macht zum genannten Flurstück hin einen 90° Knick, ist also selbst mit einem PKW nicht in einem Zug befahrbar – weder vor- noch rückwärts. Die Stichstraße weist eine Breite von 2,86 m inkl. abgeschrägten Wasserablaufs von 20 cm auf. Das Einfahren in die und Befahren der Stichstraße sowie das Einfahren in das Flurstück ist mit einem mittleren Löschfahrzeug und Baufahrzeugen definitiv nicht möglich. Brandschutz: Diesen lassen Sie für die Fläche in Wiebelsbach komplett außen vor. Die Stichstraße entspricht nicht den Anforderungen nach DIN 14090, denn selbst ein mittleres Löschfahrzeug von 7,5 t ist für die gepflasterte Stichstraße zu lang, zu breit und zu schwer. Auch steht für dieses Grundstück kein Hydrant zur Verfügung. Wir bemängeln das Ausschließen der als Biotop ausgewiesenen Baumhecke des o.g. Flurstückes im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, denn diese wird nur als Abtrennung des Grundstückes zu den darüber liegenden Streuobstwiesen erwähnt. Die Baumhecke gehört aber laut Eigentümer über die komplette Länge zum Grundstück und stellt mit ihrer großen Fläche einen überaus wichtigen Lebensraum als Biotop für die Avifauna dar. Definitiv würde dieser Lebensbereich für viele Tiere verloren gehen da die Hecke einer Bebauung zum Opfer fallen müsste. Somit zweifeln wir Punkt 8 des Fachbeitrags an und widersprechen auch der Behauptung, dass die Baumhecke bei einer Bebauung nicht in Mitleidenschaft gezogen werden würde. Wir Anwohner und unsere Kinder profitieren von der Artenvielfalt und dem vielfältigen Gesang der Vögel. Darauf möchten wir nicht verzichten. <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p><i>Fortsetzung Erläuterung zu D3.3:</i> Die Maßnahmen zur Vermeidung betreffen insbesondere Festlegungen und Auflagen zur allgemeinen Bauausführung z. B. sind für die Baueinrichtungsflächen und Lagerplätze ausschließlich solche Bereiche oder Flächen heranzuziehen, die im Rahmen der Bebauung bzw. Baustelleneinrichtung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neu gestaltet werden. Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass auf der Baustelle und deren Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel in Folge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt. Zudem unterliegen Rodungsarbeiten einer zeitlichen Einschränkung. Diese sind nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, um die Zerstörung von Nestern und damit das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes zu vermeiden.</p> <p>Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF Maßnahmen) in dem vorliegenden Gutachten vorgesehen, wie die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse durch Anbringen von drei Fledermauskästen in geeigneten Lebensräumen im nahen Umfeld des Eingriffes sowie die Schaffung von Ersatzquartieren für Vogelarten. Auch hier durch Anbringung von drei Nisthilfen in geeigneten Lebensräumen im nahen Umfeld des Eingriffes.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch auf die vorgenannten Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde zu verweisen, die für den Bereich im Stadtteil Wiebelsbach anhand einer örtlichen Überprüfung des Biotopschutzes zu dem Ergebnis kommt, dass es sich bei den überplanten Obstwiesen der betroffenen Parzellen Nr. 146/3 nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Die Erteilung einer Ausnahme-genehmigung wird somit im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung nicht notwendig. (siehe Erläuterung zu Pkt. 3.5 der Vorlage)</p> <p>Zu D3.3 Beschlussvorschlag: Die Bedenken des Bürgers bzgl. des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages führen zu keiner Änderung der Planung, da die zuständige Untere Naturschutzbehörde als Fachbehörde die vorliegende artenschutzrechtliche Potentialanalyse als fachlich angemessen und ausreichend erachtet. Gegebenenfalls ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abhängig vom Zeitraum und Umfang der geplanten Bebauung die vorliegende Untersuchung zu ergänzen bzw. zu überarbeiten. Grundsätzlich ist festzustellen, dass der in Wiebelsbach vorgesehene Darstellung im 1. Änderungsplan als „Wohnbaufläche, geplant“ artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.</p>

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

D4 Bürger 4

Schreiben vom 07.12.2017

Stellungnahme/ Anregung

Beschlussfassung

Sehr geehrter Herr Ruppert,
sehr geehrte Damen und Herren des Magistrates,

aufgrund der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplans möchten wir hierzu gerne Stellung nehmen.

Als Eigentümer der Grundstücke Flur 1, Flurstück 730 und 738 haben wir großes Interesse an einem Baugrundstück im geplanten Baugebiet.

Je nachdem, wie die Aufteilung der Parzellen erfolgt, würden wir gerne ein Baugrundstück erwerben, welches auf unserem Grundstück (Flurstück 730) entsteht, da wir dann einen schnelleren und einfacheren Zugang auf das angrenzende Grundstück (Flurstück 738) hätten.

Für die schriftliche und verbindliche Zusage über eine Zuteilung von Baugrund im geplanten Gebiet, sind wir gerne bereit unser Grundstück zur Verfügung zu stellen. Über eine zeitnahe Umsetzung des Baugebiets in Kleestadt würden wir uns sehr freuen, da wir schnellstmöglich bauen möchten.

Mit freundlichen Grüßen

D4

Zu D4

Erläuterung:



Auszug Planbild Entwurf 1. Änderungsplan

Das Flurstück Nr. 730 liegt etwa zur Hälfte innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des 1. Änderungsplanes und ist als Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Dabei handelt es sich um eine ca. 28 m tiefe Zone nördlich der Langstädter Straße für die eine Entwicklung als Wohnbaufläche vorgesehen ist.

Nach Osten hin zum zukünftigen Ortsrand, erfolgt zusätzlich die Darstellung einer „landschaftsplanerisch notwendigen Anpflanzung“.

Der nördliche Teil des Flurstückes Nr. 730 sowie das weiter nördlich gelegene Flurstück Nr. 738 liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des 1. Änderungsplanes. Eine Ausdehnung der Wohnbauflächen nach Norden ist nicht vorgesehen, da hier ein Grünzug entstehen soll.

(siehe Markierung roter Kreis im Planbild)

Beschlussvorschlag:

Die Anregung, weitere Flurstücke in Kleestadt als Wohnbauflächen darzustellen, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Die nördliche Begrenzung der Bauflächendarstellung ist sinnvoll, um eine angemessene Ortsrandbegrünung in Form einer Gartenzone darzustellen.

Das Interesse des Bürgers auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücksteils als Bauland wird für das weitere Verfahren zur Baurechtschaffung bzw. zur Bodenordnung zur Kenntnis genommen.