



210/0037/2020

Sachbearbeiter: Abteilung 210
Astrid Pillatzke
Az: 210-Pil
Datum: 21.02.2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Vorberatung	
Ortsbeirat Semd		Vorberatung	
Ortsbeirat Umstadt		Kenntnisnahme	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung	19.03.2020	Entscheidung	

Bebauungsplan "Buschweg" im Stadtteil Semd - Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie anerkannter Naturschutzvereinigungen

Beschlussvorschlag:

Über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen i.V.m. § 13b BauGB wird gemäß der beigefügten Anlage beschlossen.

Anlagen

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen i.V.m. § 13 b BauGB

Begründung:

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen erfolgte mit Schreiben vom 26.02.2019.

Die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage dargelegt.

Hinweis zur Beteiligung des Ortsbeirates Umstadt

Teilplan B befindet sich in der Groß-Umstädter Gemarkung. Hierbei handelt es sich um ein städtisches Grundstück. Eine Abstimmung mit zwei Landwirten über die Modalitäten zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich hat bereits stattgefunden. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Pflegeverträge ausgearbeitet, die bereits von der Stadt unterschrieben sind.

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan „Buschweg“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen i.V.m. 13b BauGB:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen erfolgte mit Schreiben vom 26.02.2019 und der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.

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

A Stellungnahmen ohne Anregungen:

- Fraport AG, Frankfurt am Main (Schreiben vom 07.03.2019)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn (Schreiben vom 27.02.2019)
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus (E-Mail vom 05.03.2019)
- Wasserverband Gersprenzgebiet, Erbach (Schreiben vom 26.02.2019)
- Amprion GmbH, Dortmund (E-Mail vom 08.03.2019)
- Open Grid Europe GmbH, Essen (E-Mail vom 11.03.2019)
- PLEdoc GmbH, Essen (E-Mail vom 11.03.2019)
- Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim (Schreiben vom 13.03.2019)

B Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen
- Landrat des Landkreises DA-DI, Darmstadt
- Evang. Kirchenverwaltung, Darmstadt
- Bischöfliches Ordinariat, Mainz
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Kabel, Kassel
- Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden
- Magistrat Stadt Dieburg, Dieburg.

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
1	Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Michelstadt
Stellungnahme/ Anregung	
Beschlussfassung	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:</p> <p>Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Privateigentum. Es handelt sich bei den Altbesitzern um verschiedene Eigentümer, die nicht zueinander in einer Beziehung stehen. Aufgrund der Grundstücksituation ist eine umfassende Bodenordnung erforderlich. Die künftig öffentlichen Flächen sind in das Eigentum der Gemeinde zu überführen. Wir empfehlen zur Regelung der Eigentumsverhältnisse eine Baulandumlegung nach BauGB durchzuführen. Gerne beraten wir Sie über dieses Verfahren.</p> <p>Desweiteren kann aus unserer Sicht die Wegefläche für die Landwirtschaft entfallen, da im Norden der betroffenen Ackerflächen bereits eine Wegefläche zur Erschließung dieser Flurstücke vorhanden ist.</p> <p>Darüber hinaus bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.</p> <p>Wir bitten Sie, künftig Ihre Planungsunterlagen an folgende Adresse zu senden: Amt für Bodenmanagement Heppenheim Fachbereich 22 Erbacher Straße 46 64720 Michelstadt</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag  (Seibel)</p>	<p>Stellungnahme vom 19.03.2019</p> <p>Zu 1.1 Erläuterung: Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.09.2018 die Anordnung der Umlegung für das Gebiet „Buschweg“ beschlossen. Als Umlegungsstelle wird der Magistrat eingesetzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Empfehlung des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim mit Blick auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen und in Privateigentum befindlichen Grundstücke eine Baulandumlegung nach BauGB durchzuführen, wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtverordnetenversammlung hat diesbezüglich bereits in ihrer Sitzung am 27.09.2018 die Anordnung einer Umlegung für das Bebauungsplangebiet „Buschweg“ beschlossen.</p> <p>Zu 1.2 Erläuterung: Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes und vor dem Hintergrund des vorgelegten städtebaulichen Konzeptes entfällt der bislang landwirtschaftlich genutzte und asphaltierte landwirtschaftliche Weg. Um dennoch die Möglichkeit zu eröffnen, die verbleibenden und weiterhin als Ackerflächen genutzten Teilflächen der in Anspruch genommenen Flurstücke zu bewirtschaften, wird entlang der Nord- und Ostgrenze im Bebauungsplanentwurf eine „Fläche für die Landwirtschaft - Weg“ mit einer Breite von 4 m festgesetzt. Zwar befindet sich ca. 100 m weiter nördlich die vorseitigen des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim angesprochene Wegeparzelle, jedoch wird durch die vorliegende Planung sichergestellt, dass bei entsprechendem Bedarf neben einer Zufahrtmöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge entlang des Plangebietes diese Flächen auch als Wendeflächen genutzt werden können.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, die Wegefläche für die Landwirtschaft entfallen zu lassen, da im Norden der betroffenen Ackerflächen bereits eine Wegefläche zur Erschließung der Flurstücke vorhanden ist, wird zur Kenntnis genommen. An der planungsrechtlichen Schaffung einer 4 m breiten „Fläche für die Landwirtschaft - Weg“ entlang der nördlichen und östlichen Grenze wird jedoch festgehalten, um neben einer besseren Erschließung auch eine bessere die Bewirtschaftung der verbleibenden Ackerflächen zu ermöglichen bzw. zu erreichen.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
2	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt
Stellungnahme vom 27.03.2019	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Groß-Umstadt bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird als gesichert angesehen.</p> <p><u>Fachlicher Hinweis:</u></p> <p>Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p> Gregor Scheurich</p>	<p>Zu 2.1 Erläuterung: Zur Berücksichtigung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes wurde zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Dabei wurden insbesondere die sich durch die benachbarten Straßen Buschweg, L 3115 Groß-Umstädter Straße aber auch die weiter entfernt liegenden Straßenabschnitte der B 45 und der L 3115 Semder Straße ergebenden Emissionen berücksichtigt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete mit einem Tageswert von 55 dB(A) innerhalb der Baufenster um mindestens -3 dB(A) unterschritten werden. Die ermittelten Beurteilungspegel in der Nacht betragen zwischen 39 und 44 dB(A). Entsprechend wird auch der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) um mindestens -1 dB(A) unterschritten. Somit werden lt. vorliegender schalltechnischer Untersuchung die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet in allen Geschossebenen eingehalten. Aufgrund der niedrigen Geräuscheinwirkungen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass die geringen Anforderungen an den Schallschutz bereits durch die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten werden. Die nach EnEV einzubauenden Ausbauteile, die die Anforderungen des Wärmeschutzes erfüllen müssen, erfüllen demnach auch die Anforderungen an den Schallschutz. Entsprechend wird im vorliegenden Planentwurf von der Festsetzung aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen abgesehen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die schalltechnische Untersuchung belegt, dass der Beurteilungspegel am Tag für Außenwohnbereiche weniger als 64 dB(A) beträgt und entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vor dem Verkehrslärm daher nicht für erforderlich erachtet werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen von Hessen Mobil, wonach gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche zur Durchführung von Schutzmaßnahmen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestünden, werden zur Kenntnis genommen. Im Übrigen ist auf die Ergebnisse der schallschutztechnischen Untersuchung zu verweisen, die der Begründung als Anlage beigefügt wird.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
3	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach
Stellungnahme vom 11.03.2019	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merklblatt 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.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordination mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Zu 3.1 Erläuterung: Lt. beigefügtem Kartenwerk verlaufen die Leitungen der Telekom Technik GmbH mit Ausnahme der jeweiligen Hausanschlüsse im Wesentlichen von der Groß-Umstädter Straße kommend innerhalb des Buschweges bis auf Höhe des Anwesens Buschweg 8 sowie der Lerchenstraße und dem Fasanenring bis zu den jeweiligen Anwesen Lerchenstraße 1 bzw. Fasanenring 35. Eine direkte Betroffenheit von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH durch die überplanten Flächen ist zumindest lt. vorgelegtem Kartenwerk nicht zu entnehmen. Allerdings ist im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes durchaus eine Betroffenheit zu attestieren. Entsprechend wird empfohlen, sich im Rahmen von Baumaßnahmen mit dem jeweiligen Versorgungsträger bezüglich der Erschließung und der Lage der vorhandenen Leitungen innerhalb des Baugebietes in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, wonach sich im Plangebiet Telekommunikationsleitungen der Telekom Technik GmbH befinden, wird zur Kenntnis genommen. Nach Prüfung des entsprechenden Kartenwerkes ist eine Betroffenheit vorhandener Telekommunikationslinien im Hinblick auf die durch den Bebauungsplan überplanten Flächen jedoch direkt nicht zu erkennen. Allerdings werden die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH zum Anlass genommen, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach sich die Bauausführenden vor Beginn der Baumaßnahmen bei der Deutschen Telekom Technik GmbH über die konkrete Lage und Verlauf der vorhandenen Leitungen einweisen lassen.</p> <p>Zu 3.2 Erläuterung: Die im Planentwurf geplanten Erschließungsstraßen weisen eine Breite von 7 m bzw. 8 m auf. Es wird davon ausgegangen, dass auch hier ausreichend Flächen zur Unterbringung der Telekommunikationslinien zur Verfügung stehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH in allen Straßen und Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinie der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen, wird für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die vorliegende Planung ergibt sich jedoch daraus nicht.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 11.03.2019
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der d. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 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.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>3.1</p> <p><u>Zu 3.3</u> Erläuterung: Mit Blick auf den geringen Straßenquerschnitt von 7 m bzw. 8 m und den noch nicht feststehenden Zufahrten und Zuwegungen zu den einzelnen Grundstücken wurde von der Festsetzung von Straßenbäumen innerhalb des zukünftigen Straßenraumes abgesehen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist dann zu prüfen, inwieweit einzelne Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche möglich sind. Allerdings sind auch innerhalb der Privatgrundstücke Baumpflanzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den neu zu verlegenden Telekommunikationslinien möglich, sodass empfohlen wird, einen entsprechenden Hinweis auf das Merkblatt in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>3.2</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 wird zum Anlass genommen, in den Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.</p> <p>3.3</p> <p><u>Zu 3.4</u> Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH im Zusammenhang mit einer Koordinierung der Baumaßnahmen mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sowie der Hinweis, dass die geplanten Verkehrswege nach Errichtung der Telekommunikations-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, werden für die anstehende Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich daraus nicht.</p> <p>3.4</p> <p>Ebenso zur Kenntnis genommen wird der Hinweis, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich sein muss.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
3	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 11.03.2019	
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung	
<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A. i.A.</p> <p>Christine Wust Jennifer Stelzel</p>		<p>3.4</p> <p>3.5</p> <p><u>Zu 3.5</u> Erläuterung: Ein Erfordernis, Flächen mit Leitungsrecht im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes festzusetzen, wird nicht gesehen. Eine entsprechende Erschließung des Baugebietes kann durchaus innerhalb der bestehenden bzw. geplanten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten ist deshalb ggf. lediglich auf Privatgrundstücken erforderlich. Dies betrifft auch eine ggf. mögliche Aufstellung von oberirdischen Schaltflächen auf den privaten Grundstücken.</p> <p>Beschlussrechnung: Die Ausführungen der Deutschen Telekommunikation Technik GmbH bezüglich der Eintragung von Leitungsrecht bzw. einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit im Grundbuch bedingen keine Änderung der Planung. Im Hinblick auf die bestehenden bzw. geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ist ausreichend Raum für die Verlegung der erforderlichen Telekommunikationslinien vorhanden. Bezüglich einer ggf. erforderlicher Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen bzw. der Eintragung entsprechender privatrechtlicher Grunddienstbarkeiten für weitergehende Leitungstrassen und Hausanschlüsse ist auf die Ebene der Ausführungsplanung bzw. der nachfolgenden Projektplanungen verwiesen werden. Ein Änderungserfordernis der vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich in diesem Zusammenhang jedoch nicht.</p>	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
4	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt
Stellungnahme vom 01.04.2019	
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>Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Brunnen I-XIII des ZV Dieburg. Die Musterschutzgebietsverordnung ist zu beachten.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).</p> <p>Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).</p> <p>Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll zunächst gesammelt und sodann in die Senne eingeleitet werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Senne ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Regierungspräsidium Darmstadt zu beantragen.</p> <p>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 „Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter https://www.ladaa1.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html</p> <p>Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Das Vorhaben liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem wasserwirtschaftlich ungünstigen Gebiet.</p> <p>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p> <p>Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p>	<p>Zu 4.1 Erläuterung: Die Lage des Plangebietes innerhalb der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes bedingt keine Änderung der Planung, da die geplante Wohnnutzung bei Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung i.d.R. lt. Musterschutzgebietsverordnung zulässig ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Brunnen I bis XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg sowie der Hinweis zur Beachtung der Musterschutzgebiet werden zum Anlass genommen, einen entsprechendes Vermerk in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Zu 4.2 Erläuterung: Laut vorliegendem Bodengutachten sind die Flächen des Baugebietes aufgrund der hier anstehenden Löß- und Lößlehmschichten für die Versickerung nennenswerter Mengen an Oberflächenwasser nicht geeignet.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt – Dieburg zum Themenbereich Niederschlagswasser werden dahingehend aufgegriffen, als die Erkenntnisse aus dem Bodengutachten Eingang in die weitere Planung finden und das Gutachten selbst Anlage der Begründung wird. Festzustellen ist dabei u.a. dass die Flächen des Baugebietes aufgrund der hier anstehenden Löß- und Lößlehmschichten für die Versickerung nennenswerter Mengen an Oberflächenwasser nicht geeignet sind.</p> <p>Zu 4.3 Erläuterung: Inwieweit im Rahmen der einzelnen Gebäudeplanungen die Errichtung von Erdwärmesonden oder eine temporäre Förderung bzw. Ableitung von Grundwasser vorgesehen ist bzw. ggf. erforderlich wird, kann derzeit nicht beurteilt werden. Insoweit ist auf die Ebene der jeweiligen Ausführungsplanung zu verweisen.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
4	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt
Stellungnahme vom 01.04.2019	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Schr geehrte Damen und Herren,</p> <p>scheins des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gewässer und Bodeschutz</p> <p>Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Brunnen I-XIII des ZV Dieburg. Die Musterschutzgebietsverordnung ist zu beachten.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).</p> <p>Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).</p> <p>Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll zunächst gesammelt und sodann in die Senne eingeleitet werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Senne ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Regierungspräsidium Darmstadt zu beantragen.</p> <p>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 „Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter https://www.ladaell.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/info/umw-formulare.html</p> <p>Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Das Vorhaben liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem wasserwirtschaftlich ungünstigen Gebiet.</p> <p>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p> <p>Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p> <p>Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://www.regierungspraesidium.hessen.de/umwelt-natur/boden/arsorgender-bodenschutz/auf-auf-einbringen-von-materialien</p>	<p>Zu 4.3</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder eine temporäre Förderung bzw. Ableitung von Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde bedarf und ebenso die Errichtung von Erdwärmesonden einer wasserrechtlichen Erlaubnis erfordert, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen sowie der Hinweis, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Diesbezüglich wird auf das bauaufsichtliche Verfahren verwiesen.</p> <p>Zu 4.4</p> <p>Erläuterung: Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf bereits dargelegt, liegen Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen im Plangebiet derzeit nicht vor. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplanentwurf bereits eine Mitteilungspflicht bei Bodenbelastungen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, zum Themenbereich „Schädliche Bodenverunreinigungen“ führen zu keiner Änderung der Planung, da zum einen, wie in der Begründung bereits dargelegt, Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen bzw. Anhaltspunkte diesbezüglich nicht vorliegen und darüber hinaus der Bebauungsplanentwurf bereits eine Mitteilungspflicht bei Bodenbelastungen beinhaltet.</p> <p>Zu 4.5</p> <p>Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet bereits einen entsprechenden textlichen Hinweis, wonach der Bodenschutzbehörde mitzuteilen ist, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach der Bodenschutzbehörde mitzuteilen ist, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden, bedingen keiner Änderung der Planung, da ein entsprechender textlicher Hinweis bereits Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes ist.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
4	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 01.04.2019	
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung	
<p>Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.</p> <p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buschweg“ ist im Ortsteil Send ist eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck bereit zu stellen; Eine zusätzliche Zufahrt für die Feuerwehr nach DIN 14090 ist herzustellen. Günstig wäre eine Zufahrt von dem abknickenden Fasenergang zu der neuen Erschließungsstraße des Wohngebietes.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetz 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 (Löschwasserenteiche, 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><u>Zu 4.6</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, im Zusammenhang mit dem Verwerten von Bodenmaterial werden zum Anlass genommen, einen entsprechenden textlichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><u>Zu 4.7</u></p> <p>Erläuterung: Das Plangebiet kann für zwei Stunden mit 48 m³/h versorgt werden (= 800 l/min). Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 dürfte die zur Verfügung stehende Löschwassermenge von 48 m³/h für die Mehrzahl der Bauvorhaben ausreichend sein. Im Bauantragsverfahren ist jeweils zu prüfen, ob die Voraussetzungen gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 erfüllt sind.</p> <p>In den Fällen in denen die Voraussetzungen zur Einstufung des Bauvorhabens in die im Arbeitsblatt genannte Rubrik „kleine Gefahr der Brandausbreitung“ nicht gegeben sind so ist der Wasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen wie z.B. Löschteich, Löschwasserbrunnen oder -behälter sicherzustellen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. bei 2 Bar Fließdruck bereitzustellen ist, werden zur Kenntnis genommen. Die Erkenntnisse zur Löschwasserversorgung werden in der Begründung dargelegt. In den Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ggf. über andere geeignete Maßnahmen wie bsp. Löschteich, Löschwasserbrunnen oder -behälter aufgenommen. Der entsprechende Nachweis ist im Einzelfall und auf Bauantragsebene zu erbringen.</p>	

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
4	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 01.04.2019	
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung	
	<p>Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), die liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.</p> <p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buschweg“ ist im Ortschaftsplan eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck bereit zu stellen. Eine zusätzliche Zufahrt für die Feuerwehr nach DIN 14090 ist herzustellen. Günstig wäre eine Zufahrt von dem abknickenden Fasanenring zu der neuen Erschließungsstraße des Wohngebietes.</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 Löszeit 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>4.6 <u>Zu 4.8</u> Erläuterung: Nach dem derzeitigen Konzeptentwurf ist eine zusätzliche Feuerwehrezufahrt im Bereich des Abknickens des Fasanenringes nicht möglich, da es hierzu an einer geradlinigen Zuwegung fehlt. Der bestehende Wegeabschnitt im Bereich Fasanenring ist zwar ca. 3m breit, durch die bestehenden Einfriedungen wird jedoch eine Befahrung mit größerem Feuerwehrfahrzeugen erschwert. Denkbar ist demgegenüber jedoch eine Zuwegung von der Groß-Umstädter Straße aus über den hier festgesetzten Fuß- und Radweg mit seiner Breite von ca. 4 m.</p> <p>4.7</p> <p>4.8 Beschlussvorschlag: Die Anregung des Kreisausschusses zur Schaffung einer weiteren Zufahrt für die Feuerwehr von dem abknickenden Fasanenring zur neuen Erschließungsstraße des Wohngebietes wird nicht aufgegriffen. Es fehlt hier an einer geradlinigen Zufahrtsmöglichkeit in ausreichender Breite. Diesbezüglich ist auf eine mögliche Zuwegung von der Groß-Umstädter Straße aus über den hier festgesetzten Fuß- und Radweg mit einer Breite von ca. 4 m zu verweisen.</p>	
	<p>4.7</p>		
	<p>4.8</p>		

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
4	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 01.04.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>Untere Verkehrsbehörde</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen in Bezug auf die verkehrliche Anbindung des Planungsgebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz keine Bedenken.</p> <p>Im Planungsgebiet selbst ist eine Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen im Mischprinzip ohne hauliche Trennung in Fahrbahn und Gehwege vorgesehen. Hierbei bestehen aus Gründen der Verkehrssicherheit Bedenken, eine solche Formulierung bei einer Straßenbreite von 7,0 m zu wählen. Es erfolgt zumindest eine optische Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen durch die Verwendung unterschiedlichen Materials (z. B. Asphalt/Pflastersteine) und den Einbau von Entwässerungsrinnen. Bei einer Mindestbreite der Gehwege von 1,20 m ergibt sich eine Fahrbahnbreite von höchstens 4,60 m. Damit wäre das Parken im gesamten Planungsgebiet auf der Fahrbahn nicht zulässig. Im Begegnungsverkehr ist in der Regel damit zu rechnen, dass Gehwege genutzt werden. Dies bedeutet eine Gefährdung von Personen auf dem Gehweg. Daher sollte die Straßenbreite entweder auf mindestens 7,50 m (2 x 1,25 m Gehwege + 5,0 m Fahrbahn) für eine Tempo-30-Zone erweitert oder ein verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.</p> <p>Ländlicher Raum</p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planung grundlegende Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet umfasst ca. 2,11 ha. Es ist im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen und somit derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zu bewerten.</p> <p>Der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen – eine Fachplanung des Landes Hessen – stellt den betroffenen Bereich als besonders wertvolle Fläche (höchste Nutzungseignung für den Ackerbau) für die Landwirtschaft dar.</p> <p>Die Einstufung der Bodenfunktionsbewertung in der HFD51.-Karte (Bodenflächendaten Hessen im Maßstab 1:5.000, landwirtschaftliche Nutzfläche) des Bodenviewers Hessen erfolgt als „sehr hoch“.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Flächen tragen zur Versorgung der Bevölkerung in der Region mit ausreichenden, qualitativ hochwertigen und regionstypischen Nahrungsmitteln bei. Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen wird sich bundesweit sowie auch vor Ort in den nächsten Jahren weiterhin fortsetzen. Aufgrund der Verknappung besteht generell eine erheblich gesteigerte Nachfrage nach Acker- und Grünlandflächen, was sich in den erhöhten Pacht- und Kaufpreisen für landwirtschaftliche Flächen und nachfolgend einer Senkung des landwirtschaftlichen Einkommens niederschlägt.</p>	<p>Zu 4.9 Erläuterung: Vorgesehen ist die Errichtung bzw. Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches. Der vorliegende Vorentwurf der Ausbauplanung sieht vor, dass die Wohnwege mit der vorgesehenen Breite zwischen 7 m und 8 m eine Fahrbahn von 5 m bis 5,50 m aufweisen (inkl. Rinne) an die sich beiderseits Gehwege in einer Breite von 1 m bis 1,50 m anschließen. Auf das klassische Trennprinzip und eine Abgrenzung der Gehwege mit Hochborden soll mit Blick auf das eher geringe Verkehrsaufkommen verzichtet werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zur vorgesehenen Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen im Mischprinzip führt zu keiner Änderung der Planung. Vorgesehen ist, die Ausweisung dieser Flächen als verkehrsberuhigter Bereich. Eine entsprechende Regelung ist jedoch Aufgabe der zuständigen Ordnungsbehörde.</p> <p>Zu 4.10 Erläuterung: Eine grundlegende Entscheidung zu der Inanspruchnahme der überplanten Flächen für eine Wohnbauentwicklung wurde bereits mit der entsprechenden Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes getroffen. Dieser stellt den überplanten Bereich als Wohnbaufläche, geplant dar. Ergänzend ist zu erläutern, dass es nach Auskunft der städtischen Verwaltung in Semd derzeit 10 Baulücken vorhanden sind, die sich jedoch alle in Privateigentum befinden. Auf der derzeit vorliegenden Bauplatzwerberliste der Stadtverwaltung stehen seit Ankündigung über die Ausweisung eines Baugebietes in Semd 176 Bewerber.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlich hochwertiger Böden für das geplante Wohngebiet im Stadtteil Semd führen zu keiner Änderung der Planung. Zum einen ist darauf hinzuweisen, dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung im Rahmen der Abwägung auch unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft zugunsten einer Wohnbauflächendarstellung bereits generell entschieden worden ist. Des Weiteren zeigt sich mit Blick auf die aktuelle Nachfragesituation nach entsprechenden Wohnbauflächen vor Ort, dass ein entsprechender Bedarf auch für den Stadtteil Semd gegeben ist, der sich aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der in Semd noch vorhandenen Baulücken nur im Rahmen einer Neuausweisung decken lässt. Im Rahmen der Abwägung wird der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Stadtteil Semd deshalb weiterhin Vorrang eingeräumt, gegenüber dem Interesse an einer Erhaltung der Ackerböden für die landwirtschaftliche Nutzung.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
4	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt
Stellungnahme vom 01.04.2019	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Die betroffenen Grundstücke liegen in einem fruchtbaren Lößgebiet und werden als Ackerflächen von ortsansässigen Landwirten genutzt. Sie sind gut erschlossen und sehr ertragreich. Es ist davon auszugehen, dass sie aus diesen Gründen dauerhaft in der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben, soweit das Vorhaben nicht umgesetzt wird.</p> <p>Der maximale Bedarf an Siedlungsfläche wird im RPS 2010 für Groß-Umstadt als Mittelzentrum mit 40 ha angegeben. In ca. 1,5 km Entfernung (Luftlinie) von Semd wurde im RPS 2010 eine „Siedlungsfläche in Planung“ mit ca. 55 ha nördlich des Gewerbegebietes „Otto-Hahn-Straße“ in Richtung Riehn ausgewiesen. Davon sind ca. 4 ha („Am Gnsstädter Bruch“) schon bebaut. Somit verbleiben ca. 51 ha rechnerisch als „Siedlungsfläche in Planung“. Aus Sicht der Belange der Landwirtschaft / Feldflur steht der Stadt Groß-Umstadt damit ausreichend Siedlungsplanungsfläche zur Verfügung.</p> <p>Im Flächennutzungsplan 2010 (FNP) der Stadt ist die Planungsfläche „S 8“ mit 1,68 ha zur Deckung des Eigenbedarfs des Stadtteils Semd ausgewiesen. Eine aktuelle Bedarfsanalyse für den Eigenbedarf mit der Darlegung des konkreten Bedarfs sowie Standortalternativen (Nachverdichtung) ist nachzureichen.</p> <p>Sollte die vorliegende Planung trotz unserer grundlegenden Bedenken durchgeführt werden, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Die im FNP 2010 festgelegte Größe von 1,68 ha für die Planungsfläche ist einzuhalten.</p> <p>Der Stadtteil Semd ist dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen. In Anlehnung an den Regionalplan Südhessen 2010 sind hierfür 25 – 40 Wohneinheiten je Hektar [WE/ha] vorgegeben. Wir verweisen auf den Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und weitere landwirtschaftliche Flächen zu schonen. Somit ist darauf zu achten, dass die bauliche Dichte in den Planungsumerlagen textlich dargestellt wird und sich an der Obergrenze orientiert. Eine Unterschreitung ist aus Sicht des öffentlichen Belanges der Landwirtschaft / Feldflur nicht gerechtfertigt.</p> <p>Aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den Feldern, die sich an das Plangebiet anschließen, sind Geruchs-, Staub- und Schallemissionen möglich und in der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Überplanung der geteerten Straße „Buschweg“ (Flurstück 255/2, Flur 28, Gemarkung Semd) ohne gleichartigen Ersatz an anderer Stelle lehnen wir ab.</p> <p>Rund um Semd werden regelmäßig Zuckerrüben angebaut. Für die Zuckerrübenemetechnik, die Rübenabfuhr mit LKW's sowie andere moderne Landtechnik ist weiterhin zu gewährleisten, dass die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet während und nach der Bauphase über einen geteerten Weg zu erreichen sind. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass eine Art Ringverkehr für die Rübenabfuhr gesichert wird oder bei Stichwegen die LKW's eine befestigte Wendemöglichkeit haben.</p>	<p>Zu 4.11 A Erläuterung: Der Planentwurf (Teilplan A) in der Fassung vom Januar 2020 überplant Flächen in einer Größenordnung von ca. 2,11 ha. Allerdings ist hierbei anzumerken, dass der im Norden und Osten ebenfalls geplante neue landwirtschaftliche Weg ebenfalls ca. 1.157 m² aufweist und die im Nordwesten geplante Grünfläche - Spielplatz mit 1.285 m² sowie die südlich davon vorgesehene Retentionsfläche mit 1.278 m² weitere Flächen in Anspruch nehmen. Entsprechend ist bei einem Ansatz der Bruttoneubaufflächen ohne Retentions- und Spielplatzfläche und ohne die landwirtschaftlichen Wegefläche eine Größe von ca. 1,87 ha zu konstatieren.</p> <p>Eine Begrenzung auf die im Flächennutzungsplan festgelegte Größe von 1,68 ha, wie vonseiten des Kreisausschusses angeregt, ist jedenfalls nicht zwingend, sondern es bedarf im Rahmen der Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einer Konkretisierung, die weitere erforderliche Flächen durchaus miteinschließt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg bedingen keine Änderungen der vorliegenden Planung. An der derzeit festgesetzten Baugebietsgröße im Stadtteil Semd von ca. 2,11 ha wird festgehalten, um einerseits der entsprechenden Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung zu tragen und andererseits gleichzeitig die im Zusammenhang der Planung sich ergebenden Anforderungen hinsichtlich einer geordneten Entsorgung, der Bereitstellung von öffentlichen Spielplatzflächen sowie nicht zuletzt auch den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen. Die neben den eigentlichen Bruttobaulandflächen mit einer Größenordnung von ca. 1,87 ha ausgewiesenen Flächen sind erforderlich, um einerseits auch eine geordnete Entwässerung des Plangebietes durch die Ausweisung einer Retentionsfläche sicherzustellen. Darüber hinaus wird in Verbindung mit der geplanten Neubebauung auch der erforderliche Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen durch Ausweisung einer entsprechenden Fläche im Nordwesten Rechnung getragen. Nicht zuletzt werden die Belange der Landwirtschaft dahingehend berücksichtigt, als im Norden und Osten des Plangebietes eine landwirtschaftliche Fläche - Weg festgesetzt wird, um hier eine Zuwegung bzw. eine Wendemöglichkeit für die weiter landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten. Trotz der flächenmäßigen Überschreitung ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem vorliegenden Verfahren um ein Verfahren gemäß § 13b BauGB handelt und somit entsprechend auch Außenbereichsflächen für Wohnbauzwecke unter den Voraussetzungen des § 13b BauGB im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Anspruch genommen werden können.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
4	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt
	Stellungnahme vom 01.04.2019
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Die betroffenen Grundstücke liegen in einem fruchtbaren Lößgebiet und werden als Ackerflächen von ortsansässigen Landwirten genutzt. Sie sind gut erschlossen und sehr ertragreich. Es ist davon auszugehen, dass sie aus diesen Gründen dauerhaft in der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben, soweit das Vorhaben nicht umgesetzt wird.</p> <p>Der maximale Bedarf an Siedlungsfläche wird im RPS 2010 für Groß-Umstadt als Mittelzentrum mit 40 ha angegeben. In ca. 1,5 km Entfernung (Luftlinie) von Semd wurde im RPS 2010 eine „Siedlungsfläche in Planung“ mit ca. 35 ha nördlich des Gewerbegebietes „Otto-Hahn-Straße“ in Richtung Richen ausgewiesen. Davon sind ca. 4 ha („Am Umstädter Bruch“) schon bebaut. Somit verbleiben ca. 51 ha rechnerisch als „Siedlungsfläche in Planung“. Aus Sicht der Belange der Landwirtschaft / Feldflur steht der Stadt Groß-Umstadt damit ausreichend Siedlungsplanungsfäche zur Verfügung.</p> <p>Im Flächennutzungsplan 2010 (FNP) der Stadt ist die Planungsfäche „S 8“ mit 1,68 ha zur Deckung des Eigenbedarfs des Stadtteils Semd ausgewiesen. Eine aktuelle Bedarfsanalyse für den Eigenbedarf mit der Darlegung des konkreten Bedarfs sowie Standortalternativen (Nachverdichtung) ist nachzureichen.</p> <p>Sollte die vorliegende Planung trotz unserer grundlegenden Bedenken durchgeführt werden, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Die im FNP 2010 festgelegte Größe von 1,68 ha für die Planungsfäche ist einzuhalten.</p> <p>Der Stadtteil Semd ist dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen. In Anlehnung an den Regionalplan Südhessen 2010 sind hierfür 25 – 40 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha) vorgegeben. Wir verweisen auf den Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und weitere landwirtschaftliche Flächen zu schonen. Somit ist darauf zu achten, dass die bauliche Dichte in den Planungsunterlagen textlich dargestellt wird und sich an der Obergrenze orientiert. Eine Unterschreitung ist aus Sicht des öffentlichen Belanges der Landwirtschaft / Feldflur nicht gerechtfertigt.</p> <p>Aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den Feldern, die sich an das Plangebiet anschließen, sind Geruchs-, Staub- und Schallemissionen möglich und in der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Überplanung der geteerten Straße „Buschweg“ (Flurstück 255/2, Flur 28, Gemarkung Semd) ohne gleichartigen Ersatz an anderer Stelle lehnen wir ab. Rund um Semd werden regelmäßig Zuckerrüben angebaut. Für die Zuckerrübenerntetechnik, die Rübenabfuhr mit LKW's sowie andere moderne Landtechnik ist weiterhin zu gewährleisten, dass die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet während und nach der Bauphase über einen geteerten Weg zu erreichen sind. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass eine Art Ringverkehr für die Rübenabfuhr gesichert wird oder bei Stichwegen die LKW's eine befestigte, Wendemöglichkeit haben.</p>	<p>Zu 4.11 B Erläuterung: Unter Zugrundelegung des städtebaulichen Konzeptes sowie der Festsetzungen aus dem Bebauungsplanentwurf ergeben sich bei Annahme von 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte sowie einer Wohneinheit bei festgesetzten Einzelhäusern je festgesetztem Vollgeschoss und unter Ansatz von einer Wohneinheit bei Geschosswohnungsbauten je 100 m² Brutto-Wohnfläche wie im Falle des Gebietes 4 unter Zugrundelegung der Ausnutzung eines dritten Geschosses als Nicht-Vollgeschoss insgesamt für das Plangebiet 57 bis 60 Wohneinheiten. Mit Blick auf die vorgenannte Bruttofläche von 1,87 ha ergibt sich somit im Dichtewert von 31 Wohnungen je ha. Da der Stadtteil Semd dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen ist, gibt der Regionalplan Südhessen 2010 hier Dichtewerte von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha vor. Die städtebauliche Konzeption entspricht somit bezüglich der Dichtevorgaben den Aussagen des Regionalplanes Südhessen 2010. Eine weitere Verdichtung und Orientierung an den Obergrenzen, wie vonseiten des Kreisausschusses angeregt, ist mit Blick auf die ortstypische Bebauung, insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung entlang des Fasanenringes städtebaulich nicht empfehlenswert. Zwar könnten durchaus z.B. durch die Zulässigkeit einer größeren Zahl von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten eine höhere Dichte innerhalb des Neubaugebietes erreicht werden, jedoch stellt dies mit Blick auf den ländlichen Charakter von Semd eine eher untypische Bebauung dar. Zudem ist zu konstatieren, dass auch gerade Einzelhäuser und Doppelhäuser nachgefragt werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg führt zu keiner Änderung der Planung. Die vorliegende städtebauliche Konzeption ergibt bei Zugrundelegung einer Bruttofläche von 1,87 ha einen Durchschnittswert von 31 Wohnungen je Hektar und entspricht somit den Vorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010. Von einer weiteren Verdichtung wird mit Blick auf die Zielsetzung, eine an den ländlichen Siedlungstyp angepasste ortstypische Bebauung zu erreichen, abgesehen</p>
	4.10
	4.11 A
	4.11 B
	4.12
	4.13

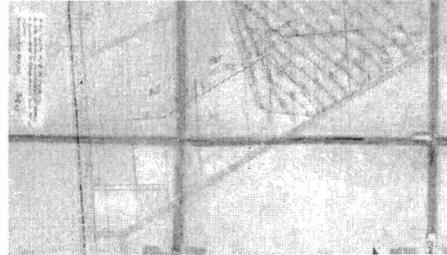
Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
4	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 01.04.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>Die betroffenen Grundstücke liegen in einem fruchtbaren Lößgebiet und werden als Ackerflächen von ortsansässigen Landwirten genutzt. Sie sind gut erschlossen und sehr ertragreich. Es ist davon auszugehen, dass sie aus diesen Gründen dauerhaft in der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben, soweit das Vorhaben nicht umgesetzt wird.</p> <p>Der maximale Bedarf an Siedlungsfläche wird im RPS 2010 für Groß-Umstadt als Mittelzentrum mit 40 ha angegeben. In ca. 1,5 km Entfernung (Luftlinie) von Semd wurde im RPS 2010 eine „Siedlungsfläche in Planung“ mit ca. 55 ha nördlich des Gewerbegebietes „Otto-Hahn-Straße“ in Richtung Riechen ausgewiesen. Davon sind ca. 4 ha („Am Umstädter Bruch“) schon bebaut. Somit verbleiben ca. 51 ha rechnerisch als „Siedlungsfläche in Planung“. Aus Sicht der Belange der Landwirtschaft / Feldflur steht der Stadt Groß-Umstadt damit ausreichend Siedlungsplanungsfläche zur Verfügung.</p> <p>Im Flächennutzungsplan 2010 (FNP) der Stadt ist die Planungsfläche „S 8“ mit 1,68 ha zur Deckung des Eigenbedarfs des Stadtteils Semd ausgewiesen. Eine aktuelle Bedarfsanalyse für den Eigenbedarf mit der Darlegung des konkreten Bedarfs sowie Standortalternativen (Nachverdichtung) ist nachzureichen.</p> <p>Sollte die vorliegende Planung trotz unserer grundlegenden Bedenken durchgeführt werden, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Die im FNP 2010 festgelegte Größe von 1,68 ha für die Planungsfläche ist einzuhalten.</p> <p>Der Stadtteil Semd ist dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen. In Anlehnung an den Regionalplan Südhessen 2010 sind hierfür 25 – 40 Wohneinheiten je Hektar [WE/ha] vorgegeben. Wir verweisen auf den Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und weitere landwirtschaftliche Flächen zu schonen. Somit ist darauf zu achten, dass die bauliche Dichte in den Planungsumerlagen textlich dargestellt wird und sich an der Obergrenze orientiert. Eine Unterschreitung ist aus Sicht des öffentlichen Belanges der Landwirtschaft / Feldflur nicht gerechtfertigt.</p> <p>Aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den Feldern, die sich an das Plangebiet anschließen, sind Geruchs-, Staub- und Schallemissionen möglich und in der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Überplanung der geteerten Straße „Buschweg“ (Flurstück 255/2, Flur 28, Gemarkung Semd) ohne gleichartigen Ersatz an anderer Stelle lehnen wir ab. Rund um Semd werden regelmäßig Zuckerrüben angebaut. Für die Zuckerrübenerntetechnik, die Rübenabfuhr mit LKW's sowie andere moderne Landtechnik ist weiterhin zu gewährleisten, dass die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet während und nach der Bauphase über einen geteerten Weg zu erreichen sind. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass eine Art Ringverkehr für die Rübenabfuhr gesichert wird oder bei Stichwegen die LKW's eine befestigte Wendemöglichkeit haben.</p>	<p>4.10</p> <p>Zu 4.12 Erläuterung: Festgesetzt wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ am bestehenden Ortsrand von Semd. Bei den auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durchgeführten Tätigkeiten handelt es sich um eine ordnungsgemäße Landwirtschaft durch eine ackerbauliche Nutzung der Flächen. Mit besonderen Störungen, die über die normale landwirtschaftliche Nutzung hinausgehen, ist hier nicht zu rechnen. Es fehlt an der unmittelbaren Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Großbetrieben. Entsprechend sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme auch die mit einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft verbundenen Immissionen hinzunehmen.</p> <p>4.11 A</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis, wonach aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den Feldern mit Geruchs- und Schallemissionen zu rechnen ist, wird zur Kenntnis genommen. Da es sich hierbei um ortsübliche Emissionen im Zusammenhang mit einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft handelt, werden diese im Rahmen der Abwägung hingenommen und zu der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes festgehalten.</p> <p>4.12</p> <p>4.13</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C: Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
4	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt
Stellungnahme vom 01.04.2019	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Die betroffenen Grundstücke liegen in einem fruchtbaren Lößgebiet und werden als Ackerflächen von ortsansässigen Landwirten genutzt. Sie sind gut erschlossen und sehr ertragreich. Es ist davon auszugehen, dass sie aus diesen Gründen dauerhaft in der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben, soweit das Vorhaben nicht umgesetzt wird.</p> <p>Der maximale Bedarf an Siedlungsfläche wird im RPS 2010 für Groß-Umstadt als Mittelzentrum mit 40 ha angegeben. In ca. 1,5 km Entfernung (Luftlinie) von Semd würde im RPS 2010 eine „Siedlungsfläche in Planung“ mit ca. 55 ha nördlich des Gewerbegebietes „Otto-Hahn-Straße“ in Richtung Riechen ausgewiesen. Davon sind ca. 4 ha („Am Umsädlter Bruch“) schon bebaut. Somit verbleiben ca. 51 ha rechnerisch als „Siedlungsfläche in Planung“. Aus Sicht der Belange der Landwirtschaft / Feldflur steht der Stadt Groß-Umstadt damit ausreichend Siedlungsplanungsfäche zur Verfügung.</p> <p>Im Flächennutzungsplan 2010 (FNP) der Stadt ist die Planungsfläche „S 8“ mit 1,68 ha zur Deckung des Eigenbedarfs des Stadtteils Semd ausgewiesen. Eine aktuelle Bedarfsanalyse für den Eigenbedarf mit der Darlegung des konkreten Bedarfs sowie Standortalternativen (Nachverdichtung) ist nachzureichen.</p> <p>Sollte die vorliegende Planung trotz unserer grundlegenden Bedenken durchgeführt werden, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Die im FNP 2010 festgelegte Größe von 1,68 ha für die Planungsfläche ist einzuhalten.</p> <p>Der Stadtteil Semd ist dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen. In Anlehnung an den Regionalplan Südhessen 2010 sind hierfür 25 – 40 Wohneinheiten je Hektar [WE/ha] vorgegeben. Wir verweisen auf den Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und weitere landwirtschaftliche Flächen zu schonen. Somit ist darauf zu achten, dass die bauliche Dichte in den Planungsunterlagen textlich dargestellt wird und sich an der Obergrenze orientiert. Eine Unterschreitung ist aus Sicht des öffentlichen Belanges der Landwirtschaft / Feldflur nicht gerechtfertigt.</p> <p>Aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den Feldern, die sich an das Plangebiet anschließen, sind Geruchs-, Staub- und Schallemissionen möglich und in der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Überplanung der geteerten Straße „Buschweg“ (Flurstück 255/2, Flur 28, Gemarkung Semd) ohne gleichartigen Ersatz an anderer Stelle lehnen wir ab.</p> <p>Rund um Semd werden regelmäßig Zuckerrüben angebaut. Für die Zuckerrübenertechnik, die Rübenabfuhr mit LKW's sowie andere moderne Landtechnik ist weiterhin zu gewährleisten, dass die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet während und nach der Bauphase über einen geteerten Weg zu erreichen sind. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass eine Art Ringverkehr für die Rübenabfuhr gesichert wird oder bei Stichwegen die LKW's eine befestigte Wendemöglichkeit haben.</p>	<p>Zu 4.13 Erläuterung: Grundsätzlich ist anzumerken, dass - wie vonseiten des Amtes für Bodenmanagement bereits angeregt worden ist - die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden über eine hier bestehende Wegefläche erschlossen werden können. Zwar handelt es sich dabei um einen Grasweg, jedoch ist auch dessen Ausbau, bei entsprechendem Bedarf, in Form eines asphaltierten Weges möglich. Zudem wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Norden und Osten des Plangebietes die Errichtung eines landwirtschaftlichen Weges planungsrechtlich bereits berücksichtigt. Weiter ist anzumerken, dass sich auch hier grundsätzlich die Frage der zukünftigen ackerbaulichen Nutzung stellt, also insbesondere, inwieweit diese Flächen zukünftig für den Rübenanbau genutzt werden.</p> <p>4.10</p> <p>4.11 A Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach eine Überplanung der geteerten Straße „Buschweg“, des Flurstückes Gemarkung Semd, Flur 28, Flurstücke Nr. 255/2 ohne gleichartigen Ersatz an anderer Stelle abgelehnt werde, führen zu keiner Änderung der Planung. Zum einen ist wie bereits von Seiten des Amtes für Bodenmanagement darauf hingewiesen, eine Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen über eine im Norden gelegene Wegefläche möglich, sowie deren Befestigung bei entsprechendem Bedarf. Zum anderen sieht die vorliegende Konzeption im Norden und Osten des Plangebietes eine weitere landwirtschaftliche Wegefläche in einer Breite von 4 m vor, die ebenfalls befestigt werden kann. Im Rahmen der Abwägung wird somit der Zielsetzung, der Schaffung von Wohnbauflächen, Vorrang eingeräumt, vor einer Erhaltung der geteerten Straße „Buschweg“ nördlich der bebauten Anwesen des Fasanenrings.</p> <p>4.11 B</p> <p>4.12</p> <p>4.13</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
4	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt
Stellungnahme vom 01.04.2019	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Die landwirtschaftlichen Flächen im Planungsgebiet sind drainiert. Für die nach der vorliegenden Planung verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu gewährleisten, dass weiterhin die vollumfängliche Funktionsfähigkeit des Drainagesystems erhalten bleibt. Dabei gegebenenfalls anfallende Kosten sind durch den Bauträger zu übernehmen. Eine Abstimmung mit dem Vorstand des Drainageverbandes Semd, Herrn Willi Mauß, Tel. 06078 / 912066, sehen wir hierbei als erforderlich an.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei den Eingrünungen, Bepflanzungen sowie Einfriedungen im Planungsgebiet die Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen einzuhalten sind (§§ 38 - 40 und 45 HNRG). Weiterhin ist bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf einen hinreichenden Abstand zum Drainagesystem zu achten, damit eine Funktionseinträchtigung der Drainage durch Wurzeln auszuschließen ist.</p> <p>Eine frühzeitige Beteiligung des Ortslandwirtes Andreas Lämmermann, Tel. 06078 / 73827, bei der vorliegenden Planung halten wir für notwendig.</p> <p>Sollten im Verlauf der weiteren Planung Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist zu gewährleisten, dass diese analog zu den Vorgaben von § 2 Abs. 7 Satz 1 der Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen vom 26. Oktober 2018 – Kompensations-VO) entwickelt und umgesetzt werden.</p> <p>Die Umsetzung ist nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vorzunehmen. Es sind Alternativen zu prüfen wie z.B. Flächenentsiegelung von Infrastrukturbrachen, Kauf/Abbuchung von Ökopunkten.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Der vorgelegte Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt und soll im vereinfachten Verfahren nach §13b BauGB geführt werden. Zunächst bestehen aus biesiger Sicht Bedenken. Da artenschutzrechtlich auf Bebauungsplan-Ebene in eine Befreiungslage hinein geplant werden muss, ist unserer Behörde zunächst ein artenschutzrechtliches Gutachten vorzulegen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass für betroffene Offenlandvogelarten CEF-Maßnahmen geplant und entwickelt werden müssen. Wir weisen darauf hin, dass Artenschutzbelange nicht abwägbar sind.</p>	<p>Zu 4.14 Erläuterung: 4.14 Zu dem Themenbereich Drainagesystem wurde auch der Drainageverband Semd gehört. Hierzu liegt eine Stellungnahme vom 14.02.2019 vor, die im Zusammenhang mit dem in diesem Bereich durch die Stadt erfolgten Umlegungsbeschluss erging.</p> <p>4.15 Siehe Pkt. 13 dieser Vorlage. Im Schreiben wird dargelegt, dass der Hauptleiter für die Drainage durch die Planung zerstört oder in Mitleidenschaft gezogen werde und hinter- und nebenliegende Grundstücke nicht mehr entwässert werden können. Der Verband könne demgemäß seine satzungsmäßige Aufgabe nicht erfüllen und es würden Schadensersatzansprüche gegenüber dem Verband drohen. Entsprechen werde die Inanspruchnahme der Flurstücke innerhalb des Verbandsgebietes abgelehnt und man widerspreche dem Umlegungsbeschluss.</p> <p>4.16 Nach Durchsicht der vorliegenden Drainageunterlagen ist lediglich ein geringer Teil des bestehenden Drainagesystems von dem Neubaugebiet betroffen. Es ist davon auszugehen, dass das Netzwerk weiterhin funktionsfähig bleibt und im Rahmen der Baureifmachung der Flächen Arbeiten zur Verlegung einiger Stränge erforderlich sind.</p> <p>4.17</p> <p>4.18</p>  <p><i>Auszug Drainageplan mit gelb dargestelltem Plangebiet</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses auf die Sicherstellung der vollumfänglichen Funktionsfähigkeit des verbleibenden Drainagesystems wird zur Kenntnis genommen. Im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung und deren Umsetzung ist sicherzustellen, dass das verbleibende Drainagenetz weiterhin funktionsfähig ist.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
4	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt
Stellungnahme vom 01.04.2019	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Die landwirtschaftlichen Flächen im Planungsgebiet sind drainiert. Für die nach der vorliegenden Planung verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu gewährleisten, dass weiterhin die vollumfängliche Funktionsfähigkeit des Drainagesystems erhalten bleibt. Dabei gegebenenfalls anfallende Kosten sind durch den Bauträger zu übernehmen. Eine Abstimmung mit dem Vorstand des Drainageverbandes Semd, Herrn Willi Mauß. Tel. 06078 / 912066, sehen wir hierbei als erforderlich an.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei den Eingrünungen, Bepflanzungen sowie Einfriedungen im Planungsgebiet die Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen einzuhalten sind (§§ 38 - 40 und 45 HNRG). Weiterhin ist bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf einen hinreichenden Abstand zum Drainagesystem zu achten, damit eine Funktionseinträchtigung der Drainage durch Wurzeln auszuschließen ist.</p> <p>Eine frühzeitige Beteiligung des Ortslandwirtes Andreas Lämmermann, Tel. 06078 / 73827, bei der vorliegenden Planung halten wir für notwendig.</p> <p>Sollten im Verlauf der weiteren Planung Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist zu gewährleisten, dass diese analog zu den Vorgaben von § 2 Abs. 7 Satz 1 der Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen vom 26. Oktober 2018 – Kompensations-VO) entwickelt und umgesetzt werden. Die Umsetzung ist nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vorzunehmen. Es sind Alternativen zu prüfen wie z.B. Flächenentsiegelung von Infrastrukturbrachen, Kauf/Abbauung von Ökopunkten.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Der vorgelegte Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt und soll im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB geführt werden. Zunächst bestehen aus dieser Sicht Bedenken. Da artenschutzrechtlich auf Bebauungsplan-Ebene in eine Befreiungslage hinein geplant werden muss, ist unserer Behörde zunächst ein artenschutzrechtliches Gutachten vorzulegen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass für betroffene Offenlandvogelarten CEF-Maßnahmen geplant und entwickelt werden müssen. Wir weisen darauf hin, dass Artenschutzbelange nicht abwägbare sind.</p>	<p>Zu 4.15 Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf setzt entlang der nördlichen und östlichen Grenze zur geplanten landwirtschaftlichen Wegefläche hin eine 3 m tiefe Fläche für Anpflanzungen fest, innerhalb derer eine geschlossene zweireihige Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen und im Bestand zu erhalten ist. Darüber hinaus wird für die geplante Spielplatzfläche entlang der nördlichen und westlichen Außengrenzen des Spielplatzes eine 5 m tiefe Fläche zum Anpflanzen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Feldgehölze festgesetzt.</p> <p>Bei den darüber hinaus im Planbild eingetragenen Einzelbäume handelt es sich lediglich um vorgeschlagene Baumstandorte. Auf eine Festsetzung an einem konkreten Standort wurde bewusst verzichtet, um hier eine gewisse Gestaltungsfreiheit bezüglich der Bepflanzung innerhalb der Privatgärten zu ermöglichen. Dies betrifft auch die Einhaltung der Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes. Die Pflege- und Schnittmaßnahmen bzw. die Höhenentwicklung der Gehölze bleibt dem zukünftigen Grundstückseigentümer überlassen. Gemäß Nachbarschaftsrecht ergibt sich dabei bei Hecken von bis zu 1,20 m Höhe zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Abstand von 50 cm, bei Hecken bis zu 2,0 m im Abstand von 1 m und bei Hecken über 2 m ein Abstand von 1,50 m. Entsprechendes gilt bei der Pflanzung von Einzelbäumen in Abhängigkeit von Art und Größenentwicklung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses auf die einzuhaltenden Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen bei Begrünung, Bepflanzung und Einfriedung im Plangebiet sowie der Einhaltung eines hinreichenden Abstandes bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zum Drainagesystem werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus jedoch nicht, da die gründerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch unter Berücksichtigung der entsprechenden Bestimmungen des Nachbarrechts bzw. mit Blick auf das vorhandene Drainagesystem umsetzbar sind und sich deren konkrete Umsetzung bzw. ggf. erforderliche Pflegemaßnahmen an Gehölzen selbst im Verantwortlichkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer befinden.</p> <p>Zu 4.16 Beschlussvorschlag: Die Anregung des Kreisausschusses, den Ortslandwirt zu beteiligen, wird für den anstehenden Planverfahrensschritt aufgegriffen.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
4	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt
Stellungnahme vom 01.04.2019	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Die landwirtschaftlichen Flächen im Planungsgebiet sind drainiert. Für die nach der vorliegenden Planung verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu gewährleisten, dass weiterhin die vollumfängliche Funktionsfähigkeit des Drainagesystems erhalten bleibt. Dabei gegebenenfalls anfallende Kosten sind durch den Bauträger zu übernehmen. Eine Abstimmung mit dem Vorstand des Drainageverbandes Semd, Herrn Willi Mauß, Tel. 06078 / 912066, sehen wir hierbei als erforderlich an.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei den Eingrünungen, Bepflanzungen sowie Einfriedungen im Planungsgebiet die Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen einzuhalten sind (§§ 38 - 40 und 45 HNRO). Weiterhin ist bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf einen hinreichenden Abstand zum Drainagesystem zu achten, damit eine Funktionseinträchtigung der Drainage durch Wurzeln auszuschließen ist.</p> <p>Eine frühzeitige Beteiligung des Ortslandwirtes Andreas Lämmermann, Tel. 06078 / 73827, bei der vorliegenden Planung halten wir für notwendig.</p> <p>Sollten im Verlauf der weiteren Planung Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist zu gewährleisten, dass diese analog zu den Vorgaben von § 2 Abs. 7 Satz 1 der Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen vom 26. Oktober 2018 – Kompensations-VO) entwickelt und umgesetzt werden.</p> <p>Die Umsetzung ist nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vorzunehmen. Es sind Alternativen zu prüfen wie z.B. Flächenentsiegelung von Infrastrukturbrachen, Kauf/Abhachung von Ökopunkten.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Der vorgelegte Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt und soll im vereinfachten Verfahren nach §13b BauGB geführt werden. Zunächst bestehen aus hiesiger Sicht Bedenken. Da artenschutzrechtlich auf Bebauungsplan-Ebene in eine Befreiungslage hinein geplant werden muss, ist unserer Behörde zunächst ein artenschutzrechtliches Gutachten vorzulegen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass für betroffene Offenlandvogelarten CEF-Maßnahmen geplant und entwickelt werden müssen. Wir weisen darauf hin, dass Artenschutzbelange nicht abwägbar sind.</p>	<p>Zu 4.17 Erläuterung: Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf um ein Planverfahren gemäß § 13b BauGB handelt, sind Ausgleichsmaßnahmen für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich nicht erforderlich. Lediglich im Zusammenhang mit dem Artenschutz ist vorgesehen, landwirtschaftliche Flächen dahingehend in Anspruch zu nehmen, als auf diesen Blühstreifen in Abstimmung mit dem zuständigen Landwirt errichtet werden, um diese Flächen für Offenlandarten wie z.B. der Feldlerche als Ersatzhabitate zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis, dass sofern im weiteren Verlauf der Planung Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, die Umsetzung nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen soll, wird zur Kenntnis genommen. Da es sich jedoch um einen Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a, Abs. 2 Nr. 4 handelt, ist für die vorliegende Planung ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Entsprechend kann auch von einer Inanspruchnahme ggf. landwirtschaftlich genutzter Flächen zum Ausgleich der durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft abgesehen werden. Ergänzend ist allerdings anzumerken, dass im Hinblick auf den Artenschutz der artenschutzrechtliche Ausgleich in Abstimmung mit den betroffenen Landwirten durch die Schaffung von Blühstreifen für Offenlandarten innerhalb des Stadtgebietes von Groß-Umstadt vorgesehen ist.</p>
	4.14
	4.15
	4.16
	4.17
	4.18

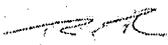
Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
4	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt
Stellungnahme vom 01.04.2019	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Die landwirtschaftlichen Flächen im Planungsgebiet sind drainiert. Für die nach der vorliegenden Planung verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu gewährleisten, dass weiterhin die vollumfängliche Funktionsfähigkeit des Drainagesystems erhalten bleibt. Dabei gegebenenfalls unfallende Kosten sind durch den Bauträger zu übernehmen. Eine Abstimmung mit dem Vorstand des Drainageverbandes Semd, Herrn Willi Mauß, Tel. 06078 / 912066, sehen wir hierbei als erforderlich an.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei den Eingrünungen, Bepflanzungen sowie Einfriedungen im Planungsgebiet die Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen einzuhalten sind (§§ 38 - 40 und 45 HNRG). Weiterhin ist bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf einen hinreichenden Abstand zum Drainagesystem zu achten, damit eine Funktionseinträchtigung der Drainage durch Wurzeln auszuschließen ist.</p> <p>Eine frühzeitige Beteiligung des Ortslandwirtes Andreas Lämmermann, Tel. 06078 / 73827, bei der vorliegenden Planung halten wir für notwendig.</p> <p>Sollten im Verlauf der weiteren Planung Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist zu gewährleisten, dass diese analog zu den Vorgaben von § 2 Abs. 7 Satz 1 der Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen vom 26. Oktober 2018 – Kompensations-VO) entwickelt und umgesetzt werden.</p> <p>Die Umsetzung ist nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vorzunehmen. Es sind Alternativen zu prüfen wie z.B. Flächenentsiegelung von Infrastrukturbereichen, Kauf/Abbuchung von Ökopunkten.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Der vorgelegte Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt und soll im vereinfachten Verfahren nach §13b BauGB geführt werden. Zunächst bestehen aus hiesiger Sicht Bedenken. Da artenschutzrechtlich auf Bebauungsplan-Ebene in eine Befreiungslage hinein geplant werden muss, ist unserer Behörde zunächst ein artenschutzrechtliches Gutachten vorzulegen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass für betroffene Offenlandvogelarten CEF-Maßnahmen geplant und entwickelt werden müssen. Wir weisen darauf hin, dass Artenschutzbelange nicht abwägbare sind.</p>	<p>4.14 <u>Zu 4.18</u> Erläuterung: Zwischenzeitlich liegt auch eine Artenschutzprüfung vor. Demnach besitzt das Planungsgebiet trotz seiner Siedlungsrandlage aufgrund seiner großräumigen Gehölzfreiheit und der Anbindung an eine ausgedehnte und strukturarme Kulturlandschaft eine gesteigerte Bedeutung für Offenlandarten. Entsprechend ist die Anlage von zwei Blühstreifen im Stadtgebiet von Groß-Umstadt vorgesehen. Hierdurch soll insbesondere ein neues Revier für die Feldlerche im Landschaftsraum etabliert werden. Weitere aus Artenschutzgründen notwendige Maßnahmen sind der Verschluss von Bohrlöchern zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropoden-Fauna. Darüber hinaus werden verschiedene Maßnahmen empfohlen, etwa die Quartierschaffung für Fledermäuse.</p> <p>4.15</p> <p>4.16</p> <p>4.17 Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zur Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens werden zum Anlass genommen, die Ergebnisse der vorliegenden Artenschutzprüfung im Bebauungsplan zu berücksichtigen und die Artenschutzprüfung der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beizufügen.</p> <p>4.18</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
4	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 01.04.2019	
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung	
<p>Die textliche Festsetzung für die geplante Maßnahmenfläche-Streuobstwiese sollte um das Abräumen des Mahdgutes und um den Ausschluss eines Zaunes ergänzt werden. Die Obstbäume können auch mit Einzelverbißschutz gesichert werden.</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde Altlasten DA-DI Werk -Gebäudemanagement-</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p><i>gez. Kistling</i></p>		4.19	<p>Zu 4.19 Erläuterung: Der vorliegende Planentwurf vom Januar 2020 verzichtet gegenüber dem Planentwurf in der Fassung der Trägeranhörung vom 11.01.2019 auf die ursprünglich im Nordwesten festgesetzte Streuobstwiese zugunsten einer öffentlichen Grünfläche - Spielplatz. Die ursprünglich im Entwurf vom Januar 2019 vorgesehene Spielplatzfläche wurde im vorliegenden Entwurf zugunsten einer Baulandfläche aufgegeben und nach Westen verschoben.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, die textliche Festsetzung für die geplante Maßnahmenfläche - Streuobstwiese, um das Abräumen des Mahdgutes und um den Ausschluss eines Zaunes zu ergänzen, wird zur Kenntnis genommen. Der für die öffentliche Auslegung vorgesehene Bebauungsplanentwurf streicht jedoch ersatzlos die ursprünglich im Vorentwurf vom 11.01.2019 vorgesehene Streuobstwiese zugunsten der Festsetzung einer „Öffentlichen Grünfläche - Spielplatz“, da anstelle der ursprünglich im Vorentwurf vorgesehenen „Öffentlichen Grünfläche - Spielplatz“ im Nordwesten des Plangebietes mit Blick auf die Nachfrage nach Wohnbauflächen eine Ausweisung dieses Teils des Bebauungsplangebietes als Allgemeines Wohngebiet“ erfolgt.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
5	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 04.04.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Punkt 1 der Hinweise im Textteil der Karte).</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p>  <p>Thomas Becker M.A. Bezirksarchäologe</p>		<p><u>Zu 5.1</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, wonach die vorliegende Stellungnahme sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verhalte und eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege sich die Denkmalfachbehörde vorbehalten, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C : Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
6	Polizeipräsidium Südhessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 22.03.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zunächst bedanken wir uns für die Einbindung der Polizei zum oben genannten Betreff.</p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken, jedoch sollten im Einmündungsbereich der Begegnungsfall Pkw/Pkw/Fußgänger, bzw. Lkw/Pkw/Fußgänger geprüft und durch Schlepplinienachweis begleitet werden, dass es dort nicht zum Konflikt zum Nachteil der schwächeren Verkehrsteilnehmer kommt, insbesondere da die Ausführung im Mischprinzip ohne bauliche Trennung in Fahrbahn und Gehweg geplant ist. Wir empfehlen, die Fachbehörden bereits in der Planungsphase zu beteiligen, insbesondere bei der regelkonformen Ausgestaltung der Mischverkehrsfläche und ggf. Parkflächen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung in der Erschließungs- und Ausführungsplanung.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>Danielle Sturm</p>		<p>Zu 6.1 Erläuterung: Wie bereits unter Pkt. 4.9 dieser Vorlage ausgeführt, liegt eine erste Vorplanung bezüglich des Straßenbaus und der Gestaltung der vorgesehenen Erschließungsstraßen vor. Im Einmündungsbereich ist dabei in Anbindung an den bereits im westlichen Teil des Buschweges vorhandene Gehweg sowie eine Fortführung desselben im Einmündungsbereich auf der westlichen Seite in einer Breite von 1,50 m vorgesehen, an die sich eine 5,50 m breite Fahrbahn, die sich noch zum Einmündungsbereich verbreitert anschließt sowie ein 1 m breiter Gehweg.</p> <p>Wie bereits erläutert, ist vorgesehen, diese im Mischprinzip, d. h. ohne trennende Hochborde auszuführen mit optischer und baulicher Trennung durch die geplanten Rinnen zwischen Gehweg und Fahrbahn. Mit Blick auf die relativ geringe Größe des Wohngebietes und die Erschließung über den Buschweg ist ein Lkw-Verkehr eher als Ausnahme nach Fertigstellung des Baugebietes zu betrachten, weshalb im Begegnungsfall auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verwiesen werden kann.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung des Polizeipräsidiums Südhessen, im Einmündungsbereich dem Begegnungsfall Pkw/Pkw/Fußgänger und Lkw/Pkw/Fußgänger zu prüfen und die Fachbehörden zu beteiligen wird für die anstehende Straßenplanung bzw. das folgende Bebauungsplanverfahren zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C: Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt
Stellungnahme vom 25.03.2019	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Allerdings besteht die Notwendigkeit, um dem § 1a (2) BauGB „...sparsamer Umgang mit Grund und Boden...“ und dem Z. 3.4.1.-9 des Regionalplanes Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplanes 2010 zu genügen, die baulichen Ober- und Untergrenzen der durch die getroffenen Festsetzungen ermöglichten Dichten zu berechnen und in der Begründung darzulegen.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich weiterhin auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Vom Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Wasserversorgung / Grundwasserschutz Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen. Es ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen I - XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) zu beachten. Ich bitte Sie dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>Abwasser Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Erschließung des Baugebietes ist erst dann zulässig, wenn die Nachweise über die geordnete Ableitung durch das kommunale Kanalnetz und die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung aus der entstehenden Belastung der kommunalen Kläranlage gewährleistet ist. Aus den Nachweisen resultierende Maßnahmen sind vor Beginn der weiteren Erschließung umzusetzen. Die Nachweise sind dem Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen.</p> <p>Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzulassen. Für die Versickerung bzw. Einleitung ist bei der zuständigen Wasserbehörde die Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.</p>	<p>Zu 7.1 Erläuterung: Bezüglich der ermittelten Dichtewerte kann auf Pkt. 4.11 B der Vorlage verwiesen werden.</p> <p>7.1 Mit Blick auf einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist zum einen darauf zu verweisen, dass bei gleichbleibender Größe des Plangebietes durch die zusätzliche Ausweisung einer Baulandfläche im Nordwesten des Plangebietes sowie durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzungen für die geplante Ortsrandbebauung eine höhere Ausnutzung des Gebietes insgesamt gegenüber dem Planentwurf in der Fassung der Trägeranhörung planungsrechtlich ermöglicht wird.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Berechnung der Dichtewerte auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen wird aufgegriffen und die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Zu 7.2 Erläuterung: Laut vorliegender wasserwirtschaftlicher Stellungnahme reichen die genehmigten Fördermengen zur Versorgung des Plangebiets aus.</p> <p>7.2</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt im Zusammenhang mit der Wasserversorgung des Plangebietes wurden zum Anlass genommen, eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme zu erarbeiten. Eine ausreichende Wasserversorgung kann demnach sichergestellt werden. Die wasserwirtschaftliche Stellungnahme wird Anlage der Begründung.</p> <p>7.3</p> <p>Zu 7.3 Erläuterung: Siehe Pkt. 4.1 dieser Vorlage</p> <p>7.4</p> <p>Beschlussvorschlag: Das Regierungspräsidium Darmstadt wird bezüglich seines Hinweises, wonach das Plangebiet innerhalb der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der Brunnen I bis XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg liege, auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Kreis Ausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.</p> <p>7.5</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt
Stellungnahme vom 25.03.2019	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Allerdings besteht die Notwendigkeit, um dem § 1a (2) BauGB „...sparsamer Umgang mit Grund und Boden...“ und dem Z.3.4.1.-9 des Regionalplanes Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplanes 2010 zu genügen, die baulichen Ober- und Untergrenzen der durch die getroffenen Festsetzungen ermöglichten Dichten zu berechnen und in der Begründung darzulegen.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich weiterhin auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Vom Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Wasserversorgung / Grundwasserschutz Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsmittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen. Es ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen I - XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) zu beachten. Ich bitte Sie dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>Abwasser Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Erschließung des Baugebietes ist erst dann zulässig, wenn die Nachweise über die geordnete Ableitung durch das kommunale Kanalnetz und die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung aus der entstehenden Belastung der kommunalen Kläranlage gewährleistet ist. Aus den Nachweisen resultierende Maßnahmen sind vor Beginn der weiteren Erschließung umzusetzen. Die Nachweise sind dem Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen.</p> <p>Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Für die Versickerung bzw. Einleitung ist bei der zuständigen Wasserbehörde die Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.</p>	<p>Zu 7.4 Erläuterung: Derzeit ist nach Prüfung von zwei Varianten (Errichtung einer Trenn- oder Mischsystem) vorgesehen eine Mischkanalisation zu errichten. Hierzu ist jedoch ebenfalls ein Rückhaltebecken erforderlich, welches der Bebauungsplan planungsrechtlich durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Thema Abwasser werden zum Anlass genommen, die zwischenzeitlich vorliegenden Erkenntnisse zur Entwässerung des Plangebietes in der Begründung darzulegen.</p> <p>Zu 7.5 Erläuterung: Siehe Pkt. 4.2 dieser Vorlage</p> <p>Beschlussvorschlag: Das Regierungspräsidium wird bzgl. seines Hinweises zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Kreis Ausschusses des Landkreises Darmstadt -Dieburg verwiesen.</p>
	7.1
	7.2
	7.3
	7.4
	7.5

Bebauungsplan „Buschweg“

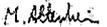
Teil C		Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 25.03.2019	
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung	
<p>Bodenschutz</p> <p>1. Nachsorgender Bodenschutz</p> <p>Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen 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.</p> <p>Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. <p>Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</p> <p>2. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch: Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.</p> <p>Auf die Behandlung des Schutzguts Boden ist in der Begründung des Bebauungsplanes einzugehen.</p> <p>Immissionsschutz und Oberflächengewässer</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Es sind Angaben zu machen, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann. Weiter sind Angaben zu Lärm, insbesondere Verkehrslärm, Lufthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima zu machen.</p>		<p>Zu 7.6 <u>Erläuterung:</u> Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der Trägerbeteiligung beinhaltet bereits einen entsprechenden Hinweis auf die Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, einen Hinweis in den Bebauungsplan bezüglich der Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen aufzunehmen, führt zu keiner Änderung der Planung, da ein entsprechender Hinweis bereits Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes ist.</p> <p>Zu 7.7 <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, auf die Behandlung des Schutzgutes „Boden“ in der Begründung des Bebauungsplanes einzugehen, wird aufgegriffen.</p> <p>Zu 7.8 <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, wonach Angaben zu machen sind, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt wird, werden ebenso zur Kenntnis genommen wie die Anregung Angaben zu Lärm, insbesondere Verkehrslärm, Lufthygiene, Staub, Strahlung und Klima zu machen.</p>	

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 25.03.2019	
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung	
<p>Bergaufsicht Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: <u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010; Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; <u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u> vorliegende und genehmigte Betriebspläne; <u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u> 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 Kartenschranken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher <i>hinsichtlich des Altbergbaus</i> auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: <u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. <u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. <u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Weitere Anregungen und/oder Hinweise werden nicht geltend gemacht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Karin Schwab</p>			

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C > Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
8	Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt
Stellungnahme vom 18.03.2019	
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>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Rene Bernert</p>	<p>8.1</p> <p><u>Zu 8.1</u> Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen, wonach eine Auswertung der Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern im Plangebiet zu rechnen ist und auch sonst keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung vorliegen und somit eine systematische Flächenabsuche für nicht erforderlich erachtet wird, werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung dargelegt. Darüber hinaus wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wonach bei Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen im Rahmen der Bauarbeiten das Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen ist.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
9	Darmstadt Dieburger Nahverkehrsorganisation, Darmstadt	Stellungnahme vom 13.03.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr Heintz,</p> <p>wir haben die Unterlagen zum o.g. Verfahren am 27.02.2019 erhalten und zwischenzeitlich gesichtet.</p> <p>Das geplante Wohngebiet liegt maximal 350 Meter von der Haltestelle „Semd Schule“ entfernt, die von den Linien GU2 und X78 bedient wird. Nach den Vorgaben des aktuell gültigen Nahverkehrsplans ist der Bereich somit sehr gut in das bestehende ÖPNV-Liniennetz integriert. Zudem ist zu begrüßen, dass das plangegegenständliche Areal über einen Fuß- und Radweg direkt an die Groß-Umstädter Straße (L 3115) angeschlossen werden soll, was die Weglänge zur o.g. Haltestelle deutlich verkürzt.</p> <p>Insofern ist zu konstatieren, dass dem Planungsziel unsererseits keine Bedenken entgegenstehen.</p> <p>Gerne stehen wir Ihnen als zuständige lokale Nahverkehrsorganisation zum Themenbereich Mobilität zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Matthias Altenhein -Geschäftsführer-</p> <p> i. A. Ralph Uöly</p>		<p>Zu 9.1 Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Darmstadt Dieburg Nahverkehrsorganisation zur Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz werden zur Kenntnis genommen und die diesbezüglich vorliegenden Erkenntnisse in die Begründung aufgenommen.</p>

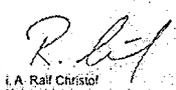
Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
10	Der Magistrat der Stadt Groß-Umstadt, Groß-Umstadt Abt. 240, Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau
Stellungnahme vom 04.04.2019	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr Heinz,</p> <p>bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 26.02.2019, möchten wir Sie bitten folgende Ergänzungen bei Punkt 11 Ver- und Entsorgung vorzunehmen:</p> <p>Die Sicherstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Groß-Umstadt Abteilung 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes der Trinkwasserschutzzone III B der Brunnen I XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.</p> <p>Vorgesehen ist, das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in die Semme abzuleiten.</p> <p>Privatgrundstücke: Das anfallende Niederschlagswasser sollte gesammelt und kann als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung verwendet werden. Überschüssiges Niederschlagswasser sollte, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück einer Versickerung zugeführt werden. Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein, ist das überschüssige Niederschlagswasser gedrosselt (mit 10 l/s) in den Regenwasserkanal einzuleiten.</p> <p>Öffentliche Grundstücke: Zum Zwecke der Sammlung, temporären Speicherung (Pufferung) und Ableitung des Niederschlagswassers ist im B-Plan eine entsprechende Fläche fest zu setzen. Diese Fläche dient als Retentionsfläche und ist eine zweckgebundene bauliche Anlage für das Sammeln, temporäre Speichern und Abgeben von Niederschlagswasser. Die Flächen sind, sofern nicht aus wasserwirtschaftlichen Belangen eine Befestigung bzw. Vorseglung erforderlich ist, zu begrünen.</p> <p> Frank Möllmann - Abteilungsleiter -</p>	<p>Zu 10.1 Erläuterung: Siehe Pkt. 4.1 dieser Vorlage.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Abt. 240, Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau auf die Lage des Plangebietes innerhalb des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes zur Trinkwasserschutzzone III B der Brunnen I bis XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg führt inhaltlich zu keiner Änderung der Planung. Diesbezüglich ist auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Kreis Ausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu verweisen.</p> <p>Zu 10.2 Erläuterung: Zwingend für die Festsetzung einer Versickerung ist die Durchführung entsprechender Bodenuntersuchungen um sicherzugehen, dass eine Versickerung an der Stelle überhaupt möglich ist. Laut vorliegendem Baugrundgutachten sind die in der Untersuchungsfläche anstehenden Löß- und Lößlehmschichten für eine Versickerung nennenswerter Mengen nicht geeignet. Darüber hinaus setzt auch die Festsetzung einer gedrosselten Ableitung überschüssigen Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal zwingend eine vorliegende Entwässerungsplanung mit dementsprechendem Nachweis vor. Vorgesehen ist nachzeitigem Kenntnisstand das Plangebiet durch Anbindung an den Mischwasserkanal zu entwässern. Als Puffer ist derzeit die Errichtung einer Rückhalteanlage auf der im Westen des Plangebietes festgesetzten Retentionsfläche vorgesehen. Ergänzend ist anzumerken, dass im Zusammenhang mit der Abwassersatzung der Stadt Groß-Umstadt durchaus ein Interesse des zukünftigen Grundstückseigentümers darin besteht, unbelastetes Niederschlagswasser möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern selbst zu verwerten. Es wird daher empfohlen, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen mit einer Mindestgröße von 3 cbm zu sammeln und z. B. als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Abteilung 240, Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau im Zusammenhang mit dem auf Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswasser werden zum Anlass genommen, eine entsprechende Empfehlung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen mit einer Mindestgröße von 3 cbm gesammelt und als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung verwendet werden sollte, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
10	Der Magistrat der Stadt Groß-Umstadt, Groß-Umstadt Abt. 240, Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau	Stellungnahme vom 04.04.2019	
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung	
<p>Sehr geehrter Herr Heinz,</p> <p>bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 26.02.2019, möchten wir Sie bitten folgende Ergänzungen bei Punkt 11 Ver- und Entsorgung vorzunehmen:</p> <p>Die Sicherstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitung liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Groß-Umstadt Abteilung 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes der Trinkwasserschutzzone III B der Brunnen I XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dietburg.</p> <p>Vorgesehen ist, das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in die Semme abzuleiten.</p> <p>Privatgrundstücke: Das anfallende Niederschlagswasser sollte gesammelt und kann als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung verwendet werden. Überschüssiges Niederschlagswasser sollte, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück einer Versickerung zugeführt werden. Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein, ist das überschüssige Niederschlagswasser gesammelt (mit 10 l/s/m) in den Regenwasserkanal einzuleiten.</p> <p>Öffentliche Grundstücke: Zum Zwecke der Sammlung, temporären Speicherung (Pufferung) und Ableitung des Niederschlagswassers ist im B-Pfad eine entsprechende Fläche fest zu setzen. Diese Fläche muss als Retentionsfläche und ist eine nachgelagerte bauliche Anlage für das Sammeln, temporäre Speichern und Ableiten von Niederschlagswasser. Die Flächen sind, sofern nicht aus wasserwirtschaftlichen Belangen eine Befestigung bzw. Versiegelung erforderlich ist, zu begrünen.</p> <p> Frank Möllmann - Abteilungsleiter -</p>		<p>Zu 10.3 Erläuterung: Der Bauabwässerungsplanentwurf setzt bereits eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen - Retentionsfläche im Westen des Plangebietes fest. Vorgesehen ist die Entwässerung des Neubaugebietes im Mischsystem. Dabei ist im Neubaugebiet ein Mischwasserkanalnetz zu errichten, welches dann an den bestehenden Mischwasserkanal im Westen angeschlossen werden kann. Innerhalb der Retentionsfläche ist eine Rückhalteanlage in Form eines Betonbeckens vorgesehen. Eine Begrünung der Betondecke ist dabei möglich.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Abteilung 240 im Zusammenhang mit der Sammlung, temporären Speicherung und Ableitung des Niederschlagswassers eine entsprechende Fläche im Bauabwässerungsplan festzusetzen, führen zu keiner Änderung der Planung, da der Bauabwässerungsplanentwurf bereits eine entsprechende Retentionsfläche im Westen des Plangebietes vorsieht. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwässerungsplanung, die eine Errichtung eines Rückhaltebeckens mit Überdeckung vorsieht, werden allerdings die textlichen Festsetzungen diesbezüglich angepasst, um sicherzustellen, dass bei Errichtung dieser baulichen Anlage auch eine entsprechende Begrünung erfolgt.</p>	<p>10.1</p> <p>10.2</p> <p>10.3</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen
11	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, Darmstadt	Stellungnahme vom 26.03.2019
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 Fernwärmetechnik.</p> <p>In Semd sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwärmetechnik 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>Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden.</p> <p>Die Gasversorgung des Planungsbereichs ist nur unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglich. Die Entscheidung über die Gasversorgung wird getroffen, wenn die Planung abgeschlossen ist und die Kosten feststehen. Grundsätzlich sehen wir bei Gebieten mit reiner Wohnbebauung oder einem Mischgebiet nur noch dann die gassatteige Erschließung durch den Rohleitungsbau vor, wenn seitens des verantwortlichen Erschließungsträgers oder der zuständigen Kommune die Tiefbauleistungen "kostenfrei" gestellt werden.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Wir beantragen, Leitungs- bzw. Baumenschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p> ppa. Klaus Andres Bereichsleiter Netzbetrieb</p> <p> i. A. Ralf Christof Netzbetrieb</p>		<p>Zu 11.1 Beschlussvorschlag: Der Hinweis der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, wonach sich Betriebsmittel des Unternehmens bzw. der ENTEGA AG innerhalb des Plangebietes befinden, wird zum Anlass genommen, einen entsprechenden textlichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen sowie eine Empfehlung, wonach vor Erd- und Bauarbeiten sich die Bauausführenden über die genaue Lage und den Verlauf der im Gebiet vorhandenen Versorgungsleitungen bei dem jeweiligen Versorgungsträger in Kenntnis setzen sollen.</p> <p>Zu 11.2 Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des e-netzes Südhessen GmbH & Co. KG zur möglichen Gasversorgung des Planbereichs unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus jedoch nicht.</p> <p>Zu 11.3 Beschlussvorschlag: In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, wonach bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten ist, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Leitung gegen Wurzeleinwirkung zu sichern sind oder die Standorte entsprechend der Bäume zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind vorher mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
12	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Otzberg	Stellungnahme vom 16.03.2019	
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem o.g. B-Plan-Entwurf nehmen wir zugleich im Namen des Naturschutzbundes Deutschland, LV Hessen e.V. (NABU) wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich bedauern wir die erneute Inanspruchnahme von bisher unverbauten Freiflächen. Die bereits bestehenden Probleme in unserem dicht besiedelten Raum werden dadurch wieder ein kleines Stück verstärkt, dies gilt gleichermaßen für die enorme Verkehrsbelastung, den Wasserverbrauch, die Abwasserbeseitigung, die Lichtverschmutzung, zahlreiche weitere Infrastruktureinrichtungen und die Einengung der freien Landschaft als landwirtschaftliche Produktionsstätte, Erholungsraum und Lebensstätte für Pflanzen und Tiere. In Anbetracht der bekannten Probleme und der politischen Zielsetzung, den Flächenverbrauch deutlich zu reduzieren, erwarten wir eine Überplanung der derzeit gültigen Raumordnungs- und Flächennutzungspläne mit dem Ziel einer deutlichen Reduktion der geplanten Siedlungs- und Gewerbeflächen. Hierbei setzen wir insbesondere auf die Stadt Groß-Umstadt, hier haben die Verantwortlichen bereits in der Vergangenheit mehrfach bewiesen, dass Sie die bekannten Probleme ernst nehmen.</p> <p>Für den konkret vorliegenden B-Plan-Entwurf kommen diese Überlegungen vermutlich zu spät, unsere nachstehenden Ausführungen beschränken sich auf wenige Forderungen, die aus Naturschutzsicht dringend notwendig erscheinen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für den Verlust an Lebensraum für Offenlandarten müssen die Kompensation und die Artenschutzmaßnahmen zwingend im Offenland erfolgen, dies ergibt sich schon aus den katastrophalen Rückgängen bei Arten des Offenlandes, wie auch aus dem Nationalen-Nachhaltigkeitsindex ersichtlich. Dabei sind temporäre Maßnahmen wenig zielführend, wichtig sind demgegenüber dauerhafte „Brachflächen“ inmitten des Offenlandes, und abseits viel genutzter Wege und Straßen. Umfang und Ausgestaltung werden sich aus der beauftragten Naturschutzfachplanung ergeben. - Zur Minimierung der Lichtverschmutzung sind alle Beleuchtungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich in der Anzahl, der Höhe, der Intensität und der Dauer zu beschränken. Grundsätzlich sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. 	<p>12.1</p> <p>Zu 12.1 Erläuterung: Der derzeit gültige Regionalplan Südhessen 2010 wird zurzeit überplant. Abschließende Ergebnisse hierzu liegen jedoch nicht vor. Im Übrigen ist auf die Flächennutzungsplanung der Stadt Groß-Umstadt zu verweisen und die dort dargestellten Bauflächen. Je nach Bedarf und Erfordernis kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Baurecht geschaffen werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., im Rahmen der Überplanung der derzeit gültigen Raumordnungs- und Flächennutzungspläne eine deutliche Reduktion der geplanten Siedlungs- und Gewerbeflächen vorzunehmen, wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich daraus jedoch nicht, da weiterhin an der Zielsetzung, der Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung der entsprechenden Nachfrage im Stadtteil Seind, Vorrang eingeräumt wird gegenüber einer Erhaltung bislang ackerbaulich genutzter Flächen.</p>	
		<p>12.2</p> <p>Zu 12.2 Erläuterung: Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auch vor dem Hintergrund weiterer Bauleitplanverfahren durch ein Fachbüro die Möglichkeit zur Schaffung von Ersatzhabitaten bzw. Habitats für Offenlandarten innerhalb des Stadtgebietes von Umstadt näher betrachtet. Vorgesehen ist auf der Grundlage der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung zwei Blühstreifen anzulegen, um hier ein neues Revier für die Feldlerche im Landschaftsraum zu etablieren. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Januar 2020 berücksichtigt die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung dahingehend, dass die anzulegenden Blühstreifen auf einem städtischen Flurstück (Nr. 59) als „haftendes Grundstück“ mit Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit in den Geltungsbereich (Teilplan B) miteinbezogen werden. Grundsätzlich soll jedoch die Anlage der Blühstreifen in Pachtverträgen zwischen Stadt und Landwirten geregelt und umgesetzt werden. Deren Realisierung kann somit außerhalb des Teilplanes B erfolgen. Erst bei fehlender Umsetzung erfolgt die „Ersatzrealisierung“ auf dem städtischen Grundstück im Teilplan B.</p>	
		<p>12.3</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. werden zum Anlass genommen, vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich vorliegenden Artenschutzprüfung die Anlage von zwei Blühstreifen für Offenlandarten innerhalb des Stadtgebietes von Groß-Umstadt vorzusehen. Die Ergebnisse der vorliegenden Artenschutzprüfung werden im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigt. (Fortsetzung von Pkt. 12.2 siehe nächste Seite)</p>	

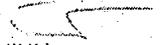
Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
12	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Otzberg	Stellungnahme vom 16.03.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem o.g. B-Plan-Entwurf nehmen wir zugleich im Namen des Naturschutzbundes Deutschland, LV Hessen e.V. (NABU) wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich bedauern wir die erneute Inanspruchnahme von bisher unverbauten Freiflächen. Die bereits bestehenden Probleme in unserem dicht besiedelten Raum werden dadurch wieder ein kleines Stück verstärkt, dies gilt gleichermaßen für die enorme Verkehrsbelastung, den Wasserverbrauch, die Abwasserbeseitigung, die Lichtverschmutzung, zahlreiche weitere Infrastruktureinrichtungen und die Einengung der freien Landschaft als landwirtschaftliche Produktionsstätte, Erholungsraum und Lebensstätte für Pflanzen und Tiere. In Anbetracht der bekannten Probleme und der politischen Zielsetzung, den Flächenverbrauch deutlich zu reduzieren, erwarten wir eine Überplanung der derzeit gültigen Raumordnungs- und Flächennutzungspläne mit dem Ziel einer deutlichen Reduktion der geplanten Siedlungs- und Gewerbeflächen. Hierbei setzen wir insbesondere auf die Stadt Groß-Umstadt, hier haben die Verantwortlichen bereits in der Vergangenheit mehrfach bewiesen, dass Sie die bekannten Probleme ernst nehmen.</p> <p>Für den konkret vorliegenden B-Plan-Entwurf kommen diese Überlegungen vermutlich zu spät, unsere nachstehenden Ausführungen beschränken sich auf wenige Forderungen, die aus Naturschutzsicht dringend notwendig erscheinen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für den Verlust an Lebensraum für Offenlandarten müssen die Kompensation und die Artenschutzmaßnahmen zwingend im Offenland erfolgen, dies ergibt sich schon aus den katastrophalen Rückgängen bei Arten des Offenlandes, wie auch aus dem Nationalen-Nachhaltigkeitsindex ersichtlich. Dabei sind temporäre Maßnahmen wenig zielführend, wichtig sind demgegenüber dauerhafte „Brachflächen“ inmitten des Offenlandes und absäts viel genutzter Wege und Straßen. Umfang und Ausgestaltung werden sich aus der beauftragten Naturschutzfachplanung ergeben. - Zur Minimierung der Lichtverschmutzung sind alle Beleuchtungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich in der Anzahl, der Höhe, der Intensität und der Dauer zu beschränken. Grundsätzlich sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. 		<p>(Fortsetzung von Pkt. 12.2) Die Artenschutzprüfung vom Juli 2019 wird Anlage der Begründung.</p> <p><u>Zu 12.3</u> Beschlussvorschlag: Es wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, nur insektenfreundliche Leuchtmittel für die öffentlichen Straßenbeleuchtungen zu verwenden.</p>
	12.1	
	12.2	
	12.3	

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
12	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Otzberg
Stellungnahme vom 16.03.2019	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> - Der Einsatz von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen und die Nutzung von Regenwasser sollte auch für die Privatgrundstücke vorgesehen werden. - In den rechten Winkeln im Ostteil der Erschließungsstraße und im Bereich des Gebietes 3 sollte die Anpflanzung je eines kleinkronigen Baumes vorgesehen werden. - Leider findet die Pflege von Streuobstbäumen im Eigentum der öffentlichen Hand im Regelfall nicht im erforderlichen Umfang statt. Wir regen daher an, im Bereich der öffentlichen Flächen auf weniger pflegeintensive Arten zurückzugreifen, hier bieten sich Eskkastanien, Walnussbäume oder bei beengten Standortverhältnissen auch Ebereschen oder Mehlbeeren an. <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>W. Helmer</p>	<p>12.4</p> <p>12.5</p> <p>12.6</p> <p>Zu 12.4 Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Januar 2020 trifft keine Festsetzungen mehr bezüglich der Dacheindeckungen (siehe StVV vom 05.09.2019). Entsprechend ist die Errichtung bzw. der Einsatz und die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen nicht beschränkt. Bezüglich der Nutzung von Regenwasser ist auf Pkt. 10.2 dieser Vorlage zu verweisen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., den Einsatz für Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sowie die Nutzung von Regenwasser auch für Privatgrundstücke vorzusehen, führt zu keiner Änderung der Planung. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen, etwa auf den Dächern der geplanten Gebäude ausschließen. Die Errichtung und Nutzung derselben obliegt dem jeweiligen Hauseigentümer bzw. Nutzer. Gleiches gilt für die Sammlung von Niederschlagswasser und dessen Verwendung. Bezüglich Letzteren kann auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme der städtischen Abteilung Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau verwiesen werden.</p> <p>Zu 12.5 Erläuterung: Vor dem Hintergrund der geplanten Straßenbreiten, den noch nicht feststehenden Grundstückszuschnitten und deren Zu- und Ausfahrten wurde bewusst auf Baumpflanzungen innerhalb des Straßenraumes verzichtet. Im Rahmen der Ausbauplanung kann geprüft werden, ob entsprechend geeignete Flächen verfügbar sind und auch unter Verkehrsgesichtspunkten die Anpflanzung eines kleinkronigen Baumes innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche möglich ist. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird jedoch davon abgeraten, eine derartige Festsetzung zwingend vorzunehmen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. zur Pflanzung von zwei kleinkronigen Bäumen innerhalb der Erschließungsstraße des geplanten Baugebietes wird für die Ausbauplanung zur Kenntnis genommen. Mit Blick auf die vorgesehenen Straßenquerschnitte der Erschließungsstraßen, der noch nicht feststehenden Grundstückszuschnitte sowie fehlender Informationen über mögliche Zu- und Ausfahrten wird auf Ebene der Bauleitplanung von der zwingenden Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche abgesehen.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
12	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Otzberg	Stellungnahme vom 16.03.2019	
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung	
	<ul style="list-style-type: none"> - Der Einsatz von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen und die Nutzung von Regenwasser sollte auch für die Privatgrundstücke vorgesehen werden. - In den rechten Winkeln im Ostteil der Erschließungsstraße und im Bereich des Gebietes 3 sollte die Anpflanzung je eines kleinkronigen Baumes vorgesehen werden. - Leider findet die Pflege von Streuobstbäumen im Eigentum der öffentlichen Hand im Regelfall nicht im erforderlichen Umfang statt. Wir regen daher an, im Bereich der öffentlichen Flächen auf weniger pflegeintensive Arten zurückzugreifen, hier bieten sich Esskastanien, Walnussbäume oder bei beengten Standortverhältnissen auch Ebereschen oder Mehlspeier an. <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>W. Helmer</p>	<p>12.4</p> <p>12.5</p> <p>12.6</p>	<p><u>Zu 12.6</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., wonach die Pflege von Streuobstbeständen im Eigentum der öffentlichen Hand im Regelfall nicht im erforderlichen Umfang stattfindet und daher angeregt werde im Bereich der öffentlichen Flächen auf weniger pflegeintensiver Arten wie Esskastanie, Walnussbäume oder bei beengten Standorten auch Ebereschen oder Mehlspeier zurückzugreifen, wird zur Kenntnis genommen. Hinzuweisen ist jedoch darauf, dass im Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Januar 2020 von der Ausweisung einer Streuobstwiese zugunsten einer „Öffentlichen Grünfläche - Spielplatz“ abgesehen wird und der bisher im Planentwurf in der Fassung der Trägeranhörung vorgesehene Spielplatzstandort im Hinblick auf die bestehende Nachfrage nach geeigneten Wohnbauflächen nunmehr für eine Wohnbebauung vorgesehen wird.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
13	Dränageverband Semd, Groß-Umstadt	Stellungnahme vom 14.02.2019	
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Verbandsvorsteher des Dränageverbandes Semd, lege ich gegen oben genannten Umlagebeschluss, die Flurstücke 250, 251, 252 und 253, gelegen in der Flur 28 der Gemeinde Groß-Umstadt, Kreisverband, hinsichtlich Widerspruch ein.</p> <p>Begründung:</p> <p>Oben genannte Flurstücke befinden sich in Gänze oder zu Teilen im Verbandsgebiet des Dränageverbandes Semd, KdöR.</p> <p>Der Verband hat die satzungsgemäße Aufgabe, die im Verbandsgebiet liegenden Grundstücke zu entwässern. Die Eigentümer leisten zur Unterhaltung der Verbandsanlagen Beiträge. Der Verband handelt als Körperschaft des öffentlichen Rechts im Rahmen seiner Selbstverwaltung, auf der Grundlage des Wasserverbandsgesetzes (WVG), des Hessischen Ausführungsgesetzes zum WVG und des Hessischen Wassergesetzes HWG.</p> <p>Bei Inanspruchnahme der Flurstücke 252, 251 und 253, wird der Hauptleiter für Dränagewasser zerstört oder in Mitleidenschaft gezogen. Dadurch können die hinter- und nebeneinander liegenden Flurstücke, die an diesem Hauptleiter angeschlossen sind, nicht mehr entwässert werden.</p> <p>Der Verband kann dann seine satzungsgemäße Aufgabe nicht mehr erfüllen, es drohen Schadensersatzansprüche gegenüber dem Verband.</p> <p>Aus den genannten Gründen lehnen wir die Inanspruchnahme der Flurstücke innerhalb unseres Verbandsgebietes ab und widersprechen dem Umlagebeschluss.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p> <p>Willi Arnall Verbandsvorsitzender <i>Willi Arnall</i></p>		<p>13.1</p>	<p><u>Zu 13.1</u> Erläuterung:</p> <p>Siehe Pkt. 4.14 dieser Vorlage</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme des Dränageverbandes Semd im Zusammenhang mit dem Umlageverfahren für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Buschweg“ im Stadteil Semd wird zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund der vorliegenden Daten ist jedoch davon auszugehen, dass die Funktionsfähigkeit des Netzes für die nach der Bebauung des Plangebietes verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin durch Anpassung des Netzes und ggf. ergänzende bauliche Maßnahmen gewährleistet werden kann.</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
14	BUND, DGWW, HGON, NABU, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Botanische Vereinigung für Naturschutz, Groß-Umstadt
Stellungnahme vom 30.03.2019	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Auch wenn der Flächennutzungsplan die vorgesehene Fläche als „Wohnbauflächen, gepflanzt“ darstellt, so hat die Landesplanung durch Anweisung dieser landwirtschaftlich wertvollen Böden als „Vorbehaltsgelände für die Landwirtschaft“ sie ursprünglich für die Landwirtschaft erhalten wollen. Denn eines ist unbestritten: Es handelt sich um ausgesprochen gute Böden. Angesichts dessen bekommt das Ziel der Bundesregierung besondere Bedeutung, den Bodenverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 20 ha pro Tag zu senken. Für die Stadt Groß-Umstadt hätte das, sparsam mit dem Bodenverbrauch umzugehen.</p> <p>Diesem Ziel hat sich die Stadt bereits im Jahre 2001 in ihrem Kommunalen Handlungsprogramm verpflichtet: „Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen werden so geplant, dass nur wenig Böden verbraucht wird, damit nachfolgenden Generationen ein entwicklungsfähiger Gestaltungsraum erhalten bleibt.“</p> <p>Wenn die geplanten Wohnvorhaben für die Eigenentwicklung von Schmid vorgesehen sind, stellt sich die Frage, in welchem Zeitraum mit dem Bedarf der vorliegenden Planung zu rechnen ist. Zur Einschränkung des Bodenverbrauches wäre zu fördern, den Bebauungsplan auf die in abschbarer Zeit neuverfügbaren Wohnflächen zu beschränken.</p> <p>Die vorliegende Planung plant nach bisherigen Maßstäben und lässt, etwa bei der Grundstücksgröße das Ziel, sparsam mit dem Verbrauch von Boden umzugehen, nicht erkennen.</p> <p>Eine zweigeschossige Bebauung im Gebiet 1 wie auch in Groß-Umstadt würde einer besseren Ausnutzung des hochwertigen Bodens dienen und sollte festgesetzt werden. Eine Anpassung an die vorhandenen Strukturen wird durch die gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen erreicht. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen darf einer dichteren Bebauung nicht entgegenstehen.</p> <p>Die Vergrößerung der Verbrauch von wertvoller landwirtschaftlicher Fläche zugunsten eines Ausgleichs nach Naturschutzgesetz ist an dieser Stelle kontraproduktiv. Ohne Vernetzung mit vorhandenen Strukturen ist der ökologische Wert der geplanten Streuobstwiese stark eingeschränkt und gleicht nur auf dem Papier den Eingriff aus. Abgesehen davon, wird der Ausgleich erst in mehreren Jahrzehnten und nur bei dauerhafter Pflege erreicht. Zu fördern wäre ein Ausgleich, der eine tatsächliche ökologische Bereicherung darstellt, etwa ein Sukzessionsstreifen entlang vorhandener Fließgewässer.</p> <p>Das gilt auch für die mögliche Retentionsfläche, deren Funktion in ziemlich ebenem Gelände nicht nachvollziehbar ist.</p> <p>Die Stadt Groß-Umstadt hat sich schon vor Jahrzehnten als Brundland-Stadt den Klimaschutz als Ziel gesetzt. In dem Bebauungsplan wird daher die Optimierung der Energieausnutzung durch einen Anschlusszwang an ein Blockheizkraftwerk vermisst, das etwa ein Energieeffizienzkriterium beweisen könnte. Neben dem Umweltaspekt helfen auch die zukünftigen Bauherren einen Vorteil durch die eingesparten Kosten für den Kauf und den Betrieb einer Heizanlage.</p> <p>Die obigen Naturschutzverbände können daher dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht zustimmen.</p>	<p>14.1</p> <p>Zu 14.1 Erläuterung: Zu dem Themenbereich der Inanspruchnahme landwirtschaftlich wertvoller Böden, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie zu Dichtewerten wird auf die Punkte 4.10 und 4.11 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung der Naturschutzvereinigungen, eine zweigeschossige Bebauung für das Gebiet 1 planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf vom Januar 2020 dahingehend Rechnung getragen, als am nördlichen und östlichen Ortsrand zukünftig auch eine zweigeschossige Bebauung planungsrechtlich ermöglicht wird. Mit Blick auf die unmittelbare Nachbarschaft zur eingeschossigen Bebauung Fasanenring wird für diesen Bereich der geplanten Bebauung nördlich unmittelbar angrenzend an die Bebauung Fasanenring eine eingeschossige Bebauung weiterhin planungsrechtlich vorgegeben.</p> <p>Bezüglich der Ausführungen der Naturschutzvereinigungen zu den Themenbereichen, Inanspruchnahme landwirtschaftlich wertvoller Böden, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie regionalplanerischer Dichtewerte auf die entsprechenden Beschlüsse zur Stellungnahme des Kreis Ausschusses des Kreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.</p> <p>14.2</p> <p>Zu 14.2 Erläuterung: Von der ursprünglich im Planentwurf der in der Fassung der Trägeranhörung vorgesehenen Streuobstwiese wird in der vorliegenden Planung abgesehen. Da ein Ausgleichserfordernis im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB nicht gegeben ist, erübrigt sich auch ein weitergehender Ausgleich etwa in Form der angeregten Sukzessionsstreifen entlang vorhandener Fließgewässer.</p> <p>14.3</p> <p>Beschlussvorschlag: Bezüglich ihrer Ausführungen zur Planung einer Streuobstwiese werden die Naturschutzvereinigungen dahingehend informiert, dass der vorliegende Planentwurf vom Januar 2020 von der Planung einer entsprechenden Streuobstwiese absieht. An deren Stelle ist nunmehr die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche - Spielplatz</p> <p>14.4</p> <p>(Fortsetzung von Pkt. 14.2 siehe nächste Seite)</p>

Bebauungsplan „Buschweg“

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
14	BUND, DGWW, HGON, NABU, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Botanische Vereinigung für Naturschutz, Groß-Umstadt
Stellungnahme vom 30.03.2019	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Auch wenn der Flächennutzungsplan die vorgesehene Fläche als „Wohnbauflächen, geplant“ darstellt, so hat die Landesplanung durch Ausweisung dieser landwirtschaftlich wertvollen Böden als „Vorbeschlagsgebiet für die Landwirtschaft“ sie ursprünglich für die Landwirtschaft erhalten wollen. Denn eines ist unbestritten: Es handelt sich um ausgesprochen gute Böden. Angesichts dessen bekommt das Ziel der Bundesregierung besondere Bedeutung, den Bodenverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 20 ha pro Tag zu senken. Für die Stadt Groß-Umstadt ließe das, sparsam mit dem Bodenverbrauch umzugehen.</p> <p>Diesem Ziel hat sich die Stadt bereits im Jahre 2001 in ihrem Kommunalen Handlungsprogramm verpflichtet: „Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen werden so geplant, dass nur wenig Böden verbraucht wird, damit nachfolgenden Generationen ein entwicklungsfähiger Gestaltungsspielraum erhalten bleibt.“</p> <p>Wenn die geplanten Wohnneubauflächen für die Eigenentwicklung von Stadt vorgesehen sind, stellt sich die Frage, in welchem Zeitraum mit dem Bedarf der vorliegenden Planung zu rechnen ist. Zur Einschränkung des Bodenverbrauches wäre zu fordern, den Bebauungsplan auf die in überschaubarer Zeit notwendigen Wohnneubauflächen zu beschränken.</p> <p>Die vorliegende Planung plant nach bisherigen Maßstäben und lässt, etwa bei der Grundstücksgröße das Ziel, sparsam mit dem Verbrauch von Boden umzugehen, nicht erkennen.</p> <p>Eine zweigeschossige Bebauung im Gebiet 1 wie auch in Groß-Umstadt würde einer besseren Ausnutzung des hochwertigen Bodens dienen und sollte festgesetzt werden. Eine Anpassung an die vorhandenen Strukturen wird durch die gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen erreicht. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen darf einer dichteren Bebauung nicht entgegenstehen.</p> <p>Die Vergrößerung der Vorfläche wertvoller landwirtschaftlicher Fläche zugunsten eines Ausgleichs nach Naturschutzgesetz ist an dieser Stelle kontraproduktiv. Ohne Vernetzung mit vorhandenen Strukturen ist der ökologische Wert der geplanten Streifenweise stark eingeschränkt und gleicht nur auf dem Papier den Eingriff aus. Abgesehen davon, wird der Ausgleich erst in mehreren Jahrzehnten und nur bei dauerhafter Pflege erreicht. Zu fordern wäre ein Ausgleich, der eine tatsächliche ökologische Bereicherung darstellt, etwa ein Sukzessionsstreifen entlang vorhandener Fließgewässer.</p> <p>Das gilt auch für die mögliche Retentionsfläche, deren Funktion in zentralen ebennem Gelände nicht nachvollziehbar ist.</p> <p>Die Stadt Groß-Umstadt hat sich schon vor Jahrzehnten als Brundländ-Stadt den Klimaschutz als Ziel gesetzt. In dem Bebauungsplan wird daher die Optimierung der Energieausnutzung durch einen Anschlusszwang an ein Blockheizkraftwerk vermisst, das etwa ein Energiedienstleister betreiben könnte. Neben dem Umweltaspekt hätten auch die zukünftigen Bauherren einen Vorteil durch die eingesparten Kosten für den Kauf und den Betrieb einer Heizanlage.</p> <p>Die obigen Naturschutzverbände können daher dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht zustimmen.</p>	<p>(Fortsetzung von Pkt. 14.2)</p> <p>Anstelle der ursprünglich im Planentwurf in der Fassung der Anhörung der Träger öffentlicher Belange geplante Spielplatzfläche im Nordwesten des Plangebietes erfolgt eine Überplanung als Wohnbaufläche, um der bestehenden Nachfragesituation nach geeigneten Wohnraum Rechnung tragen zu können.</p> <p>Zu 14.3 Erläuterung: Siehe Pkt. 4.2 und 7.2 dieser Vorlage Ein Ausgleich ist bauplanungsrechtlich nicht erforderlich. Im Bebauungsplan erfolgt jedoch eine Festsetzung zur Begrünung der Flächen, die auch eine Begrünung eines geschlossenen Rückhaltebeckens miteinschließt. So ist auf der Fläche die Ansaat mit einer Wildblumenmischung (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) vorzunehmen und im Bestand zu unterhalten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Naturschutzvereinigungen zur Anlage einer Retentionsfläche werden zur Kenntnis genommen. Zur Entwässerung des Neubaugebietes ist diese Retentionsfläche erforderlich, um eine geordnete Entwässerung sicherzustellen. Ein Erfordernis eines externen Ausgleichs für die durch die geplante Rückhalteanlage in Anspruch genommene Fläche wird nicht gesehen, da die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen eine ausreichende Begrünung der Flächen sowie der Rückhalteanlagen zukünftig sicherstellen und somit gegenüber der intensiven ackerbaulichen Nutzung eher eine Aufwertung der Flächen darstellt.</p> <p>Zu 14.4 Erläuterung: Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Planung von überwiegend Einzel- und Doppelhäusern für einzelne Bauherren, so dass eine individuelle Bauausführung unter Berücksichtigung der EnEV erfolgt. Die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes etwa durch einen Bauträger ist nicht vorgesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung zur Festsetzung eines Anschlusszwangs an ein Blockheizkraftwerk führt zu keiner Änderung der Planung. So wird in diesem kleinflächigen Neubaugebiet, das im Wesentlichen durch eine klassische, individuelle Einzelhausbebauung mit Wohngebäuden charakterisiert ist, kein Erfordernis gesehen, die jeweiligen Grundstückseigentümer dazu zu zwingen, ihr Gebäude an ein Blockheizkraftwerk anzuschließen. Da zudem auch die individuellen Bauausführungen die entsprechenden Regelungen der EnEV zu berücksichtigen haben, kann auch ohne Festsetzung eines Anschlusszwanges i.S. d. § 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen werden.</p>
<p>14.1</p>	
<p>14.2</p>	
<p>14.3</p>	
<p>14.4</p>	



210/0038/2020

Sachbearbeiter: Abteilung 210
Astrid Pillatzke
Az: 210-Pil
Datum: 21.02.2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Vorberatung	
Ortsbeirat Semd		Vorberatung	
Ortsbeirat Umstadt		Kenntnisnahme	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung	

Bebauungsplan "Buschweg" im Stadtteil Semd - Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes „Buschweg“ im Stadtteil Semd nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Grundlage dieses Beschlusses sind der Entwurf vom Januar 2020 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden.

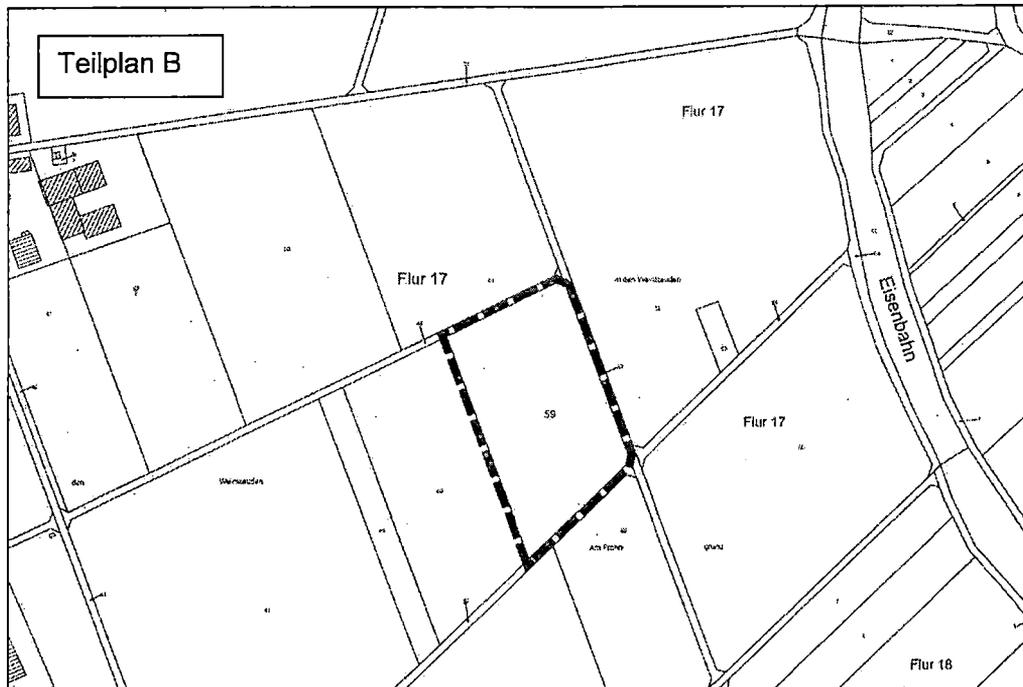
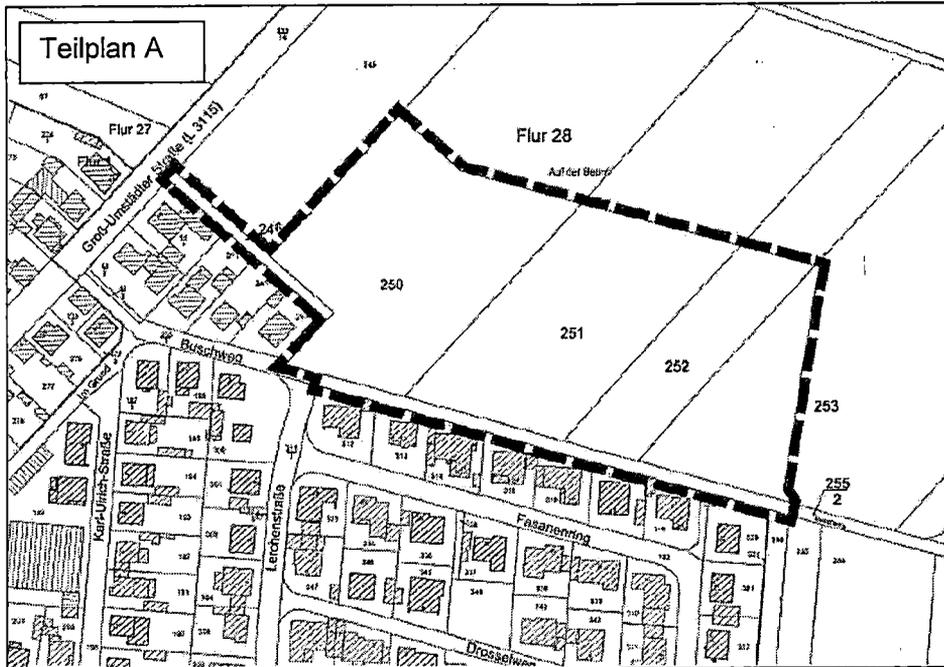
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst einerseits Flächen nördlich des Stadtteiles Semd (Teilplanes A) mit den hier geplanten Bauflächen sowie die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen Flächen in der Gemarkung Groß-Umstadt (Teilplan B).

Die Flächen des Teilplanes A erstrecken sich nördlich der verlängerten Straße Buschweg im Stadtteil Semd, wobei das Plangebiet hier jeweils teilweise die Flurstücke Gemarkung Semd Flur 28 Nr. 250, 251, 252, 253 und 255/2 umfasst sowie das vollständige Flurstück Nr. 246.

Teilplan B umfasst das Flurstück Gemarkung Groß-Umstadt Flur 17 Nr. 59.

Die genauen Abgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche können den nachfolgenden Karten entnommen werden.



Beabsichtigte Planung:

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung samt Kinderspielplatz zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland geschaffen werden.

Begründung:

Nachdem über die Stellungnahmen der Behörden aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahmen der Naturschutzvereinigungen beschlossen worden ist, kann der Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen hierfür, einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², die Begründung von Wohnnutzungen sowie der Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile, erfüllt werden.

Hinweis zur Beteiligung des Ortsbeirates Umstadt

Teilplan B befindet sich in der Groß-Umstädter Gemarkung. Hierbei handelt es sich um ein städtisches Grundstück. Eine Abstimmung mit zwei Landwirten über die Modalitäten zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich hat bereits stattgefunden. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Pflegeverträge ausgearbeitet, die bereits von der Stadt unterschrieben sind.

Der Planentwurf, die Begründung sowie die darin erwähnten Anlagen sind in Session der Vorlage beigefügt.