

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan „Buschweg“

Abwägung der aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen und der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. 13b BauGB in der Zeit vom 29.06.2020 bis 14.08.2020 eingegangenen Stellungnahmen

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, der anerkannten Naturschutzvereinigungen sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 23.06.2020. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung mitgeteilt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.06. bis 14.08.2020.

Von Seiten der Bürger wurden 3 Stellungnahmen abgegeben.

Des Weiteren erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Von Seiten der Beteiligten wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

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

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

A Stellungnahmen ohne Anregungen:

- Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Heppenheim (Schreiben vom 31.07.2020)
- Fraport AG, Frankfurt am Main (Schreiben vom 17.07.2020)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn (Schreiben vom 29.06.2020)
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus (E-Mail vom 03.07.2020)
- Wasserverband Gersprenzgebiet, Erbach (Schreiben vom 26.06.2020)
- Amprion GmbH, Dortmund (E-Mail vom 01.07.2020)
- PLEdoc GmbH, Essen (Schreiben vom 30.06.2020 und E-Mail vom 08.07.2020)
- Open Grid Europe GmbH, Essen (Schreiben vom 30.06.2020 und E-Mail vom 08.07.2020)
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Kassel (Schreiben vom 20.03.2019 und 04.08.2020)
- Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim (Fax vom 29.06.2020)

B Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Deutsche Telekom Technik GmbH, Manz
- Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen
- Evangelische Kirchenverwaltung, Darmstadt
- Bischöfliches Ordinariat, Mainz
- DADI-Nahverkehrsorganisation, Darmstadt
- Verband Hessischer Fischer e.V., Wiesbaden

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
1	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Stellungnahme vom 25.06.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Groß-Umstadt bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände.</p> <p><u>Fachlicher Hinweis:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>1.1</p> <p><u>Zu 1.1</u> Erläuterung: Mit Schreiben vom 27.03.2019 wurde von Seiten von Hessen Mobil eine Gleichlautende Stellungnahme vorgebracht.</p> <p>Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 hierzu bereits folgenden Beschluss gefasst: <i>„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.“</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen von Hessen Mobil, werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung ergibt sich daraus jedoch nicht.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
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>Bereits mit der TÖB-Beteiligung (5/2019 TOP1) vom 12.03.2019 wurden wir von Ihnen zu dem vorliegenden Bebauungsplan - Buschweg zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Eine entsprechende Stellungnahme wurde von uns am 27.03.2019 abgegeben. Uns wurden nun mit den TÖB-Unterlagen - 21/2020 - TOP 1 vom 01.07.2020 geänderte Unterlagen vorgelegt.</p> <p>Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Brunnen I-XIII des Betreibers Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).</p> <p>Dem Kapitel 13 der „Begründung zum Bebauungsplan - Buschweg“ ist zu entnehmen, dass derzeit keine Kenntnisse über Bodenverunreinigungen im Plangebiet vorliegen.</p> <p>Gemäß Kapitel 2.2.7 der „Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung“ vom Februar 2020 ist im Plangebiet mit Durchlässigkeiten im Bereich von $k_f = 9,6 \cdot 10^{-7}$ m/s bis $7,9 \cdot 10^{-7}$ m/s zu rechnen.</p> <p>Die anstehenden Böden sind daher für die Versickerung nennenswerter Mengen an Oberflächenwasser <u>nicht</u> geeignet.</p> <p>Laut Kapitel 11 der „Begründung zum Bebauungsplan - Buschweg“ wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende bzw. überschüssige Niederschlagswasser in Zisternen mit einer Mindestgröße von 3 m³ zu sammeln -und soweit gesundheitliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen als Brauchwasser oder zur Grünflächenbewässerung zu nutzen.</p> <p>Die Entwässerung des Neubaugebietes erfolgt durch ein Mischsystem mit Rückhaltebecken. Neue Mischwassereinleitungen in den Vorfluter sind nicht vorgesehen. Es erfolgt ein Anschluss an das bestehende Mischwassernetz.</p>		<p>Zu 2.1 Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung enthält bereits einen textlichen Vermerk auf das im Festsetzungsverfahren sich befindliche Trinkwasserschutzgebiet. Ein Änderungsbedarf der vorgelegten Planung ergibt sich daraus jedoch nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis führt zu keiner Änderung der Planung.</p>

2.1

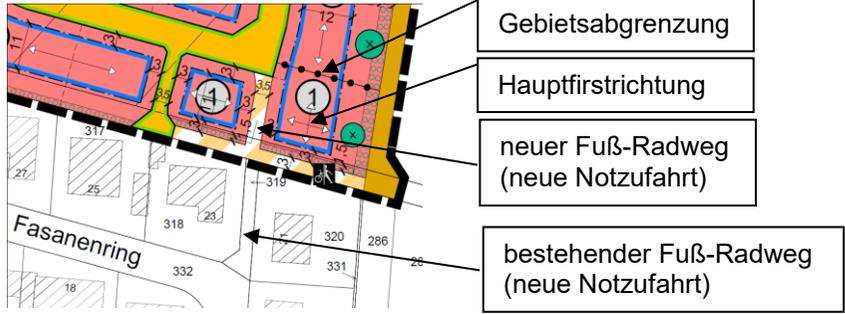
Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, inwieweit sich die Erhöhung der Einwohnergleichwerte auf die Kapazität der Abwasseranlagen auswirken wird. Die Leistungsfähigkeit der Kläranlage sowie die Kapazität der Abwasseranlagen dürfen weder hydraulisch noch schmutzfrachtmäßig überschritten werden.</p> <p>Bei einer Überschreitung der zugrunde liegenden SMUSI-Annahmen, der Kapazität der Abwasseranlage sowie bei Abwassereinleitungen, die einen Anlass zur Besorgnis erkennen lassen, sind in Absprache mit der zuständigen Wasserbehörde entsprechende Nachweise (SMUSI, hydraulische Berechnung, Leitfaden zum Erkennen ökologische kritischer Gewässerbelastung durch Abwassereinleitung) zu erstellen.</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 „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter https://www.ladadi.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 (HL.NUG) 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://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien</p> <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><u>Zu 2.2</u> Erläuterung: Stellungnahme der Abt. 250 Wasserversorgung und Abwasserreinigung Groß-Umstadt:</p> <p><u>Schmutzfracht</u> „Bei Annahme von 60 Wohneinheit (WE) und ca. 3 Einwohnergleichwerte (EW) je Wohneinheit ergeben sich 180 EW. Die Ausbaugröße der Kläranlage beträgt 35.000 EW. Die Erhöhung der Schmutzfracht macht $180/35.000 = 0,5 \%$ der KA-Ausbaugröße aus. Das lässt sich auf der Kläranlage messtechnisch gar nicht nachweisen und liegt deutlich innerhalb üblicher Belastungsschwankungen. Die Reinigungsleistung der Kläranlage ist derzeit sehr gut (keine Grenzwertüberschreitungen) und es besteht daher kein Anlass eine Überlastung durch nur 0,5 % Mehrbelastung zu befürchten.</p> <p><u>Abwassermenge</u> Der Schmutzwasseranfall liegt auf Höhe des Trinkwasserverbrauchs bei rd. 120 l/(EW.d). Tägliche Menge: $180 \text{ EW} \times 0,12 \text{ m}^3/\text{d} = 21,6 \text{ m}^3/\text{d}$. Annahme: Stundenspitzenfaktor für Abwasseranfall = 10 h/d. Stundenspitze = $21,6/10 = 2,16 \text{ m}^3/\text{h}$ (entspricht 0,6 l/s). Der KA-Zufluss liegt bei Trockenwetter bei mindestens rd. 5.000 m³/d und bei Regen bei maximal QM = 300 l/s.</p> <p>Die Tagesmenge macht $21,6/5.000 = 0,43 \%$ des KA-Trockenwetterzuflusses aus. Die Maximalmenge macht $0,6/300 = 0,2 \%$ des maximalen KA-Zuflusses aus. Aus vorstehenden Berechnungen ist erkennbar, dass das Baugebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf die Kapazität unserer Kläranlage hat.“</p> <p>Die vorgenannten Ausführungen werden Bestandteil der Begründung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird entsprochen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, inwieweit sich die Erhöhung der Einwohnergleichwerte auf die Kapazität der Abwasseranlagen auswirken wird. Die Leistungsfähigkeit der Kläranlage sowie die Kapazität der Abwasseranlagen dürfen weder hydraulisch noch schmutzfrachtmäßig überschritten werden.</p> <p>Bei einer Überschreitung der zugrunde liegenden SMUSI-Annahmen, der Kapazität der Abwasseranlage sowie bei Abwassereinleitungen, die einen Anlass zur Besorgnis erkennen lassen, sind in Absprache mit der zuständigen Wasserbehörde entsprechende Nachweise (SMUSI, hydraulische Berechnung, Leitfaden zum Erkennen ökologische kritischer Gewässerbelastung durch Abwassereinleitung) zu erstellen.</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 „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter https://www.ladadi.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 (HT.NUG) 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://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-cinbringen-von-materialien</p> <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>2.2 Zu 2.3 Erläuterung: Die inhaltlich gleichen Hinweise wurden im Rahmen der Trägeranhörung mit der Stellungnahme vom 01.04.2019 bereits vorgebracht. 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht beurteilt werden. Es werden deshalb entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>2.3 Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und</p> <p>2.4 Zu 2.4 Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf sieht allerdings verschiedene Maßnahmen vor, um die Beeinträchtigungen des Bodens direkt oder indirekt zu begrenzen. Zum einen betrifft dies die geplante Straßenerschließung selbst. Hier wird mit Blick auf die relativ geringe Anzahl der zukünftigen Wohneinheiten die Breite der zukünftigen Erschließung auf 8 m bzw. 7 m und damit der Versiegelungsanteil durch die neu geplanten Erschließungsanlagen minimiert. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Grundstücksfreiflächenbegrünung und trägt somit zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bei</p> <p>2.5 Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem vorliegenden Verfahren um ein Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB handelt. Demnach gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p> <p>2.6 Dies bedeutet, dass rein formal ein entsprechender Ausgleich, der nicht zuletzt auch den Boden betrifft, planungsrechtlich nicht erforderlich ist.</p> <p><i>Fortsetzung nächste Seite</i></p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, inwieweit sich die Erhöhung der Einwohnergleichwerte auf die Kapazität der Abwasseranlagen auswirken wird. Die Leistungsfähigkeit der Kläranlage sowie die Kapazität der Abwasseranlagen dürfen weder hydraulisch noch schmutzfrachtmäßig überschritten werden.</p> <p>Bei einer Überschreitung der zugrunde liegenden SMUSI-Annahmen, der Kapazität der Abwasseranlage sowie bei Abwassereinleitungen, die einen Anlass zur Besorgnis erkennen lassen, sind in Absprache mit der zuständigen Wasserbehörde entsprechende Nachweise (SMUSI, hydraulische Berechnung, Leitfaden zum Erkennen ökologische kritischer Gewässerbelastung durch Abwassereinleitung) zu erstellen.</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 „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter https://www.ladadi.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 (HT.NUG) 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://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-cinbringen-von-materialien</p> <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><i>Fortsetzung zu 2.4</i> Erläuterung: Ergänzend ist anzumerken, dass größere der Stadt zur Verfügung stehende Flächen zum Zwecke der Entsiegelung, wie beispielsweise Konversionsflächen, nicht vorhanden sind. Im Rahmen der Abwägung wird deshalb der vorgenannten Zielsetzung, der Schaffung von Wohnraum Vorrang eingeräumt. Kenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen führen nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p>2.2</p> <p>2.3 <u>Zu 2.5</u> Erläuterung: Der Planentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung beinhaltet bereits einen textlichen Hinweis.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis führt zu keiner Änderung der Planung.</p> <p>2.4</p> <p>2.5 <u>Zu 2.6</u> Erläuterung: Der Planentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung beinhaltet bereits entsprechende textliche Hinweise.</p> <p>2.6 Beschlussvorschlag: Der Hinweis führt zu keiner Änderung der Planung.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>gegen die geplante Maßnahme besteht aus Brandschutztechnischer Sicht Bedenken und zusätzliche Auflagen. Die Punkte 11 aus der Begründung zum Entwurf auf Seite 26 und 27 sind im Bebauungsplan umzusetzen.</p> <p>Löschwasser: Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von min.2 Vollgeschosse im Gebiet 2 bis 4 und der GFZ von 0,4 bis 0,8 mit der baulichen Nutzung reinen Wohngebiet (WR) sowie der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung sind: mindestens 1.600 l/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig. Löschwasser kann auch über Brauchwasserleitungen oder Zisternen mit Saugstellen gesichert werden!</p> <p>Zufahrten: Um den Anwohnern jeder Zeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr Hilfe leisten zu können, ist zwingend eine redundante Zufahrt - möglichst im Osten, in das Neubaugebiet vorzusehen. Darauf wurde in unserer Stellungnahme vom 18.03.2019 bereits hingewiesen.</p> <p>Hinweis: Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen.</p> <p>Hinweis: In Hessen wurden mit der H-VV-TB 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist zu beachten.</p> <p>Hinweis: Sollten Gebäude ohne 2.Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8m der Geländeoberfläche liegen ist zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten..</p>		<p>Zu 2.7 Erläuterung: Zum Zeitpunkt der Planerstellung wurde aufgrund der Angaben aus der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme noch von einem Löschwasserbedarf von 48m³/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgegangen. Entsprechend wurde im Bebauungsplanentwurf darauf hingewiesen, dass der Nachweis eines ausreichenden Brandschutzes für jeden Einzelfall auf Ebene der Projektplanung etwa durch die Anlage einer Löschwasserzisterne zu erfolgen hat. Laut Stellungnahme der Abteilung 240, Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau vom 05.08.2020 konnte durch Messung vor Ort der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung von 96m³/h, d.h. von 1600 l/min, erbracht werden. Der Planentwurf und die Begründung werden entsprechend angepasst.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Zu 2.8 Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend zu überarbeitet, als in Verlängerung der bestehenden Wegeverbindung vom Fasanenring aus nunmehr ein 3.5 m breiter Fuß- und Radweg vorgesehen wird, der im Bedarfsfall auch als weitere Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge dienen kann. (siehe nachfolgenden Ausschnitt Planbild).</p> <p>Zu 2.9 Entsprechend wird eine Anpassung der Planzeichnung, eine geringfügige Korrektur der Gebietsabgrenzung bzw. der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze sowie eine Klarstellung der im südöstlichen Grundstücksfläche zulässigen Dachform empfohlen.</p> <p>Zu 2.10</p> <p>Zu 2.11</p>  <p>Weiter siehe nächste Seite</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>gegen die geplante Maßnahme besteht aus Brandschutztechnischer Sicht Bedenken und zusätzliche Auflagen. Die Punkte 11 aus der Begründung zum Entwurf auf Seite 26 und 27 sind im Bebauungsplan umzusetzen.</p> <p>Löschwasser: Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von min.2 Vollgeschosse im Gebiet 2 bis 4 und der GFZ von 0,4 bis 0,8 mit der baulichen Nutzung reinen Wohngebiet (WR) sowie der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung sind: mindestens 1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig. Löschwasser kann auch über Brauchwasserleitungen oder Zisternen mit Saugstellen gesichert werden!</p> <p>Zufahrten: Um den Anwohnern jeder Zeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr Hilfe leisten zu können, ist zwingend eine redundante Zufahrt - möglichst im Osten, in das Neubaugebiet vorzusehen. Darauf wurde in unserer Stellungnahme vom 18.03.2019 bereits hingewiesen.</p> <p>Hinweis: Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen.</p> <p>Hinweis: In Hessen wurden mit der H-VV-TB 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist zu beachten.</p> <p>Hinweis: Sollten Gebäude ohne 2.Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8m der Geländeoberfläche liegen ist zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten..</p>		<p><i>noch zu 2.8</i></p> <p>2.7 Vor dem Hintergrund der geplanten Änderung erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen (Anwesen Fasanenring 21 und 23) gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Von Seiten der Beteiligten wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p> <p>2.8 <u>Zu 2.9</u> Erläuterung: Je nach Bauart ist im Rahmen der Projektplanung der entsprechende Brandschutz nachzuweisen. Kann dieser nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gewährleistet werden, sind geeignete Maßnahme wie beispielsweise die Anlage einer Löschwasserzisterne zu ergreifen. Dies ist laut Stellungnahme der Abt. 240 nicht zu erwarten.</p> <p>2.9</p> <p>2.10 Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>gegen die geplante Maßnahme besteht aus Brandschutztechnischer Sicht Bedenken und zusätzliche Auflagen. Die Punkte 11 aus der Begründung zum Entwurf auf Seite 26 und 27 sind im Bebauungsplan umzusetzen.</p> <p>Löschwasser: Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von min.2 Vollgeschosse im Gebiet 2 bis 4 und der GFZ von 0,4 bis 0,8 mit der baulichen Nutzung reinen Wohngebiet (WR) sowie der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung sind: mindestens 1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig. Löschwasser kann auch über Brauchwasserleitungen oder Zisternen mit Saugstellen gesichert werden!</p> <p>Zufahrten: Um den Anwohnern jeder Zeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr Hilfe leisten zu können, ist zwingend eine redundante Zufahrt - möglichst im Osten, in das Neubaugebiet vorzusehen. Darauf wurde in unserer Stellungnahme vom 18.03.2019 bereits hingewiesen.</p> <p>Hinweis: Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen.</p> <p>Hinweis: In Hessen wurden mit der H-VV-TB 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist zu beachten.</p> <p>Hinweis: Sollten Gebäude ohne 2.Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8m der Geländeoberfläche liegen ist zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten..</p>	<p>2.7</p> <p>2.8</p> <p>2.9</p> <p>2.10</p>	<p><u>Zu 2.10</u> Erläuterung:</p> <p>In der zitierten Verwaltungsvorschrift werden die in der Hessischen Bauordnung (HBO) benannten Anforderungen an bauliche Anlagen sowie daraus resultierende erforderliche Leistungsmerkmale von Bauprodukten konkretisiert; u.a. werden Regeln zur Standsicherheit baulicher Anlagen sowie zum Brandschutz, zum Wärmeschutz, usw. aufgeführt. Die darin benannten technischen Baubestimmungen müssen von allen am Bau beteiligten Personen bei der Planung, Berechnung, Ausführung und baurechtlichen Überprüfung von baulichen Anlagen beachtet werden.</p> <p>Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ behandelt u.a. die Ausgestaltung von Zugängen, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück. Pkt. 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses behandelt das Thema Brandschutz - Einsatz von Hub-Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr als zweiten Rettungsweg.</p> <p>Diese Regelung betreffen die nachfolgende Planungsebene bzw. die Ausführungsplanung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen führen nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Ländlicher Raum</p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung aufgrund der Flächeninanspruchnahme von sehr ertragssicheren Böden mit sehr hoher Bodenqualität und Nutzungseignung weiterhin grundlegenden Bedenken.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.04.2019.</p> <p>Der um das Baugebiet im Norden und Osten geplante neue landwirtschaftliche Weg sollte befestigt sein. Für die Anlage und Dimensionierung des landwirtschaftlichen Weges verweisen wir auf die aktuellen Richtlinien für den Ländlichen Wegebau (RI.W) von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Teil 1: Richtlinien für die Anlage und Dimensionierung Ländlicher Wege. So kann gewährleistet werden, dass moderne Landtechnik incl. Mähdröschler mit Schneidwerk, Zuckerrübenerntetechnik, LKW's (Rübenabfuhr) diesen Wirtschaftsweg nutzen können.</p> <p>Hinsichtlich der Anlage der CEF-Maßnahme „Blühstreifen für Feldlerchen“ im Teilplan B bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, bitten wir zu gewährleisten, dass bei der Flächenauswahl die örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirte) beteiligt sowie agrarstrukturelle Belange berücksichtigt werden. Dabei ist ebenfalls die Umsetzung im Rahmen freiwilliger vertraglicher Vereinbarungen mit den Ortslandwirten (Semd, Groß-Umstadt) abzustimmen.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Das angeforderte Artenschutzgutachten wurde zwischenzeitlich vorgelegt, die Flächen für die erforderlichen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche wurden mit der HLG, die im Auftrag der Vorhabenträgerin mit der Flächensuche beauftragt war, abgestimmt.</p> <p>Die textliche Festsetzung zur Ausgestaltung und Entwicklung der Blühstreifen im B-Plan (Teilplan B) ist mit dem Maßnahmenblatt der HLG zur Ausgestaltung (Anlage 2 zum Entwurf der Eintragungsbewilligung zur Grundbuchlichen Sicherung des haftenden Grundstückes) abzustimmen, damit keine Widersprüche bei der Maßnahmenumsetzung auftreten.</p> <p>Im Teilplan B zum B-Plan ist die komplette Parzelle 59 als Maßnahmenfläche festgesetzt, dies kann sich jedoch nur auf die beiden anzuliegenden Blühstreifen (2 Stck., jeweils mindestens 1000 m² groß) beziehen, da die Restfläche landwirtschaftlich genutzt werden kann. Wir empfehlen, einen umlaufenden Schwarzbrachestreifen textlich mitaufzunehmen.</p> <p>Für die Feldlerchenersatzhabitate ist ein Monitoring über die Dauer von 5 Jahren einzurichten, um beurteilen zu können, ob das Habitat angenommen wurde oder ggfs. optimiert werden muss. Das Monitoring ist verbindlich zu regeln.</p>		<p>Zu 2.11 Erläuterung:</p> <p>Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.05.2020 zu der Stellungnahme vom 01.04.2019 folgende Beschlüsse gefasst:</p> <p><i>„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.“</i></p> <p><i>„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.“</i></p> <p>2.11</p> <p>2.12</p> <p>2.13</p> <p>2.14</p> <p>2.15</p> <p>2.16</p> <p>Fortsetzung nächste Seite</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Ländlicher Raum</p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung aufgrund der Flächeninanspruchnahme von sehr ertragssicheren Böden mit sehr hoher Bodenqualität und Nutzungseignung weiterhin grundlegenden Bedenken.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.04.2019.</p> <p>Der um das Baugebiet im Norden und Osten geplante neue landwirtschaftliche Weg sollte befestigt sein. Für die Anlage und Dimensionierung des landwirtschaftlichen Weges verweisen wir auf die aktuellen Richtlinien für den Ländlichen Wegebau (RI.W) von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Teil 1: Richtlinien für die Anlage und Dimensionierung Ländlicher Wege. So kann gewährleistet werden, dass moderne Landtechnik incl. Mähdrescher mit Schneidwerk, Zuckerrübenerntetechnik, LKW's (Rübenabfuhr) diesen Wirtschaftsweg nutzen können.</p> <p>Hinsichtlich der Anlage der CEF-Maßnahme „Blühstreifen für Feldlerchen“ im Teilplan B bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, bitten wir zu gewährleisten, dass bei der Flächenauswahl die örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirte) beteiligt sowie agrarstrukturelle Belange berücksichtigt werden. Dabei ist ebenfalls die Umsetzung im Rahmen freiwilliger vertraglicher Vereinbarungen mit den Ortslandwirten (Semd, Groß-Umstadt) abzustimmen.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Das angeforderte Artenschutzgutachten wurde zwischenzeitlich vorgelegt, die Flächen für die erforderlichen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche wurden mit der HLG, die im Auftrag der Vorhabenträgerin mit der Flächensuche beauftragt war, abgestimmt.</p> <p>Die textliche Festsetzung zur Ausgestaltung und Entwicklung der Blühstreifen im B-Plan (Teilplan B) ist mit dem Maßnahmenblatt der HLG zur Ausgestaltung (Anlage 2 zum Entwurf der Eintragungsbewilligung zur Grundbuchlichen Sicherung des haftenden Grundstückes) abzustimmen, damit keine Widersprüche bei der Maßnahmenumsetzung auftreten.</p> <p>Im Teilplan B zum B-Plan ist die komplette Parzelle 59 als Maßnahmenfläche festgesetzt, dies kann sich jedoch nur auf die beiden anzulegenden Blühstreifen (2 Stck., jeweils mindestens 1000 m² groß) beziehen, da die Restfläche landwirtschaftlich genutzt werden kann. Wir empfehlen, einen umlaufenden Schwarzbrachestreifen textlich mitaufzunehmen.</p> <p>Für die Feldlerchenersatzhabitate ist ein Monitoring über die Dauer von 5 Jahren einzurichten, um beurteilen zu können, ob das Habitat angenommen wurde oder ggfs. optimiert werden muss. Das Monitoring ist verbindlich zu regeln.</p>	<p>2.11</p> <p>2.12</p> <p>2.13</p> <p>2.14</p> <p>2.15</p> <p>2.16</p>	<p>Erläuterung: Fortsetzung zu 2.11</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.“</i></p> <p><i>„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.“</i></p> <p style="text-align: center;">Fortsetzung nächste Seite</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Ländlicher Raum</p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung aufgrund der Flächeninanspruchnahme von sehr ertragssicheren Böden mit sehr hoher Bodenqualität und Nutzungseignung weiterhin grundlegenden Bedenken.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.04.2019.</p> <p>Der um das Baugebiet im Norden und Osten geplante neue landwirtschaftliche Weg sollte befestigt sein. Für die Anlage und Dimensionierung des landwirtschaftlichen Weges verweisen wir auf die aktuellen Richtlinien für den Ländlichen Wegebau (RI.W) von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Teil 1: Richtlinien für die Anlage und Dimensionierung Ländlicher Wege. So kann gewährleistet werden, dass moderne Landtechnik incl. Mähdrescher mit Schneidwerk, Zuckerrübenerntetechnik, LKW's (Rübenabfuhr) diesen Wirtschaftsweg nutzen können.</p> <p>Hinsichtlich der Anlage der CEF-Maßnahme „Blühstreifen für Feldlerchen“ im Teilplan B bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, bitten wir zu gewährleisten, dass bei der Flächenauswahl die örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirte) beteiligt sowie agrarstrukturelle Belange berücksichtigt werden. Dabei ist ebenfalls die Umsetzung im Rahmen freiwilliger vertraglicher Vereinbarungen mit den Ortslandwirten (Semd, Groß-Umstadt) abzustimmen.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Das angeforderte Artenschutzgutachten wurde zwischenzeitlich vorgelegt, die Flächen für die erforderlichen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche wurden mit der HLG, die im Auftrag der Vorhabenträgerin mit der Flächensuche beauftragt war, abgestimmt.</p> <p>Die textliche Festsetzung zur Ausgestaltung und Entwicklung der Blühstreifen im B-Plan (Teilplan B) ist mit dem Maßnahmenblatt der HLG zur Ausgestaltung (Anlage 2 zum Entwurf der Eintragungsbewilligung zur grundbuchlichen Sicherung des haftenden Grundstückes) abzustimmen, damit keine Widersprüche bei der Maßnahmenumsetzung auftreten.</p> <p>Im Teilplan B zum B-Plan ist die komplette Parzelle 59 als Maßnahmenfläche festgesetzt, dies kann sich jedoch nur auf die beiden anzulegenden Blühstreifen (2 Stck., jeweils mindestens 1000 m² groß) beziehen, da die Restfläche landwirtschaftlich genutzt werden kann. Wir empfehlen, einen umlaufenden Schwarzbrachestreifen textlich mitaufzunehmen.</p> <p>Für die Feldlerchenersatzhabitate ist ein Monitoring über die Dauer von 5 Jahren einzurichten, um beurteilen zu können, ob das Habitat angenommen wurde oder ggfs. optimiert werden muss. Das Monitoring ist verbindlich zu regeln.</p>	<p>2.11</p> <p>2.12</p> <p>2.13</p> <p>2.14</p> <p>2.15</p> <p>2.16</p>	<p>Erläuterung: <i>Fortsetzung zu 2.11</i></p> <p>„Der Hinweis, wonach aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den Feldern mit Geruchs- und Schallimmissionen zu rechnen ist, wird zur Kenntnis genommen. Da es sich hierbei um ortsübliche Emissionen im Zusammenhang mit deiner ordnungsgemäßen Landwirtschaft handelt, werden diese im Rahmen der Abwägung hingenommen und zu der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes festgehalten.“</p> <p>„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>„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.“ <i>Fortsetzung nächste Seite</i></p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Ländlicher Raum</p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung aufgrund der Flächeninanspruchnahme von sehr ertragssicheren Böden mit sehr hoher Bodenqualität und Nutzungseignung weiterhin grundlegenden Bedenken.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.04.2019.</p> <p>Der um das Baugebiet im Norden und Osten geplante neue landwirtschaftliche Weg sollte befestigt sein. Für die Anlage und Dimensionierung des landwirtschaftlichen Weges verweisen wir auf die aktuellen Richtlinien für den Ländlichen Wegebau (RI.W) von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Teil 1: Richtlinien für die Anlage und Dimensionierung Ländlicher Wege. So kann gewährleistet werden, dass moderne Landtechnik incl. Mähdrescher mit Schneidwerk, Zuckerrübenerntetechnik, LKW's (Rübenabfuhr) diesen Wirtschaftsweg nutzen können.</p> <p>Hinsichtlich der Anlage der CEF-Maßnahme „Blühstreifen für Feldlerchen“ im Teilplan B bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, bitten wir zu gewährleisten, dass bei der Flächenauswahl die örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirte) beteiligt sowie agrarstrukturelle Belange berücksichtigt werden. Dabei ist ebenfalls die Umsetzung im Rahmen freiwilliger vertraglicher Vereinbarungen mit den Ortslandwirten (Semd, Groß-Umstadt) abzustimmen.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Das angeforderte Artenschutzgutachten wurde zwischenzeitlich vorgelegt, die Flächen für die erforderlichen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche wurden mit der HLG, die im Auftrag der Vorhabenträgerin mit der Flächensuche beauftragt war, abgestimmt.</p> <p>Die textliche Festsetzung zur Ausgestaltung und Entwicklung der Blühstreifen im B-Plan (Teilplan B) ist mit dem Maßnahmenblatt der HLG zur Ausgestaltung (Anlage 2 zum Entwurf der Eintragungsbewilligung zur Grundbuchlichen Sicherung des haftenden Grundstückes) abzustimmen, damit keine Widersprüche bei der Maßnahmenumsetzung auftreten.</p> <p>Im Teilplan B zum B-Plan ist die komplette Parzelle 59 als Maßnahmenfläche festgesetzt, dies kann sich jedoch nur auf die beiden anzulegenden Blühstreifen (2 Stck., jeweils mindestens 1000 m² groß) beziehen, da die Restfläche landwirtschaftlich genutzt werden kann. Wir empfehlen, einen umlaufenden Schwarzbrachestreifen textlich mitaufzunehmen.</p> <p>Für die Feldlerchenersatzhabitate ist ein Monitoring über die Dauer von 5 Jahren einzurichten, um beurteilen zu können, ob das Habitat angenommen wurde oder ggfs. optimiert werden muss. Das Monitoring ist verbindlich zu regeln.</p>		<p>Erläuterung: Fortsetzung zu 2.11</p> <p>2.11 „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 grünordnerischen 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>2.12 „Die Anregung des Kreisausschusses, den Ortslandwirt zu beteiligen, wird für den anstehenden Planverfahrensschritt aufgegriffen.“</p> <p>2.13 „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> <p>2.14</p> <p>2.15 Beschlussvorschlag: Da sich die Sachlage bzgl. der mit Schreiben vom 01.04.2019 vonseiten des Fachgebietes „Ländlicher Raum“ vorgebrachten Ausführungen nicht geändert hat, wird den jeweiligen diesbezüglich vom Haupt- und Finanzausschusses am 04.05.2020 gefassten Beschluss inhaltlich verwiesen.</p> <p>2.16</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Ländlicher Raum</p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung aufgrund der Flächeninanspruchnahme von sehr ertragssicheren Böden mit sehr hoher Bodenqualität und Nutzungseignung weiterhin grundlegenden Bedenken.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.04.2019.</p> <p>Der um das Baugebiet im Norden und Osten geplante neue landwirtschaftliche Weg sollte befestigt sein. Für die Anlage und Dimensionierung des landwirtschaftlichen Weges verweisen wir auf die aktuellen Richtlinien für den Ländlichen Wegebau (RLW) von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Teil 1: Richtlinien für die Anlage und Dimensionierung Ländlicher Wege. So kann gewährleistet werden, dass moderne Landtechnik incl. Mähdrescher mit Schneidwerk, Zuckerrübenerntetechnik, LKW's (Rübenabfuhr) diesen Wirtschaftsweg nutzen können.</p> <p>Hinsichtlich der Anlage der CEF-Maßnahme „Blühstreifen für Feldlerchen“ im Teilplan B bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, bitten wir zu gewährleisten, dass bei der Flächenauswahl die örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirte) beteiligt sowie agrarstrukturelle Belange berücksichtigt werden. Dabei ist ebenfalls die Umsetzung im Rahmen freiwilliger vertraglicher Vereinbarungen mit den Ortslandwirten (Semd, Groß-Umstadt) abzustimmen.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Das angeforderte Artenschutzgutachten wurde zwischenzeitlich vorgelegt, die Flächen für die erforderlichen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche wurden mit der HLG, die im Auftrag der Vorhabenträgerin mit der Flächensuche beauftragt war, abgestimmt.</p> <p>Die textliche Festsetzung zur Ausgestaltung und Entwicklung der Blühstreifen im B-Plan (Teilplan B) ist mit dem Maßnahmenblatt der HLG zur Ausgestaltung (Anlage 2 zum Entwurf der Eintragungsbewilligung zur grundbuchlichen Sicherung des haftenden Grundstückes) abzustimmen, damit keine Widersprüche bei der Maßnahmenumsetzung auftreten.</p> <p>Im Teilplan B zum B-Plan ist die komplette Parzelle 59 als Maßnahmenfläche festgesetzt, dies kann sich jedoch nur auf die beiden anzulegenden Blühstreifen (2 Stck., jeweils mindestens 1000 m² groß) beziehen, da die Restfläche landwirtschaftlich genutzt werden kann. Wir empfehlen, einen umlaufenden Schwarzbrachestreifen textlich mitaufzunehmen.</p> <p>Für die Feldlerchenersatzhabitate ist ein Monitoring über die Dauer von 5 Jahren einzurichten, um beurteilen zu können, ob das Habitat angenommen wurde oder ggfs. optimiert werden muss. Das Monitoring ist verbindlich zu regeln.</p>	<p>2.11</p> <p>2.12</p> <p>2.13</p> <p>2.14</p> <p>2.15</p> <p>2.16</p>	<p><u>Zu 2.12</u> Erläuterung: Der geplante landwirtschaftlich Weg soll in erster Linie als Wendeweg dienen. Festgesetzt ist eine Breite von 4m. Die Zuwegung soll über den im Norden verlaufende Wegeparzelle Nr. 244 erfolgen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Fachgebietes ländlicher Raum bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu 2.13</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf sieht im Teilplan B entsprechende Festsetzungen zur Anlage der erforderlichen Blühstreifen vor. Die Anlage von Blühstreifen erfolgt im Rahmen von vertraglichen Regelungen mit dem Pächter.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung ergibt sich daraus nicht.</p> <p><u>Zu 2.14</u> Erläuterung: Der Bebauungsplan in der Fassung der öffentlichen Auslegung enthält eine Festsetzung zur „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Blühstreifen“ (Teilplan B). Hier ist festgesetzt, dass auf dem Flurstück Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 17, Nr. 59 zwei Blühstreifen von jeweils 1.000 m² zu entwickeln und aus der landwirtschaftlichen Intensivnutzung herauszunehmen sind. Diese Streifen sind mit einer speziellen Regelsaatgutmischung einzusäen und dienen als Ersatzlebensraum für bodenbrütende Vogelarten.</p> <p>Zwischenzeitlich wurden in Zusammenarbeit mit der Hessischen Landgesellschaft (HLG) Pflegeverträge zwischen Landwirten und der Stadt Groß-Umstadt zur Anlage und Pflege dieser Blühstreifen abgeschlossen. In diesen Pflegeverträgen erfolgt eine Konkretisierung bezüglich der o.g. Anlage und Pflegemaßnahmen.</p> <p>Die planungsrechtliche Festsetzungen des Teilplanes B werden an das genannte Maßnahmenblatt sowie die vertraglich geregelten Bewirtschaftungsaufgaben im Pflegevertrag angepasst.</p> <p><i>Fortsetzung nächste Seite</i></p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Ländlicher Raum</p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung aufgrund der Flächeninanspruchnahme von sehr ertragssicheren Böden mit sehr hoher Bodenqualität und Nutzungseignung weiterhin grundlegenden Bedenken.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.04.2019.</p> <p>Der um das Baugebiet im Norden und Osten geplante neue landwirtschaftliche Weg sollte befestigt sein. Für die Anlage und Dimensionierung des landwirtschaftlichen Weges verweisen wir auf die aktuellen Richtlinien für den Ländlichen Wegebau (RI.W) von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Teil 1: Richtlinien für die Anlage und Dimensionierung Ländlicher Wege. So kann gewährleistet werden, dass moderne Landtechnik incl. Mähdröschler mit Schneidwerk, Zuckerrübenerntetechnik, LKW's (Rübenabfuhr) diesen Wirtschaftsweg nutzen können.</p> <p>Hinsichtlich der Anlage der CEF-Maßnahme „Blühstreifen für Feldlerchen“ im Teilplan B bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, bitten wir zu gewährleisten, dass bei der Flächenauswahl die örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirte) beteiligt sowie agrarstrukturelle Belange berücksichtigt werden. Dabei ist ebenfalls die Umsetzung im Rahmen freiwilliger vertraglicher Vereinbarungen mit den Ortslandwirten (Semd, Groß-Umstadt) abzustimmen.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Das angeforderte Artenschutzgutachten wurde zwischenzeitlich vorgelegt, die Flächen für die erforderlichen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche wurden mit der HLG, die im Auftrag der Vorhabenträgerin mit der Flächensuche beauftragt war, abgestimmt.</p> <p>Die textliche Festsetzung zur Ausgestaltung und Entwicklung der Blühstreifen im B-Plan (Teilplan B) ist mit dem Maßnahmenblatt der HLG zur Ausgestaltung (Anlage 2 zum Entwurf der Eintragungsbewilligung zur Grundbuchlichen Sicherung des haftenden Grundstückes) abzustimmen, damit keine Widersprüche bei der Maßnahmenumsetzung auftreten.</p> <p>Im Teilplan B zum B-Plan ist die komplette Parzelle 59 als Maßnahmenfläche festgesetzt, dies kann sich jedoch nur auf die beiden anzulegenden Blühstreifen (2 Stck., jeweils mindestens 1000 m² groß) beziehen, da die Restfläche landwirtschaftlich genutzt werden kann. Wir empfehlen, einen umlaufenden Schwarzbrachestreifen textlich mitaufzunehmen.</p> <p>Für die Feldlerchenersatzhabitate ist ein Monitoring über die Dauer von 5 Jahren einzurichten, um beurteilen zu können, ob das Habitat angenommen wurde oder ggfs. optimiert werden muss. Das Monitoring ist verbindlich zu regeln.</p>	<p>2.11</p> <p>2.12</p> <p>2.13</p> <p>2.14</p> <p>2.15</p> <p>2.16</p>	<p>Erläuterung: <i>Fortsetzung zu 2.14</i></p> <p>Ergänzend aufgenommen wird u.a. die Anlage eines Schwarzbrachesaums, die Verwendung best. Regelsaatgutmischung sowie der Zeitraum zur Durchführung der Pflegemaßnahmen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p> <p><u>Zu 2.15</u> Erläuterung: Als Teilplan B des Bebauungsplanentwurfes ist das gesamte Flurstück Nr. 59 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Blühstreifen“ festgesetzt.</p> <p>Zeichnerisch ist in der festgesetzten Fläche im Südwesten als auch im Nordosten eine 10 m tiefe Zone für die mögliche Anlage von Blühstreifen dargestellt. Allerdings ist gemäß den Festsetzungen auch eine andere Ausgestaltung der festgesetzten Blühstreifen unter Einhaltung der textlich formulierten Vorgaben zur Länge und Breite sowie zur Flächengröße möglich. Die verbleibenden Flächen können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, einen umlaufenden Schwarzbrachestreifen textlich mit aufzunehmen, wird dahingehend berücksichtigt, dass die Festsetzung zur „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Blühstreifen“ (Teilplan B) überarbeitet wird und die anzulegenden Blühstreifen zusätzlich mit einem umlaufenden Schwarzbrachestreifen auszugestalten sind.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Ländlicher Raum</p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung aufgrund der Flächeninanspruchnahme von sehr ertragssicheren Böden mit sehr hoher Bodenqualität und Nutzungseignung weiterhin grundlegenden Bedenken.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.04.2019.</p> <p>Der um das Baugebiet im Norden und Osten geplante neue landwirtschaftliche Weg sollte befestigt sein. Für die Anlage und Dimensionierung des landwirtschaftlichen Weges verweisen wir auf die aktuellen Richtlinien für den Ländlichen Wegebau (RI.W) von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Teil 1: Richtlinien für die Anlage und Dimensionierung Ländlicher Wege. So kann gewährleistet werden, dass moderne Landtechnik incl. Mähdrescher mit Schneidwerk, Zuckerrübenerntetechnik, LKW's (Rübenabfuhr) diesen Wirtschaftsweg nutzen können.</p> <p>Hinsichtlich der Anlage der CEF-Maßnahme „Blühstreifen für Feldlerchen“ im Teilplan B bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, bitten wir zu gewährleisten, dass bei der Flächenauswahl die örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirte) beteiligt sowie agrarstrukturelle Belange berücksichtigt werden. Dabei ist ebenfalls die Umsetzung im Rahmen freiwilliger vertraglicher Vereinbarungen mit den Ortslandwirten (Semd, Groß-Umstadt) abzustimmen.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Das angeforderte Artenschutzgutachten wurde zwischenzeitlich vorgelegt, die Flächen für die erforderlichen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche wurden mit der HLG, die im Auftrag der Vorhabenträgerin mit der Flächensuche beauftragt war, abgestimmt.</p> <p>Die textliche Festsetzung zur Ausgestaltung und Entwicklung der Blühstreifen im B-Plan (Teilplan B) ist mit dem Maßnahmenblatt der HLG zur Ausgestaltung (Anlage 2 zum Entwurf der Eintragungsbewilligung zur Grundbuchlichen Sicherung des haftenden Grundstückes) abzustimmen, damit keine Widersprüche bei der Maßnahmenumsetzung auftreten.</p> <p>Im Teilplan B zum B-Plan ist die komplette Parzelle 59 als Maßnahmenfläche festgesetzt, dies kann sich jedoch nur auf die beiden anzuliegenden Blühstreifen (2 Stck., jeweils mindestens 1000 m² groß) beziehen, da die Restfläche landwirtschaftlich genutzt werden kann. Wir empfehlen, einen umlaufenden Schwarzbrachestreifen textlich mitaufzunehmen.</p> <p>Für die Feldlerchenersatzhabitate ist ein Monitoring über die Dauer von 5 Jahren einzurichten, um beurteilen zu können, ob das Habitat angenommen wurde oder ggfs. optimiert werden muss. Das Monitoring ist verbindlich zu regeln.</p>		<p style="text-align: center;">2.11</p> <p style="text-align: center;">2.12</p> <p style="text-align: center;">2.13</p> <p style="text-align: center;">2.14</p> <p style="text-align: center;">2.15</p> <p style="text-align: center;">2.16</p> <p><u>Zu 2.16</u> Erläuterung: Mit dem Monitoring soll der Ersteller des Artenschutzprüfung beauftragt werden. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Monitoring wird vertraglich sichergestellt.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Polizeipräsidium Südhessen</p> <p>Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme vom 22.03.2019 sehen wir den Ausbau im Mischprinzip ohne bauliche Trennung in Fahrbahn und Gehweg im Einmündungsbereich (vorgesehen 8 m Breite) nach wie vor kritisch, insbesondere im Begegnungsfall zweier größerer Fahrzeuge, Fußgänger und/oder Radfahrer.</p> <p>Widersprüchlich scheinen uns die weiteren Ausführungen zu den Wohnwegen, die mit einer Gesamtbreite von 7 m in Fahrbahn (5 m bis 5,50 m) und beidseits Gehwege (1 m bis 1,50 m) unterteilt werden sollen- bei gleichzeitiger Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs.</p> <p>Wir empfehlen erneut eine frühzeitige Einbindung der Fachbehörden (Verkehr), um eine regelkonforme, verkehrssichere Ausgestaltung der Verkehrsfläche zu erzielen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung in der Erschließungs- und Ausführungsplanung.</p>	<p>2.17</p>	<p><u>Zu 2.17</u> Erläuterung:</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf erfolgt lediglich die Festsetzung der Straßen als „Öffentliche Verkehrsfläche“. Eine weitergehende Differenzierung in Fahrbahn- und Gehwegflächen erfolgt nicht. Ebenso erfolgt <u>keine</u> Festsetzung als „Verkehrsberuhigter Bereich“, so dass die konkrete Ausgestaltung und Widmung der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen bleibt.</p> <p>Die vorgegebene Breite insgesamt 8 bzw. 7 m wird dabei weiterhin als ausreichend erachtet, um das innerhalb des Plangebietes zu erwartende Verkehrsaufkommen verkehrssicher abwickeln zu können.</p> <p>Die Ausführungen werden in der Begründung dargelegt.</p>
<p>Immissionsschutz</p> <p>Mit Verweis auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, wie z.B. Wärmepumpen, Kühlgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke, empfehlen wir folgende Textfestsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regenerative Energieträger wie Sonne und Erdwärme sind, wo dieses sinnvoll möglich ist, einzusetzen. Die Dächer der Gebäude sind so auszurichten, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt der Einsatz von Sonnenkollektoren zum Zwecke der Strom- bzw. Wasserezeugung möglich wird. 	<p>2.18</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig. 	<p>2.19</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung: 	<p>2.20</p>	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Polizeipräsidium Südhessen</p> <p>Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme vom 22.03.2019 sehen wir den Ausbau im Mischprinzip ohne bauliche Trennung in Fahrbahn und Gehweg im Einmündungsbereich (vorgesehen 8 m Breite) nach wie vor kritisch, insbesondere im Begegnungsfall zweier größerer Fahrzeuge, Fußgänger und/oder Radfahrer. Widersprüchlich scheinen uns die weiteren Ausführungen zu den Wohnwegen, die mit einer Gesamtbreite von 7 m in Fahrbahn (5 m bis 5,50 m) und beidseits Gehwege (1 m bis 1,50 m) unterteilt werden sollen- bei gleichzeitiger Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs. Wir empfehlen erneut eine frühzeitige Einbindung der Fachbehörden (Verkehr), um eine regelkonforme, verkehrssichere Ausgestaltung der Verkehrsfläche zu erzielen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung in der Erschließungs- und Ausführungsplanung.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Mit Verweis auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, wie z.B. Wärmepumpen, Kühlgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke, empfehlen wir folgende Textfestsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regenerative Energieträger wie Sonne und Erdwärme sind, wo dieses sinnvoll möglich ist, einzusetzen. Die Dächer der Gebäude sind so auszurichten, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt der Einsatz von Sonnenkollektoren zum Zwecke der Strom- bzw. Wasserezeugung möglich wird. • Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig. • Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung: 	<p>2.17</p> <p><u>Zu 2.18</u> Erläuterung: Der vorliegende Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung trifft u.a. auch Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung der Gebäude. Im Wesentlichen orientieren sich diese an der entlang des Fasanenrings bestehenden Bebauung bzw. der vorgesehenen Erschließung des Plangebietes sowie der Lage der Bauflächen am zukünftigen Ortsrand des Stadtteiles Semd. Für den überwiegenden Teil der Dachflächen der Gebäude ergibt sich somit bei Errichtung von Sattel- oder Pultdächern eine nach Süden bzw. Südwesten hin orientierte Dachflächenausrichtung, die aus Gründen der Nutzung der Solarenergie als gut geeignet zu beurteilen ist. Lediglich am östlichen Plangebietsrand wird für Teile der hier vorgesehenen Bauflächen eine Nord-Süd-Ausrichtung als Hauptfirstrichtung festgesetzt. Diese erfolgt zum einen in Fortführung der bestehenden Hauptfirstrichtung im Bestandsgebiet sowie aufgrund der Zielsetzung, zum östlichen Ortsrand hin großflächige Giebelflächen zu vermeiden und stattdessen eine traufständige Stellung der Gebäude vorzugeben. Zudem ist anzumerken, dass mit Blick auf die fortgeschrittene technische Entwicklung auch eine Nutzung von Solaranlagen auf diesen Dächern möglich ist.</p> <p>2.18</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p>2.19</p> <p>2.20</p>	<p>Beschlussfassung</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Polizeipräsidium Südhessen</p> <p>Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme vom 22.03.2019 sehen wir den Ausbau im Mischprinzip ohne bauliche Trennung in Fahrbahn und Gehweg im Einmündungsbereich (vorgesehen 8 m Breite) nach wie vor kritisch, insbesondere im Begegnungsfall zweier größerer Fahrzeuge, Fußgänger und/oder Radfahrer.</p> <p>Widersprüchlich scheinen uns die weiteren Ausführungen zu den Wohnwegen, die mit einer Gesamtbreite von 7 m in Fahrbahn (5 m bis 5,50 m) und beidseits Gehwege (1 m bis 1,50 m) unterteilt werden sollen- bei gleichzeitiger Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs.</p> <p>Wir empfehlen erneut eine frühzeitige Einbindung der Fachbehörden (Verkehr), um eine regelkonforme, verkehrssichere Ausgestaltung der Verkehrsfläche zu erzielen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung in der Erschließungs- und Ausführungsplanung.</p>	2.17	<p><u>Zu 2.19</u> Erläuterung: Empfohlen wird, die nebenstehenden Ausführungen in die Begründung als Hinweis aufzunehmen. Die Errichtung von Solaranlagen u.a. auch auf den Dächern der Gebäude wird planungsrechtlich nicht reglementiert. So wurde u.a. auf die Festsetzung von Vorgaben zur Dacheindeckung verzichtet. Es kann auf die technischen Regelungen zur Energieeinsparung verwiesen werden, die den zukünftigen Bauherren auch einen gewissen Spielraum bei dem Einsatz regenerativer Energien überlässt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, die Begründung zu ergänzen.</p>
<p>Immissionsschutz</p> <p>Mit Verweis auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, wie z.B. Wärmepumpen, Kühlgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke, empfehlen wir folgende Textfestsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regenerative Energieträger wie Sonne und Erdwärme sind, wo dieses sinnvoll möglich ist, einzusetzen. Die Dächer der Gebäude sind so auszurichten, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt der Einsatz von Sonnenkollektoren zum Zwecke der Strom- bzw. Wassererzeugung möglich wird. 	2.18	
<ul style="list-style-type: none"> • Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig. 	2.19	
<ul style="list-style-type: none"> • Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung: 	2.20	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020																																																																																																																																																																																															
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung																																																																																																																																																																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Schallemis- sion</th> <th colspan="3">Abstand zum nächsten Immissionsort in</th> </tr> <tr> <th>WR</th> <th>WA</th> <th>MD, MI, MK, MU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>48 dB</td><td>3,0 m</td><td>< 3,0 m</td><td>< 3,0 m</td></tr> <tr><td>49 dB</td><td>3,4 m</td><td>< 3,0 m</td><td>< 3,0 m</td></tr> <tr><td>50 dB</td><td>3,9 m</td><td>< 3,0 m</td><td>< 3,0 m</td></tr> <tr><td>51 dB</td><td>4,5 m</td><td>< 3,0 m</td><td>< 3,0 m</td></tr> <tr><td>52 dB</td><td>5,2 m</td><td>< 3,0 m</td><td>< 3,0 m</td></tr> <tr><td>53 dB</td><td>5,9 m</td><td>3,0 m</td><td>< 3,0 m</td></tr> <tr><td>54 dB</td><td>6,7 m</td><td>3,4 m</td><td>< 3,0 m</td></tr> <tr><td>55 dB</td><td>7,6 m</td><td>3,9 m</td><td>< 3,0 m</td></tr> <tr><td>56 dB</td><td>8,6 m</td><td>4,5 m</td><td>< 3,0 m</td></tr> <tr><td>57 dB</td><td>9,7 m</td><td>5,2 m</td><td>< 3,0 m</td></tr> <tr><td>58 dB</td><td>10,9 m</td><td>5,9 m</td><td>3,0 m</td></tr> <tr><td>59 dB</td><td>12,3 m</td><td>6,7 m</td><td>3,4 m</td></tr> <tr><td>60 dB</td><td>13,9 m</td><td>7,6 m</td><td>3,9 m</td></tr> <tr><td>61 dB</td><td>15,6 m</td><td>8,6 m</td><td>4,5 m</td></tr> <tr><td>62 dB</td><td>17,6 m</td><td>9,7 m</td><td>5,2 m</td></tr> <tr><td>63 dB</td><td>19,7 m</td><td>10,9 m</td><td>5,9 m</td></tr> <tr><td>64 dB</td><td>22,2 m</td><td>12,3 m</td><td>6,7 m</td></tr> <tr><td>65 dB</td><td>23,7 m</td><td>13,9 m</td><td>7,6 m</td></tr> <tr><td>66 dB</td><td>25,4 m</td><td>15,6 m</td><td>8,6 m</td></tr> <tr><td>67 dB</td><td>27,3 m</td><td>17,6 m</td><td>9,7 m</td></tr> <tr><td>68 dB</td><td>29,4 m</td><td>19,7 m</td><td>10,9 m</td></tr> <tr><td>69 dB</td><td>31,8 m</td><td>22,2 m</td><td>12,3 m</td></tr> <tr><td>70 dB</td><td>34,4 m</td><td>23,7 m</td><td>13,9 m</td></tr> <tr><td>71 dB</td><td>37,4 m</td><td>25,4 m</td><td>15,6 m</td></tr> <tr><td>72 dB</td><td>40,8 m</td><td>27,3 m</td><td>17,6 m</td></tr> <tr><td>73 dB</td><td>44,6 m</td><td>29,4 m</td><td>19,7 m</td></tr> <tr><td>74 dB</td><td>48,8 m</td><td>31,8 m</td><td>22,2 m</td></tr> <tr><td>75 dB</td><td>53,6 m</td><td>34,4 m</td><td>23,7 m</td></tr> <tr><td>76 dB</td><td>58,9 m</td><td>37,4 m</td><td>25,4 m</td></tr> <tr><td>77 dB</td><td>64,9 m</td><td>40,8 m</td><td>27,3 m</td></tr> <tr><td>78 dB</td><td>71,7 m</td><td>44,6 m</td><td>29,4 m</td></tr> <tr><td>79 dB</td><td>79,2 m</td><td>48,8 m</td><td>31,8 m</td></tr> <tr><td>80 dB</td><td>87,6 m</td><td>53,6 m</td><td>34,4 m</td></tr> <tr><td>81 dB</td><td>97,1 m</td><td>58,9 m</td><td>37,4 m</td></tr> <tr><td>82 dB</td><td>107,7 m</td><td>64,9 m</td><td>40,8 m</td></tr> <tr><td>83 dB</td><td>119,5 m</td><td>71,7 m</td><td>44,6 m</td></tr> <tr><td>84 dB</td><td>132,7 m</td><td>79,2 m</td><td>48,8 m</td></tr> <tr><td>85 dB</td><td>147,5 m</td><td>87,6 m</td><td>53,6 m</td></tr> <tr><td>86 dB</td><td>163,9 m</td><td>97,1 m</td><td>58,9 m</td></tr> <tr><td>87 dB</td><td>182,2 m</td><td>107,7 m</td><td>64,9 m</td></tr> <tr><td>88 dB</td><td>202,6 m</td><td>119,5 m</td><td>71,7 m</td></tr> <tr><td>89 dB</td><td>225,2 m</td><td>132,7 m</td><td>79,2 m</td></tr> <tr><td>90 dB</td><td>250,4 m</td><td>147,5 m</td><td>87,6 m</td></tr> <tr><td>91 dB</td><td>278,3 m</td><td>163,9 m</td><td>97,1 m</td></tr> <tr><td>92 dB</td><td>309,1 m</td><td>182,2 m</td><td>107,7 m</td></tr> <tr><td>93 dB</td><td>343,3 m</td><td>202,6 m</td><td>119,5 m</td></tr> </tbody> </table>		Schallemis- sion	Abstand zum nächsten Immissionsort in			WR	WA	MD, MI, MK, MU	48 dB	3,0 m	< 3,0 m	< 3,0 m	49 dB	3,4 m	< 3,0 m	< 3,0 m	50 dB	3,9 m	< 3,0 m	< 3,0 m	51 dB	4,5 m	< 3,0 m	< 3,0 m	52 dB	5,2 m	< 3,0 m	< 3,0 m	53 dB	5,9 m	3,0 m	< 3,0 m	54 dB	6,7 m	3,4 m	< 3,0 m	55 dB	7,6 m	3,9 m	< 3,0 m	56 dB	8,6 m	4,5 m	< 3,0 m	57 dB	9,7 m	5,2 m	< 3,0 m	58 dB	10,9 m	5,9 m	3,0 m	59 dB	12,3 m	6,7 m	3,4 m	60 dB	13,9 m	7,6 m	3,9 m	61 dB	15,6 m	8,6 m	4,5 m	62 dB	17,6 m	9,7 m	5,2 m	63 dB	19,7 m	10,9 m	5,9 m	64 dB	22,2 m	12,3 m	6,7 m	65 dB	23,7 m	13,9 m	7,6 m	66 dB	25,4 m	15,6 m	8,6 m	67 dB	27,3 m	17,6 m	9,7 m	68 dB	29,4 m	19,7 m	10,9 m	69 dB	31,8 m	22,2 m	12,3 m	70 dB	34,4 m	23,7 m	13,9 m	71 dB	37,4 m	25,4 m	15,6 m	72 dB	40,8 m	27,3 m	17,6 m	73 dB	44,6 m	29,4 m	19,7 m	74 dB	48,8 m	31,8 m	22,2 m	75 dB	53,6 m	34,4 m	23,7 m	76 dB	58,9 m	37,4 m	25,4 m	77 dB	64,9 m	40,8 m	27,3 m	78 dB	71,7 m	44,6 m	29,4 m	79 dB	79,2 m	48,8 m	31,8 m	80 dB	87,6 m	53,6 m	34,4 m	81 dB	97,1 m	58,9 m	37,4 m	82 dB	107,7 m	64,9 m	40,8 m	83 dB	119,5 m	71,7 m	44,6 m	84 dB	132,7 m	79,2 m	48,8 m	85 dB	147,5 m	87,6 m	53,6 m	86 dB	163,9 m	97,1 m	58,9 m	87 dB	182,2 m	107,7 m	64,9 m	88 dB	202,6 m	119,5 m	71,7 m	89 dB	225,2 m	132,7 m	79,2 m	90 dB	250,4 m	147,5 m	87,6 m	91 dB	278,3 m	163,9 m	97,1 m	92 dB	309,1 m	182,2 m	107,7 m	93 dB	343,3 m	202,6 m	119,5 m	2.20
Schallemis- sion	Abstand zum nächsten Immissionsort in																																																																																																																																																																																																
	WR	WA	MD, MI, MK, MU																																																																																																																																																																																														
48 dB	3,0 m	< 3,0 m	< 3,0 m																																																																																																																																																																																														
49 dB	3,4 m	< 3,0 m	< 3,0 m																																																																																																																																																																																														
50 dB	3,9 m	< 3,0 m	< 3,0 m																																																																																																																																																																																														
51 dB	4,5 m	< 3,0 m	< 3,0 m																																																																																																																																																																																														
52 dB	5,2 m	< 3,0 m	< 3,0 m																																																																																																																																																																																														
53 dB	5,9 m	3,0 m	< 3,0 m																																																																																																																																																																																														
54 dB	6,7 m	3,4 m	< 3,0 m																																																																																																																																																																																														
55 dB	7,6 m	3,9 m	< 3,0 m																																																																																																																																																																																														
56 dB	8,6 m	4,5 m	< 3,0 m																																																																																																																																																																																														
57 dB	9,7 m	5,2 m	< 3,0 m																																																																																																																																																																																														
58 dB	10,9 m	5,9 m	3,0 m																																																																																																																																																																																														
59 dB	12,3 m	6,7 m	3,4 m																																																																																																																																																																																														
60 dB	13,9 m	7,6 m	3,9 m																																																																																																																																																																																														
61 dB	15,6 m	8,6 m	4,5 m																																																																																																																																																																																														
62 dB	17,6 m	9,7 m	5,2 m																																																																																																																																																																																														
63 dB	19,7 m	10,9 m	5,9 m																																																																																																																																																																																														
64 dB	22,2 m	12,3 m	6,7 m																																																																																																																																																																																														
65 dB	23,7 m	13,9 m	7,6 m																																																																																																																																																																																														
66 dB	25,4 m	15,6 m	8,6 m																																																																																																																																																																																														
67 dB	27,3 m	17,6 m	9,7 m																																																																																																																																																																																														
68 dB	29,4 m	19,7 m	10,9 m																																																																																																																																																																																														
69 dB	31,8 m	22,2 m	12,3 m																																																																																																																																																																																														
70 dB	34,4 m	23,7 m	13,9 m																																																																																																																																																																																														
71 dB	37,4 m	25,4 m	15,6 m																																																																																																																																																																																														
72 dB	40,8 m	27,3 m	17,6 m																																																																																																																																																																																														
73 dB	44,6 m	29,4 m	19,7 m																																																																																																																																																																																														
74 dB	48,8 m	31,8 m	22,2 m																																																																																																																																																																																														
75 dB	53,6 m	34,4 m	23,7 m																																																																																																																																																																																														
76 dB	58,9 m	37,4 m	25,4 m																																																																																																																																																																																														
77 dB	64,9 m	40,8 m	27,3 m																																																																																																																																																																																														
78 dB	71,7 m	44,6 m	29,4 m																																																																																																																																																																																														
79 dB	79,2 m	48,8 m	31,8 m																																																																																																																																																																																														
80 dB	87,6 m	53,6 m	34,4 m																																																																																																																																																																																														
81 dB	97,1 m	58,9 m	37,4 m																																																																																																																																																																																														
82 dB	107,7 m	64,9 m	40,8 m																																																																																																																																																																																														
83 dB	119,5 m	71,7 m	44,6 m																																																																																																																																																																																														
84 dB	132,7 m	79,2 m	48,8 m																																																																																																																																																																																														
85 dB	147,5 m	87,6 m	53,6 m																																																																																																																																																																																														
86 dB	163,9 m	97,1 m	58,9 m																																																																																																																																																																																														
87 dB	182,2 m	107,7 m	64,9 m																																																																																																																																																																																														
88 dB	202,6 m	119,5 m	71,7 m																																																																																																																																																																																														
89 dB	225,2 m	132,7 m	79,2 m																																																																																																																																																																																														
90 dB	250,4 m	147,5 m	87,6 m																																																																																																																																																																																														
91 dB	278,3 m	163,9 m	97,1 m																																																																																																																																																																																														
92 dB	309,1 m	182,2 m	107,7 m																																																																																																																																																																																														
93 dB	343,3 m	202,6 m	119,5 m																																																																																																																																																																																														

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen	
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt
	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Für Schallemissionen unter 48 dB liegt der erforderliche Abstand zum nächsten Immissionsort unter 3,0 m.</p> <p>Größere Abstände zum Immissionsort oder weitergehende Betriebszeiteinschränkungen können sich unter anderem ergeben, wenn bei der Bestimmung des Beurteilungspegels ein Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit nach Anhang A.3.3.5 TA Lärm zur Anwendung kommt (TI-Zuschlag).</p> <p>Reduzierung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 6 dB („Irrelevanzkriterium“), Ausbreitungsprognose nach DIN ISO 9613-2, freie Schallausbreitung über reflektierender Fläche, $h_s = 1,5$ m, $h_r = 2$ m, $\alpha = 2$ dB/km, $C_{met} = 0$</p> <p>Viele Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke sind für herkömmliche Bebauungssituationen nicht geeignet, so dass Einhausungen und Abschirmungen notwendig werden. Selbst wenn größere Abstände in einer Bebauungssituation möglich sind und dadurch der Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort nach Anhang A.1.3 TA Lärm (0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes) eingehalten wird, bedeutet dies allerdings noch nicht, dass insoweit auch immer der Außenwohnbereich (Terrasse, Garten etc.) nicht verlärm ist. Die TA Lärm sieht einen Schutz des Außenwohnbereichs nicht ausdrücklich vor. Liegt der Außenwohnbereich nicht in der Nähe des maßgeblichen Immissionsortes, sondern in der Nähe des auf dem Nachbargrundstück aufgestellten Gerätes, führen selbst größere Abstände zum maßgeblichen Immissionsort nicht zu einer Lösung der Lärmproblematik. Hier kann in atypischen Einzelfällen nur der Rückgriff auf § 22 Abs. 1 BImSchG weiterhelfen, wonach sich die Pflicht zur Vermeidung und Beschränkung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG auf die Nachbarschaft schlechthin und damit auch auf den Außenwohnbereich erstreckt.</p> <p><u>Hinweis:</u> Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.</p> <p><u>Hinweis:</u> Es wird auf den Schallrechner des Bundesverbandes Wärmepumpe (BWP) e. V. aufmerksam gemacht. Der angebotene Schallrechner bietet den Vorteil, dass die Eingangsdaten für die Schallausbreitungsberechnung zahlreicher Luft-Wärme-Pumpen bereits hinterlegt sind.</p>	<p>2.20</p> <p><u>Zu 2.20</u> Erläuterung: Der Planentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Die Einhaltung der jeweiligen Schallemissionen bei Errichtung von Klimageräten, Kühlgeräten u.Ä. betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist ggf. der Nachweis zu erbringen, dass die entsprechenden Werte eingehalten werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung wird jedoch nicht gesehen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> • Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen. • Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. • Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumhochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind in übrigen Außenbereichen (z. B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 oder in Gehölzgruppen angebracht werden. • Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben. <p>Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.</p>	<p>2.20</p> <p>2.21</p> <p>2.22</p> <p>2.23</p> <p>2.24</p>	<p><u>Zu 2.21</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung beinhaltet vor dem Hintergrund der vorliegenden Artenschutzprüfung eine Festsetzung, wonach für die öffentliche Straßenbeleuchtung nur insektenfreundliche Lampen mit bernsteinfarbenen bis weißwarmen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800°K) eingesetzt werden.</p> <p>Einer allgemeinen Regelung, helle, weitreichende künstliche Lichtquellen auszuschließen, fehlt es an der satzungsgemäßen Bestimmtheit und einem Erfordernis solcher Regelungen. Ansonsten ist darauf zu verweisen, dass bzgl. der Errichtung von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder mit bewegtem Licht es sich bei dem Baugebiet um ein allgemeines Wohngebiet handelt. Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung wird nicht gesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird nicht aufgegriffen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> • Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen. 	2.20	<p>Zu 2.22 Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden dahingehend aufgegriffen, als ein entsprechender Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wird.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. 	2.21	
<ul style="list-style-type: none"> • Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumhochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind in übrigen Außenbereichen (z. B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 oder in Gehölzgruppen angebracht werden. 	2.22	
<ul style="list-style-type: none"> • Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben. 	2.23	
<p>Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.</p>	2.24	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> • Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen. • Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. • Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumhochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind in übrigen Außenbereichen (z. B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 oder in Gehölzgruppen angebracht werden. • Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben. <p>Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.</p>	<p>2.20</p> <p>2.21</p> <p>2.22</p> <p>2.23</p> <p>2.24</p>	<p><u>Zu 2.23</u> Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden dahingehend aufgegriffen, als ein entsprechender Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wird.</p> <p><u>Zu 2.24</u> Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden dahingehend aufgegriffen, als ein entsprechender Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wird.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt- Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Jugendhilfeplanung</p> <p>Die Jugendhilfeplanung empfiehlt, bei der Planung den zusätzlichen Bedarf an Angeboten der Kindertagesbetreuung zu berücksichtigen. In dem Neubaugebiet wird mit 57 bis 60 Wohneinheiten gerechnet (vgl. Stadt Groß-Umstadt 2020, S. 8). Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt einen hohen Anteil an Familien mit Kindern im Kindergartenalter, die in den Landkreis Darmstadt-Dieburg ziehen. Dies ist ebenso für Groß-Umstadt festzustellen.</p> <p>Sowohl im U3- (unter Dreijährige, Krippe-Kinder) als auch im Ü-3-Bereich (über Dreijährige) ist die Versorgungsquote 2020 im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Beide Bevölkerungsgruppen sind in den letzten Jahren stark angewachsen (vgl. Jugendhilfeplanung 2019, S. 6ff.). Sowohl für den U3- als auch für den Ü-3-Bereich wurden uns Wartelisten mit 116 bzw. 119 Kindern gemeldet.</p> <p>Bauaufsicht (Az. 410 – 2161/2020/P) Altlasten Schulservice Denkmalschutz Sportkreis Darmstadt-Dieburg</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>		<p>2.25 <u>Zu 2.25</u> Erläuterung: Das Wohngebiet „Buschweg“ mit 57 bis 60 Wohneinheiten ist in der Kitabedarfsplanung berücksichtigt. Aktuell wurde die Kita Semd um eine weitere Gruppe erweitert. Die Wartelisten beinhalten gesamtstädtische Zahlen. Aktuell sind hier in der Planung: Erweiterung einer bestehenden Kita (ST Kleestadt), Neubau einer Kita (ST Wiebelsbach) und ein weiterer Neubau (ST Umstadt).</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; führen aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
3	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 21.07.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 04.04.2019, zu der sich keine Änderung ergeben hat.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>3.1</p> <p><u>Zu 3.1</u> Erläuterung: Mit Schreiben vom 04.04.2019 wurden von Seiten des Landesamtes keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Belange des Amtes seien ausreichend berücksichtigt worden. Es wurde lediglich darauf hingewiesen, dass die abgegebene 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.</p> <p>Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 hierzu bereits folgenden Beschluss gefasst: <i>„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.“</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung bzw. des Bebauungsplanes ergibt sich jedoch nicht.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
4	Polizeipräsidium Südhessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 24.06.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>Sehr geehrter Herr Heintz,</p> <p>zunächst bedanken wir uns für die Beteiligung der Polizei zum geplanten Bauvorhaben.</p> <p>Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme vom 22.03.2019 sehen wir den Ausbau im Mischprinzip ohne bauliche Trennung in Fahrbahn und Gehweg im Einmündungsbereich (vorgesehen 8 m Breite) nach wie vor kritisch, insbesondere im Begegnungsfall zweier größerer Fahrzeuge, Fußgänger und/oder Radfahrer.</p> <p>Widersprüchlich scheinen uns die weiteren Ausführungen zu den Wohnwegen, die mit einer Gesamtbreite von 7 m in Fahrbahn (5 m bis 5,50 m) und beidseits Gehwege (1 m bis 1,50 m) unterteilt werden sollen- bei gleichzeitiger Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs.</p> <p>Wir empfehlen erneut eine frühzeitige Einbindung der Fachbehörden (Verkehr), um eine regelkonforme, verkehrssichere Ausgestaltung der Verkehrsfläche zu erzielen.</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</p>	<p>4.1</p> <p><u>Zu 4.1</u> Erläuterung: siehe Pkt. 2.17 dieser Vorlage</p> <p>Beschlussvorschlag: Das Polizeipräsidium Südhessen wird auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
5	Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 30.07.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>über die im Lageplan bezeichnete Flächen Teilplan A und Teilplan B 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 Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich <u>keine wesentlichen Flächenänderungen</u> ergeben.</p>	<p><u>Zu 5.1</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die diesbezüglich vorliegenden Erkenntnisse ergänzt.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 11.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus regionalplanerischer Sicht wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf „Buschweg“ zum einen im nordöstlichen Anschluss an die Ortslage von Groß-Umstadt Semd auf einer ca. 2,1ha großen Fläche die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets mit weiteren infrastrukturellen Maßnahmen (Teilplan A) und zum anderen eine ca. 0,75ha große naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche im Süden der Ortslage von Groß-Umstadt (Teilplan B) vorsieht.</p> <p>Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 trifft für beide Plangeltungsbereiche jeweils Festlegungen als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Der Bereich der Planfläche B ist zudem als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ festgelegt.</p> <p>Gegen die im Teilplan B vorgesehene Ausweisung einer naturschutzrechtlichen „Maßnahmenfläche“ bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Gleiches gilt für die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb des regionalplanerischen Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft, welches gemäß der Ausnahmeregel in Z3.4.1-5 RPS/RegFNP 2010 für die konzipierte Nutzung in Anspruch genommen werden kann.</p> <p>Auch die in Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 festgelegten regionalplanerischen Dichtevorgaben werden gemäß den Ausführungen auf S. 8 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf von der konzipierten Wohngebietsplanung beachtet, gleichwohl wäre hinsichtlich des starken Wohnbedarfs in der Region aus regionalplanerischer Sicht durchaus auch eine höhere bauliche Dichte wünschenswert.</p> <p>Die Planung kann im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst betrachtet werden.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen Folgendes mit:</p> <p>Es sind keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen.</p> <p>Bezüglich weiterer zu vertretender naturschutzfachlicher Belange wird auf die Stellungnahme der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde verwiesen.</p>		<p>6.1</p> <p><u>Zu 6.1</u> Erläuterung: Ein inhaltlicher Änderungsbedarf der Planung ergibt sich nicht. Die Begründung wird um die entsprechenden Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt aus regionalplanerischer Sicht werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der Planung ergibt sich daraus nicht.</p> <p><u>Zu 6.2</u> Erläuterung: Wie im Begründungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung der öffentlichen Auslegung dargelegt wird von einem Dichtewert von ca. 31 WE/ha ausgegangen. Der Regionalplan Südhessen 2010 gibt für den ländlichen Siedlungstyp, dem das im Stadtteil Semd gelegene Plangebiet zuzuordnen ist, 25-40 Wohneinheiten je Hektar vor. Die Planung berücksichtigt aber nicht nur die regionalplanerischen Vorgaben, sondern auch die bestehende Siedlungs- und Bebauungsstruktur durch die Festsetzung einer Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen. Die Bebauung mit einem Vollgeschoss beschränkt sich auf die Baufläche (Gebiet 1), die unmittelbar an die im Süden bestehende Bebauung des Fasanenringes anschließt und für die der Bebauungsplan „Ost“ 1. Änderungsplan ebenfalls eine Bebauung mit einem Vollgeschoss vorschreibt. Vorgesehen ist, eine an die bestehende Einzelhausbebauung angepasste Bebauung zu entwickeln und auch der bestehenden Nachfrage Rechnung zu tragen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Westen des Plangebietes im Gebiet 4 nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Im Rahmen der Abwägung wird mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild und die bestehende Nachfragesituation deshalb auf einer Änderung der Festsetzungen zur Erhöhung der baulichen Dichte verzichtet.</p> <p>6.2</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird nicht aufgegriffen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 11.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange wird mitgeteilt:</p> <p><u>Abwasser</u></p> <p>Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Es ist die hydraulische Leistungsfähigkeit des dem geplanten Baugebiet nachgeschalteten Kanalsystems mit seinen Entlastungsanlagen zu prüfen. Hat die Prüfung zum Ergebnis, dass durch den Anschluss des Baugebietes Maßnahmen im Kanalsystem zum Erreichen der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik erforderlich sind, sind diese vor Erschließung des Baugebietes umzusetzen.</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><u>Nachsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangebungsbereich 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><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b)</p> <p>Wenn durch Bebauungspläne die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, und die überbaubare Fläche weniger als 10.000 m² beträgt, kann ebenfalls ein beschleunigtes Verfahren mit den Erleichterungen des § 13a BauGB durchgeführt werden. Wie bei § 13a sind aber auch hier Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten, und es besteht die Pflicht, Eingriffe gering zu halten.</p> <p>Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die in der Begründung des Bebauungsplanes mindestens einzugehen ist:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen <ul style="list-style-type: none"> o Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers http://bodenviewer.wer.hessen.de/viewer.htm) 		<p>6.3</p> <p><u>Zu 6.3</u> Erläuterung: Die Entsorgung soll durch Anschluss an das bestehende Mischwassernetz sichergestellt werden. Die Entwässerung ist durch ein Mischsystem mit Rückhaltebecken vorgesehen. Die Ausführungen betreffen die nachfolgende Entwässerungsplanung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen</p> <p>6.4</p> <p><u>Zu 6.4</u> Erläuterung: Im Begründungsentwurf mit Stand der öffentlichen Auslegung wird ausgeführt, dass Kenntnisse über Bodenverunreinigungen im Plangebiet derzeit nicht vorliegen. Diese Ausführungen werden bzgl. der vorgebrachten Erkenntnisse zum Themenbereich nachsorgender Bodenschutz ergänzt</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen</p> <p>6.5</p> <p><u>Zu 6.5</u> Erläuterung: Der Begründungsentwurf mit Stand der öffentlichen Auslegung beinhaltet als Anlage bereits eine „Überprüfung des Baugrundes hinsichtlich seiner Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in welcher auf die Bodenbeschaffenheit und dessen Versickerungsfähigkeit eingegangen wird. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung enthält die Begründung auch Ausführungen zum Thema Minimierung der Eingriffe, die auch indirekt das Thema Boden betreffen. So sind beispielsweise die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen für die einzelnen Baugrundstücke zu benennen wie die Vorgaben zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Planungsalternativen wurden schon auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht. Für den Stadtteil Semd sind lediglich noch zwei Bereich als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Im Süden eine Fläche nördlich des Weges „Mühlhohl“; welche aufgrund der geringen Flächengröße ausscheidet (ca. 0,23ha). Im Westen von Semd eine Fläche von insgesamt ca. 2,54 ha (Wohnbauflächen ca. 2,11 ha, Gemischte Bauflächen ca. 0,43 ha). Diese wurde aufgrund der in diesem Gebiet zu erwartenden erhöhten Infrastrukturaufwendungen nicht weiterverfolgt, da das Plangebiet „Buschweg“ hierzu günstigere Rahmenbedingungen bietet. (weiter nächste Seite)</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 11.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>2. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes</p> <ul style="list-style-type: none"> o Ableitung der Erheblichkeit aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung <p>3. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> o Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung o Erarbeitung einer Bilanzierung o Ableitung des Kompensationsbedarfs <p>4. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes</p> <ul style="list-style-type: none"> o Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs o Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad <p>5. Bodenausgleichsmaßnahmen</p> <p>6. Planungsalternativen Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> o Darstellung von Planungsalternativen <p>7. Monitoring Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> o Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen <p>8. Allgemeine Zusammenfassung Boden</p> <p>Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar: http://www.hluq.de/start/boden/planung.html</p>		<p>(Fortsetzung Erläuterung zu 6.5)</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wird auch vor dem Hintergrund der auf FNP-Ebene getroffenen Darstellungen bzgl. einer baulichen Entwicklung in Semd festgehalten werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird nicht aufgegriffen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

7	e-netz Südhessen AG, Darmstadt	Stellungnahme vom 15.07.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.</p> <p>In Groß-Umstadt sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Gasversorgung des Planungsbereichs ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglich. Die Entscheidung über die Gasversorgung wird getroffen, wenn die Planung abgeschlossen ist und die Kosten feststehen. Grundsätzlich sehen wir bei Gebieten mit reiner Wohnbebauung oder einem Mischgebiet nur noch dann die gasseitige Erschließung durch den Rohrleitungsbau vor, wenn seitens des verantwortlichen Erschließungsträgers oder der zuständigen Kommune die Tiefbauleistungen "kostenfrei" gestellt werden.</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. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Wir verweisen auf unser Schreiben vom 26.03.2019.</p> <p>Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Dieter Krawatz in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel. (06151) 701-8707.</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p>		<p><u>Zu 7.1</u> Erläuterung: Betroffen ist die Ebene der Erschließungsplanung. In den angrenzenden Straßen Buschweg, Fasanenring und Lerchenstraße liegen bereits Gasleitungen der e-netz-Südhessen AG.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des e-netzes Südhessen GmbH & Co. KG werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus jedoch nicht.</p> <p><u>Zu 7.2</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung beinhaltet bereits einen textlichen Hinweis auf die nebenstehenden Anforderungen im Zusammenhang mit geplanten Anpflanzungsmaßnahmen. Ein städtebauliches Erfordernis diese textlich festzusetzen wird nicht gesehen.</p> <p>7.1</p> <p>7.2</p> <p>Zudem wurde auf Ebene des Bebauungsplanes von der Festsetzung von Straßenbäumen bzw. auch von anzupflanzenden Einzelbäumen im Nahbereich der geplanten Straße mit Blick auf eine Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche abgesehen. So kann im Rahmen der Ausbauplanung flexibel die Gestaltung der Straße festgelegt werden und ggf. auch eine Begrünung mit Straßenbäumen unter Berücksichtigung der Lage von Leitungen, Zufahrten, etc. erfolgen.</p> <p>7.3</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des e-netzes Südhessen GmbH & Co. KG werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus jedoch nicht.</p> <p><u>Zu 7.3</u> Erläuterung Neben den Ausführungen zu den Pkt. 7.1 und 7.2 wurde mit Schreiben vom 26.03.2020 auf die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Betriebsmittel hingewiesen sowie bei Entwidmung von Wegeparzellen auf eine dingliche Sicherung der Betriebsmittel im Grundbuch. Darüber hinaus wurde ausgeführt, dass die Stromversorgung des Plangebietes durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werde. (Fortsetzung nächste Seite)</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

7	e-netz Südhessen AG, Darmstadt	Stellungnahme vom 15.07.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.</p> <p>In Groß-Umstadt sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Gasversorgung des Planungsbereichs ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglich. Die Entscheidung über die Gasversorgung wird getroffen, wenn die Planung abgeschlossen ist und die Kosten feststehen. Grundsätzlich sehen wir bei Gebieten mit reiner Wohnbebauung oder einem Mischgebiet nur noch dann die gasseitige Erschließung durch den Rohrleitungsbau vor, wenn seitens des verantwortlichen Erschließungsträgers oder der zuständigen Kommune die Tiefbauleistungen "kostenfrei" gestellt werden.</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. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Wir verweisen auf unser Schreiben vom 26.03.2019.</p> <p>Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Dieter Krawatz in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel. (06151) 701-8707.</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p>		<p><i>Fortsetzung zu 7.3</i></p> <p>Im Planentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung wurde ein textlicher Hinweis auf im Geltungsbereich befindlichen Betriebsmittel aufgenommen sowie eine Empfehlung sich vor Beginn von Bau- bzw. Erdarbeiten mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen zwecks Einweisung in Lage und Verlauf vorhandener Leitungen in Verbindung zu setzen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Verweis der e-netzes Südhessen GmbH & Co. KG auf ihr Schreiben vom 26.03.2020 wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die vorliegende Planung wird jedoch nicht gesehen.</p>
	7.1	
	7.2	
	7.3	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen	
8	Herr Dr. Heimer im Auftrag der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., AK Dieburg
Stellungnahme vom 10.08.2020	
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>Die jetzt vorgelegte Planung ist gegenüber der vorgezogenen Beteiligung vom 26.02.2019 aus naturschutzfachlicher Sicht als höchst bedauerlicher und nicht zu akzeptierender Rückschritt zu betrachten. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §4 Abs. 2 i.V.m. §13b BauGB sind daher eindeutig nicht (mehr) erfüllt, bzw. wurden gegenüber der damals vorgelegten Planung durch umweltrelevante Verschlechterungen verstärkt in Frage gestellt. Wir erachten es außerdem als erheblichen Mangel, dass die Ergebnisse der Artenschutzprüfung entgegen der Ausführungen auf S. 24 der Begründung vom Januar 2020 nicht beigefügt sind!</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. Hierbei setzen wir insbesondere auf die Stadt Groß-Umstadt und bitten dies in den Abwägungsunterlagen für die städtischen Gremien ausdrücklich zu betonen. 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 haben wir nachstehende Anregungen bzw. Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für den Verlust der ehemals geplanten Streuobstwiese mit zehn Hochstamm-Obstbäumen regen wir an, bei dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg auf den Knick zu verzichten und ihn geradlinig von den Eckpunkten des Plangebietes verlaufen zu lassen. An der breitesten Stelle würde dadurch ein Streifen von ca. 12 m Breite entstehen, der in beide Richtungen ausläuft. An der breitesten Stelle sollten dann 2 Esskastanien gepflanzt werden, östlich und westlich sollten jeweils 4 Ebereschen (Vogelbeeren) folgen. Beide Baumarten benötigen nahezu keine Pflege. Der Streifen selbst sollte als Blühstreifen eingesetzt und jährlich einmal gemäht werden. Dadurch könnte zumindest teilweise die ursprünglich geplante Streuobstwiese ersetzt werden. 	<p>Zu 8.1 Erläuterung Die Ansicht, wonach die vorliegende Planung nicht „mehr“ die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfülle, wird nicht geteilt. Die Änderung gegenüber dem Vorentwurf in der Fassung des Trägeranhörung vom 11.01.2019 ist im Wesentlichen in der Überplanung der ursprünglich im Nordwesten vorgesehenen Streuobstwiese durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche – Spielplatz zu sehen. Die ursprüngliche Spielplatzfläche ist im vorliegenden Entwurf vom Januar 2020 als „Baufläche“ festgesetzt. Des Weiteren wurde für die im Osten und Norden entlang des Außengrenzen geplante Baureihe eine Bebauung mit höchstens zwei statt bislang einem Vollgeschoss ermöglicht und es wurden auch Festsetzungen zum Artenschutz inkl. der Festsetzung eines zweiten Geltungsbereiches (Blühstreifen) in den aktuellen Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Darüber hinaus erfolgten weder Änderungen an der Größe des Teilplanes A insgesamt noch an der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“. Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne, die eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² aufweisen und die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen, sowie an eine Fläche im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen in dem vorgenannten Verfahren aufgestellt werden. Dabei muss das Verfahren bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 gefasst werden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht, sowohl was die Begrenzung der zulässigen Grundfläche, als auch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und der Lage des Plangebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung im Bereich des Fasanenringes bzw. des Buschweges betrifft, weiterhin den Vorgaben des § 13b BauGB. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura – 2000 Gebieten sind ebenfalls nicht betroffen. Auch eine gegenüber dem Vorentwurf aus Sicht der Naturschutzvereinigungen umweltrelevante Verschlechterung der Planung bedingt keine Änderung bzgl. des angewendeten Verfahrens. Maßgebend ist hier die Einhaltung der Vorgaben des § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB. Hierzu haben sich keine diesbezüglich relevanten Änderungen ergeben.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
8	Herr Dr. Heimer im Auftrag der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., AK Dieburg	Stellungnahme vom 10.08.2020
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>Die jetzt vorgelegte Planung ist gegenüber der vorgezogenen Beteiligung vom 26.02.2019 aus naturschutzfachlicher Sicht als höchst bedauerlicher und nicht zu akzeptierender Rückschritt zu betrachten. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §4 Abs. 2 i.V.m. §13b BauGB sind daher eindeutig nicht (mehr) erfüllt, bzw. wurden gegenüber der damals vorgelegten Planung durch umweltrelevante Verschlechterungen verstärkt in Frage gestellt. Wir erachten es außerdem als erheblichen Mangel, dass die Ergebnisse der Artenschutzprüfung entgegen der Ausführungen auf S. 24 der Begründung vom Januar 2020 nicht beigefügt sind!</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. Hierbei setzen wir insbesondere auf die Stadt Groß-Umstadt und bitten dies in den Abwägungsunterlagen für die städtischen Gremien ausdrücklich zu betonen. 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 haben wir nachstehende Anregungen bzw. Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für den Verlust der ehemals geplanten Streuobstwiese mit zehn Hochstamm-Obstbäumen regen wir an, bei dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg auf den Knick zu verzichten und ihn geradlinig von den Eckpunkten des Plangebietes verlaufen zu lassen. An der breitesten Stelle würde dadurch ein Streifen von ca. 12 m Breite entstehen, der in beide Richtungen ausläuft. An der breitesten Stelle sollten dann 2 Esskastanien gepflanzt werden, östlich und westlich sollten jeweils 4 Ebereschen (Vogelbeeren) folgen. Beide Baumarten benötigen nahezu keine Pflege. Der Streifen selbst sollte als Blühstreifen eingesetzt und jährlich einmal gemäht werden. Dadurch könnte zumindest teilweise die ursprünglich geplante Streuobstwiese ersetzt werden. 		<p><u>Zu 8.2</u> Erläuterung Den Beteiligten Trägern öffentlicher Belange als auch den anerkannten Naturschutzvereinigungen wurde ein Planentwurf samt Begründung übersandt. In dem Scheiben wurde gleichzeitig darauf hingewiesen, dass die in der Begründung genannten Anlagen, also auch das Artenschutzgutachten, unter dem in dem Schreiben aufgeführten Link auf der Homepage der Stadt abgerufen werden können. Sollte eine Papierfassung gewünscht werden, sollte der Adressat sich an den Unterzeichner wenden.</p> <p>8.1 Eine entsprechende Rückmeldung lag bis zum Eingang der Stellungnahme vom 10.08.2020 nicht vor.</p> <p>8.2 Die am 10.08.2020 eingegangene Stellungnahme wurde zum Anlass genommen, das Artenschutzgutachten direkt per E-Mail an den Vertreter der HGON zu senden.</p> <p>8.3 Eine ergänzende diesbezügliche Stellungnahme liegt bis dato nicht vor.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen führen zu keiner Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu 8.3</u> Erläuterung Eine grundlegende Entscheidung zur Inanspruchnahme der überplanten Flächen für die Wohnbauentwicklung im Stadtteil Semd wurde bereits durch eine entsprechende Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes getroffen. Dieser stellt den Bereich des Plangebietes als „Wohnbaufläche geplant“ dar. Zudem ist festzuhalten, dass nach Auskunft der städtischen Verwaltung in Semd derzeit lediglich 10 Baulücken vorhanden sind, die sich jedoch alle in Privateigentum befinden. Auf der derzeit vorliegenden Bauplatzbewerberliste der Stadt stehen seit Ankündigung über die Ausweisung eines Baugebietes in Semd 309 Bewerber (Abfrage bei Abt. 310 am 23.09.2020). Im Rahmen der Abwägung wird deshalb auch vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfragesituation nach entsprechende Wohnbauflächen im Stadtteil Semd und aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der im Stadtteil Semd noch vorhandenen Baulücken einer Neuausweisung zur Deckung des entsprechenden Wohnbedarfes Vorrang eingeräumt gegenüber einer Freihaltung der bislang unverbauten Freiflächen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird nicht aufgegriffen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
8	Herr Dr. Heimer im Auftrag der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., AK Dieburg	Stellungnahme vom 10.08.2020
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>Die jetzt vorgelegte Planung ist gegenüber der vorgezogenen Beteiligung vom 26.02.2019 aus naturschutzfachlicher Sicht als höchst bedauerlicher und nicht zu akzeptierender Rückschritt zu betrachten. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §4 Abs. 2 i.V.m. §13b BauGB sind daher eindeutig nicht (mehr) erfüllt, bzw. wurden gegenüber der damals vorgelegten Planung durch umweltrelevante Verschlechterungen verstärkt in Frage gestellt. Wir erachten es außerdem als erheblichen Mangel, dass die Ergebnisse der Artenschutzprüfung entgegen der Ausführungen auf S. 24 der Begründung vom Januar 2020 nicht beigefügt sind!</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. Hierbei setzen wir insbesondere auf die Stadt Groß-Umstadt und bitten dies in den Abwägungsunterlagen für die städtischen Gremien ausdrücklich zu betonen. 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 haben wir nachstehende Anregungen bzw. Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für den Verlust der ehemals geplanten Streuobstwiese mit zehn Hochstamm-Obstbäumen regen wir an, bei dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg auf den Knick zu verzichten und ihn geradlinig von den Eckpunkten des Plangebietes verlaufen zu lassen. An der breitesten Stelle würde dadurch ein Streifen von ca. 12 m Breite entstehen, der in beide Richtungen ausläuft. An der breitesten Stelle sollten dann 2 Esskastanien gepflanzt werden, östlich und westlich sollten jeweils 4 Ebereschen (Vogelbeeren) folgen. Beide Baumarten benötigen nahezu keine Pflege. Der Streifen selbst sollte als Blühstreifen eingesät und jährlich einmal gemäht werden. Dadurch könnte zumindest teilweise die ursprünglich geplante Streuobstwiese ersetzt werden. 		<p><u>Zu 8.4</u> Erläuterung Der Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung der Behördenbeteiligung vom 11.01.2019 sah eine Streuobstwiese in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes nördlich der geplanten Retentionsfläche vor. Die als „Öffentliche Grünfläche - Spielplatz“ festgesetzte Fläche befand sich östlich der geplanten Streuobstwiese. Der Planentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom Januar 2020 sieht anstelle des Spielplatzes nunmehr ein Baugrundstück vor, um einerseits der Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung zu tragen und andererseits auch die geplante Erschließung besser auszunutzen. Die ursprünglich als Streuobstwiese vorgesehene Fläche wurde stattdessen als „Öffentliche Grünfläche – Spielplatz“ festgesetzt.</p> <p>8.1</p> <p>8.2</p> <p>8.3</p> <p>Bei Umsetzung der Anregung (siehe nachfolgende Skizze) würde dies eine Änderung des Planentwurfes sowie der Begründung bedeuten und eine erneute öffentliche Auslegung sowie die Inanspruchnahme weitere landwirtschaftlich genutzter Flächen erfordern. Zudem ist anzumerken, dass entlang des zukünftigen Ortsrandes im Osten und Norden innerhalb der festgesetzten Bauflächen im vorliegenden Planentwurf eine 3 m breite Fläche für Anpflanzungen - Hecke festgesetzt worden ist, innerhalb derer eine geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen und im Bestand zu erhalten ist. Es ist dabei eine zweireihige Heckenpflanzung vorzunehmen. Ergänzend sind für die Grundstücksfreiflächen weitere grünordnerische Maßnahmen vorzusehen. So sind u.a. mindestens 25 % dieser Freiflächen mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Blühwiese anzulegen.</p> <p>8.4</p> <p>Diese Maßnahmen wirken sich auch positiv auf die nach Norden und Osten hin ausgerichteten zukünftigen Freibereiche der Bauflächen und auf die Eingrünung der neu geplanten Gebäude aus. Darüber hinaus wird für die festgesetzte öffentliche Grünfläche ebenfalls eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Feldgehölz entlang der nördlichen und westlichen Grenzen, also zum zukünftigen Außenbereich hin festgesetzt. Innerhalb dieser 5 m tiefen Fläche ist eine geschlossene Gehölzpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und zu unterhalten. Dabei ist eine gemischte Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Baumanteil muss mindestens 20 % der angepflanzten Stückzahl betragen. Je 1,5 m² Fläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Im Rahmen der Abwägung werden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Eingrünung des geplanten Baugebietes als ausreichend erachtet und es wird von einer weiteren Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen abgesehen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

8	Herr Dr. Heimer im Auftrag der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., AK Dieburg	Stellungnahme vom 10.08.2020
---	--	------------------------------

Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
-------------------------	------------------

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. B-Plan-Entwurf nehmen wir zugleich im Namen des Naturschutzbundes Deutschland, LV Hessen e.V. (NABU) wie folgt Stellung:

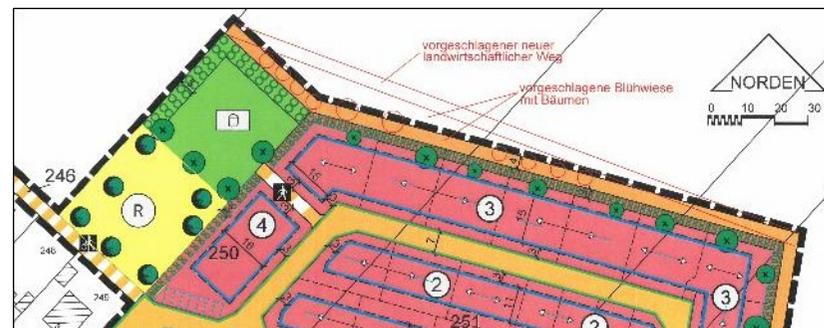
Die jetzt vorgelegte Planung ist gegenüber der vorgezogenen Beteiligung vom 26.02.2019 aus naturschutzfachlicher Sicht als höchst bedauerlicher und nicht zu akzeptierender Rückschritt zu betrachten. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §4 Abs. 2 i.V.m. §13b BauGB sind daher eindeutig nicht (mehr) erfüllt, bzw. wurden gegenüber der damals vorgelegten Planung durch umweltrelevante Verschlechterungen verstärkt in Frage gestellt. Wir erachten es außerdem als erheblichen Mangel, dass die Ergebnisse der Artenschutzprüfung entgegen der Ausführungen auf S. 24 der Begründung vom Januar 2020 nicht beigefügt sind!

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. Hierbei setzen wir insbesondere auf die Stadt Groß-Umstadt und bitten dies in den Abwägungsunterlagen für die städtischen Gremien ausdrücklich zu betonen. Hier haben die Verantwortlichen bereits in der Vergangenheit mehrfach bewiesen, dass Sie die bekannten Probleme ernst nehmen.

Für den konkret vorliegenden B-Plan-Entwurf haben wir nachstehende Anregungen bzw. Forderungen:

- Für den Verlust der ehemals geplanten Streuobstwiese mit zehn Hochstamm-Obstbäumen regen wir an, bei dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg auf den Knick zu verzichten und ihn geradlinig von den Eckpunkten des Plangebietes verlaufen zu lassen. An der breitesten Stelle würde dadurch ein Streifen von ca. 12 m Breite entstehen, der in beide Richtungen ausläuft. An der breitesten Stelle sollten dann 2 Esskastanien gepflanzt werden, östlich und westlich sollten jeweils 4 Ebereschen (Vogelbeeren) folgen. Beide Baumarten benötigen nahezu keine Pflege. Der Streifen selbst sollte als Blühstreifen eingesät und jährlich einmal gemäht werden. Dadurch könnte zumindest teilweise die ursprünglich geplante Streuobstwiese ersetzt werden.

Zu 8.4



8.1

8.2

8.3

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht aufgegriffen.

8.4

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

8	Herr Dr. Heimer im Auftrag der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., AK Dieburg	Stellungnahme vom 10.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> - Für den Verlust auf den nördlich angrenzenden Ackerflächen 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. Die Maßnahmen (2x je 1000 m²) des Teilplanes B werden daher grundsätzlich begrüßt. Wichtig ist dabei aber, dass die Flächen grundsätzlich dauerhaft erhalten bleiben müssen. Sie sollten alternierend nur alle 2 Jahre gemäht/gemulcht werden. Ein alternierender Umbruch ist für jede Fläche frühestens nach 5 Jahren möglich. Die Umsetzung der Maßnahmen auf anderen Grundstücken über Pachtvereinbarungen muss unterbleiben. Die Wirksamkeit würde dadurch deutlich eingeschränkt und die Kontrolle wäre ungleich schwieriger bzw. würde durch einen gesteigerten Verwaltungsaufwand erhebliche Mehrkosten verursachen. Außerdem müssten wir in diesem Fall ein mind. 10 jähriges Monitoring einfordern, um eine Wirksamkeit überhaupt belegen zu können. - 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 sollte die Anpflanzung je eines kleinkronigen Baumes vorgesehen werden. 		<p>8.5 <u>Zu 8.5</u> Erläuterung Wie auch in der Begründung dargelegt setzt der Bebauungsplan eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Blühstreifen“ fest. Innerhalb dieser Fläche sind zwei Blühstreifen mit einer Mindestgröße von jeweils 1.000 m² zu entwickeln und aus der landwirtschaftlichen Intensivnutzung herauszunehmen. Die übrige Fläche kann landwirtschaftlich weiter genutzt werden. Es handelt sich bei den überplanten Flächen um ein im städtischen Eigentum befindliches Flurstück (Nr. 59), welches in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen worden ist. Das Monitoring soll der Gutachter der Artenschutzprüfung übernehmen. Es ist dabei ein 5-jähriges Monitoring erforderlich.</p> <p>8.6 Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p>8.7</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
8	Herr Dr. Heimer im Auftrag der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., AK Dieburg	Stellungnahme vom 10.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<ul style="list-style-type: none"> - Für den Verlust auf den nördlich angrenzenden Ackerflächen 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. Die Maßnahmen (2x je 1000 m²) des Teilplanes B werden daher grundsätzlich begrüßt. Wichtig ist dabei aber, dass die Flächen grundsätzlich dauerhaft erhalten bleiben müssen. Sie sollten alternierend nur alle 2 Jahre gemäht/gemulcht werden. Ein alternierender Umbruch ist für jede Fläche frühestens nach 5 Jahren möglich. Die Umsetzung der Maßnahmen auf anderen Grundstücken über Pachtvereinbarungen muss unterbleiben. Die Wirksamkeit würde dadurch deutlich eingeschränkt und die Kontrolle wäre ungleich schwieriger bzw. würde durch einen gesteigerten Verwaltungsaufwand erhebliche Mehrkosten verursachen. Außerdem müssten wir in diesem Fall ein mind. 10 jähriges Monitoring einfordern, um eine Wirksamkeit überhaupt belegen zu können. - 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 sollte die Anpflanzung je eines kleinkronigen Baumes vorgesehen werden. 	<p>8.5</p> <p>Zu 8.6 Erläuterung Bzgl. des Einsatzes von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen trifft der Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen. Auch werden keine Festsetzungen, die zum Ausschluss derartiger Anlagen führen, wie z. B. zur Dacheindeckung, getroffen. Die Errichtung als auch Art und Umfang derselben obliegt dem jeweiligen Hauseigentümer. Bzgl. der Nutzung des Regenwassers beinhaltet der Entwurf eine Empfehlung zur Anlage einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 cbm zur Sammlung und Verwertung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswasser beispielsweise zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser; sofern wasserwirtschaftliche und/oder gesundheitliche Zwecke dem nicht entgegenstehen.</p> <p>8.6</p> <p>Im Zusammenhang mit der Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen ist auf das ab 1. November 2020 geltende GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) zu verweisen, welches die EnergieEinsparVerordnung (EnEV), das EnergieEinsparGesetz(EnEG) und das Erneuerbare- Energie-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) ablöst.</p> <p>8.7</p> <p>Grundsätzlich sollte der Gestaltungsfreiheit des Einzelnen Vorrang eingeräumt werden. Dies trifft auch auf die Verwertung von Niederschlagswasser zu.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht aufgegriffen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
8	Herr Dr. Heimer im Auftrag der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., AK Dieburg	Stellungnahme vom 10.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<ul style="list-style-type: none"> - Für den Verlust auf den nördlich angrenzenden Ackerflächen 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. Die Maßnahmen (2x je 1000 m²) des Teilplanes B werden daher grundsätzlich begrüßt. Wichtig ist dabei aber, dass die Flächen grundsätzlich dauerhaft erhalten bleiben müssen. Sie sollten alternierend nur alle 2 Jahre gemäht/gemulcht werden. Ein alternierender Umbruch ist für jede Fläche frühestens nach 5 Jahren möglich. Die Umsetzung der Maßnahmen auf anderen Grundstücken über Pachtvereinbarungen muss unterbleiben. Die Wirksamkeit würde dadurch deutlich eingeschränkt und die Kontrolle wäre ungleich schwieriger bzw. würde durch einen gesteigerten Verwaltungsaufwand erhebliche Mehrkosten verursachen. Außerdem müssten wir in diesem Fall ein mind. 10 jähriges Monitoring einfordern, um eine Wirksamkeit überhaupt belegen zu können. - 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 sollte die Anpflanzung je eines kleinkronigen Baumes vorgesehen werden. 	<p>Zu 8.7 Erläuterung Vor dem Hintergrund einer festgesetzten Straßenbreite von 7 m, der hier vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung bzw. der anstehenden Projektplanungen mit ihren Zufahrten und Zugängen sowie den erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde bewusst auf die Festsetzung anzupflanzender Straßenbäume verzichtet. Sinnvollerweise kann erst im Rahmen der Ausführungsplanung und nach Kenntnis der von den zukünftigen Bauherren geplanten Zufahrten sowie der Ver- und Entsorgungsplanung über Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum entschieden werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird nicht aufgegriffen. Es wird auf die Ebene der Ausführungsplanung verwiesen.</p>
	8.5	
	8.6	
	8.7	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
9	Magistrat der Stadt Dieburg, Dieburg	Stellungnahme vom 06.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>Sehr geehrter Herr Heintz, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung im oben genannten Verfahren der Stadt Groß-Umstadt. Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 27.07.2020 hierzu folgenden Beschluss gefasst: <i>„Die Stadt Dieburg weist darauf hin, dass die verkehrliche Leistungsfähigkeit der B 45 und B 26 nicht ausreichend ist; dies wurde der Stadt Dieburg im Zusammenhang mit dem Baugebiet Dieburg Süd von Hessen Mobil in einem Gespräch vom 17.07.2020 mitgeteilt.“</i> Weitere Bedenken und Anregungen werden von Seiten der Stadt Dieburg zum Bebauungsplanentwurf „Buschweg“ nicht vorgetragen.</p>	<p>9.1</p> <p><u>Zu 9.1</u> Erläuterung Wie Hessenmobil in seiner Stellungnahme vom 25.06.2020 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der öffentlichen Auslegung mitteilt bestehen gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken. Es werde lediglich darauf hingewiesen, dass gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG bestehen. Weitere Anregungen und/oder Bedenken bzw. Hinweise werden nicht vorgetragen.</p> <p>Für die im Rahmen der verkehrlichen Betrachtung zu diesem Bebauungsplan untersuchten Mehrbelastungen in der Groß-Umstädter Straße bzw. dem Teilstück des Buschweges kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis: „der durch die geplante Wohnnutzung induzierte Neuverkehr wird zu kaum wahrnehmbaren Mehrbelastungen in der Groß-Umstädter Straße führen, die Zuwächse in dem betroffenen kurzen Teilstück des Buschweges erreichen in der Summe Größenordnungen, die mit der Randnutzung Wohnen gut verträglich sind und stehen im Einklang mit dem gültigen Regelwerk.“</p> <p>Was das Verkehrsaufkommen der B 45 und B 26 betrifft, so ist zwar davon auszugehen, dass diese durch die geplante Wohnbauflächenausweisung im Stadtteil Semd eine Mehrbelastung erfahren. Da allerdings von Seiten der zuständigen Fachbehörde zu dem vorliegenden Planverfahren keine grundsätzlichen Bedenken geäußert worden sind, wird nicht zuletzt mit Blick auf die Ergebnisse der vorliegenden Verkehrsuntersuchung und der durch das Baugebiet selbst in induzierten relativ geringen Verkehrszunahme kein Erfordernis gesehen, weitere Erhebungen bzgl. der Leistungsfähigkeit der B 45 bzw. B 26 im Rahmen der vorliegenden Planung durchzuführen.</p> <p><i>Fortsetzung nächste Seite</i></p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung	
<p>9 Magistrat der Stadt Dieburg, Dieburg</p>	<p>Stellungnahme vom 06.08.2020</p>	
<p>Sehr geehrter Herr Heintz, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung im oben genannten Verfahren der Stadt Groß-Umstadt. Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 27.07.2020 hierzu folgenden Beschluss gefasst: <i>„Die Stadt Dieburg weist darauf hin, dass die verkehrliche Leistungsfähigkeit der B 45 und B 26 nicht ausreichend ist; dies wurde der Stadt Dieburg im Zusammenhang mit dem Baugebiet Dieburg Süd von Hessen Mobil in einem Gespräch vom 17.07.2020 mitgeteilt.“</i> Weitere Bedenken und Anregungen werden von Seiten der Stadt Dieburg zum Bebauungsplanentwurf „Buschweg“ nicht vorgetragen.</p>	<p>9.1</p>	<p>Erläuterung: <u>Fortsetzung zu 9.1</u></p> <p>Im Rahmen der Abwägung wird mit Blick auf das durch das Plangebiet induzierte relativ geringe neue Verkehrsaufkommen auch vor dem Hintergrund der Verkehrssituation auf der B 45 und B 26 zwecks Schaffung von Wohnraum im Stadtteil Semd an der vorliegenden Planung festgehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung wird jedoch nicht gesehen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
10	Magistrat der Stadt Groß-Umstadt, Abteilung 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau	Stellungnahme vom 05.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>Sehr geehrter Herr Heinz,</p> <p>bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 23.06.2020, möchten wir Sie bitten folgende Ergänzungen bei Punkt 11 Ver- und Entsorgung vorzunehmen:</p> <p>11 Ver- und Entsorgung</p> <p>Die Sicherstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke Groß-Umstadt 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. Die genehmigten Trinkwasserfördermengen reichen dabei für eine Versorgung des Plangebietes aus. Der Anschluss erfolgt an die vorhandene Wasserleitung im Buschweg und die Errichtung einer Ringleitung.</p> <p>Die Entwässerung des Neubaugebietes ist durch ein Mischsystem mit Rückhaltebecken geplant. Neue Mischwassereinleitungen in den Vorfluter sind nicht vorgesehen. Es erfolgt ein Anschluss an das bestehende Mischwassernetz.</p> <p>Zum Zweck der temporären Sammlung und Pufferung setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen-Retentionsflächen fest. Innerhalb der dieser Fläche sind der zweckgebundene bauliche Anlagen zur Sammlung, temporären Speicherung und Ableitung des anfallenden Abwassers zulässig. Die Flächen sind, sofern nicht aus wasserwirtschaftlichen Belangen eine Befestigung bzw. Versiegelung erforderlich ist, zu begrünen. Dabei ist auch die Errichtung eines geschlossenen Rückhaltebeckens zulässig, welches dann allerdings ebenfalls zu begrünen ist. Vorgesehen ist dabei die Ansaat mit einer Wildblumenmischung (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) und deren Unterhaltung im Bestand. Diese ist nach Herstellung zu unterhalten.</p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buschweg“ im Stadtteil Semd ist laut Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg eine Löschwassermenge von 1600 l/min bei 2 Bar Fließdruck bereitzustellen. Das Plangebiet kann für 2 Stunden mit 96 m³/h versorgt werden. Zur Info: Die erforderliche Löschwassermenge ist nach einer aktuellen Messung vorhanden. Im Rahmen des Bauantrag- bzw. -anzeigeverfahrens ist dochmal sicherzustellen, dass die erforderliche Löschwassermenge erbracht werden kann. Ggf. ist ein entsprechender Wasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen (wie z.B. Löschwasserteich, -zisterne oder -behälter) sicherzustellen.</p> <p>Neben der vorgesehen Erschließung über den Buschweg ist darüber hinaus eine weitere Feuerwehrezufahrt von der Groß-Umstädter Straße aus über den hier geplanten Fuß- und Radweg möglich.</p> <p>Weitergehende bzw. zusammenfassende Ausführungen bspw. zum Wasserbedarf können der der Begründung als Anlage beigefügten wasserwirtschaftlichen Stellungnahme entnommen werden.</p>	<p>10.1</p> <p><u>Zu 10.1</u> Die Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung vom Februar 2020 benennt noch eine Löschwassermenge mit 48 l/m³/h. Die nachträglich durchgeführte Messung belegt nunmehr eine Versorgung mit 96 m³/h.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen	
10	Magistrat der Stadt Groß-Umstadt, Abteilung 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau
	Stellungnahme vom 05.08.2020
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Der Bebauungsplan enthält bzgl. der Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser eine Empfehlung, anfallendes Niederschlagswasser in einer Zisterne mit einer Mindestgröße von 3 cbm zu sammeln und soweit gesundheitliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen – beispielsweise als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist mit Blick auf die Bodenverhältnisse – wie bereits durch einen Versickerungstest ausgeführt – nicht sinnvoll.</p> <p>Bzgl. des Einsatzes von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen ist auszuführen, dass der Bebauungsplan hier keinerlei Festsetzungen trifft, 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.</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">  </div> <div> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen - Retentionsfläche</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">  </div> <div> <p>Öffentliche Grünfläche</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px; background-color: yellow; padding: 5px; border: 1px solid black;"> <p><i>Regenrückhaltebecken - was für Ablagerungen</i></p> <p><i>behalten</i></p> </div>	<p>10.1</p> <p><u>Zu 10.2</u> Erläuterung (nebenstehend: Auszug aus den Festsetzungen gemäß Zeichenerklärung des Bebauungsplanentwurfes)</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf setzt bislang die für das Regenrückhaltebecken vorgesehene Fläche entsprechend der Benennung in der Planzeichenverordnung zeichnerisch und textlich als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen – Retentionsfläche“ fest.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Festsetzung als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen – Retentionsfläche“ redaktionell in „Fläche für Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken“ zu ändern. Die Festsetzungsinhalte selbst werden nicht geändert</p> <p>10.2</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p> <p><u>zu 10.3</u> Erläuterung (nebenstehend: Auszug aus den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanentwurfes)</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p>
<p>Löschwasser <i>Die erforderliche Löschwassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) für 2 Stk sind vorh.</i></p> <p>Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz und/oder aus unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. offene Gewässer) erbracht werden, so ist ein Wasservorrat durch andere Maßnahmen (z.B. Löschiech, Löschbrunnen oder -behälter) sicherzustellen.</p>	<p>10.3</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

10	Magistrat der Stadt Groß-Umstadt, Abteilung 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau	Stellungnahme vom 05.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Regenwassernutzung</p> <p>Je Baugrundstück sollte, sofern wasserwirtschaftliche und/oder gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen, eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 cbm zur Sammlung und Verwendung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers errichtet werden (z.B. zur Gartenbewässerung oder zur Nutzung als Brauchwasser). <i>Was soll dieser Absatz aussagen?</i></p> <p>Versorgungsleitungen</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich u.a. Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH sowie der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG bzw. der ENTEGA AG. Es wird empfohlen, vor Beginn von Erd- und Baumaßnahmen sich über Lage und Verlauf der vorhandenen Leitungen bei dem zuständigen Versorgungsunternehmen in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird von Seiten der Telekom auf das "Merkblatt über Baumstadtorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 hingewiesen. <i>weist</i></p> <p>Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse <i>weist</i> die e-netz Südhessen GmbH & Co. KG darauf hin, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu ihren 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 Ihrer Betriebsmittel sind vorher mit der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG abzustimmen. <i>Dies gilt für jegliche Ver- und Entsorgungsleitungen nicht nur für Telekommunikation auch für zukünftig neu geplante Leitungen. Strom, Tel., Trinkwasser...</i></p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786</p> <p>§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142</p> <p>Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198</p> <p>Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548</p>		<p>10.4</p> <p><u>Zu 10.4</u> Erläuterung Es handelt sich um eine Empfehlung. Bei einer Bebauung der Grundstücke soll so ein Beitrag zur Grundwasserneubildung und zu einer Minimierung des Trinkwasserverbrauchs geleistet werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf wird nicht gesehen.</p> <p>10.5</p> <p><u>Zu 10.5</u> Erläuterung Die Anmerkungen werden zum Anlass genommen, den textlichen Hinweis dahingehend anzupassen, als dieser allgemeingültig für jegliche Ver- und Entsorgungsleitungen formuliert wird.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

10	Magistrat der Stadt Groß-Umstadt, Abteilung 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau	Stellungnahme vom 05.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Stadt Groß-Umstadt, Stadtteil Semd Bebauungsplan „Buschweg“</p> <p style="text-align: right;">Begründung</p> <p>Der Bebauungsplan „Ost, 2. Änderungsplan“, bekanntgemacht am 07.12.2007, umfasst im Wesentlichen Flächen nördlich und östlich des Friedhofes sowie den im Bebauungsplan „Ost, 1. Änderungsplan“ ursprünglich vorgesehene „Spielplatz“. Diese Bereiche südlich der Lerchenstraße waren ursprünglich als „Grünanlage“ festgesetzt worden. Für beide Plangebietsteile ermöglicht der 2. Änderungsplan planungsrechtlich eine Wohnbebauung.</p> <p>8 Planung</p> <p>8.1 Städtebauliche Konzeption</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>10.6</p> </div> </div> <p>Abb. 17: Städtebauliches Konzept Sept. 2018</p> <p>Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Semd wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes verschiedene städtebauliche Konzepte erarbeitet, die sich insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Erschließung, als auch bezüglich der geplanten Hausformen unterschieden. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.09.2018 die Verwaltung beauftragt, das oben dargestellte Konzept als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zu verwenden.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Trägeranhörung sowie entsprechender Änderungswünsche der Stadt (u.a. STVV vom 05.09.2019) wurde das vorliegende Konzept überarbeitet.</p> <p>Das Konzept sieht die Anbindung an den Buschweg in Form einer Schleifenerschließung vor. Vorgesehen ist dabei eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Auf die bestehende Bebauung im Fasanenring wurde dabei dahingehend Rücksicht genommen, als hier für die unmittelbar angrenzende Bauzeile eine Bebauung mit einem Vollgeschoss vorgeschlagen wird.</p> <p style="text-align: right;">Seite 16 von 30</p>		<p><u>Zu 10.6</u> Erläuterung In dem Begründungsentwurf wird auf Seite 16 auf das städtebauliche Konzept vom Sept. 2018 eingegangen und dieses dargestellt. Zu diesem Zeitpunkt war die Anlage einer Retentionsfläche Gegenstand der Planung. Erst zu einem späteren Zeitpunkt wurde die Anlage eines Regenrückhaltebeckens favorisiert. Entsprechend ist bei dem gezeigten Konzept auch der Planungsstand Sept. 2018 vermerkt. Die Anmerkung wird zum Anlass genommen dies textlich in der Begründung klarzustellen. Ansonsten bleibt es bei der Darstellung des ursprünglichen Konzeptes in der Begründung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird teilweise aufgegriffen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

10	Magistrat der Stadt Groß-Umstadt, Abteilung 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau	Stellungnahme vom 05.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Stadt Groß-Umstadt, Stadtteil Semd Bebauungsplan „Buschweg“ Begründung</p> <p>Im Zentrum des Plangebietes selbst wird eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen vorgesehen, ebenso wie für die Bebauung am nördlichen und westlichen Plangebietsrand. Dies soll bei der Bebauung am nördlichen und östlichen Ortsrand eine höhere Ausnutzung bei zwei Vollgeschossen unter gleichzeitiger Beachtung der Belange des Ortsbildes erreichen.</p> <p>Weiterhin ist vorgesehen, Mehrfamilien-Wohngebäude für eine Bebauung nach den Förderrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau unter einer auf den Standort abgestimmten angemessenen Ausnutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.</p> <p>Das Plangebiet umfasst darüber hinaus einen Spielplatz an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes. Gegenüber dem ursprünglichen Konzept wurde der bestehenden Nachfrage nach Bauland durch die Ausweisung von Wohnbauflächen an dem „alten“ Spielplatzstandort Rechnung getragen. Auf die ursprünglich vorgesehene Anlage einer Streuobstwiese wurde zugunsten des Spielplatzes verzichtet. Beibehalten wurde die ausgewiesene Retentionsfläche im Westen, da diese Fläche aus entwässerungstechnischer Sicht für die Errichtung einer Rückhalteanlage benötigt werden.</p> <p>Von der neu geplanten Erschließungsstraße des Baugebietes führen sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung Rad- und Fußwege, die zum einen eine fußläufige Erreichbarkeit der an der Groß-Umstädter Straße gelegenen Haltestelle gewährleisten und andererseits eine Anbindung an den Fußweg in Richtung Fasanenring sicherstellen. Darüber hinaus wird die Möglichkeit eröffnet, über die hier vorhandenen landwirtschaftlichen Feldwege nach Umstadt zu gelangen.</p>  <p>Abb. 18: Städtebauliches Konzept Jan. 2020</p> <p>Der Zielsetzung, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem vorliegenden städtebaulichen Konzeption entsprechende Bebauung wird im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und hier insbesondere vor dem Hintergrund der landwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Belange weiterhin somit Vorrang eingeräumt.</p> <p style="text-align: right;">Seite 17 von 30</p>		<p><u>Zu 10.7</u> Erläuterung Der Textteil der Begründung auf Seite 17 als auch das Planbild mit dem städtebaulichen Konzept vom Januar 2020 werden dahingehend überarbeitet, als klargestellt wird, dass aktuell die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen ist. Ein inhaltlicher Änderungsbedarf bzgl. der getroffenen Festsetzungen besteht jedoch nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p> <p style="text-align: center;">10.7</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

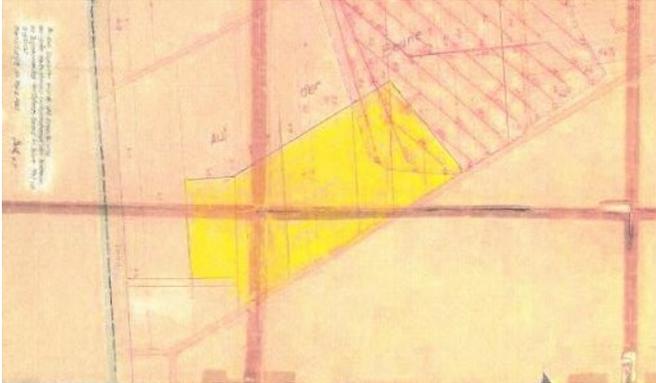
11	Ortslandwirt Semd, Semd	Stellungnahme vom 10.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit diesem Schreiben nehme ich in meiner Position als Ortslandwirt in Semd Stellung bezüglich der Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt in der Gemarkung Semd. Für das angegebene Planungsgebiet sind 2,11ha Fläche ausgewiesen. Diese sind, wie in der Begründung des Verfahrens dargestellt, in der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland ausgewiesen. Mit der Versiegelung der angegebenen Fläche kommt es zu einem erheblichen Wegfall von wertvollem Ackerland in der Gemarkung Semd, welche nicht mehr zur landwirtschaftlichen Produktion von Lebensmitteln, Futtermitteln etc. herangezogen werden kann. Aus Sicht von Landwirtschaft und Umwelt ist besonders die Beeinträchtigung der Biodiversität von Fauna und Flora hinreichend zu prüfen. Auch im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung der ausgewiesenen Fläche werden Lebensräume für Insekten und Bodenbrüter geschaffen, die durch die Versiegelung der Fläche entfallen.</p> <p>Die Ausweisung der Grünfläche/Parkanlage/Spielplatz im Bebauungsplan sollte in seiner Anlage nahe der landwirtschaftlichen Fläche so angelegt werden, dass die noch vorhandene landwirtschaftlich genutzten Flächen den Landwirten uneingeschränkte (Bsp. Abstandsaufgaben etc) zur Bewirtschaftung erhalten bleiben. Eine weitere Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung um das Planungsgebiet herum ist zu vermeiden. Mit der Planung des Baugebietes ergibt sich eine erforderliche Ausgleichfläche außerhalb des geplanten Baugebietes von weiteren rund 0,75 Hektar. Hier wird von Seiten des Berufstandes ein Ausgleich über Ökokonten eingefordert, um die Verluste weiterer wertvolle landwirtschaftliche genutzte Fläche (Ackerland oder Grünland) zu vermeiden. Es ist im weiteren Verlauf des Verfahrens somit das Vorhandensein von Ökokonten der Gemeinde und Stadt Groß-Umstadt zu prüfen und heranzuziehen.</p> <p>Mit dem Wegfall des Verbindungsweges zwischen Semd und den Aussiedlerhöfen geht ein befestigter Weg verloren der zur Rübenabfuhr bzw zur Erreichung der weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen dringend benötigt wird. Es wird in der Planung die Neuanlage bzw die Aufwertung eine bestehenden Weges im Norden des Baugebietes geplant. Dabei wäre sicherzustellen, dass dieser so ausgeführt wird, dass er von der Landwirtschaft und den einzusetzenden Fahrzeugen jederzeit genutzt werden kann und für dies ausgelegt ist.</p> <p>Im Planungsgebiet sind weiterhin noch Dränagen zur Entwässerung der Flächen verlegt. Ich bitte um Beachtung und Sicherstellung, das keine Zerstörung der vorhandenen Leitungen zu erwarten sind. Sollte es unumgänglich sein, sollte eine Reparatur bzw eine Umleitung unter Einbeziehung des örtlichen Dränverbandes erfolgen.</p> <p>Abschließend bitte ich in meiner Funktion als Ortslandwirt darum, die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkungen Semd genau zu prüfen und zu vermeiden. Dem Berufstand gehen somit wichtige Grundlagen zur Bewirtschaftung der Betriebe in der Region verloren und die Struktur des ländlichen Raumes in der Region wird hierdurch beeinträchtigt. Die Existenz des Berufstandes darf nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.</p>		<p><u>Zu 11.1</u> Erläuterung Siehe Pkt. 2.11, 2.12 und 2.13 dieser Vorlage. Es wird auf die entsprechenden Ausführungen zu den inhaltsgleichen Stellungnahmen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Fachgebiet ländlicher Raum verwiesen. Die Belange des Artenschutzes wurden dabei auf der Grundlage einer durchgeführten Artenschutzprüfung im Rahmen der Abwägung ausreichend berücksichtigt. Insbesondere durch die geplante Anlage von Blühstreifen für die Feldlerche.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird nicht aufgegriffen.</p> <p><u>Zu 11.2</u> Erläuterung Im Rahmen der Ausführungsplanung sind auch die Regelungen des hessischen Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten. Demnach sind insbesondere bei geplanten Anpflanzungen die darin genannten Abstände zu Flächen für die Landwirtschaft zu berücksichtigen. In der Begründung wird entsprechend darauf hingewiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf an der vorliegenden Planung wird jedoch nicht gesehen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

11	Ortslandwirt Semd, Semd	Stellungnahme vom 10.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit diesem Schreiben nehme ich in meiner Position als Ortslandwirt in Semd Stellung bezüglich der Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt in der Gemarkung Semd. Für das angegebene Planungsgebiet sind 2,11ha Fläche ausgewiesen. Diese sind, wie in der Begründung des Verfahrens dargestellt, in der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland ausgewiesen. Mit der Versiegelung der angegebenen Fläche kommt es zu einem erheblichen Wegfall von wertvollem Ackerland in der Gemarkung Semd, welche nicht mehr zur landwirtschaftlichen Produktion von Lebensmitteln, Futtermitteln etc. herangezogen werden kann. Aus Sicht von Landwirtschaft und Umwelt ist besonders die Beeinträchtigung der Biodiversität von Fauna und Flora hinreichend zu prüfen. Auch im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung der ausgewiesenen Fläche werden Lebensräume für Insekten und Bodenbrüter geschaffen, die durch die Versiegelung der Fläche entfallen.</p> <p>Die Ausweisung der Grünfläche/Parkanlage/Spielplatz im Bebauungsplan sollte in seiner Anlage nahe der landwirtschaftlichen Fläche so angelegt werden, dass die noch vorhandene landwirtschaftlich genutzten Flächen den Landwirten uneingeschränkte (Bsp. Abstandsaufgaben etc) zur Bewirtschaftung erhalten bleiben. Eine weitere Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung um das Planungsgebiet herum ist zu vermeiden. Mit der Planung des Baugebietes ergibt sich eine erforderliche Ausgleichfläche außerhalb des geplanten Baugebietes von weiteren rund 0,75 Hektar. Hier wird von Seiten des Berufstandes ein Ausgleich über Ökokonten eingefordert, um die Verluste weiterer wertvolle landwirtschaftliche genutzte Fläche (Ackerland oder Grünland) zu vermeiden. Es ist im weiteren Verlauf des Verfahrens somit das Vorhandensein von Ökokonten der Gemeinde und Stadt Groß-Umstadt zu prüfen und heranzuziehen.</p> <p>Mit dem Wegfall des Verbindungsweges zwischen Semd und den Aussiedlerhöfen geht ein befestigter Weg verloren der zur Rübenabfuhr bzw zur Erreichung der weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen dringend benötigt wird. Es wird in der Planung die Neuanlage bzw die Aufwertung eine bestehenden Weges im Norden des Baugebietes geplant. Dabei wäre sicherzustellen, dass dieser so ausgeführt wird, dass er von der Landwirtschaft und den einzusetzenden Fahrzeugen jederzeit genutzt werden kann und für dies ausgelegt ist.</p> <p>Im Planungsgebiet sind weiterhin noch Dränagen zur Entwässerung der Flächen verlegt. Ich bitte um Beachtung und Sicherstellung, das keine Zerstörung der vorhandenen Leitungen zu erwarten sind. Sollte es unumgänglich sein, sollte eine Reparatur bzw eine Umleitung unter Einbeziehung des örtlichen Dränverbandes erfolgen.</p> <p>Abschließend bitte ich in meiner Funktion als Ortslandwirt darum, die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkungen Semd genau zu prüfen und zu vermeiden. Dem Berufstand gehen somit wichtige Grundlagen zur Bewirtschaftung der Betriebe in der Region verloren und die Struktur des ländlichen Raumes in der Region wird hierdurch beeinträchtigt. Die Existenz des Berufstandes darf nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.</p>		<p><u>Zu 11.3</u> Erläuterung Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB, sodass hierfür kein Ausgleich für die durch die Bebauung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erforderlich sind. Jedoch trifft der vorliegende Bebauungsplanentwurf Festsetzungen um den Eingriff zu minimieren z. B. durch die Vorgabe zu Grundstücksfreiflächenbegrünungen oder der Anlage von Heckenstrukturen entlang der Außengrenzen des Plangebietes. Bei dem Teilplan B, der Fläche zur Anlage von Blühstreifen, handelt es sich um eine artenschutzrechtliche Maßnahme, die nicht der Abwägung unterliegt und die auch nicht dem Ausgleich der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft dient.</p> <p>11.1</p> <p>11.2 Ein Ausgleich bzw. eine Heranziehung des Ökopunktekontos der Stadt Groß-Umstadt zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ist, da es sich um ein Verfahren nach § 13b BauGB handelt, nicht erforderlich.</p> <p>11.3 Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der Planung ergibt sich daraus jedoch nicht.</p> <p>11.4</p> <p>11.5</p> <p>11.6</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

11	Ortslandwirt Semd, Semd	Stellungnahme vom 10.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit diesem Schreiben nehme ich in meiner Position als Ortslandwirt in Semd Stellung bezüglich der Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt in der Gemarkung Semd. Für das angegebene Planungsgebiet sind 2,11ha Fläche ausgewiesen. Diese sind, wie in der Begründung des Verfahrens dargestellt, in der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland ausgewiesen. Mit der Versiegelung der angegebenen Fläche kommt es zu einem erheblichen Wegfall von wertvollem Ackerland in der Gemarkung Semd, welche nicht mehr zur landwirtschaftlichen Produktion von Lebensmitteln, Futtermitteln etc. herangezogen werden kann. Aus Sicht von Landwirtschaft und Umwelt ist besonders die Beeinträchtigung der Biodiversität von Fauna und Flora hinreichend zu prüfen. Auch im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung der ausgewiesenen Fläche werden Lebensräume für Insekten und Bodenbrüter geschaffen, die durch die Versiegelung der Fläche entfallen.</p> <p>Die Ausweisung der Grünfläche/Parkanlage/Spielplatz im Bebauungsplan sollte in seiner Anlage nahe der landwirtschaftlichen Fläche so angelegt werden, dass die noch vorhandene landwirtschaftlich genutzten Flächen den Landwirten uneingeschränkte (Bsp. Abstandsaufgaben etc) zur Bewirtschaftung erhalten bleiben. Eine weitere Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung um das Planungsgebiet herum ist zu vermeiden. Mit der Planung des Baugebietes ergibt sich eine erforderliche Ausgleichfläche außerhalb des geplanten Baugebietes von weiteren rund 0,75 Hektar. Hier wird von Seiten des Berufstandes ein Ausgleich über Ökokonten eingefordert, um die Verluste weiterer wertvolle landwirtschaftliche genutzte Fläche (Ackerland oder Grünland) zu vermeiden. Es ist im weiteren Verlauf des Verfahrens somit das Vorhandensein von Ökokonten der Gemeinde und Stadt Groß-Umstadt zu prüfen und heranzuziehen.</p> <p>Mit dem Wegfall des Verbindungsweges zwischen Semd und den Aussiedlerhöfen geht ein befestigter Weg verloren der zur Rübenabfuhr bzw zur Erreichung der weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen dringend benötigt wird. Es wird in der Planung die Neuanlage bzw die Aufwertung eine bestehenden Weges im Norden des Baugebietes geplant. Dabei wäre sicherzustellen, dass dieser so ausgeführt wird, dass er von der Landwirtschaft und den einzusetzenden Fahrzeugen jederzeit genutzt werden kann und für dies ausgelegt ist.</p> <p>Im Planungsgebiet sind weiterhin noch Dränagen zur Entwässerung der Flächen verlegt. Ich bitte um Beachtung und Sicherstellung, das keine Zerstörung der vorhandenen Leitungen zu erwarten sind. Sollte es unumgänglich sein, sollte eine Reparatur bzw eine Umleitung unter Einbeziehung des örtlichen Dränverbandes erfolgen.</p> <p>Abschließend bitte ich in meiner Funktion als Ortslandwirt darum, die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkungen Semd genau zu prüfen und zu vermeiden. Dem Berufstand gehen somit wichtige Grundlagen zur Bewirtschaftung der Betriebe in der Region verloren und die Struktur des ländlichen Raumes in der Region wird hierdurch beeinträchtigt. Die Existenz des Berufstandes darf nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.</p>		<p><u>Zu 11.4</u> Beschlussvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung wird jedoch nicht gesehen.</p> <p><u>Zu 11.5</u> Erläuterung Wie in dem Schreiben vom 12.08.2020 des zuständigen Dränverbandes Semd auch bestätigt, werden die in dem östlichen Plangebietsteil dort vorhandenen Enden des Drainagenetzes zu kappen sein. Beim Kappen dieser Drainage sei darauf zu achten, dass die Enden gut mit Filterfließ verschlossen werden, damit kein Schleichsand in das Netz gelangt. Der Dränverband Semd weist in seiner Stellungnahme darüber hinaus darauf hin, dass vor Verschließen der Drainagen-Stränge der Vorstand Einblick in das Netz nehmen möchte. Ansonsten werde ein Wiederauffanggraben der Verschlussstellen gefordert. Siehe Pkt. 12 dieser Vorlage.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung wird jedoch nicht gesehen.</p> <p><u>Zu 11.6</u> Erläuterung Die im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Flächen werden zurzeit von 3 landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Insgesamt umfasst das Plangebiet (Teilplan A) mit den geplanten Erschließungs-, Bau- und Grünflächen sowie der Fläche für das Regenrückhaltebecken eine Fläche von ca. 21.123 m². Die Betroffenheit für den einzelnen Landwirt relativiert sich somit. Zudem ist auch der der Landwirtschaft dienende neu geplante Weg mit ca. 1.157 m² in der Gesamtfläche enthalten. Im Rahmen der Abwägung wird deshalb dem Ziel der Wohnraumschaffung Vorrang vor den Interessen der Landwirtschaft eingeräumt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung wird jedoch nicht gesehen</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
12	Dränverband SEMD, Semd	Stellungnahme vom 12.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Die in das Baugebiet fallenden Dränagenstränge sind das Ende des dortigen Dränagennetzes. Beim Kappen der Dränage ist im Besonderen darauf zu achten, dass die Enden gut mit Filtervlies verschlossen werden, damit kein Schleichsand ins Netz gelangt. Vor dem Verschließen möchte der Vorstand Einblick nehmen. Ansonsten fordern wir ein wiederaufgraben der Verschlussstellen.</p> <p>Des Weiteren ist besonders bei der Begrünung der Grundstücke und des Randstreifens des Baugebietes darauf zu achten, dass kein „Fuchsschwanz“ oder Wurzeln in die Dränage einwachsen kann. Es ist hier auf ausreichend Abstand und entsprechendem Bewuchs zu achten.</p>		<p>Zu 12.1 Erläuterung Die Ausführungen betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung sondern die Ebene der nachfolgenden Ausführungs- und Erschließungsplanung.</p> <p>12.1</p> <p>Zu dem Themenbereich Dränagesystem wurde auch der Dränverband Semd im Vorfeld gehört. Hierzu liegt eine Stellungnahme vom 14.02.2019 vor, die im Zusammenhang mit dem in diesem Bereich durch die Stadt erfolgten Umlegungsbeschluss erging. Auch im Rahmen der Trägeranhörung vom Februar 2019 hat der Dränageverband Semd mit Datum vom 14.02.2019 bereits Stellung genommen. Nach Durchsicht der vorliegenden Dränageunterlagen ist, wie bereits dargelegt, lediglich ein geringer Teil des bestehenden Dränagesystems 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>12.2</p> <p><i>Auszug Dränageplan mit gelb dargestelltem Plangebiet</i></p>  <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung ergibt sich jedoch daraus nicht.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

12	Dränverband SEMD, Semd	Stellungnahme vom 12.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Die in das Baugebiet fallenden Dränagenstränge sind das Ende des dortigen Dränagennetzes. Beim Kappen der Dränage ist im Besonderen darauf zu achten, dass die Enden gut mit Filtervlies verschlossen werden, damit kein Schleichsand ins Netz gelangt. Vor dem Verschließen möchte der Vorstand Einblick nehmen. Ansonsten fordern wir ein wiederaufgraben der Verschlussstellen.</p> <p>Des Weiteren ist besonders bei der Begrünung der Grundstücke und des Randstreifens des Bebauungsgebietes darauf zu achten, dass kein „Fuchsschwanz“ oder Wurzeln in die Dränage einwachsen kann. Es ist hier auf ausreichend Abstand und entsprechendem Bewuchs zu achten.</p>		<p><u>Zu 12.2</u> Erläuterung Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung sieht entlang der nördlichen und östlichen Grenze die Neuanlage eines 4 m breiten landwirtschaftlichen Weges vor. Ein Heranrücken der geplanten Bauflächen sowie der dort vorgesehene Ortsrandeingrünung unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzten Flächen ist somit nicht gegeben.</p> <p>Lediglich im Nordwesten grenzen die „Öffentliche Grünfläche - Spielplatz“ und die Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.</p> <p>Im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz ist dabei entlang der östlichen und nördlichen Außengrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Feldgehölze festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine geschlossene Gehölzpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es ist eine gemischte Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen, wobei der Baumanteil mindestens 20 % der angepflanzten Stückzahl betragen muss. Dabei ist je 1,5 m² Fläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist dabei darauf zu achten, dass im Zusammenhang mit den vorgenommenen Baum- und Strauchpflanzungen ein ausreichender Abstand zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen eingehalten wird.</p> <p>Es ist generell ist auf die Ebene der Ausführungsplanung bzw. Projektplanung zu und das geltende Hessische Nachbarrechtsgesetz zu verweisen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung wird jedoch nicht gesehen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

13	Herr Glogner im Auftrag des BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW, Groß-Umstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Wenn schon eine so große Fläche landwirtschaftlich bester Böden verbraucht werden soll und die Grundstücke so groß geschnitten werden sollen, dann muss die Möglichkeit 2.geschossiger Bauweise für das Gebiet 3 in eine Verpflichtung umgewandelt werden. Nur so kann der vorliegende Plan in Richtung eines sparsamen Umgangs mit dem Boden entwickelt werden.</p> <p>Damit in der Anpflanzzone durch die Bäume und Sträucher nicht nach wenigen Jahren ein undurchdringliches Dickicht entsteht, wird vorgeschlagen, die 2-reihige Pflanzung als Dreieckspflanzung (versetzt) vorzusehen.</p> <p>In der Liste 1 sollte die Esche gestrichen werden, die wegen des Eschentriebsterbens keine guten Überlebensaussichten hat. An ihre Stelle sollten Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) und Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) treten, die beide nährstoffreiche Böden brauchen, nicht so hoch werden, Trockenheit gut vertragen und in der Natur recht selten sind.</p> <p>Die Absage an die naturferne Steinmode im Vorgarten wird begrüßt. Seite 23. Abs. 2. Satz 1 sollte klarer gefasst werden: Die Anlage ... ist unzulässig.</p> <p>Die sogenannte Regenerationsfläche sollte zur Anpflanzung alter Apfel-, Birnen- und Zwetschgen-Sorten vorgesehen werden. Die Hochstämme könnten zur Pflege und Ernte an interessierte Familien vergeben werden, Der Vorteil für den Naturschutz kann mit der regionalen Erzeugung von Bio-Obst verbunden werden.</p> <p>Die Fläche des Teilplanes B liegt in dem Wasserschutzgebiet südlich von Groß-Umstadt in der Nähe der Brunnen, deren Wasser seit Jahrzehnten steigende Nitratwerte aufweist, die der konventionellen Landwirtschaft zuzuschreiben sind. Aus Gründen des Grundwasser- und des Naturschutzes ist zu fordern, dass diese Fläche biologisch zu bewirtschaften ist, wie durch</p>		<p><u>Zu 13.1</u> Erläuterung Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung setzt für das Gebiet 3, welches sich entlang der nördlichen und östlichen Außengrenzen des Plangebietes erstreckt, eine Bebauung mit höchstens 2 Vollgeschossen fest. Dies soll Eigentümern ermöglichen auch eine eingeschossige Bebauung zu errichten. Darüber hinaus wird in den Gebiete 1, 2 und 3 je Einzelhaus die Zahl der Wohnungen auf 2 und je Doppelhaushälfte auf maximal 1 Wohnung begrenzt. Dabei ist vor dem Hintergrund der entsprechenden Wohnungsnachfrage vor Ort davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der entstehenden Gebäude mit 2 Vollgeschossen ausgeführt wird (siehe Baugebiet „Am Umstädter Bruch“).</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wird deshalb der Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherren im Gebiet 3 weiterhin Vorrang eingeräumt gegenüber einer zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Gebäuden mit zwingend zwei Vollgeschossen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird nicht aufgegriffen.</p> <p><u>Zu 13.2</u> Erläuterung Der Bebauungsplanentwurf setzt bei einer im Planbild festgesetzten Breite der Anpflanzflächen von 1,5 m eine einreihige, bei einer Breite von 3 m eine zweireihige geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) anzulegen und deren Erhaltung im Bestand fest. Weitere Details und auch die Unterhaltungsmaßnahmen obliegen der Gestaltungsfreiheit des zukünftigen Eigentümers.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird nicht aufgegriffen.</p>
	<p>13.1</p> <p>13.2</p> <p>13.3</p> <p>13.4</p> <p>13.5</p> <p>13.6</p>	

<p>Stadtverordnetenbeschluss für alle städtischen</p>	
---	--

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
	Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
13	Herr Glogner im Auftrag des BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW, Groß-Umstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020

Bebauungsplan „Buschweg“

<p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Wenn schon eine so große Fläche landwirtschaftlich bester Böden verbraucht werden soll und die Grundstücke so groß geschnitten werden sollen, dann muss die Möglichkeit 2.geschossiger Bauweise für das Gebiet 3 in eine Verpflichtung umgewandelt werden. Nur so kann der vorliegende Plan in Richtung eines sparsamen Umgangs mit dem Boden entwickelt werden.</p>	13.1	<p><u>Zu 13.3</u> Erläuterung Es handelt sich um eine Vorschlagsliste für die Anpflanzung einheimischer Laubgehölze.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p>
<p>Damit in der Anpflanzzone durch die Bäume und Sträucher nicht nach wenigen Jahren ein undurchdringliches Dickicht entsteht, wird vorgeschlagen, die 2-reihige Pflanzung als Dreieckspflanzung (versetzt) vorzusehen.</p>	13.2	<p><u>Zu 13.4</u> Erläuterung Die bisherige Formulierung in der Begründung lautet wie folgt: „Die Anlage von Split-, Stein-, Kies- und Schotterflächen ist dabei zunächst einmal generell unzulässig. Ausnahmen bilden hier lediglich die Flächen für Stellplätze und Carports, Garagenzufahrten sowie Flächen für Hauseingänge. Die Festsetzung im Planentwurf lautet: „Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen sind unzulässig.“</p>
<p>In der Liste 1 sollte die Esche gestrichen werden, die wegen des Eschentriebsterbens keine guten Überlebensaussichten hat. An ihre Stelle sollten Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) und Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) treten, die beide nährstoffreiche Böden brauchen, nicht so hoch werden, Trockenheit gut vertragen und in der Natur recht selten sind.</p>	13.3	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen. Die Formulierung in der Begründung wird geändert.</p>
<p>Die Absage an die naturferne Steinmode im Vorgarten wird begrüßt. Seite 23. Abs. 2. Satz 1 sollte klarer gefasst werden: Die Anlage ... ist unzulässig.</p>	13.4	
<p>Die sogenannte Regenerationsfläche sollte zur Anpflanzung alter Apfel-, Birnen- und Zwetschgen-Sorten vorgesehen werden. Die Hochstämme könnten zur Pflege und Ernte an interessierte Familien vergeben werden, Der Vorteil für den Naturschutz kann mit der regionalen Erzeugung von Bio-Obst verbunden werden.</p>	13.5	
<p>Die Fläche des Teilplanes B liegt in dem Wasserschutzgebiet südlich von Groß-Umstadt in der Nähe der Brunnen, deren Wasser seit Jahrzehnten steigende Nitratwerte aufweist, die der konventionellen Landwirtschaft zuzuschreiben sind. Aus Gründen des Grundwasser- und des Naturschutzes ist zu fordern, dass diese Fläche biologisch zu bewirtschaften ist, wie durch Stadtverordnetenbeschluss für alle städtischen</p>	13.6	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

13	Herr Glogner im Auftrag des BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW, Groß-Umstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Wenn schon eine so große Fläche landwirtschaftlich bester Böden verbraucht werden soll und die Grundstücke so groß geschnitten werden sollen, dann muss die Möglichkeit 2.geschossiger Bauweise für das Gebiet 3 in eine Verpflichtung umgewandelt werden. Nur so kann der vorliegende Plan in Richtung eines sparsamen Umgangs mit dem Boden entwickelt werden.</p> <p>Damit in der Anpflanzzone durch die Bäume und Sträucher nicht nach wenigen Jahren ein undurchdringliches Dickicht entsteht, wird vorgeschlagen, die 2-reihige Pflanzung als Dreieckspflanzung (versetzt) vorzusehen.</p> <p>In der Liste 1 sollte die Esche gestrichen werden, die wegen des Eschentriebsterbens keine guten Überlebensaussichten hat. An ihre Stelle sollten Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) und Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) treten, die beide nährstoffreiche Böden brauchen, nicht so hoch werden, Trockenheit gut vertragen und in der Natur recht selten sind.</p> <p>Die Absage an die naturferne Steinmode im Vorgarten wird begrüßt. Seite 23. Abs. 2. Satz 1 sollte klarer gefasst werden: Die Anlage ... ist unzulässig.</p> <p>Die sogenannte Regenerationsfläche sollte zur Anpflanzung alter Apfel-, Birnen- und Zwetschgen-Sorten vorgesehen werden. Die Hochstämme könnten zur Pflege und Ernte an interessierte Familien vergeben werden, Der Vorteil für den Naturschutz kann mit der regionalen Erzeugung von Bio-Obst verbunden werden.</p> <p>Die Fläche des Teilplanes B liegt in dem Wasserschutzgebiet südlich von Groß-Umstadt in der Nähe der Brunnen, deren Wasser seit Jahrzehnten steigende Nitratwerte aufweist, die der konventionellen Landwirtschaft zuzuschreiben sind. Aus Gründen des Grundwasser- und des Naturschutzes ist zu fordern, dass diese Fläche biologisch zu bewirtschaften ist, wie durch</p>		<p><u>Zu 13.5</u> Erläuterung Der vorliegende Bebauungsplanentwurf verzichtet auf die Festsetzung von Einzelbäumen innerhalb der für das Regenrückhaltebecken vorgesehenen Fläche. Im Planbild werden lediglich mögliche Standorte in den Außenrandzonen für die Anpflanzung von Obstbäumen aufgezeigt. Festgesetzt ist lediglich die Ansaat einer Wildblumenmischung und deren Bestandserhaltung sowie deren Pflege. Die zukünftige Baumpflanzung ist dabei abhängig von Größe und Lage sowie der konkreten baulichen Ausführung des zukünftigen Regenrückhaltebeckens sowie den erforderlichen Zu- und Ableitungen. Gegebenenfalls ist in ausreichendem Abstand die Pflanzung von Einzelbäumen möglich. Dies sollte jedoch der Ausführungsplanung überlassen bleiben. Die Nutzung derselben und ggf. erforderliche Pflegemaßnahmen obliegen dann dem Eigentümer. Inwieweit hier eine Vergabe der Pflege und Ernte im Falle einer Obstbaumpflanzung möglich ist, obliegt ebenfalls dem Eigentümer.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der hier vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich daraus jedoch nicht.</p>
	13.1	
	13.2	
	13.3	
	13.4	
	13.5	
	13.6	

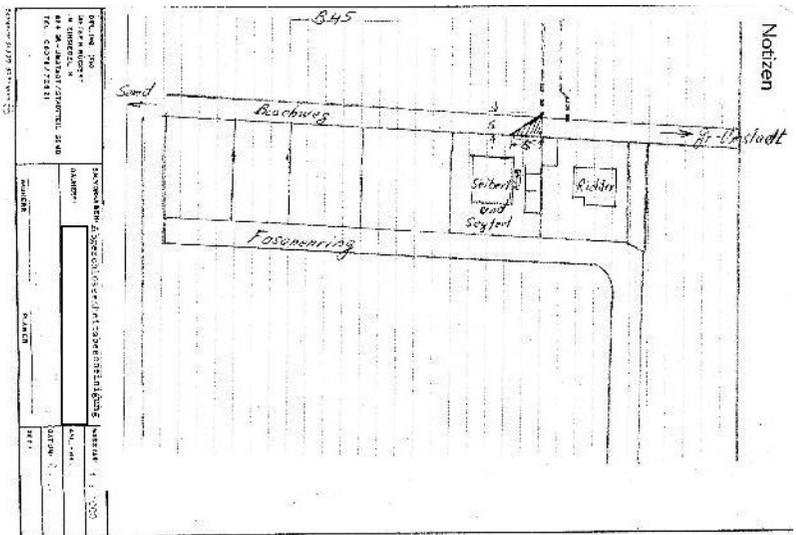
Bebauungsplan „Buschweg“

Stadtverordnetenbeschluss für alle städtischen

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen

13	Herr Glogner im Auftrag des BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW, Groß-Umstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>landwirtschaftlichen Flächen festgelegt und Blühstreifen erhält wie geplant. Die Biobetriebe in diesem Bereich sind in der Lage dies zu gewährleisten. Für die Stadt ergäbe sich der zusätzliche Vorteil, Ökopunkte für künftige Ausgleichsverpflichtungen zu erwerben.</p> <p>Der Verpflichtung, Nistkästen für Fledermäuse anzubringen, werden keine großen Erfolgsaussichten beigemessen, da ein entsprechendes Nahrungshabitat fehlt. Nistkästen könnten in einigen Jahren mehr Erfolg haben.</p> <p>Die Dürreperioden der letzten 3 Jahre haben gezeigt, dass der Klimawandel nicht nur theoretisch, sondern ganz real mit Trockenperioden verbunden ist, wie wir sie bisher nicht kannten. Ein verantwortungsvoller und vorausschauender Umgang mit dem Schutzgut Wasser gebietet auch mit Rücksicht auf die Unterlieger Eingriffe in den Grundwasserstrom für die Trinkwassergewinnung möglichst gering zu halten. Daher wird dringend angeraten, die Empfehlung zur Anlage von Zisternen in eine Verpflichtung umzuwandeln. Da so Brauchwasser nicht aufbereitet werden muss werden gleichzeitig die Stadtwerke bei der Trinkwasseraufbereitung entlastet. Zudem wird ein Teil des Niederschlagswassers versiegelter Flächen zur Gartenbewässerung genutzt und belastet nicht die Kläranlage.</p> <p>Die Stadt Groß-Umstadt hat sich mit einem Beschluss des Stadtparlamentes zum Klimaschutz verpflichtet. Sie ist dem Klima-Bündnis beigetreten, war Preisträger im Bundlandtstadt-Wettbewerb und verabschiedete im Jahre 2013 ein Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept. „Die Stadt setzt sich aktiv für die Nutzung der nachhaltigen Photovoltaik- Potenziale aus Dachflächen und versiegelten Flächen ein“ (S. 93 EE4) ist darin eine Maßnahme die auch nach dem Kommunalen Handlungsprogramm der Lokalen Agenda21 entspricht. Konsequenterweise muss im Bebauungsplan verpflichtend festgesetzt werden, dass auf geeigneten Dächern Photovoltaik- und/oder Solaranlagen zu errichten sind.</p>	<p>13.6</p> <p>13.7</p> <p>13.8</p> <p>13.9</p>	<p>Zu 13.6 Erläuterung Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trifft lediglich aus artenschutzrechtlichen Gründen Festsetzungen zur Anlage von 2 Blühstreifen innerhalb der genannten Fläche des Teilplanes B. Dabei ist eine Düngung bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den angelegten Blühstreifen unzulässig. Die übrige Fläche kann landwirtschaftlich weiter genutzt werden. Weitere Reglementierungen auf dem städtischen Flurstück sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht begründbar und bauplanerisch nicht erforderlich. Im Rahmen von Pachtverträgen wird dem Pächter der Glyphosateinsatz sowie die Ausbringung von Klärschlamm- und Bioabfallkompost verboten. Der Import von organischem Dünger von außerhalb des Stadtgebietes von Groß-Umstadt ist nicht erlaubt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung wird jedoch nicht gesehen.</p> <p>Zu 13.7 Erläuterung Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet eine artenschutzrechtliche Festsetzung, wonach je Wohngebäude mindestens 1 Fledermauskasten anzubringen bzw. der Einbau von Quartiersteinen für Fledermäuse vorzunehmen ist. Die entsprechende Festsetzung ergibt sich aus der vorliegenden Artenschutzprüfung. Der Gutachter empfiehlt hier eine entsprechende Maßnahme zur Quartierserschaffung für Fledermäuse.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird nicht aufgegriffen.</p> <p>Zu 13.8 Erläuterung Es kann den Grundstücks- bzw. Hauseigentümern überlassen bleiben, inwieweit sie Zisternen erstellen. Grundsätzlich ist mit Blick auf die Abwassersatzung der Stadt und die Kosten für Trinkwasser von einer steigenden Zahl Zisternen auszugehen. Ein städtebauliches Erfordernis für eine zwingende Festsetzung ist hier aber nicht gegeben.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf wird allerdings nicht gesehen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13b BauGB mit Anregungen / Hinweisen		
13	Herr Glogner im Auftrag des BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW, Groß-Umstadt	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>landwirtschaftlichen Flächen festgelegt und Blühstreifen erhält wie geplant. Die Biobetriebe in diesem Bereich sind in der Lage dies zu gewährleisten. Für die Stadt ergäbe sich der zusätzliche Vorteil, Ökopunkte für künftige Ausgleichsverpflichtungen zu erwerben.</p> <p>Der Verpflichtung, Nistkästen für Fledermäuse anzubringen, werden keine großen Erfolgsaussichten beigemessen, da ein entsprechendes Nahrungshabitat fehlt. Nistkästen könnten in einigen Jahren mehr Erfolg haben.</p> <p>Die Dürreperioden der letzten 3 Jahre haben gezeigt, dass der Klimawandel nicht nur theoretisch, sondern ganz real mit Trockenperioden verbunden ist, wie wir sie bisher nicht kannten. Ein verantwortungsvoller und vorausschauender Umgang mit dem Schutzgut Wasser gebietet auch mit Rücksicht auf die Unterlieger Eingriffe in den Grundwasserstrom für die Trinkwassergewinnung möglichst gering zu halten. Daher wird dringend angeraten, die Empfehlung zur Anlage von Zisternen in eine Verpflichtung umzuwandeln. Da so Brauchwasser nicht aufbereitet werden muss werden gleichzeitig die Stadtwerke bei der Trinkwasseraufbereitung entlastet. Zudem wird ein Teil des Niederschlagswassers versiegelter Flächen zur Gartenbewässerung genutzt und belastet nicht die Kläranlage.</p> <p>Die Stadt Groß-Umstadt hat sich mit einem Beschluss des Stadtparlamentes zum Klimaschutz verpflichtet. Sie ist dem Klima-Bündnis beigetreten, war Preisträger im Bundlandtstadt-Wettbewerb und verabschiedete im Jahre 2013 ein Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept. „Die Stadt setzt sich aktiv für die Nutzung der nachhaltigen Photovoltaik- Potenziale aus Dachflächen und versiegelten Flächen ein“ (S. 93 EE4) ist darin eine Maßnahme die auch nach dem Kommunalen Handlungsprogramm der Lokalen Agenda21 entspricht. Konsequenterweise muss im Bebauungsplan verpflichtend festgesetzt werden, dass auf geeigneten Dächern Photovoltaik- und/oder Solaranlagen zu errichten sind.</p>	<p style="text-align: right;">13.6</p> <p style="text-align: right;">13.7</p> <p style="text-align: right;">13.8</p> <p style="text-align: right;">13.9</p>	<p><u>Zu 13.9</u> Erläuterung siehe Pkt. 2.18 und 2.19 dieser Vorlage. Ein zwingendes Erfordernis Fotovoltaik oder Solaranlagen festzusetzen wird vor dem Hintergrund der entsprechenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes nicht gesehen. Es sollte hier den künftigen Hauseigentümern überlassen bleiben in welcher Form sie dem Klimaschutz Rechnung tragen. Unter Anderem ist hierbei auch der Einsatz von Wärmepumpen denkbar.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird nicht aufgegriffen.</p>

Teil D Stellungnahmen von Bürgern mit Anregungen / Hinweisen		
1	Bürger 1	Stellungnahme vom 25.05.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p style="text-align: center;">Niederschrift</p> <p style="text-align: center;">im Vorfeld zur formalen Offenlage des Bebauungsplanes „Buschweg“ im Stadtteil Semd</p> <p>Die öffentliche Zufahrt zur genehmigten Garage auf dem Grundstück Fasanenring 23 soll gemäß der beiliegenden Skizze so verbreitert werden, dass auch eine rückwärtige Zufahrt zu dem Grundstück Fasanenring 25 möglich ist.</p> <p>1989 wurde mit der beigefügten Abgeschlossenheitsbescheinigung Wohnungseigentum gebildet. Für die Wohnung 2 wurde die Garage mit der Nr. 2 als Stellplatz zugeteilt. Aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass die Zufahrt zu dieser Garage über den angrenzenden Feldweg erfolgen soll. (Ansicht Nord).</p> <p>Die Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgte mit Az.: III/2-2016/89 am 26.06.1989 durch das Kreisbauamt Darmstadt-Dieburg. Eine Beteiligung der Stadt Groß-Umstadt fand in diesem Verfahren nicht statt.</p> <p>Groß-Umstadt, den 25.05.2020</p>		<p style="text-align: center;">1.1</p> <p><u>Zu 1.1</u> Erläuterung Der Bebauungsplanentwurf setzt bislang eine 3 m breite Zufahrt zu der auf dem Anwesen Fasanenring 23 bestehenden rückwärtig gelegenen und von dem überplanten Feldweg aus erschlossenen Garage fest, da für dies zum Zeitpunkt des Entwurfsplanung eine Genehmigung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aufgegriffen.</p>
 <p style="text-align: right;">Notizen</p>		

Teil D Stellungnahmen von Bürgern mit Anregungen / Hinweisen

1	Bürger 1	Stellungnahme vom 25.05.2020
---	----------	------------------------------

Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
-------------------------	------------------

**LANDKREIS
DARMSTADT-DIEBURG**
DER KREISAUSSCHUSS
- KREISBAUAMT -



-Außenstelle Dieburg -
Albinstraße, 6110 Dieburg
Telefon 0 60 71/2 90

Aktz.: III/2- 2016/89	Dieburg, den 26.06.1989 Fr/Ku
Anschrift: <input style="width: 100%;" type="text"/>	
Gemarkung: Semd, s. o.	Fur: 28 Nr.: 317
Grundbuch von: Semd	Band: 43 Blatt: 2201

* B E S C H E I N I G U N G *

0051

auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nummer	1 bis 2	bezeichnete(n) Wohnung(en)
mit Nummer	1 bis 2	bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Kellerräume
mit Nummer	1 bis 2	bezeichnete(n), nicht zu Wohnzwecken dienende(n) Garage(n)
mit Nummer	--- bis ---	bezeichnete(n), nicht zu Wohnzwecken dienende(n) Räume

in dem bestehenden/~~gewerblichen~~ Gebäude auf dem o.a. Grundstück sind/~~gelten~~ als in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die Kosten für diese Bescheinigung ergeben sich aus dem Kostenbescheid.



6114 Groß-Umstadt/~~Spezial-Kreisamt des Landkreises Darmstadt-Dieburg~~
- Kreisbauamt

Im Auftrag
Wick
(Wick)

Christoph

24

1.1

Teil D Stellungnahmen von Bürgern mit Anregungen / Hinweisen

1	Bürger 1	Stellungnahme vom 25.05.2020
---	----------	------------------------------

Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
-------------------------	------------------

Abzeichnung der Flurkarte

Gemeinde: Groß-Itzeck
 Ort: Seeda
 Flur: 28

Vervielfältigung nicht gestattet,
 § 30 Abs. 2 S. 2 der Kreisbaugesetze
 vom 3. Juli 1985, GVBl. S. 321

M 1:1000
 Maßstab: 1:1000
 (Vervielfältigung/Vervielfältigung
 AZ. 1:1000)

Hiermit wird amtlich beglaubigt und die
 amtliche Abzeichnung (Flurkarte)
 (1 Blatt) im Original mit dem Kataster-
 nachweis überreicht.
 Dieburg, den 03. MAI 89

Der Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg
 -Kasseleramt-
 im Auftrag

GEPRÜFT

KREISBAUAMT DARMSTADT-DIEBURG
 AUSSENHELE DIEBURG
 DIEBURG, DEN 19. Juni 1989
 Auftr. Nr. 1111

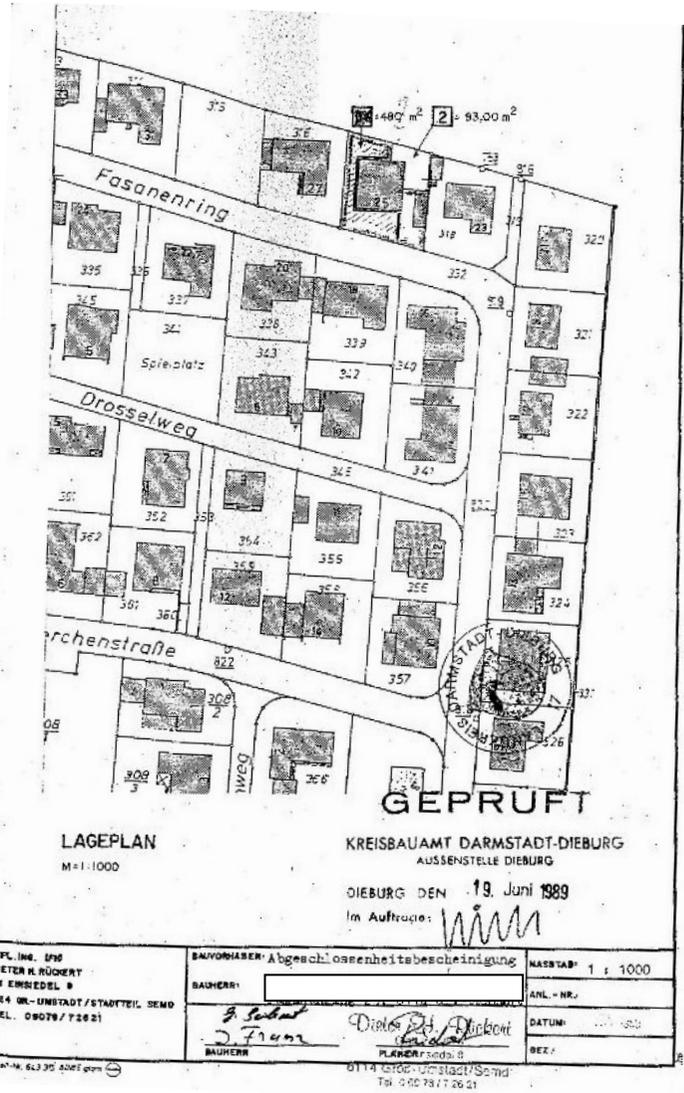
1.1

--	--

Teil D Stellungnahmen von Bürgern mit Anregungen / Hinweisen

1	Bürger 1	Stellungnahme vom 25.05.2020
---	----------	------------------------------

Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
-------------------------	------------------

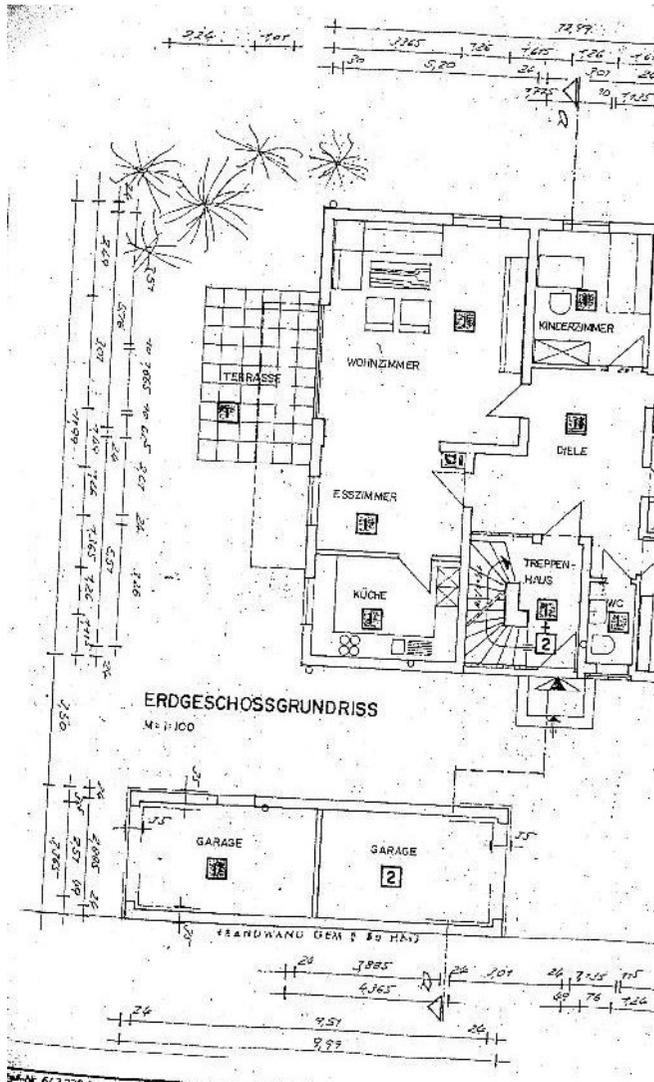


1.1

Teil D Stellungnahmen von Bürgern mit Anregungen / Hinweisen

1	Bürger 1	Stellungnahme vom 25.05.2020
---	----------	------------------------------

Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
-------------------------	------------------



1.1

Teil D Stellungnahmen von Bürgern mit Anregungen / Hinweisen		
2	Bürger 2	Stellungnahme vom 05.06.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Frau Pillatzke,</p> <p>die für den Buschweg in Semd geplanten Baumaßnahmen sehen eine Grundstück an Grundstück Bebauung vor.</p> <p>In der momentanen Planung ist vorgesehen, den Buschweg bis an die Grundstücksgrenze des Fasanenrings 23 zu verbauen.</p> <p>Dies würde allerdings bedeuten, dass der Hof und die Garage des Grundstücks Fasanenring 25 – beide gehören zu meiner Eigentumswohnung – nicht mehr genutzt werden können, da hier nur eine Zufahrt vom Buschweg möglich ist, wie Sie den anhängenden Fotos entnehmen können.</p> <p>Aus einer Teilungserklärung, welche für dieses Anwesen vor längerer Zeit verfasst wurde geht hervor, dass der vordere Teil der Doppelgarage nur vom Fasanenring und der hintere Teil nur vom Buschweg erreichbar sind.</p> <p>Sollte die Baumaßnahme wie geplant umgesetzt werden, würden daher 2 der erforderlichen 4 PKW-Stellplätze (Stellplatzsatzung Groß-Umstadt, Anlage 1 Ifd. Nr. 1.1) für das 2-Familienhaus wegfallen, was u.a. auch einen nicht unerheblichen Wertverlust meiner Eigentumswohnung zur Folge hätte.</p> <p>Ich bitte Sie daher, sich dafür einzusetzen, dass die Bauplanung dahingehend korrigiert wird, so dass die Zufahrt vom Buschweg zum Grundstück Fasanenring erhalten bleibt.</p> <p>Vielen Dank schon jetzt für Ihre Bemühungen und freundliche Grüße,</p>		<p>2.1</p> <p>Zu 2.1 Erläuterung siehe Pkt. D1.1 dieser Vorlage.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
 <p>The top photograph shows a paved driveway leading to a white building, with a green field visible in the background. The bottom photograph shows a similar view from a different angle, showing the side of the white building and a wooden fence.</p>		

Teil D Stellungnahmen von Bürgern mit Anregungen / Hinweisen		
3	Bürger 3 und 4	Stellungnahme vom 13.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nachfolgend unsere Stellungnahme zum Neubaugebiet „ Buschweg „, in Semd.</p> <p>Ursprünglich war für das Baugebiet „ Buschweg „, in Semd eine ein- und zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Im Gebiet 1 mit einem Vollgeschoss, im Gebiet 2 und 3 einbeziehungsweise zwei Vollgeschosse. Im Norden und Osten sollte die Bebauung ein einheitliches Erscheinungsbild des Ortsrandes gewährleisten. Ungeachtet des Landschafts- und Ortsbildes soll nun im Gebiet 4 ein 12 m hoher Wohnklotz (plus 1,5 m technische Aufbauten) entstehen. Dieses alles überragende Gebäude wird dann wohl das Wahrzeichen für den sozialen Wohnungsbau in Semd. Ich bin nicht der Meinung, dass dieses Gebäude akzeptabel ist. Von Beginn an stand eigentlich immer im Vordergrund, dass die neuen Häuser im Einklang mit der bestehenden Bebauung stehen sollten.</p> <p>Soweit ich verstanden habe, werden in dem Mehrfamilienhaus im Gebiet 4 ca.11 WE mit je 100 qm Wohnfläche geplant. Viele Alleinerziehende, Beschäftigte im Niedriglohnssektor, Personen mit Minirente und viele andere Berechtigte wären froh, wenn sie eine Wohnung mit 75 qm Wohnfläche zu einem erschwinglichen Preis mieten könnten. Geht man nun 75 qm Wohnfläche aus, ergeben sich 11 bis 16 WE. Auch im Gebiet 1 muss mit einer höheren Anzahl an WE gerechnet werden. Nach meinen Schätzungen ergibt das 65 bis 68 WE. Demzufolge verändern sich auch die Daten für die Bewertung der Verkehrsbelastung und der Kanalisation.</p> <p>Eventuell werden dadurch auch die vorgegebenen max. 40 WE je Hektar überschritten. Auch über eine Mehrbelastung der Schule durch die Neubürger wurde nie gesprochen. Es wäre schön, wenn das für den sozialen Wohnungsbau vorgesehene Gebäude so gebaut würde, dass es zum Umgebungs- und Ortsbild passt.</p>	<p>3.1</p> <p><u>Zu 3.1</u> Erläuterung Der Bebauungsplanentwurf setzt für das Gebiet 4 eine Bebauung mit zwingend 2 Vollgeschossen fest. Im Gebiet 4 sind neben den ansonsten festgesetzten Sattel-, Walm- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 25 bis 38 auch Flachdächer zulässig. Somit ist auch die Errichtung eines 3. Obergeschosses als Staffelgeschosses im Gebiet 4 möglich. Um eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe zu erreichen, wurde diese auf maximal 12 m begrenzt.</p> <p>3.2</p> <p>Ergänzend ist auszuführen, dass bei den ansonsten im Plangebiet zulässigen Gebäuden in den Gebieten 2 und 3 mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss und unter Ansatz der Höhe eines Vollgeschosses von 3 m, eines Sockels von ca. 1,39 m sowie einer maximalen Ausnutzung der Bebauungstiefe von 15 m theoretisch eine Bebauung mit einer Firsthöhe von ca. 13,25 m theoretisch möglich wäre. (Ansatz mit Satteldach von 38 ° Dachneigung).</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird die im Gebiet 4 vorgesehene Bebauung mit maximal 12 m Höhe durchaus als an das vorgesehene Bauvolumen angepasste Bebauungsmöglichkeit angesehen. Der bestehenden Bebauung wird insbesondere durch die Festsetzungen des Gebietes 1 (Begrenzung auf 1 Vollgeschoss) Rechnung getragen.</p> <p>3.3</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird nicht aufgegriffen.</p> <p>3.1</p>

Teil D Stellungnahmen von Bürgern mit Anregungen / Hinweisen		
3	Bürger 3 und 4	Stellungnahme vom 13.08.2020
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nachfolgend unsere Stellungnahme zum Neubaugebiet „ Buschweg „ in Semd.</p> <p>Ursprünglich war für das Baugebiet „ Buschweg „ in Semd eine ein- und zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Im Gebiet 1 mit einem Vollgeschoss, im Gebiet 2 und 3 einbeziehungsweise zwei Vollgeschosse. Im Norden und Osten sollte die Bebauung ein einheitliches Erscheinungsbild des Ortsrandes gewährleisten. Ungeachtet des Landschafts- und Ortsbildes soll nun im Gebiet 4 ein 12 m hoher Wohnklotz (plus 1,5 m technische Aufbauten) entstehen. Dieses alles überragende Gebäude wird dann wohl das Wahrzeichen für den sozialen Wohnungsbau in Semd. Ich bin nicht der Meinung, dass dieses Gebäude akzeptabel ist. Von Beginn an stand eigentlich immer im Vordergrund, dass die neuen Häuser im Einklang mit der bestehenden Bebauung stehen sollten.</p> <p>Soweit ich verstanden habe, werden in dem Mehrfamilienhaus im Gebiet 4 ca.11 WE mit je 100 qm Wohnfläche geplant. Viele Alleinerziehende, Beschäftigte im Niedriglohnssektor, Personen mit Minirente und viele andere Berechtigte wären froh, wenn sie eine Wohnung mit 75 qm Wohnfläche zu einem erschwinglichen Preis mieten könnten. Geht man nun 75 qm Wohnfläche aus, ergeben sich 11 bis 16 WE. Auch im Gebiet 1 muss mit einer höheren Anzahl an WE gerechnet werden. Nach meinen Schätzungen ergibt das 65 bis 68 WE. Demzufolge verändern sich auch die Daten für die Bewertung der Verkehrsbelastung und der Kanalisation.</p> <p>Eventuell werden dadurch auch die vorgegebenen max. 40 WE je Hektar überschritten. Auch über eine Mehrbelastung der Schule durch die Neubürger wurde nie gesprochen. Es wäre schön, wenn das für den sozialen Wohnungsbau vorgesehene Gebäude so gebaut würde, dass es zum Umgebungs- und Ortsbild passt.</p>		<p><u>Zu 3.2</u> Erläuterung Eine konkrete Planung für das Gebiet 4, also auch die Zahl der letztendlich realisierten Wohnungen, liegt nicht vor. Im Zuge des Dichtewertenachweises für die Regional- und Landesplanung wurde für das Gebiet 4 eine Anzahl von 8 bis 11 Wohneinheiten zugrunde gelegt. Dabei handelt es sich jedoch um einen theoretischen Wert, welcher sich aus der maximalen Ausnutzung der planungsrechtlich ermöglichten Geschossfläche unter Ansatz einer Bruttofläche von ca. 100 m² je Wohnung ergibt. Letztere wird als Grundlage zur Berechnung der Dichtewerte für die Regionalplanung als Standard angesetzt.</p> <p>Darüber hinaus werden für die übrigen Baugebiete (mit Ausnahme des Gebietes 4) Festsetzungen zur maximalen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Demnach sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaus maximal 1 Wohnung zulässig.</p> <p>Somit sind der vorgegebene Ansatz und die zugrunde gelegten Werte der Verkehrsuntersuchung durchaus nachvollziehbar und nach wie vor als realistisch einzuschätzen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die vorliegende Planung wird jedoch nicht gesehen.</p> <p><u>Zu 3.3</u> Erläuterung Siehe auch Pkt. 2.25 dieser Vorlage</p> <p>Von Seiten des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg Fachgebiet Schulservice werden mit der Stellungnahme vom 14.08.2020 keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die vorliegende Planung wird jedoch nicht gesehen.</p>