

Inhaltsverzeichnis

Vorlagendokumente	2
TOP Ö 9.1 Bebauungsplan "Autohaus Max-Eyth-Weg" in Groß-Umstadt - Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag	2
Städtebaulicher Vertrag Entwurf 09.09.2016 FB5/1064/2016	2
Vertrag mit Hessen Forst FB5/1064/2016	15
TOP Ö 9.2 Bebauungsplan "Autohaus Max-Eyth-Weg" in Groß-Umstadt - Abwägung der Stellung	22
TÖB Beschlüsse FB5/1065/2016	22
TOP Ö 10.1 Bebauungsplan "Auf dem Steinborn" in Groß-Umstadt - Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	56
Abwägungstabelle FB5/1068/2016	56

Ö 9.1

Städtebaulicher Vertrag

zwischen der

Stadt Groß-Umstadt

und

der Schütz

Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG

zur Durchführung des
Bebauungsplanes „Autohaus Max-Eyth-Weg“
in Groß-Umstadt

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB30106-P
Stand: 09.09.2016

Zwischen

dem
Magistrat
der Stadt Groß-Umstadt,

dieser vertreten durch
Herrn Bürgermeister Joachim Ruppert
und Herrn Erster Stadtrat Alois Macht
beide dienstansässig

Markt 1,
64823 Groß-Umstadt

nachfolgend „**Stadt**“ genannt,

und

der
Schütz
Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG
Höchster Straße 56
64823 Groß-Umstadt

vertreten durch

den Komplementär,
die Auto-Schütz GmbH, vertreten durch
die Geschäftsführer
Herr Christoph Schütz und
Herr Reiner Schütz

nachfolgend „**Bauwillige**“ genannt,

wird folgender

Städtebaulicher Vertrag

zum

Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“

im Stadtteil Umstadt

geschlossen.

Die Bauwillige beabsichtigt, die in der Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 6, gelegenen Flurstücke Nr. 10/1, 8/1 und 8/2 zwischen der B 45 und dem Max-Eyth-Weg so zu beplanen, dass dort folgendes Projekt neu errichtet werden kann:

Neubau eines Autohauses der Volkswagen AG mit Verkaufsraum inkl. Bistro und Cafe, Wartungs- und Reparaturwerkstätten, Lackiererei, Freiflächen-Ausstellungsflächen, Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen.

Der Bauwilligen ist bekannt, dass nach dem bisher für diese Flächen geltenden Baurecht das Projekt nicht verwirklicht werden kann, da die Fläche als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Das Projekt kann deshalb nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragsschließenden Folgendes:

§ 1

Die Bauwillige erstellt auf eigene Kosten die als Satzung zu beschließenden Planunterlagen des Bebauungsplanes „Autohaus Max-Eyth-Weg“ einschließlich notwendiger Fachgutachten.

Die Bauwillige trägt ebenfalls die Kosten dieses Vertrages sowie des Planaufstellungsverfahrens.

Diese Arbeiten, also insbesondere die Plan- und Vertragsbearbeitung, die Abstimmung mit den Behörden und den betroffenen Bürgern, die Ausarbeitung von Beschlussvorschlägen zur Behandlung von Anregungen sowie die Zusammenstellung der Verfahrensakten u.Ä., gibt die Bauwillige bei dem Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer in Groß-Zimmern in Auftrag, das diese Arbeiten in Abstimmung mit der Bauwilligen und der Stadtverwaltung durchführt.

Der Bauwilligen ist bekannt, dass sie diese Kosten auch im Falle eines Scheiterns des Bauleitplanverfahrens zu tragen hat. Ansprüche an die Stadt - gleich aus welchem Rechtsgrund - können auch bei Aufhebung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht werden.

§ 2

Die Bauwillige verpflichtet sich zur Durchführung des Projektes im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages. Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 10/1 und 8/1 in der Flur 6 der Gemarkung Groß-Umstadt. Das Vertragsgebiet dieses Vertrages ergibt sich aus der Anlage 1 zu diesem Vertrag.

Die Stadt Groß-Umstadt verpflichtet sich, das notwendige Satzungsverfahren zügig zu betreiben. Sie erklärt ferner, dass sie selbst an einer zügigen Neubebauung entsprechend den Vertragsinhalten und geplanten Festsetzungen der Satzung interessiert ist.

Die Bauwillige verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes einen Bauantrag für das Projekt einzureichen. Sie verpflichtet sich ferner, das Projekt innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung zu beginnen und nach Baubeginn spätestens nach zwei Jahren fertig zu stellen.

Die Frist verlängert sich jeweils, falls gegen den Bebauungsplan oder gegen die Baugenehmigung Rechtsmittel Dritter eingelegt werden sollten.

§ 3

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.12.2013 beschlossen, das Verfahren zu dem Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“ einzuleiten.

Der Bauwilligen ist bekannt, dass ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes durch diese Vereinbarung nicht begründet werden kann.

Der Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom September 2016 wird Anlage dieses Vertrages.

§ 4

Im Plangebiet ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Die Bauwillige verpflichtet sich daher, im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ein denkmalrechtliches Verfahren in Abstimmung mit hessenARCHÄOLOGIE Darmstadt durchzuführen.

§ 5

Durch das Projekt der Bauwilligen entsteht ein auszugleichender Eingriff in Natur und Landschaft. Der Bauwilligen ist ein Ausgleich innerhalb des Baugebietsteils des Bebauungsplanes nicht möglich; daher stellt die Stadt im Stadtwald entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff der Bauwilligen zur Verfügung. Der dadurch entstehende Aufwand der Stadt wird von der Bauwilligen erstattet.

Die Berechnung des zu zahlenden Ausgleichsbetrages für den in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan ermittelten Eingriff in Natur und Landschaft im Teilplan A des Bebauungsplanes bezieht sich auf die vom Hessen-Forst hierfür bereitgestellten Flurstücke, die im Teilplan B des Bebauungsplanes als externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan festgesetzt und zugeordnet sind.

Es handelt sich um die folgenden Flächen:

- Teilfläche **B.1:**
Gemarkung Frau-Nauses, Flur 2, Flurstücke Nr. 2/1 und 4/1; ca. 100 m nördlich der B 45 im Staatswald Groß-Umstadt gelegen
- Teilfläche **B.2:**
Gemarkung Frau-Nauses, Flur 2, Flurstücke Nr. 2/3, 2/4 und 4/2; ca. 100 m nördlich der B 45 im Staatswald Groß-Umstadt gelegen
- Teilfläche **B.3:**
Gemarkung Frau-Nauses, Flur 2, Flurstück Nr. 6/2; ca. 130 m nördlich der B 45 im Staatswald Groß-Umstadt gelegen
- Teilfläche **B.4:**
Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 61, Flurstück Nr. 2 teilweise; im Staatswald Groß-Umstadt zwischen Heubach im Norden und Hetschbach bzw. Höchst im Odw. im Süden gelegen
- Teilfläche **B.5:**
Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 28, Flurstück Nr. 1/1 teilweise; ca. 400 m nördlich der Straße Raibacher Tal im Naherholungsbereich „Ziegelwald“ im Stadtwald von Groß-Umstadt gelegen

Die vorgenannten Grundstücke sind und verbleiben im Eigentum des Landes bzw. der Stadt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind vom Hessen-Forst weitgehend durchgeführt bzw. werden demnächst durchgeführt bzw. abgeschlossen. Die Bauwillige hat die durch die v. g. Maßnahmen entstehenden Wertpunkte vom Hessen-Forst erworben.

Die hierzu zwischen Hessen-Forst Dieburg und der Bauwilligen geschlossenen Vereinbarung vom 25.07.2016 wird Anlage dieses Vertrages.

§ 6

Die Bauwillige verpflichtet sich, gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Vertragsgebiet eine Gehölzpflanzung am Nordwest- und Nordostrand des Plangebietsteiles A vorzunehmen und im Bestand zu unterhalten.

Die Bauwillige verpflichtet sich, entlang der B 45 mindestens 7 Laubbäume gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan anzupflanzen und diese dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Bei Neupflanzungen entlang der B 45 sind die aktuellen „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesystemen“ zu beachten.

Die Bauwillige verpflichtet sich, spätestens 1 Jahr nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes die v.g. Maßnahmen durchzuführen.

Die fachgerechte Durchführung der vorgenannten Maßnahmen erfolgt durch die Bauwillige selbst.

Die Bauwillige übernimmt alle anfallenden Kosten sowie die dauerhafte Pflege, die zur Umsetzung der v.g. Verpflichtungen anfallen.

Die Bauwillige haftet für die Durchführung der Maßnahmen auch gegenüber anderen Behörden.

§ 7

Die Bauwillige verpflichtet sich, die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres durchzuführen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.

Sollte die vorgenannte zeitliche Vorgabe der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten durch fachlich geeignetes Personal (z. B. durch einen Biologen) auf vorhandene Bodennester abgesehen werden. Im Nachweisfall ist die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungtiere zu verschieben.

Die Bauwillige übernimmt weiterhin ggf. anfallende Kosten und die Durchführung von evtl. anfallenden Monitoring-Maßnahmen, die ggfs. zur Umsetzung von artenschutzrechtlichen Verpflichtungen anfallen könnten, und stellt die Stadt von allen hierfür erforderlichen Maßnahmen frei.

Zur Realisierung dieser Bauleitplanung sind naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Die Stadt überträgt die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen Maßnahmen auf die Bauwillige.

Die Gesamtheit der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, erstellt von Herrn Dr. Hans-Georg Fritz, Stand: 27.04.2016, sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Soweit die vorgesehenen Ausgleichs- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen und festsetzungsfähig im Rahmen einer Bauleitplanung sind, ist dies im Rahmen des Bebauungsplanes geschehen.

Die Bauwillige verpflichtet sich ferner, bei dem entstehenden Gebäude bei Verglasung mit einer Fläche von über 2 m² Vorkehrungen zur Vermeidung von Vogelschlag vorzusehen.

§ 8

Die Bauwillige wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf ihre Kosten durchführen.

Die Bauwillige ermöglicht der Telekom Deutschland GmbH die unterirdische Verlegung von Telekommunikationsleitungen sowie ggf. die oberirdische Errichtung von Schaltgehäusen auf ihren Grundstücksflächen.

Die Stadt gestattet der Bauwilligen, ihre außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Wegegrundstücke Flur 6 Nr. 11/7 für die erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Herstellung von Erschließungsanlagen zu nutzen.

Der Bauwilligen sind die Aussagen des Baugrundgutachtens (Nr. 1514301) der Dr. Hug Geoconsult GmbH vom 27.04.2015 bekannt, die Vorgaben des Baugrundgutachtens zur Gründung des geplanten Gebäudes und der weiteren Überwachung der Erdarbeiten sind zu beachten.

Der Bauwilligen ist bekannt, dass aus der öffentlichen Wasserversorgung nur eine Löschwassermengen von max. 2.900 l/min. bereitgestellt werden kann. Die Bauwillige wird darauf hingewiesen, dass ggf. zusätzliche Löschwasserreserven auf dem Baugrundstück bereitgestellt werden müssen.

§ 9

Zur Erschließung des Plangebietes ist die Anlage eines provisorischen Erschließungsweges zwischen dem geplanten Autohaus und der Otto-Hahn-Straße erforderlich. Auf der Grundlage der Verkehrsplanung der R+T Verkehrsplanung, Darmstadt vom Februar 2016 ist hierfür mit Kosten in Höhe von ca. 284.600,00 € netto zu rechnen.

Die Vertragsschließenden stimmen überein, dass diese provisorische Erschließung für die Inbetriebnahme des Autohauses zwingend notwendig ist, da die Herstellung der endgültigen Erschließungsanlage erst mit Umsetzung des sich im

Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ erfolgen kann.

Da die Aufwendungen im Bereich der Wegeparzelle des Max-Eyth-Weges schon zum Teil Aufwendungen zur endgültigen Herstellung der Erschließungsstraße darstellen und damit zukünftig in die Gesamtkosten zur Erschließung des „Gewerbegebietes West“ einfließen, ist dieser Anteil aus den Kosten für die provisorische Erschließung herauszurechnen. Nach der v. g. Verkehrsplanung des Büros R+T, Verkehrsplanung betrifft dies die Bauabschnitte 3, 4 und 5, die mit Kosten von 135.300,00 € verbunden sind. Daher verbleibt für die reine provisorische Erschließung ein Betrag von 149.300,00 € netto. Zzgl. Mehrwertsteuer ergibt sich ein Betrag von 177.667,00 €. Hierauf wird eine Sicherheit eingerechnet, sodass sich die Vertragsschließenden auf einen Betrag von 180.000,00 € brutto für den Anteil der provisorischen Erschließung einigen.

Die Bauwillige übernimmt davon einen Kostenanteil von 50 %, also **90.000,00 €**

Die Zahlung dieses Betrages wird mit Fertigstellung der provisorischen Erschließungsstraße fällig. Bei verspäteter Zahlung werden Säumniszuschläge unter entsprechender Anwendung des § 240 AO erhoben. Die Bauwillige unterwirft sich aufgrund der Verpflichtung zur Zahlung seines Anteils für die provisorische Erschließung der sofortigen Vollstreckung im Verwaltungswege aus diesem Vertrag.

Die Herstellung dieser provisorischen Erschließung befreit auch nicht von der Beitragspflicht für den gemäß den Ergebnissen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ vorzunehmenden Bau der endgültigen Erschließungsanlagen und die damit verbundene erstmalige Erschließung.

Die Straßenreinigung und -unterhaltung sowie der Winterdienst für diese provisorische Erschließungsstraße obliegen der Stadt.

Die Stadt gestattet der Bauwilligen nach Schließung der Zufahrt vom Max-Eyth-Weg zur B 45 auf der städtischen Grünfläche am P+R-Platz im Bereich des Knotenpunktes Otto-Hahn-Straße / B 45 auf dem Flurstück Flur 7 Nr. 17/3 eine Werbeanlage zur Wegbeschreibung zum Neubau des Autohauses zu installieren und dort für die Dauer von 5 Jahren kostenfrei zu unterhalten. Die Gestaltung und Größe der Werbeanlage ist in Abstimmung mit der Stadt festzulegen.

§ 10

Gemäß § 17 der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Groß-Umstadt vom 01.01.2014 kann der Abwasserbeitrag abgelöst werden. Gemäß § 23 der Wasserversorgungssatzung (WVS) vom 01.01.2014 kann der Wasserbeitrag abgelöst werden.

1 Gegenstand der Ablösevereinbarung

Gegenstand der Ablösevereinbarung sind die mit dem Bebauungsplan neu entstehenden Baugrundstücke Gemarkung Groß-Umstadt Flur 6 Nr. 10/1

und 8/1 mit einer neu entstehenden Gesamtbaugrundstücksfläche von 12.895 m².

Diese Baugrundstücksfläche setzt sich aus den folgenden Grundstücksflächen abzüglich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zusammen:

8/1: 8.000 m ² - 596 m ² =	7.404 m ²	
10/1: 5.886 m ² - 395 m ² =	<u>5.491 m²</u>	12.895 m ²

Die Geschossfläche berechnet sich wie folgt:

12.895 m ²	x	1,2	=	15.474 m ²
Grundstücks- + Geschossfläche =				<u>28.369 m²</u>

2 Berechnung der Ablösebeträge

2.1 Abwasserbeitrag

(Grundstücksfläche + Geschossfläche)

28.369 m ²	x	5,11 €/m ²	=	144.965,59 €
-----------------------	---	-----------------------	---	--------------

2.2 Klärbeitrag

(Geschossfläche)

15.474 m ²	x	1,15 €/m ²	=	17.795,10 €
-----------------------	---	-----------------------	---	-------------

2.3 Wasserbeitrag
(Grundstücksfläche + Geschossfläche)

28.369 m ²	x 2,56 €/m ² =	72.624,64 €	
7 % MwSt.		<u>5.083,73 €</u>	
			<u>77.708,37 €</u>
Summe			240.469,05 €

Die Summe der Ablösebeträge ist 6 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes fällig. Bei verspäteter Zahlung werden Säumniszuschläge unter entsprechender Anwendung des § 240 AO verwirkt. Die Bauwillige unterwirft sich aufgrund der Verpflichtung zur Zahlung der Summe der Ablösebeträge der sofortigen Vollstreckung im Verwaltungswege aus diesem Vertrag.

Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass noch ergänzende Regelungen mit den Stadtwerken bezüglich der Herstellung des Hausanschlusses zu treffen sind.

3 Falls das Flurstück Flur 6 Nr. 8/2 von der Bauwilligen erworben wird, sind sich die Vertragsschließenden einig, dass nach Beurkundung folgende Ablösevereinbarung wirksam wird:

Baugrundstücksfläche: 6.913 m²

Die Geschossfläche berechnet sich wie folgt:

6.913 m ²	x	1,2	=	8.296 m ²
Grundstücks- + Geschossfläche =				<u>15.209 m²</u>

3.1 Berechnung der Ablösebeträge

3.1.1 Abwasserbeitrag
(Grundstücksfläche + Geschossfläche)

15.209 m ² x	5,11 €/m ² =	77.717,99 €
-------------------------	-------------------------	-------------

3.1.2 Klärbeitrag
(Geschossfläche)

8.296 m ²	x 1,15 €/m ² =	9.540,40 €
----------------------	---------------------------	------------

3.1.3 Wasserbeitrag
(Grundstücksfläche + Geschossfläche)

15.209 m ²	x 2,56 €/m ² =	38.935,04 €	
7 % MwSt.		<u>2725,45 €</u>	<u>41.660,49 €</u>
Summe			128.918,88 €

Die Summe der v.g. Ablösebeträge für das Flurstück Flur 6 Nr. 8/2 ist spätestens 3 Monate nach Abschluss des Kaufvertrages fällig. Bei verspäteter Zahlung werden Säumniszuschläge unter entsprechender Anwendung des § 240 AO verwirkt. Die Bauwillige unterwirft sich aufgrund der Verpflichtung zur Zahlung der Summe der Ablösebeträge der sofortigen Vollstreckung im Verwaltungswege aus diesem Vertrag.

§ 11

Sonstige Kosten für das Tätigwerden der Stadt entstehen nicht.

Die Pflichten der Bauwilligen aus diesem Vertrag, mit Ausnahme der Pflichten gemäß § 1, erlöschen in folgenden Fällen:

- Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung
- Erklärung der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes durch den Hessischen Verwaltungsgerichtshof

Voraussetzung für das Erlöschen ist in beiden Fällen, dass noch keine Eingriffe zur Umsetzung des Bebauungsplanes im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt worden sind.

In allen anderen Fällen der vollumfänglichen oder teilweisen Aufgabe des Bebauungsplanes oder dessen Umsetzung werden sich die Vertragspartner darüber verständigen, ob und inwieweit Verpflichtungen aus diesem Vertrag weiterhin zu erfüllen oder aber verzichtbar geworden sind. Hierbei ist der Schutzzweck des Bundesnaturschutzgesetzes vorrangig zu berücksichtigen. Solange keine Verständigung im Sinne des Satzes 1 vorliegt, gelten die Verpflichtungen nach Maßgabe dieses Vertrages ungeschmälert.

§ 12

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die mit diesem Vertrag verbundenen Pflichten jeweils ihrem Rechtsnachfolger entsprechend weiterzugeben. Dabei ist die Stadt jeweils über die Weitergabe zu informieren.

§ 13

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Groß-Umstadt, den

.....
Ruppert, Bürgermeister

.....
Macht, Erster Stadtrat

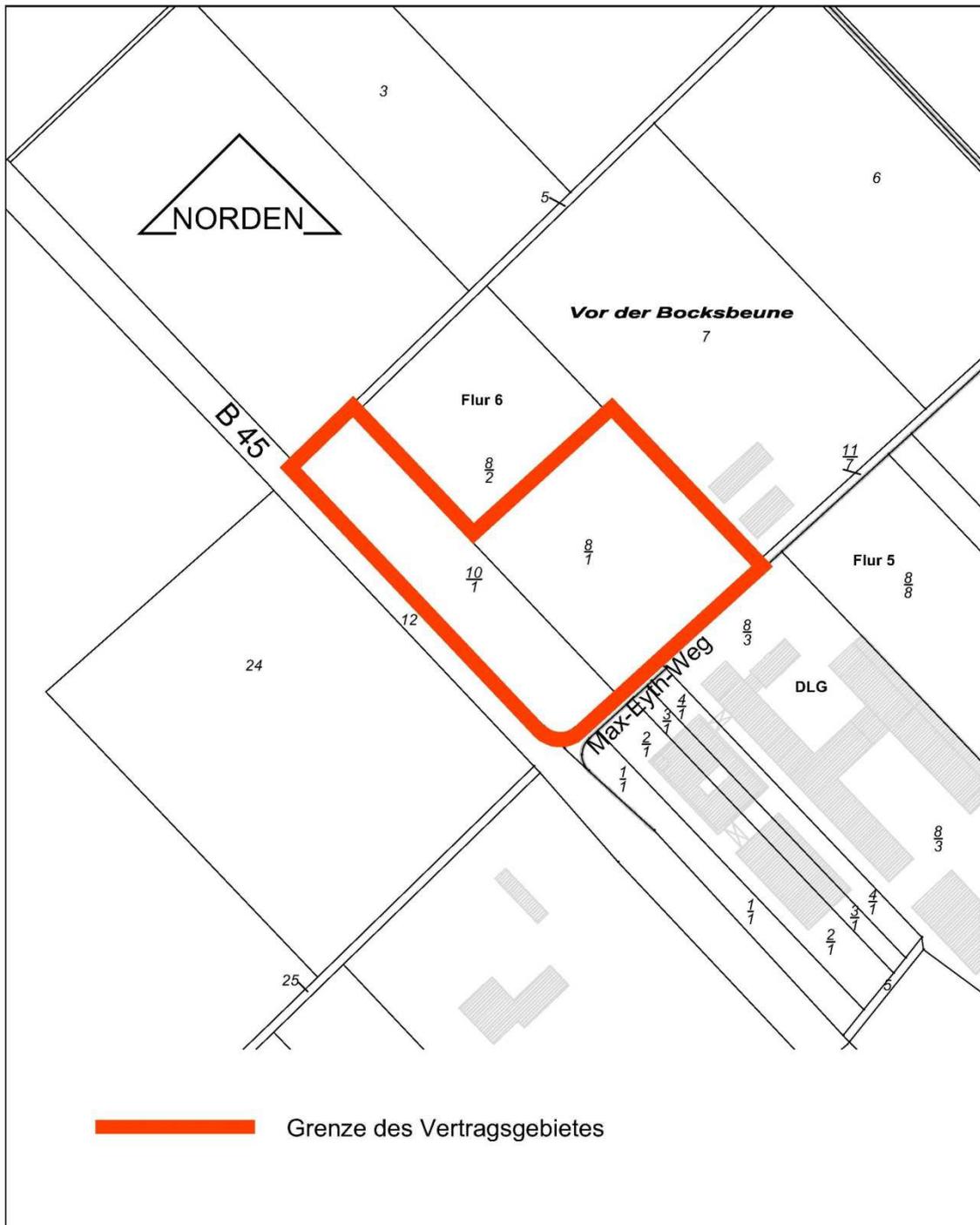
Dienstsiegel

.....
R. Schütz

.....
C. Schütz

Anlagen

- Grenzen der Vertragsgebietes
- Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“, Stand zum Satzungsbeschluss
- Vertrag mit Hessen-Forst



Die Schütz Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Höchster Straße 56
64823 Groß-Umstadt

vertreten durch den Komplementär,
die Auto-Schütz GmbH, vertreten durch
die Geschäftsführer
Herr Christoph Schütz und Herr Reiner Schütz

nachstehend „Vertragspartner“ genannt,

und

HESSENFORST, Teilbetrieb Dieburg

Ringstraße 54, 64807 Dieburg

vertreten durch Forstoberamtsrat Stefan Rickert

nachstehend „HESSENFORST“ genannt,
schließen nachfolgenden

**Vertrag
über den Verkauf vorlaufender Ersatzmaßnahmen
(Ökokontomaßnahmen)
als Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan
„Autohaus Max-Eyth-Weg“**

**§ 1
Gegenstand des Vertrages**

(1) HESSENFORST hat folgende Maßnahmen als vorlaufende Ersatzmaßnahmen gem. § 10 HAG-BNatSchG hergestellt:

- a) Nutzungsverzicht in Abt. 545 C 1 Staatswald Groß-Umstadt, Parzellen Gemarkung Frau-Nauses, Flur 2 Nr. 2/1, 2/3, 2/4, 4/1, 4/2 und 6/2 auf 18.000 m²

Der Nutzungsverzicht wurde mit 99.000 Ökopunkten endbewertet und im 13.05.2013 durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg im Ökokonto des Forstamtes Dieburg als vollzogen gewahrt.

Eine Überprüfung der Flächendaten ergab eine Flächengröße von 17.100 m² und somit eine korrigierte Bewertung mit 94.050 Ökopunkten.

- b) Nutzungsverzicht in Abt. 536 A 2 Staatswald Groß-Umstadt, Parzellen Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 61 Nr. 2/0 (Teilfläche) auf 14.000 m²

Der Nutzungsverzicht wurde mit 98.000 Ökopunkten endbewertet und im 22.08.2011 durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg im Ökokonto des Forstamtes Dieburg als vollzogen gewahrt.

Eine Überprüfung der Flächendaten ergab eine Flächengröße von 13.500 m² und somit eine korrigierte Bewertung mit 94.500 Ökopunkten.

- c) Nutzungsverzicht in Abt. 79 A 1 Stadtwald Groß-Umstadt, Parzellen Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 28 Nr. 1/1 auf 5.587,5 m²

Der Nutzungsverzicht wurde mit 33.525 Ökopunkten endbewertet und am 06.02.2013 durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg in das Ökokonto des Forstamtes Dieburg als übertragen.

§ 2 Übernahme der Maßnahme

Der Vertragspartner übernimmt die Maßnahmen in dem Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befinden.

§ 3 Funktionssicherung der Maßnahmen

Bei Maßnahmen, die ihrer Art nach einer Funktionssicherung (Pflege) bedürfen, stellt HESSENFORST diese für 30 Jahre sicher. Die Kosten dafür sind im Entgelt nach § 4 enthalten.

§ 4 Entgelte

HESSENFORST erhält für die in § 1 benannte vorlaufende Ersatzmaßnahme vom Vertragspartner ein

Entgelt von 0,35 ct./Biotopwertpunkt

Für 222.075 Biotopwertpunkte, mithin

Insgesamt 77.726,25 €

(i.W. siebenundsiebzigtausendsiebenhundertsechszwanzig 25/00 €.)

zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer (derzeit 19 %)

Der Betrag wird fällig, wenn die Satzung zu dem Bebauungsplan Autohaus Max Eyth Weg der Stadt Groß-Umstadt rechtskräftig geworden ist und dann innerhalb von 21 Tagen. Der Vertragspartner unterrichtet spätestens innerhalb einer Woche nach Vorliegen der vorgenannten Voraussetzung HESSENFORST. Sollte der Vertragspartner diese Mitteilung

unterlassen, ist HESSENFORST berechtigt, nach o.g. Frist die Rechnungsstellung vorzunehmen.

Bei Zahlungsverzug hat der Vertragspartner Verzugszinsen in Höhe von 9 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu zahlen. Bei der Berechnung wird der am Ersten eines Monats geltende Basiszinssatz für jeden Zinstag dieses Monats zugrunde gelegt. Unbeschadet bleibt der Anspruch von HESSENFORST auf Ersatz sonstiger nachweisbarer Verzugschäden.

§ 5 **aufschiebende Bedingung , Vollzug**

Der Vertrag wird erst vollziehbar, wenn der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Autohaus Max-Eyth-Weg" der Stadt Groß-Umstadt Rechtskraft erlangt hat.

§ 6 **Sonstige Vereinbarungen**

1. HESSENFORST veranlasst nach erfolgter Zahlung die Umbuchung der Biotopwertpunkte zu Gunsten des Vertragspartners bei der zuständigen Naturschutzbehörde
2. Sofern die fälligen Zahlungen nicht innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss erfolgen, kann HESSENFORST den Vertrag ohne Angabe von Gründen ohne Frist kündigen.

§ 7 **Schriftform**

Änderungen, Ergänzungen und weitere Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

§ 8 **Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen soll, soweit nur rechtlich zulässig, eine andere angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner gewollt oder gewollt haben würden, wenn sie die Unwirksamkeit der Regelung bedacht hätten.

§ 9 Gerichtsstand

Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Kassel, soweit die Vertragsparteien die Voraussetzungen des § 38 ZPO erfüllen und nicht ein ausschließlicher Gerichtsstand begründet ist.

§10 Anlagen

Anlagen zu diesem Vertrag sind:

- Anlage 1 Karte mit Darstellung der Kompensationsflächen Abt. 545 C 1 Staatswald
- Anlage 2 Karte mit Darstellung der Kompensationsfläche Abt. 536 A 2 Staatswald
- Anlage 3 Karten mit Anteilsfläche des Landes Hessen in Abt. 79 A 1 Stadtwald
Groß-Umstadt

§ 11 Vertragsausfertigungen

Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Es erhalten

- 1 Exemplar der Vertragspartner
- 1 Exemplar HESSENFORST
- 1 Exemplar die Untere Naturschutzbehörde

Für HESSENFORST, – Forstamt Dieburg

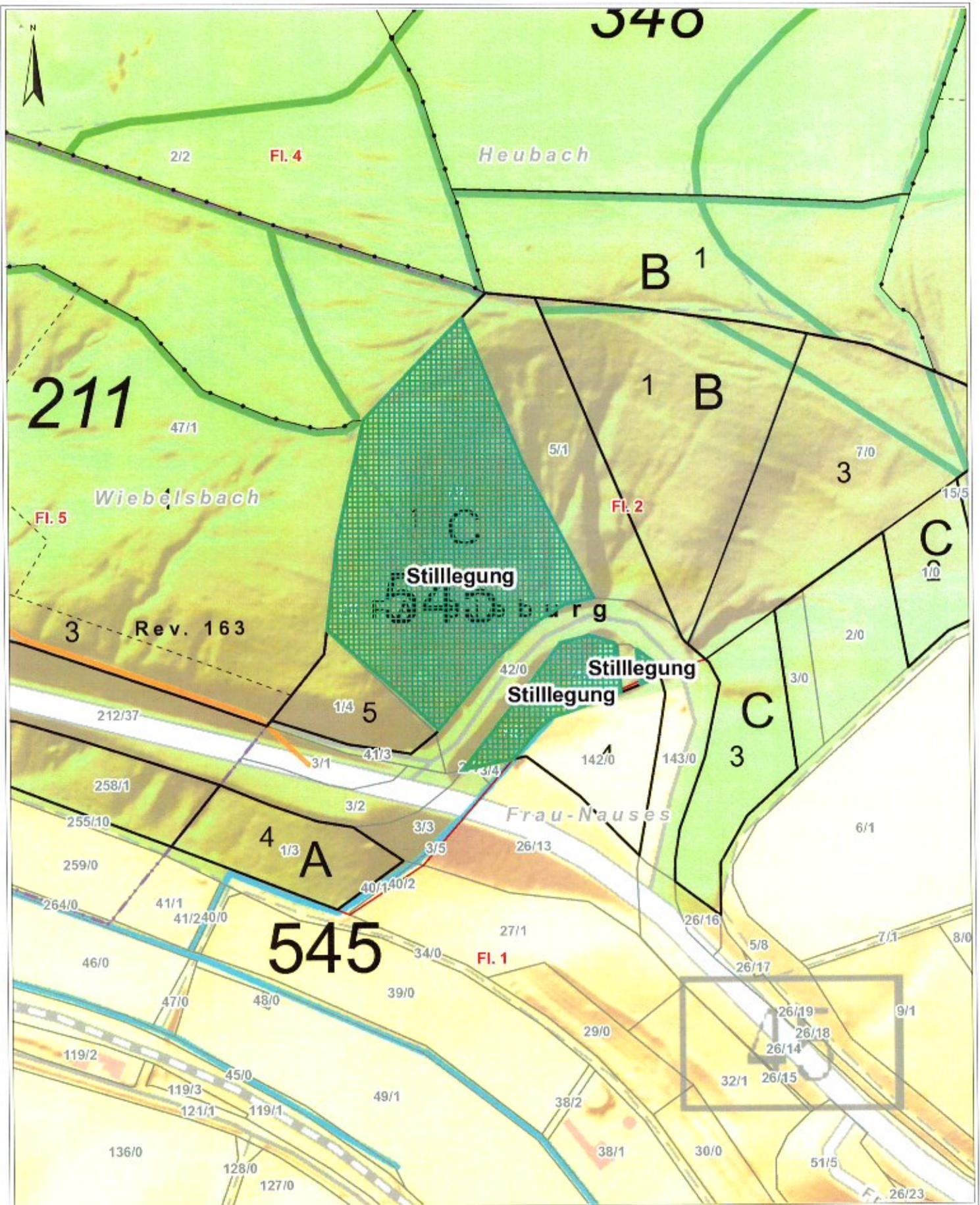
Dieburg, den

.....
(Stefan Rickert, FOAR)

Für den Vertragspartner

Groß-Umstadt, den 25.07.16

.....
(Christoph Schmitt)



HESSEN-FORST
 Verpflichtung für Generationen

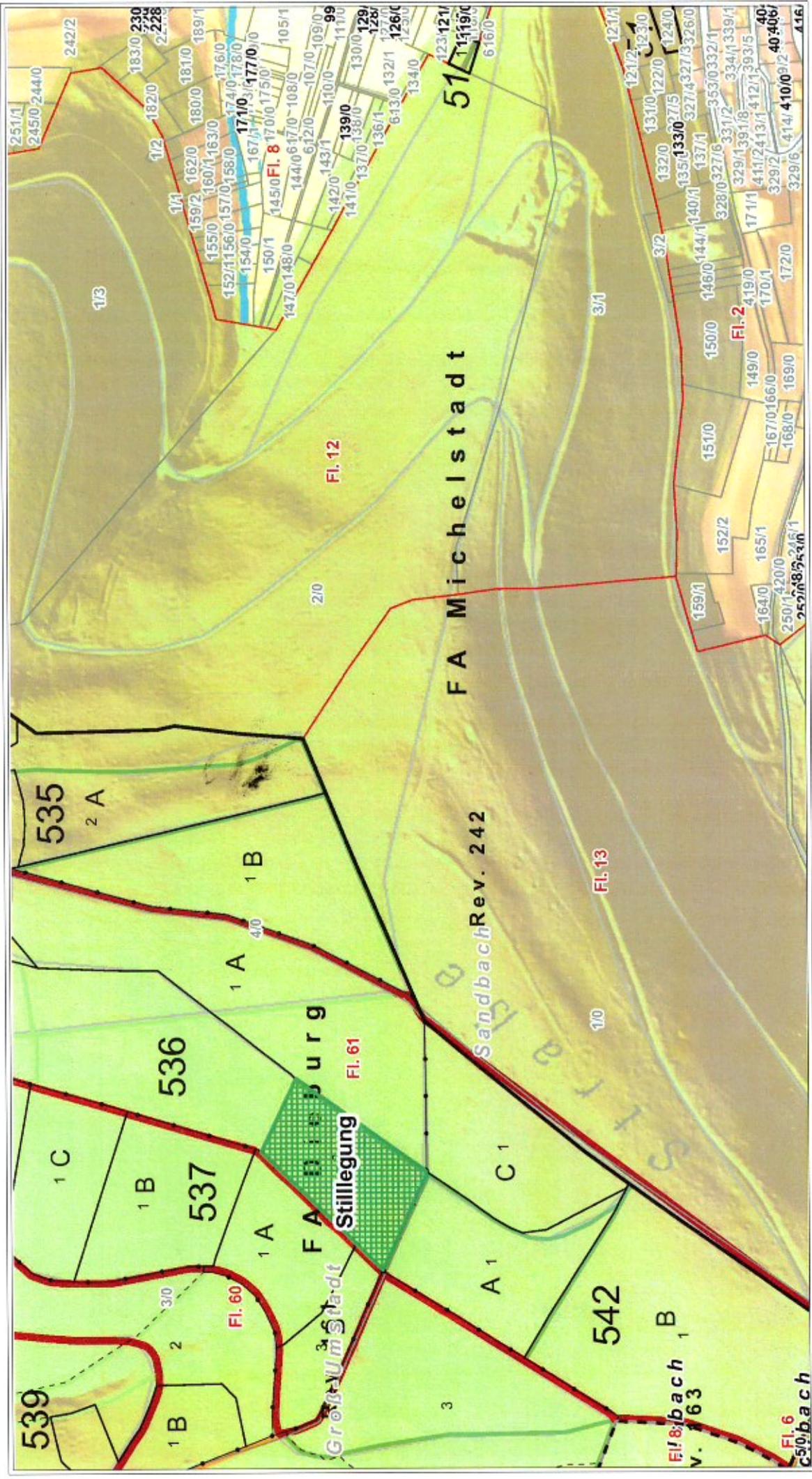
1:2.500 0 25 50 75 100 m

Datum: 22.04.2016

11:16:40

© Landesbetrieb HESSEN-FORST. Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger. Kartengrundlage je nach Darstellung: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Topographische Karte 1:25.000 (TK 25), Topographische Karte 1:50.000 (TK 50), Hessen 1:200.000 (H 200), Digitales Geländemodell (DGM 1), Digitale Orthophotos (DOP), ATKIS-Präsentationsgrafiken (PG 10, PG 25, PG 50, PG 100). Mit Genehmigung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation; Vervielfältigungsnummer 2006-3-17.

536A2

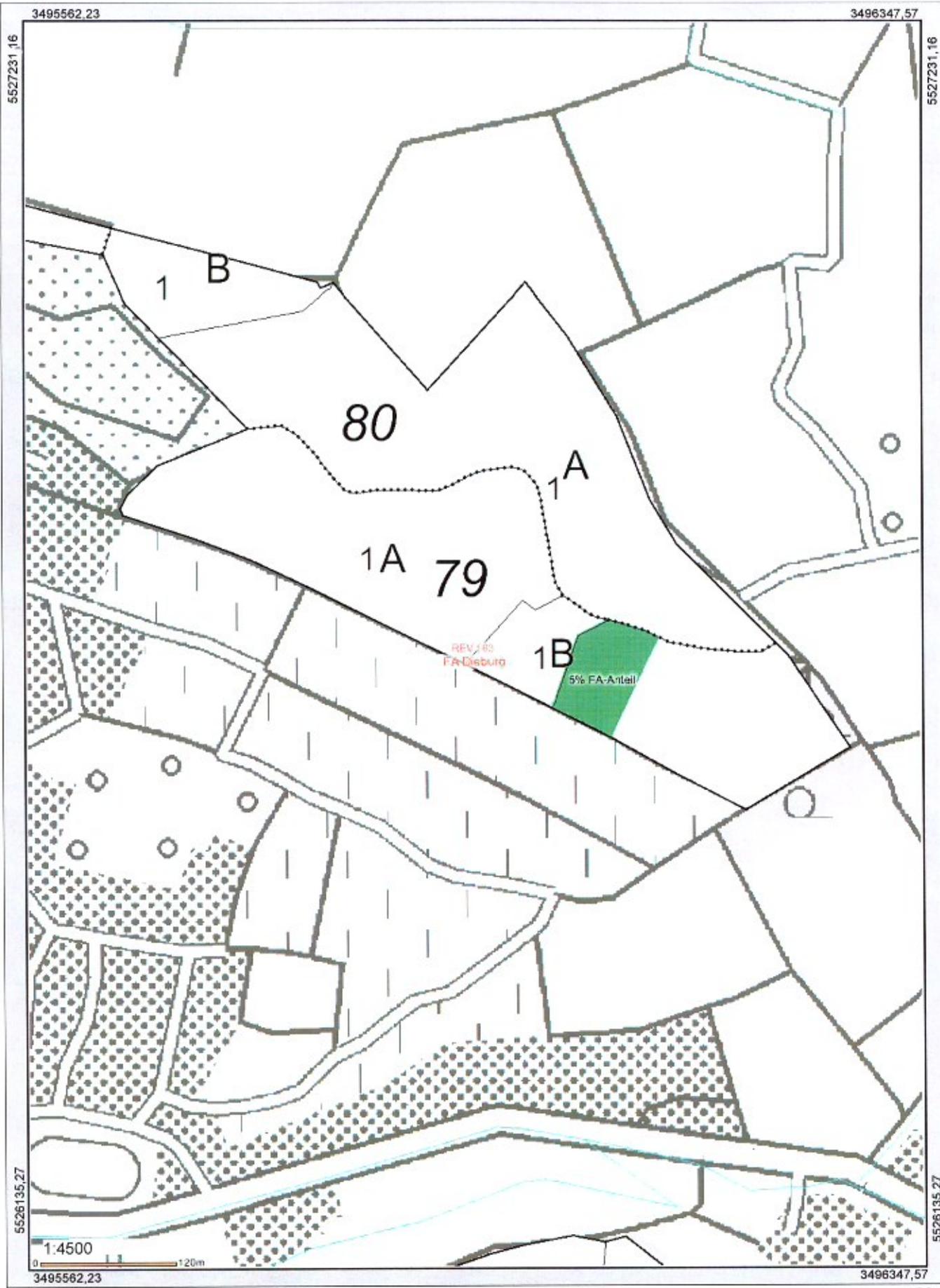


HESSEN-FORST
 Verpflichtung für Generationen

1:5.000 0 50 100 150 200 m

Datum: 22.04.2016
 10:29:38

© Landesbetrieb HESSEN-FORST. Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger. Kartengrundlage je nach Darstellung: Automatisierte Liegenheitskarte (ALK), Topographische Karte 1:25.000 (TK 25), Topographische Karte 1:50.000 (H 200), Digitales Geländemodell (DGM 1), Digitale Orthophotos (DOP), ATKIS-Präsentationsgrafiken (PG 10, PG 25, PG 56, PG 100). Mit Genehmigung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Vervielfältigungsnummer 2006-3-17.



© Landesbetrieb HESSEN-FORST. Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Alle Vervielfältigungen gelten z.B.: Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger. Kartenzustände je nach Darstellung: Automatische Liegenschaftskarte (ALK), Topographische Karte 1:25.000 (TK 25), Topographische Karte 1:50.000 (TK 50), Hessen 1:200.000 (H 200). Mit Genehmigung des Hessischen Landesamtes für Bodenkunde und Geoinformation; Vervielfältigungsnummer 2006-3-17.

28.01.2013
15:47:40

Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“ im Stadtteil Umstadt

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.06.2016. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.06.2016 bis 15.07.2016 statt. Aus der Bürgerschaft liegt 1 Stellungnahme vor.

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

A Stellungnahmen ohne Anregungen:

- Fraport AG, Frankfurt am Main, Schreiben vom 15.06.2016
- Handwerkskammer Rhein-Main Hauptverwaltung Darmstadt, Darmstadt, Schreiben vom 06.07.2016
- I H K Darmstadt, Darmstadt, Schreiben vom 13.07.2016
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus, Schreiben vom 28.06.2016
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein, Schreiben vom 10.06.2016
- GASCADE Gastransport GmbH, Kassel, Stellungnahme vom 27.06.2016
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Kabel, Kassel, Schreiben vom 10.06.2016
- Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 17.06.2016
- PLEdoc GmbH, Essen, Stellungnahme vom 14.06.2016
- Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim, Schreiben vom 19.06.2016
- Gemeindevorstand der Gemeinde Höchst i. Odw., Höchst i. Odw., Schreiben vom 10.06.2016
- Magistrat der Stadt Dieburg, Dieburg, Schreiben vom 08.06.2016

B Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Heppenheim
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden

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

1	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Stellungnahme vom 25.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr Hoffmann,</p> <p>die folgende Stellungnahme ersetzt unser Schreiben vom 15. Juli 2016.</p> <p>Grundsätzlich bestehen seitens Hessen Mobil weiterhin keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.</p> <p><u>Folgende Hinweise sind bei der weiteren Planung jedoch unbedingt zu berücksichtigen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet soll zu einem späteren Zeitpunkt über den ausgebauten Max-Eyth-Weg erfolgen, der zukünftig ca. 250 m weiter nördlich eine Anbindung an die geplante „Nordspange“ bzw. die Otto-Hahn-Straße ermöglicht. In der vorgelegten Verkehrsuntersuchung wird eine leistungsfähige Anbindung des DLG Geländes über den Knotenpunkt B 45/ Otto-Hahn-Straße nachgewiesen. Die äußere verkehrliche Erschließung ist damit gesichert. • Bis die Anbindung ausschließlich über die angesprochenen ausgebauten Wege erfolgen kann, ist Hessen Mobil mit einer „rechts-rein-rechts-raus“ Lösung, auf und von der B 45 kommend, einverstanden. Um Linksabbiegevorgänge zu verhindern ist eine bauliche Trennung einzurichten, die lediglich ein Rechteinbiegen und ein Rechtsausfahren ermöglicht. Ein entsprechender Lageplan ist Hessen Mobil zu Prüfung vorzulegen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Stellungnahme der zuständigen Verkehrsbehörde und der Polizei einzuholen. • Nach Realisierung der vorgenannten Erschließungsmaßnahmen mit dem Ausbau des Max-Eyth-Weges ist die Zufahrt "Max-Eyth-Weg" zur Bundesstraße B 45 dann vollständig rückzubauen. • Die Kosten für alle im Zusammenhang der Ausweisung des Gebietes notwendigen Änderungen im Zuge der klassifizierten Straße (z.B. Anpassung des Signalprogramms, Änderung von Einmündungen, Herstellung von Querungshilfen, Gehwegen, verkehrsregelnde Maßnahmen und die notwendige Beleuchtung) sind von der Stadt Groß-Umstadt zu tragen. • Vor Änderungen des Signalprogramms am Knotenpunkt B 45/ Otto-Hahn-Straße und vor Einrichtung der baulichen Trennung an der B 45 ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Groß-Umstadt und Hessen Mobil abzuschließen. 		<p><u>Zu C 1.1:</u> Erläuterung: Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargelegt, ist die verkehrliche Erschließung zunächst über einen provisorisch ausgebauten Max-Eyth-Weg zur Otto-Hahn-Straße vorgesehen bis ein endgültiger Ausbau des Max-Eyth-Weges im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes „West“ erfolgen kann. Allerdings soll die Wendeanlage im Bereich des geplanten Autohauses bereits kurzfristig errichtet werden und damit eine zeitnahe Sperrung der bisherigen Zufahrt vom Max-Eyth-Weg zur B 45 erfolgen.</p> <p>In zwischenzeitlich geführten Gesprächen mit Hessen Mobil ist eine Abstimmung für die Bauzeit des Autohauses insoweit erfolgt, dass auf der Fahrbahn der B 45 keine Veränderung erfolgt; lediglich im Max-Eyth-Weg wird durch eine provisorische Maßnahme nur ein Rechteinbiegen von der B 45 bzw. Rechtsausfahren auf die B 45 erfolgen können.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis von Hessen Mobil, dass bei der „rechts-rein-Lösung“ eine bauliche Trennung einzurichten und ein entsprechender Lageplan Hessen Mobil zur Prüfung vorzulegen sei, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Im Zuge des Ausbaus der provisorischen Erschließung (über den Max-Eyth-Weg zur Otto-Hahn-Straße) ist eine Wendeanlage am Ende des Max-Eyth-Weges vorgesehen. Damit kann bereits kurzfristig eine bauliche Trennung zur B 45 erfolgen. Lediglich für die Bauzeit des Autohauses bzw. der provisorischen Erschließung ist noch eine rechts-rein/rechts-raus-Anlieferung von der B 45 sinnvoll. Eine provisorische Lösung für die Bauzeit des Autohauses erfolgt in Absprache mit Hessen Mobil.</p> <p><u>Zu C 1.2:</u> Erläuterung: Durch die im Entwurf vorgesehenen Festsetzungen zum Neubau des Autohauses und dessen Anschluss an die Otto-Hahn-Straße sind keine Änderungen im Signalprogramm von Lichtzeichenanlagen, beispielsweise an der B 45, notwendig.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der vorsorgliche Hinweis von Hessen Mobil, dass alle Kosten, die für die Ausweisung des Gebietes an klassifizierten Straßen anfallen, wie die Anpassung eines Signalprogramms, Änderung von Einmündung u.Ä., von der Stadt zu tragen seien, führt nicht zu einer Änderung der Planung, da solche Kosten aus Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht anfallen. Daher ist auch keine diesbezügliche Verwaltungsvereinbarung mit Hessen Mobil notwendig.</p>

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

1	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Stellungnahme vom 25.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> • Werbeanlagen (z.B. Fahnenmaste) sind innerhalb der 20 m Bauverbotszone nicht zulässig. • Bei den Neupflanzungen der Bäume sind die aktuellen Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (kurz RPS) zu beachten. Die Standorte sind dann im Detail mit der Straßenmeisterei vor Ort abzustimmen. <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p>  <p>Gregor Scheurich</p>		<p>Zu C 1.3: Erläuterung: Bisher sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes höchstens 6 Werbeanlagen, z.B. Fahnenmasten, in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Beschlussvorschlag: Gemäß der Anregung von Hessen Mobil wird die Festsetzung zu den Werbeanlagen insofern ergänzt, dass Werbeanlagen innerhalb der 20 m-Bauverbotszone entlang der B 45 nur mit Zustimmung von Hessen Mobil zulässig sind.</p> <p>Zu C 1.4 Erläuterung: Die im Entwurf vorgesehenen anzupflanzenden Einzelbäume entlang der B 45 sind nicht vom Standort her vorgegeben, da von den zeichnerisch festgesetzten Standorten bis zu 5 m abgewichen werden kann. Grundsätzlich ist in der 20 m breiten straßenrechtlichen Bauverbotszone ausreichend Platz, um die erforderlichen Pflanzabstände nach dem RPS einzuhalten.</p> <p>Beschlussvorschlag: In den Bebauungsplan wird gemäß der Anregung von Hessen Mobil ein Hinweis aufgenommen, dass die Baumstandorte von anzupflanzenden Bäumen im Detail mit der Straßenmeisterei abzustimmen sind. In den städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen wird ergänzend aufgenommen, dass bei den Neupflanzungen die aktuelle Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme zu beachten sind.</p>

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

2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 12.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen,</p> <p>Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.</p> <p>Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p>		<p><u>Zu C 2.1:</u> Beschlussvorschlag: Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Telekommunikationser-schließung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Anforderungen für eine unterirdische Verlegung von Telekommunikationsleitungen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Bauwilligen und der Stadt gewahrt.</p>

25

2.1

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

2

Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach

Stellungnahme vom 12.07.2016

Stellungnahme/ Anregung

Beschlussfassung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

2.1

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

i.A.

Jennifer Stelzel

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

3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 07.07.2016
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>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 03.07.2015. Ergänzend fügen wir hinzu:</p> <p>Falls aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes oder wasserführender Schichten im Rahmen der Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden muss, ist zu beachten, dass gemäß § 46 Abs. 1 Ziff. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) das Zutagefördern und Entnehmen von Grundwasser in geringen Mengen zu einem vorübergehenden Zweck keiner Erlaubnis oder Bewilligung bedarf, soweit keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu besorgen sind. In Absatz 3 dieser Vorschrift wird eine abweichende landesrechtliche Regelung zugelassen. Nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) wird die Erlaubnisfreiheit auf eine jährliche Entnahmemenge von jeweils bis zu 3.600 m³ eingeschränkt. Die beabsichtigte Grundwassererschließung ist nach § 29 Abs. 2 HWG der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Wird die oben genannte Entnahmemenge überschritten, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p> <p>Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.</p> <p>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p> <p>Die Vorgaben des Baugrundgutachtens (Nr. 1514301) der HUG vom 27.04.2015 sind zu beachten.</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 www.umweltministerium.hessen.de --> Umwelt & Natur --> Boden --> Vorsorgender Bodenschutz --> Auf- und Einbringen von Materialien --> Anzeige einer Maßnahme zum Auf- oder Einbringen von mehr als 600 m³ Material auf oder in den Boden.</p> <p>Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ vom 30. Juli 2014 zu beachten. Diese Arbeitshilfe kann von der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (https://rp-darmstadt.hessen.de/irj/RPDA_Internet?cid=5dc91817275318f9cce8d99d5b22752b9) unter Umwelt & Verbraucher>Gewässer- und Bodenschutz> Vorschriften &. Merkblätter heruntergeladen werden.</p>		<p><u>Zu C 3.1:</u> Erläuterung: Das zum Bauvorhaben erstellte Baugrundgutachten weist auf die Wasserempfindlichkeit der hier vorhandenen Lößböden hin. Daher werden Empfehlungen zur Gründung und Abdichtung sowie zur Herstellung der Verkehrsflächen ausgesprochen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sowohl eine Überprüfung der Untergrundverhältnisse als auch eine intensive Begleitung der Erd- und Gründungsarbeiten bei den vorhandenen Randbedingungen für geboten gehalten werde. Das Baugrundgutachten kommt weiterhin zu der Erkenntnis, dass die anstehenden Böden nicht zur Versickerung geeignet sind.</p> <p>Beschlussvorschlag: Gemäß dem Hinweis des Kreisausschusses wird in den städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen eine Regelung aufgenommen, wonach im Bauantragsverfahren die Vorgaben des Baugrundgutachtens zur Gründung des Bauvorhabens und der weiteren Überwachung der Erdarbeiten zu beachten sind.</p>

27

3.1

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

3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 07.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, wie bereits mit Stellungnahme vom 03.07.2015 mitgeteilt, eine Löschwasserversorgung von 3.200 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.</p> <p>Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p> <p>Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.</p> <p>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p>		<p>Zu C 3.2: Erläuterung: Die Stadtwerke haben mit Email vom 18.08.2016 erklärt, dass die Wasserversorgung des Plangebietes bis zu einer Menge von 2.900 l/min. aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden kann. Der Bebauungsplan enthält daher einen Hinweis, dass zur Sicherung der Löschwasserversorgung im Rahmen des Bauantragsverfahrens ggf. ein ergänzender Vorrat mittels Löschwasserteich oder Zisterne auf dem Baugrundstück bereitzustellen ist. Ein entsprechender Hinweis ist ebenfalls in dem zwischen Stadt und der Schütz Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG formulierten städtebaulichen Vertrag enthalten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses zur Löschwasserversorgung führt nicht zu einer Änderung der Planung, da einerseits ein großer Teil der Löschwasserversorgung durch das öffentliche Netz gegeben ist und andererseits im Hinblick auf den konkreten Löschwasserbedarf bereits ein Hinweis im Plan enthalten ist, wonach im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis ergänzender Löschwasserreserven auf dem Baugrundstück erforderlich werden kann. Ein entsprechender Hinweis ist zudem in dem zwischen Stadt und der Schütz Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG formulierten städtebaulichen Vertrag enthalten.</p>

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

3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 07.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Bei den für die Eingriffskompensation vorgesehenen Teilflächen B 1 bis B 5 handelt es sich um Stilllegungsflächen im Wald, die auf dem Ökokonto des Forstamtes Dieburg als Guthaben verbucht worden sind. Wir bitten, dies in der Begründung etc. klar zu stellen. Nach Bestandskraft des B-Plans werden wir die für den vorliegenden B-Plan in Anspruch genommenen Wertpunkte in Höhe von 222.075 Punkten vom Ökokonto des Forstamtes Dieburg ausbuchen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Flächenbelegung in den Waldabteilungen, wäre es für uns hilfreich, vom Forstamt Dieburg einen Kartenausschnitt vorgelegt zu bekommen, aus dem die Zuordnungen der Waldabteilungen zu einzelnen Eingriffen wie dem o. g. B-Plan hervorgehen.</p> <p>Sofern die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag über die in den Festsetzungen fixierten Maßnahmen hinausgehen, bitten wir vor Satzungsbeschluss um Vorlage desselbigem.</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde Ländlicher Raum Schulservice DA-DI Werk -Umweltmanagement- DA-DI Werk -Gebäudemanagement- Sportkreis Darmstadt-Dieburg</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>gez.: Rusche</p>		<p><u>Zu C 3.3:</u> Erläuterung: In den Planunterlagen „Begründung“ und „Umweltbericht“ ist bereits erwähnt, dass es sich bei der Ausgleichsfläche um Maßnahmen handelt, die auf dem Ökokonto verbucht sind. Wer konkret als Ökokonto-Inhaber die Punkte einbringt, ist allerdings für die bauleitplanerische Abwägung nicht relevant.</p> <p>Beschlussvorschlag: Gemäß der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in der Begründung für die Ausgleichsflächen B 1 bis B 5 festgestellt, dass es sich um Ökokontomaßnahmen des Forstamtes Dieburg handelte, wovon nach Bestandskraft des Bebauungsplanes die in Anspruch genommenen Wertpunkte ausgebucht werden.</p> <p><u>Zu C 3.4:</u> Beschlussvorschlag: Gemäß der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und dem Bauwilligen der Unteren Naturschutzbehörde nach dessen Inkrafttreten zur Verfügung gestellt.</p>

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

4	hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt	Stellungnahme vom 22.06.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bereits im Rahmen der ersten Offenlegung hat die hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege mit Stellungnahme vom 19.06.2015 auf die mögliche Konfliktsituation des B-Plans mit bodendenkmalpflegerischen Belangen hingewiesen.</p> <p>Das in der damaligen Stellungnahme geforderte Gutachten (geophysikalische Prospektion) des Areals liegt zwischenzeitlich vor und deutet in verschiedenen Bereichen die Existenz von Bodendenkmälern an.</p> <p>Zum einen handelt es sich um mögliche Bestattungen im Zusammenhang mit dem dort situierten frühneuzeitlichen Galgen, zum anderen um positive Anomalien, deren Ursprung in subrezenten Grubenbefunden liegen könnte (Bericht S. 3).</p> <p>Beide Strukturen sind damit Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 Punkt 2 und § 19 HDSchG und sind damit als Kulturdenkmäler geschützt. Ihre Zerstörung und Veränderung bedarf der Genehmigung nach § 16 Abs. 1 HDSchG.</p> <p>Aus dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans ist die konkrete Planung der zukünftigen Bebauung nicht ablesbar und deren Auswirkung auf die vorhandenen Bodendenkmäler nicht abschätzbar.</p> <p>Daher kann die hessenArchäologie dem B-Plan nur zustimmen, wenn im Rahmen des anschließenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ein denkmalschutzrechtliches Genehmigungsverfahren oder ein gesondertes denkmalschutzrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 16 Abs. 1 HDSchG durchgeführt wird.</p> <p>Aus diesem Genehmigungsverfahren ergeben sich möglicherweise Auflagen im Rahmen der baulichen Umsetzung des Vorhabens.</p> <p>Der im Entwurf vorgelegte Verweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG) ist zur Sicherung des Bodendenkmals in diesem Zusammenhang nicht ausreichend.</p> <p>Wir bitten, diese Genehmigungsnotwendigkeit im Bebauungsplan rechtlich festzusetzen.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg zur Kenntnis.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>Thomas Becker M.A. Leiter der Außenstelle Darmstadt</p>		<p><u>Zu C 4:</u> Erläuterung: Nach der archäologisch-geophysikalischen Prospektion (durch die Posselt + Zickgraf-Prospektionen in Mühltal) sind im zentralen Bereich sowie im östlichen Teil des Geltungsbereiches Grabstellen von Hinrichtungen, der hier wohl damals vorhandenen Richtstätte, erkennbar. Weiterhin sind Anomalien im nördlichen Teil des Plangebietes zu erwarten, deren Ursprung bis in die Vor- und Frühgeschichte reichen könnten. Vor dem Hintergrund ist für die Bereiche, in denen im Zuge der Neubebauung eine Abgrabung erfolgen wird - das ist im Wesentlichen der Teil, der für den Bau des Gebäudes notwendig wird eine weitere vertiefende archäologische Untersuchung im Bauantragsverfahren erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag: Gemäß der Anregung von HessenARCHÄOLOGIE wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf ein erforderliches bodendenkmalschutzrechtliches Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgenommen. Ebenso wird eine entsprechende Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, da aufgrund der Ergebnisse der geophysikalischen Prospektion mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Eine formale Festsetzung des Genehmigungsverhalts aufgrund denkmalpflegerischer Belange ist wegen des abschließenden Festsetzungskataloges nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan nicht möglich.</p>

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

5	Polizeidirektion DA-DI, Führungsgruppe Verkehr (Land), Darmstadt	Stellungnahme vom 15.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Hoffmann,</p> <p>vielen Dank für die erneute Einbindung der Polizei und die Übermittlung der Planunterlagen. Nach dessen Sichtung bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht nach wie vor erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan, weil die notwendige verkehrliche Erschließung innerorts noch nicht gesichert ist. Eine wenn auch nur vorübergehende Anbindung an die B 45 würde auf dieser hochbelasteten Bundesstraße erhebliche Verkehrssicherheitsprobleme mit sich führen. Deshalb kann einer solchen aus verkehrspolizeilicher Sicht nicht zugestimmt werden. Insofern verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 06.07.2015.</p> <p>Vorgenannte erhebliche Bedenken können erst nach erfolgter innerörtlicher Erschließung zurückgestellt werden.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich jederzeit gern zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße Im Auftrag</p>		<p><u>Zu C 5:</u> Erläuterung: Es kann auf Pkt. C 1 der Vorlage verwiesen werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg wird bezüglich der verkehrlichen Erschließung des geplanten Autohauses auf die Stellungnahme von Hessen Mobil verwiesen.</p>

5

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

6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 05.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf weiterhin an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.</p> <p>Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden nur rudimentär in den Planunterlagen zur Bauleitplanung betrachtet und sind daher unter Zuhilfenahme der in meiner o.g. Stellungnahme vom 08. Juli 2015 genannten Punkte zu ergänzen.</p> <p><u>Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)</u></p> <p>Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen (Flurabstand geringer 3 m). Dem Baugrundgutachten von der Dr. Hug Geoconsult GmbH (Anlage zur Begründung) ist zu entnehmen, dass das auf der Fläche geplante Autohaus nicht unterkellert wird und daher kein Grundwasser im bauwerksrelevanten Tiefenbereich zu besorgen ist.</p> <p>Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden. Bitte nehmen Sie die entsprechende Kennzeichnung vor.</p> <p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Hinsichtlich des Wasserbedarfs gehe ich von einem nicht signifikanten Mehrverbrauch aus, der wie im Bebauungsplan beschrieben von den Stadtwerken abgedeckt werden kann.</p>		<p><u>Zu C 6.1:</u> Erläuterung: Es kann auf Pkt. C 3.3 und C 3.4 der Vorlage verwiesen werden.</p> <p>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</p> <p><u>Zu C 6.2:</u> Erläuterung: In der Stellungnahme vom 08.07.2015 ist diesbezüglich Folgendes ausgeführt:</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bodenziele <ul style="list-style-type: none"> o Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht 2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen <ul style="list-style-type: none"> o Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des <u>Bodenviewers</u> http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm) 3. Vorbelastungen Boden <ul style="list-style-type: none"> o Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz) 4. Zusammenfassende Bewertung Boden <ul style="list-style-type: none"> o Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen 5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes <ul style="list-style-type: none"> o Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffes, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung 6. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung <ul style="list-style-type: none"> o Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand (s.a. Nr. 2) 7. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung <ul style="list-style-type: none"> o Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung o Erarbeitung einer Bilanzierung o Ableitung des Kompensationsbedarfs 8. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes <ul style="list-style-type: none"> o Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs o Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad

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

6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 05.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf weiterhin an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.</p> <p>Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden nur rudimentär in den Planunterlagen zur Bauleitplanung betrachtet und sind daher unter Zuhilfenahme der in meiner o.g. Stellungnahme vom 08. Juli 2015 genannten Punkte zu ergänzen.</p> <p><u>Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)</u></p> <p>Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen (Flurabstand geringer 3 m). Dem Baugrundgutachten von der Dr. Hug Geoconsult GmbH (Anlage zur Begründung) ist zu entnehmen, dass das auf der Fläche geplante Autohaus nicht unterkellert wird und daher kein Grundwasser im bauwerksrelevanten Tiefenbereich zu besorgen ist.</p> <p>Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden. Bitte nehmen Sie die entsprechende Kennzeichnung vor.</p> <p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Hinsichtlich des Wasserbedarfs gehe ich von einem nicht signifikanten Mehrverbrauch aus, der wie im Bebauungsplan beschrieben von den Stadtwerken abgedeckt werden kann.</p>		<ol style="list-style-type: none"> 9. Bodenausgleichsmaßnahmen 10. Planungsalternativen Boden <ul style="list-style-type: none"> o Darstellung von Planungsalternativen 11. Methoden, Schwierigkeiten, Lücken - Boden <ul style="list-style-type: none"> o Ggfs. Hinweise auf fehlende Datengrundlagen und Folgerungen 12. Monitoring Boden <ul style="list-style-type: none"> o Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 13. Allgemeine Zusammenfassung Boden <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.hlug.de/start/boden/planung.html</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Auffassung des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes nur rudimentär in den Planunterlagen betrachtet seien und daher dieser Aspekt gemäß der Stellungnahme vom 08.07.2015 zu ergänzen sei, wird nicht gefolgt. Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthaltenen Ausführungen zum Schutzgut „Boden“ und das beigefügte Baugrundgutachten sind ausreichend, um im Rahmen der Bauleitplanung eine sachgerechte Abwägung zum Bodenschutz vornehmen zu können. Weitere Ausführungen im Sinne der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ sind daher nicht erforderlich.</p> <p><u>Zu 6.3:</u> Beschlussvorschlag: Gemäß der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt wird das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als eine „Fläche mit sehr hohem Grundwasserstand (0 bis 3 m Flurabstand)“ gekennzeichnet.</p>

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

6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 05.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u></p> <p>Ich verweise auf meine o.g. Stellungnahme vom 08. Juli 2015. Zusätzlich bitte ich folgendes zu beachten:</p> <p>Für die Einleitung oder Versickerung des Abwassers aus den betrieblich genutzten Flächen ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.</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 nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.</p> <p>Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die hessische Anlagenverordnung (VAwS) entsprechend der 5. Novelle vom 05.02.2004 zu beachten.</p> <p><u>Bergaufsicht</u></p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: <ul style="list-style-type: none"> - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 - Rohstoffsicherungskarte des HLUg - Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: <ul style="list-style-type: none"> - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne - Hinsichtlich des Altbergbaus: <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse - In der Datenbank vorliegende Informationen - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p>		<p><u>Zu C 6.4:</u> Erläuterung: In der Stellungnahme vom 08.07.2015 ist diesbezüglich ausgeführt:</p> <p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u></p> <p>Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die weitere Erschließung des Baugebietes ist erst dann zulässig, wenn die Nachweise über die geordnete Ableitung durch das kommunale Kanalnetz und die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung aus der entstehenden Mehrbelastung der kommunalen Kläranlage gewährleistet ist. Aus den Nachweisen resultierende Maßnahmen sind vor Beginn der weiteren Erschließung umzusetzen. Die Nachweise sind dem Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen.</p> <p>Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.</p> <p>Für die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer oder die Kanalisation, was den Anhängen der Abwasserverordnung vom 15.10.2002 (BGBl. S. 4047) in der neuesten Fassung vom 14.10.2004 unterliegt, ist bei der Wasserbehörde eine Erlaubnis nach § 71 Hessisches Wassergesetz zu beantragen.</p> <p>Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grundwasser und Oberflächengewässer ausgehen kann, Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger straßenbauweise auszuführen. Das von den Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist einer kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann eine Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung in das Grundwasser zugelassen werden. Das verunreinigte Niederschlagswasser ist vor der Einleitung oder Versickerung durch eine Abwasserbehandlungsanlage zu reinigen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Abwasserbehandlung werden dem Bauwilligen für das Entwässerungsgesuch im Rahmen des Bauantragsverfahrens zur Kenntnis gegeben.</p>

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

6	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 05.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben (Teilplan A) sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen; lediglich die Ausgleichsfläche B.5 befindet sich lt. RPS/RegFNP 2010 innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets oberflächennaher Lagerstätten“ für Baryt. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus kann der Erhalt dieser Fläche jedoch nicht garantiert werden. Ich empfehle daher, den Ausgleich in einem nicht für die Rohstoffsicherung privilegierten Gebiet durchzuführen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Ich behalte mir vor, eine Stellungnahme aus forstlicher Sicht nachzureichen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>Rainer Ortmüller</p>		<p><u>Zu C 6.5:</u> Erläuterung: Es handelt sich bei der Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung B.5 in Teilplan B um eine Waldfläche in der Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 28, Nr. 1/1 tlw. im Bereich Ziegelwald.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, den Ausgleich nicht in der Ausgleichsfläche B.5 in der Gemarkung Groß-Umstadt auszuführen, da diese in einem für die Rohstoffsicherung privilegierten Gebiet liege, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Stilllegung bisheriger forstwirtschaftlicher Nutzung innerhalb eines größeren zusammenhängenden Waldbestandes stellen keine grundsätzliche Beeinträchtigungen oder Behinderung eines „Vorbehaltsgebietes oberflächennaher Lagerstätten“ dar. Da ohnehin derzeit keine Gewinnungstätigkeit absehbar ist, wird bei einem eventuell theoretisch denkbaren späteren Antrag im Rahmen des dann notwendigen bergrechtlichen Verfahrens hier die dann gültige planungsrechtliche Situation zugrunde gelegt.</p> <p><u>Zu C 6.6:</u> Erläuterung: Das Regierungspräsidium hat in einer ergänzenden Stellungnahme vom 08.07.2016 mitgeteilt, dass aus forstrechtlicher Sicht keine Bedenken zu der Planung bestehen.</p> <p>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</p>

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

7	Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr Hoffmann,</p> <p>zum ersten Entwurf der Planung haben wir mit unserem Schreiben vom 12.06.2015 Stellung bezogen (<i>Anlage</i>). Dabei haben wir darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nicht im Erschließungsbereich der Bushaltestelle „Groß-Umstadt Otto-Hahn-Straße“ der Linien K68, K69, 671 und 681 liegt. Des Weiteren haben wir angeregt, einen möglichst umwegfreien Fußweg vom Autohaus zur Haltestelle zu realisieren.</p> <p>In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die nächste Bushaltestelle 500 Meter vom Plangebiet entfernt liegt (Seite 14). Allerdings fehlt der Hinweis, dass damit die Vorgabe des Nahverkehrsplanes der DADINA an die Erschließung nicht erreicht wird. Wir bitten um Ergänzung der Planunterlagen. Wir weisen darauf hin, dass es angedacht ist, nach Fertigstellung des Bahnhofpunktes „Groß-Umstadt Nord“ eine Stadtbuslinie einzurichten. Mit der Realisierung einer neuen Bushaltestelle in der Nähe des geplanten Autohauses kann dem Erschließungsdefizit begegnet werden. Darauf sollte in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen werden.</p> <p>In den Anlagen zur Planung ist eine detaillierte Planung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes mittels Ausbau vorhandener Wege bzw. Neubau eines neuen Weges beigelegt. Die Untersuchung konzentriert sich ausschließlich auf die Erreichbarkeit mit dem Pkw. Es fehlt eine Untersuchung zur sicheren Erreichbarkeit des Plangebietes für den nicht motorisierten Individualverkehr (Fahrradverkehr, Fußverkehr). Wir begrüßen es, wenn die Verkehrsuntersuchung entsprechend ergänzt wird. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p><u>Zu C 7.1:</u> Beschlussvorschlag: Die Hinweise der Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation zur möglichen zukünftigen Erschließung des Baugebietes durch eine neue Stadtbuslinie werden zum Anlass genommen, dies in der Begründung zu ergänzen.</p> <p><u>Zu C 7.2:</u> Erläuterung: Die bisherigen Verkehrsuntersuchungen berücksichtigen in der Tat nur die Erreichbarkeit mittels Pkw, da dies für den Betrieb eines Autohauses immanent ist. Die grundsätzliche Erschließung des gesamten „Gewerbegebietes West“ für Fußgänger, Radfahrer und auch für den ÖPNV wird im Rahmen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ geregelt, sodass für die hier vorgezogene Teilfläche ausschließlich zur Errichtung eines Autohauses keine entsprechenden ergänzenden Ausführungen erforderlich sind.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise der Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation zur Verkehrsuntersuchung, wonach Ergänzungen zu nicht motorisiertem Individualverkehr fehlen würden, führen nicht zu einer Ergänzung der Verkehrsuntersuchung. Vielmehr wird dieser Aspekt für das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ zur Kenntnis genommen.</p>

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

8

Stadtwerke Groß-Umstadt

Stellungnahme vom 15.06.2016

Stellungnahme/ Anregung

Beschlussfassung

2 Änderungen für den Bebauungsplan Autohaus Max-Eyth-Weg

Bitte in der Begründung (Entwurf) bei Punkt 8 sowie im Plan folgende Änderung vornehmen:

1. Begründung: Die Absätze rausnehmen und durch den neuen ersetzen.

.....Die Entwässerung erfolgt ebenfalls über die bestehenden Systeme.

8 Ver- und Entsorgung, Boden

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann grundsätzlich über die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger, die Stadtwerke Groß-Umstadt.

Die erforderliche Löschwassermenge für den Brandschutz ist sicherzustellen und im Bauantragsverfahren abzustimmen.
Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist ggf. ein ausreichender Wasservorrat mittels Löschwasserteich oder -zisterne auf dem Baugrundstück bereitzustellen.

Die Entwässerung erfolgt ebenfalls über die bestehenden Systeme.

~~Da eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der dort anstehenden Grundhöhen kaum möglich ist (s. Baugrunduntersuchung), wird im Bebauungsplan auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.~~

~~* Nicht-echte, vorübergehende Niederschlagswasser in Form von Regenabflüssen sammeln. Sofern nicht verwertetes Niederschlagswasser in den Abwasserkanal abgeleitet werden soll, sind die Niederschlagsmengen durch einen Speicher aufzufangen und mit einer Drosselvorrichtung auf das zulässige Maß der Ableitung zu reduzieren.~~

~~Die Einleitungen aus Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz für das Plangebiet wird auf 10 l/s je Hektar festgesetzt.~~

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die e-netz Südhessen GmbH & Co. KG.

Bodenbelastungen innerhalb des Plangebietes sind weder der Stadt noch dem Grundstückseigentümer bekannt.

Eine Baugrunduntersuchung und geotechnisches Gutachten sind dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Seite 14

Zur Reduzierung der hydraulischen Belastung ist das Niederschlagswasser durch geeignete, möglichst naturnahe Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten, zu versickern und/oder gedrosselt abzuleiten. Die Einleitung von Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in den Mischwasserkanal ist auf 10 l/s je Hektar Grundstücksfläche begrenzt.

Zu C 8:

Beschlussvorschlag:

Die Begründung und die Festsetzung werden gemäß der Anregung der Stadtwerke redaktionell geändert.

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

Stadtwerke Groß-Umstadt

Stellungnahme vom 15.06.2016

Beschlussfassung

2. Änderung im Plan

Bitte den obigen Text durch den ursprünglichen ersetzen.

Zur Reduzierung.....

Wege: wegenommen hiervon ist (wegen der Abgrenzungspflicht erforderliche Pflege entb. der bestehenden)

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Als Höhenlage wird für alle Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt, die durch Höhenlinien im Bebauungsplan verzeichnet ist. Bei unterschiedlichen Höhen des Baugrundstücks gilt jeweils die minimale Höhe.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig als Gartenanlage zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 50 % dieser Freiflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei der Baumanteil dieser zu beplanten Freiflächen dabei 10 % nicht unterschreiten darf. Hierauf dürfen die aufgrund der ständigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Baum- und Sträucherpflanzungen angerechnet werden. Die Verwendung von Künften als Gruppen- oder Heckenpflanzung ist unzulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an oder maximal 1 m vor Gebädefassaden zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 10 m über der Quersäule der Erschließungsstraße nicht überschreiten; maßgeblich ist die nächstgelegene Straßenschnittpunkt.

Leuchtreklamen

Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. In der nicht überbaubaren Grundstückfläche sind maximal 6 selbstständige Werbeanlagen (z.B. eines Fahnenmastes) zulässig, wenn sie eine Höhe von 7 m nicht überschreiten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

Niederschlagswassererhaltung

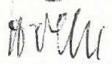
Das anfallende nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen und gepflasterten Freiflächen des Baugrundstücks ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in einem Regenwasserbehälter zu speichern. Hierzu ist auf dem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne zu errichten. Hierzu ist auf dem Baugrundstück eine mehrstufige Regenwasserzisterne zu errichten, die sicherzustellen muss, dass für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche ein Regenwasserbehälter von mindestens 10 Liter pro Quadratmeter und Jahr vorhanden ist.

Handwritten note: Der Text

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

9	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, Darmstadt	Stellungnahme vom 05.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH & Co. KG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.</p> <p>In Groß-Umstadt sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:</p> <p>Zur Sicherstellung der Stromversorgung beantragen wir eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zur Errichtung einer Transformatorstation. Den geplanten Standort haben wir in den Vorentwurf eingetragen - s. Anlage.</p> <p>Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen 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 die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Walther in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel. (06078) 9361-8475.</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p>		<p><u>Zu C 9.1:</u> Erläuterung: In der der Stellungnahme beigefügten Kartenanlage ist der Neubau einer Trafostati- on außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf dem Gelände der DLG in Höhe des Flurstücks 8/8 vorgesehen. Dieser Standort wurde zwischenzeitlich auch mit der DLG abgestimmt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, dass zur Stromversorgung eine Versorgungsfläche außerhalb des Plangebietes im Bereich des DLG-Geländes vor- gesehen werden sollte, wird insofern entsprochen, als durch entsprechende vertrag- liche Vereinbarungen mit der DLG neben den benötigten Verkehrsflächen für den Bau der provisorischen Erschließung auch die Fläche für die Trafostation zur Ver- sorgung dieses Gebietsteils von Groß-Umstadt bereitgestellt wird.</p> <p><u>Zu C 9.2:</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Versorgungsleitungen von 2,5 m aufweisen müssten und bei Unterschreitung die Leitungen in Abstimmung mit der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG gegen Wurzeleinwirkung zu sichern sei, wird in den städtebauli- chen Vertrag zwischen der Bauwilligen und Stadt aufgenommen sowie ein entspre- chender Hinweis im Bebauungsplan ergänzt.</p>

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

10	BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW Schreiben von Herrn Otto Diehl	Stellungnahme vom 16.06.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir danken für die Zusendung der Unterlagen zu dem im Betreff genannten Vorhaben durch das Planungsbüro für Städtebau Göringer-Hoffmann-Bauer, Groß-Zimmern.</p> <p>Neben den Teilflächen A 1 und A 2, die den eigentlichen Eingriff umfassen, sind die Teilflächen B 1 bis B 5 mit einem Ausgleichswert von 222.075 Wertpunkten herangezogen. Bei der sehr theoretischen Bewertung von Eingriff und Ausgleich ist ein Minus von 2.271 Wertpunkten, etwa 1 % des Ausgleichsbedarfes entstanden.</p> <p>Die Aussagen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden von uns akzeptiert.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen -für die im Briefkopf genannten Verbände-</p> <p>(Diehl) </p>		<p>Zu C 10: Erläuterung: Das verbleibende rechnerische Restdefizit von 1 % des Ausgleichsbedarfs kann in diesem Fall im Hinblick auf die theoretische Bewertung des maximalen Eingriffs hingenommen werden, zumal nach der Rechtsprechung ohnehin anerkannt ist, dass kein 100 %iger Ausgleich für die Abwägung erforderlich ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der anerkannten Naturschutzvereinigungen, dass ein Ausgleichsdefizit von 2.271 Wertpunkten, also etwa 1 % des Ausgleichsbedarfes verbleibe, führt nicht zu einer Änderung der Planung. In der Abwägung wird dieses Restdefizit im Hinblick auf die theoretische Ermittlung hingenommen.</p>

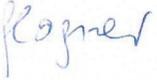
Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

11	BUND, HGON, NABU Schreiben von Herrn Glogner	Stellungnahme vom 16.06.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Mit einer Fläche von knapp 2 ha widerspricht die Planung den Grundsätzen des Bodenschutzgesetzes und dem kommunalen Handlungsprogramm zum sparsamen Umgang mit Boden. Zudem können 80% der Fläche überbaut werden. Somit werden für ein einziges Unternehmen erhebliche Bodenflächen geopfert.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan sollte in folgenden Punkten ergänzt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> Für Gebäude sollte eine Dachbegrünung von mind. 75% der Dachfläche vorgeschrieben werden. Ersatzweise können mind. 75% der Dachfläche für Photovoltaikanlagen genutzt werden. Bei Unterschreitung dieser Quote ist der Restanteil zu begrünen. <u>Begründung:</u> Laut Umweltbericht gehen dem Boden durch die Überbauung seine wichtigsten Funktionen verloren. Er steht darüber hinaus nicht mehr für den Wasserhaushalt zur Verfügung, seine klimatische Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet geht verloren. Durch die Dachbegrünung werden diese Eingriffe zumindest teilweise wieder ausgeglichen. Eine reine Empfehlung kann dies jedoch nicht leisten. Die Verglasung sollte Vorkehrungen zur Verminderung von Vogelschlag vorsehen. Dies kann durch nach unten geneigte Glasflächen oder andere geeignete Vorkehrungen (Streifen- oder Punktmuster) erfolgen. <u>Begründung:</u> Durch das Bauvorhaben werden große Glasflächen entstehen, die erfahrungsgemäß zu Vogelschlag führen und somit einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellen, zumal Vögel durch das Vorhaben ohnehin in besonderem Maße betroffen sind. Nach unten geneigte Glasflächen vermindern die Spielung und somit das Vogelschlagrisiko. Werden Glasflächen mit engmaschigem Streifen- oder Punktmuster versehen, werden diese durch Vögel erkannt, ein Dagegen-Fliegen somit vermieden. Die Muster können so gestaltet sein, dass sie die Durchsicht kaum stören. Die geplanten Gebäudefronten sollten aufgelockert gestaltet werden, um eintönige, gerade Fronten zu vermeiden. Durch entsprechende architektonische Gestaltung sollte ein monotones Aussehen vermieden werden. <u>Begründung:</u> Die vorhandenen Gewerbebauten leiden unter einer äußerst monotonen und unästhetischen Bauweise. Gerade in dieser exponierten Lage sollte das Autohaus auch ästhetischen Ansprüchen genügen. Dies kann durch einen aufgelockerten Baukörper erreicht werden, wobei das Ziel sein sollte, die Kubusform zu vermeiden. Um vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden, sollte die Baufeldräumung außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September erfolgen. Ersatzweise kann dies innerhalb der genannten Zeit erfolgen, wenn eine sachkundiger Vogelfachkraft das Vorkommen von Brutvögeln ausschließt. <u>Begründung:</u> Wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt und empfohlen, soll durch diese Festsetzung der ohnehin in die Avifauna stattfindende Eingriff durch Tötung und direkte Schädigung von Nestern vermieden werden. Darüber hinaus entspricht dies den Vorgaben des § 39 BnatSchG. 		<p><u>Zu C 11.1:</u> Erläuterung: Der Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl von 0,6 vor, sodass eine maximale Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 80 % der Baugrundstücksfläche erfolgen kann. Mindestens 20 % sind als begrünte Grundstücksfreiflächen anzulegen. Dieser Versiegelungsumfang ist für ein Gewerbegebiet angemessen. Gerade im Hinblick auf den Bodenschutz ist bei einer Inanspruchnahme von Freiflächen für eine neue Bebauung eine möglichst intensive Nutzung vorzusehen.</p> <p>11.2 Beschlussvorschlag: Die Auffassung des BUND, HGON und NABU, dass die Planung den Grundsätzen des Bodenschutzgesetzes und des kommunalen Handlungsprogramms zum sparsamen Umgang mit Boden widerspreche, da bis zu 80 % des Baugrundstücks baulich genutzt werden könnten, wird nicht geteilt. Gerade vor dem Hintergrund des Bodenschutzes ist bei einer Inanspruchnahme von im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen durch einen Bebauungsplan eine größtmögliche Nutzungsintensität vorzusehen, um eine maximale bauliche Nutzung zu erreichen. Vor dem Hintergrund wird ein Mindestanteil der zu begrünenden Flächen von 20 % der Grundstücksfläche als angemessen angesehen.</p> <p><u>Zu C 11.2:</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf enthält bislang nur einen Hinweis, wonach empfohlen wird, Dachflächen zu begrünen.</p> <p>11.4 Beschlussvorschlag: Die Anregung von BUND, HGON und NABU, statt einer Empfehlung eine Festsetzung in der Form vorzunehmen, dass mindestens 75 % der Dachfläche zu begrünen sei, führt nicht zu einer Änderung der Planung. In der Abwägung erhält das Interesse an der Errichtung eines konventionellen Gebäudes mit Photovoltaikanlage ein größeres Gewicht als das Interesse, aus Gründen des Klimaschutzes oder der Eingriffsminderung eine Dachbegrünung vorzusehen. Einerseits ist der Gebäudeanteil bei einem Autohaus im Hinblick auf die benötigten Freiflächen ohnehin relativ gering, sodass durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Dachbegrünung kaum klimatische Ausgleichsfunktionen erzielt werden können, und andererseits erfolgt der Ausgleich des benötigten Eingriffs vollumfänglich an anderer Stelle, sodass auch vor diesem Hintergrund hier keine Notwendigkeit für ergänzende Festsetzungen zur Dachbegrünung gesehen werden.</p>

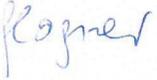
Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

11	BUND, HGON, NABU Schreiben von Herrn Glogner	Stellungnahme vom 15.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Mit einer Fläche von knapp 2 ha widerspricht die Planung den Grundsätzen des Bodenschutzgesetzes und dem kommunalen Handlungsprogramm zum sparsamen Umgang mit Boden. Zudem können 80% der Fläche überbaut werden. Somit werden für ein einziges Unternehmen erhebliche Bodenflächen geopfert.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan sollte in folgenden Punkten ergänzt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> Für Gebäude sollte eine Dachbegrünung von mind. 75% der Dachfläche vorgeschrieben werden. Ersatzweise können mind. 75% der Dachfläche für Photovoltaikanlagen genutzt werden. Bei Unterschreitung dieser Quote ist der Restanteil zu begrünen. <u>Begründung:</u> Laut Umweltbericht gehen dem Boden durch die Überbauung seine wichtigsten Funktionen verloren. Er steht darüber hinaus nicht mehr für den Wasserhaushalt zur Verfügung, seine klimatische Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet geht verloren. Durch die Dachbegrünung werden diese Eingriffe zumindest teilweise wieder ausgeglichen. Eine reine Empfehlung kann dies jedoch nicht leisten. Die Verglasung sollte Vorkehrungen zur Verminderung von Vogelschlag vorsehen. Dies kann durch nach unten geneigte Glasflächen oder andere geeignete Vorkehrungen (Streifen- oder Punktmuster) erfolgen. <u>Begründung:</u> Durch das Bauvorhaben werden große Glasflächen entstehen, die erfahrungsgemäß zu Vogelschlag führen und somit einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellen, zumal Vögel durch das Vorhaben ohnehin in besonderem Maße betroffen sind. Nach unten geneigte Glasflächen vermindern die Spiegelung und somit das Vogelschlagrisiko. Werden Glasflächen mit engmaschigem Streifen- oder Punktmuster versehen, werden diese durch Vögel erkannt, ein Dagegen-Fliegen somit vermieden. Die Muster können so gestaltet sein, dass sie die Durchsicht kaum stören. Die geplanten Gebäudefronten sollten aufgelockert gestaltet werden, um eintönige, gerade Fronten zu vermeiden. Durch entsprechende architektonische Gestaltung sollte ein monotones Aussehen vermieden werden. <u>Begründung:</u> Die vorhandenen Gewerbebauten leiden unter einer äußerst monotonen und unästhetischen Bauweise. Gerade in dieser exponierten Lage sollte das Autohaus auch ästhetischen Ansprüchen genügen. Dies kann durch einen aufgelockerten Baukörper erreicht werden, wobei das Ziel sein sollte, die Kubusform zu vermeiden. Um vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden, sollte die Baufeldräumung außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September erfolgen. Ersatzweise kann dies innerhalb der genannten Zeit erfolgen, wenn eine sachkundiger Vogelfachkraft das Vorkommen von Brutvögeln ausschließt. <u>Begründung:</u> Wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt und empfohlen, soll durch diese Festsetzung der ohnehin in die Avifauna stattfindende Eingriff durch Tötung und direkte Schädigung von Nestern vermieden werden. Darüber hinaus entspricht dies den Vorgaben des § 39 BnatSchG. 		<p><u>Zu C 11.3:</u> Erläuterung: In den städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen ist eine Regelung aufgenommen, wonach zur Verminderung von Vogelschlag an größeren Glasflächen geeignete Maßnahmen getroffen werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Gemäß der Anregung von BUND, HGON und NABU werden in dem städtebaulichen Vertrag Vorkehrungen zur Verminderung des Vogelschlags an großen Glasflächen vereinbart.</p> <p><u>Zu C 11.4:</u> Erläuterung: Die Gebäudegestaltung wird im Wesentlichen durch die „Corporate Identity“ des Autoherstellers bestimmt und untersteht somit nicht der freien Gestaltung des Bauwilligen. Die gewählte Baustruktur, die sich im Besonderen durch eine Glasfassade zur B 45 hin auszeichnet, lassen das entstehende Gebäude transparent erscheinen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise von BUND, HGON und NABU zur Gebäudefrontgestaltung werden zur Kenntnis genommen, führen aber nicht zu einer Änderung der Planung, da entsprechende Anforderungen des Autoherstellers die wesentlichen Parameter der Gebäudefassade bestimmen und durch die transparente Gestaltung eine architektonisch ansprechende Gestaltung erfolgt, so dass es hier keiner ergänzenden Regelung bedarf.</p> <p><u>Zu C 11.5:</u> Erläuterung: Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Bauwilligen und der Stadt ist bereits vereinbart, dass die Bauwillige die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres durchzuführen hat. Sollte eine entsprechende zeitliche Vorgabe der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist vor Beginn der Baumaßnahme eine Baufeldkontrolle durch einen Biologen erforderlich. (Fortsetzung nächste Seite!)</p>

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

13	BUND, HGON, NABU Schreiben von Herrn Glogner	Stellungnahme vom 15.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>5. Zur Vermeidung der Störung, bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Bodenbrüter (Feldlerche, Rebhuhn usw.) sollte die Bautätigkeit auf den Zeitraum Oktober bis Ende Februar beschränkt bleiben. Darüber hinaus sollte in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben Blühstreifen und/oder kleine Gehölzinseln angelegt werden. <u>Begründung:</u> Wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt, können durch die Bautätigkeit Nester des Rebhuhns und anderer Bodenbrüter zerstört werden oder deren Bruthabitat geht verloren. Darüber hinaus können die Ruhestätten diese Art der „roten Ampel“ insbesondere durch den Bauverkehr erheblich gestört, die Jungenaufzucht daher erheblich gefährdet werden. Um die zeitliche Einschränkung der Bautätigkeit zu vermeiden, ergibt sich als Alternative das Einfangen der Rebhühner mittels Japannetzen und Umsiedelung in Bereiche mit Ackerrandstreifen nördlich der Kläranlage, wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag empfohlen. Die Anlage von Blühstreifen und/oder kleinen Gehölzinseln schaffen Ausgleich für die verloren gegangenen Bruthabitate der Bodenbrüter.</p> <p>6. Die Anlage der Rebhuhn-gerechten Ackerrandstreifen nördlich der Kläranlage ist verbindlich in den Baubauungsplan aufzunehmen. <u>Begründung:</u> Durch den Bau der provisorischen Anbindung wird das Minimalareal laut artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unterschritten. Daraus folgt, dass Rebhühner hier keine Bruthabitat mehr vorfinden. Um dies zu verhindern, sollten die Rebhühner zuvor dorthin angesiedelt werden.</p> <p>7. Die Auswahlliste 2 für Baum- und Straucharten sollte ergänzt werden durch: Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>) Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>) Feldulme (<i>Ulmus minor</i>, resistente Klone) <u>Begründung:</u> Um die Scharnierfunktion für Brutvögel (Bluthänfling usw.) zwischen DLG-Gelände und offener Feldflur möglichst rasch zu erhalten, sollten schnellwachsende Gehölze in den Gehölzstreifen gemischt werden.</p> <p>8. Darüber hinaus sollten im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Maßnahmen vertraglich geregelt werden, um sicher zu stellen, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen dauerhaft sind und zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vertraglich gesichert sind. Für die 2 „rote-Ampel-Arten“ und mindestens 6 Arten der gelben Ampelliste sollte ein Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen für 5 Jahre vereinbart werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen </p>	<p><u>Fortsetzung zu Pkt. C 11.5:</u> Beschlussvorschlag: Der Anregung von BUND, HGON und NABU, die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Setzzeit vorzunehmen, wird insofern entsprochen, als eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag zwischen Bauwilliger und der Stadt bereits enthalten ist.</p> <p><u>Zu C 11.6:</u> Erläuterung: Mit der Bautätigkeit wird gemäß den vertraglichen Regelungen außerhalb der Brutzeit begonnen (siehe Pkt. C 11.5). Hierdurch wird einerseits vermieden, dass Nester bodenbrütender Vögel auf der Vorhabensfläche zerstört werden. Zudem können sich bodenbrütende Vogelarten zu Beginn der Brutsaison auf die Gegebenheiten einstellen. Ein aufwändiges Fangen von Vögeln ist daher nicht erforderlich. Da bodenbrütende Vogelarten der offenen Landschaft zu geschlossenen, vertikalen Strukturen (z. B. Bebauung und Gehölzflächen) einen Mindestabstand von rund 50 m einhalten, ist die Anlage von Blühstreifen und/oder kleinen Gehölzinseln in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauvorhaben nicht zielführend. Vielmehr wird zusammen mit dem östlich angrenzenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ ein Gesamtkonzept für die wertgebenden Vogelarten der offenen Landschaften erstellt, das deutlich von den Vorhabensflächen für den Bau des Autohauses abrückt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung des BUND, HGON und NABU, dass zur Vermeidung der Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Bodenbrüter die Bautätigkeit nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zu erfolgen habe oder als Alternative ein Einfangen der Rebhühner und deren Umsiedelung vorzunehmen sei, führt nicht zu einer Änderung der Planung, da die Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit begonnen wird. Dadurch wird vermieden, dass Nester bodenbrütender Vögel auf der Vorhabensfläche zerstört werden, und ein Einfangen von Vögeln ist nicht erforderlich. Die weiter vorgetragene Anregung, zum Ausgleich Blühstreifen und/oder kleinen Gehölzinseln in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben anzulegen, führt nicht zu eine Änderung der Planung, da bodenbrütende Vogelarten einen größeren Mindestabstand zu Bebauung oder Gehölzflächen einhalten. Vielmehr wird zusammen mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ ein Gesamtkonzept für wertgebende Vogelarten in der offenen Landschaft erstellt, beispielsweise im Landschaftsraum nördlich der Kläranlage.</p>

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

13	BUND, HGON, NABU Schreiben von Herrn Glogner	Stellungnahme vom 15.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>5. Zur Vermeidung der Störung, bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Bodenbrüter (Feldlerche, Rebhuhn usw.) sollte die Bautätigkeit auf den Zeitraum Oktober bis Ende Februar beschränkt bleiben. Darüber hinaus sollte in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben Blühstreifen und/oder kleine Gehölzinseln angelegt werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt, können durch die Bautätigkeit Nester des Rebhuhns und anderer Bodenbrüter zerstört werden oder deren Bruthabitat geht verloren. Darüber hinaus können die Ruhestätten diese Art der „roten Ampel“ insbesondere durch den Bauverkehr erheblich gestört, die Jungenaufzucht daher erheblich gefährdet werden. Um die zeitliche Einschränkung der Bautätigkeit zu vermeiden, ergibt sich als Alternative das Einfangen der Rebhühner mittels Japannetzen und Umsiedelung in Bereiche mit Ackerrandstreifen nördlich der Kläranlage, wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag empfohlen. Die Anlage von Blühstreifen und/oder kleinen Gehölzinseln schaffen Ausgleich für die verloren gegangenen Bruthabitate der Bodenbrüter.</p> <p>6. Die Anlage der Rebhuhn-gerechten Ackerrandstreifen nördlich der Kläranlage ist verbindlich in den Baubauungsplan aufzunehmen.</p> <p><u>Begründung:</u> Durch den Bau der provisorischen Anbindung wird das Minimalareal laut artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unterschritten. Daraus folgt, dass Rebhühner hier keine Bruthabitat mehr vorfinden. Um dies zu verhindern, sollten die Rebhühner zuvor dorthin umgesiedelt werden.</p> <p>7. Die Auswahlliste 2 für Baum- und Straucharten sollte ergänzt werden durch: Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>) Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>) Feldulme (<i>Ulmus minor</i>, resistente Klone)</p> <p><u>Begründung:</u> Um die Scharnierfunktion für Brutvögel (Bluthänfling usw.) zwischen DLG-Gelände und offener Feldflur möglichst rasch zu erhalten, sollten schnell-wachsende Gehölze in den Gehölzstreifen gemischt werden.</p> <p>8. Darüber hinaus sollten im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Maßnahmen vertraglich geregelt werden, um sicher zu stellen, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen dauerhaft sind und zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vertraglich gesichert sind. Für die 2 „rote-Ampel-Arten“ und mindestens 6 Arten der gelben Ampelliste sollte ein Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen für 5 Jahre vereinbart werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p><u>Zu C 11.7:</u> Beschlussvorschlag: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ werden für die wertgebenden Vogelarten des Offenlandes neue Habitatstrukturen im Bereich um die Kläranlage Richen geschaffen. Dies soll verbindlich im Rahmen dieses Bebauungsplanes festgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund wird der Anregung, dies bereits in diesem Bebauungsplan entsprechend aufzunehmen, nicht entsprochen, sondern dies kann dem bereits zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan zum gesamten „Gewerbegebiet West“ überlassen bleiben.</p> <p><u>Zu C 11.8:</u> Erläuterung: Die Auswahlliste 2 des Bebauungsplanes umfasst drei Baum- und zehn Straucharten. Resultierend aus der Breite des Pflanzstreifens und dem Abstand zur überbaubaren Grundstücksfläche erfolgte die Auswahl der Baumarten dahingehend, dass „mittelgroße Bäume“ vorgeschlagen werden. Darüber hinaus ist mit der aufgelisteten Vogelkirsche eine rasch wachsende Baumart vertreten. Die von BUND, HGON und NABU aufgelisteten Arten Hänge-Birke und Feldulme sind Großbäume (Bäume 1.Ordnung), die sich für den festgesetzten Pflanzstreifen daher nicht eignen. Bei der vorgeschlagenen Zitterpappel handelt es sich zwar um einen „mittelgroßen Baum“, allerdings zeichnet sich diese Art durch starke Ausläuferbildungen aus, wodurch Probleme in den angrenzenden Bereichen (Baulandfläche u. landwirtschaftl. Fläche) entstehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung von BUND, HGON und NABU, die Auswahlliste 2 für Baum- und Straucharten um die Arten Hängebirke, Zitterpappel und Feldulme zu ergänzen, wird nicht aufgegriffen, da die entsprechenden Arten entweder aufgrund ihrer Größe oder, wie die Zitterpappel, aufgrund ihrer starken Ausläuferbildung als für den konkreten Standort unter Berücksichtigung der festgesetzten Breite der Anpflanzfläche als nicht geeignet angesehen werden.</p> <p><u>Zu C 11.9:</u> Erläuterung: Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und der Bauwilligen enthält auch die Verpflichtung zur Durchführung einiger artenschutzrechtlicher Maßnahmen. Die Maßnahmen für das Rebhuhn bzw. die Feldlerche werden allerdings, wie bereits ausgeführt, im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ abschließend geregelt. In diesem Bebauungsplan wird auch ein Monitoring für die entsprechenden Arten durchgeführt.</p> <p>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</p>

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

1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für die</p> <p>Werner und Steffen Hultsch GbR, Landwehrhof, 64823 Groß-Umstadt, vertr. d. den Inhaber, sowie für Herrn Werner Hultsch (beide nachfolgend als Einwendungsführerin bezeichnet), gebe ich im o. g. Verfahren zum Entwurf des Bebauungsplans „Autohaus Max-Eyth-Weg“ der Stadt Groß-Umstadt zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB nachfolgende Einwendungen und Anregungen (Anträge) beinhaltende</p> <p style="text-align: center;">S t e l l u n g n a h m e</p> <p>ab:</p> <p>A Sachverhaltsdarstellung</p> <p><u>I. Grundeigentum, Lage des Betriebs und Betroffenheit</u></p> <p>1. Grundeigentum und Baurecht</p> <p>Die Einwendungsführerin ist Eigentümerin des Landwehrhofs in Groß-Umstadt. Der Landwehrhof umfasst insbesondere die Grundstücke Flur 6 Flst.Nrn. 50. Die Einwendungsführerin ist darüber hinaus Betreiberin des landwirtschaftlichen Betriebs „Landwehrhof“ in Groß-Umstadt. Der Betrieb liegt in mittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet und wird derzeit maßgeblich über die B45 erschlossen. Bau- und Betriebsgenehmigungen gem. HBO liegen vor und gelten fort.</p> <p>2. Lage des landwirtschaftlichen Betriebes „Landwehrhof“</p> <p>Der Landwehrhof liegt nicht innerhalb des Umgriffs des BPl. „Autohaus Max-Eyth-Weg“ der Stadt Groß-Umstadt, wie er Gegenstand der aktuell durchgeführten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist. Er liegt vielmehr – auf der Nordseite der Bundesstraße B 45 in mittelbarer Entfernung zum Geltungsbereich des Plangebiets.</p> <p>3. Betroffenheit</p> <p>Nachfolgend im Überblick genannte Betroffenheiten werden im Einwendungsschriftsatz weiter erläutert und hierauf jeweils Bezug genommen.</p> <p>a) Eigentumsbeeinträchtigung, Art. 14 Abs. 1 GG Die Einwendungsführerin beruft sich auf ihr Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG. Dies gilt insbesondere mit Blick auf ihr Anliegen, mit ihren Belangen zur wirtschaftlichen Weiterführung des Betriebes auf ihrem Betriebsgrundstück innerhalb des Planaufstellungsverfahrens berücksichtigt zu werden.</p>		<p style="text-align: center;">B e s c h l u s s f a s s u n g</p> <p style="text-align: center;">D.1</p> <p><u>Zu D.1:</u> Siehe nächste Seite!</p>

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

1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>b) Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Betriebes, Nutzungseinschränkungen, Art. 2 Abs. 1 GG, Art. 14 Abs. 1 GG Es ist eine Einschränkung der verfassungsrechtlich in Art. 2 Abs. 1 GG verankerten allg. Handlungsfreiheit der Einwendungsführerin zu erwarten. Ebenso könnten deren – im Rahmen der Gesetze – bestehenden Eigentümerbefugnisse aus Art. 14 Abs. 1 GG in deren Eigenschaft als Grundstückseigentümerin bzw. Betreiberin eingeschränkt, die insbesondere die eigenverantwortliche Nutzung des (Grund-)Eigentums gewährleisten.</p> <p>c) Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, Art. 14 GG Die Einwendungsführerin beruft sich auf ihr Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, Art. 14 GG. Sie macht geltend, dass ihr Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb durch die Planung beeinträchtigt werden kann, das ebenfalls dem Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG unterfällt.</p> <p>Dies gilt insoweit, als durch die Planung Nutzungen zugelassen werden, die mit dem Betrieb und den damit genehmigungsrechtlich verbundenen Wohnnutzungen nur bedingt verträglich sind. Denn insoweit befürchtet die Einwendungsführerin zum einen, in ihren (auch künftigen) Nutzungsmöglichkeiten beschränkt zu sein und zum anderen, dass an die vorhandenen betrieblichen Einrichtung und Ihrer Haupterschließung über die B45 zusätzliche Anforderungen zum Schutz der durch die Planung der Stadt Groß-Umstadt zugelassenen Nutzungen gestellt werden, etwa durch die Genehmigungs- / Aufsichtsbehörden.</p> <p><u>II. BPl.-Änderungsverfahren – Planungen, Festsetzungen</u></p> <p>1. Plangebiet</p> <p>Das Plangebiet liegt am Westrand des Stadtteils Groß-Umstadt Kernstadt, unmittelbar an der Bundesstraße B45 (südwestlich), dem Max-Eyth-Weg (südöstlich) und umfasst eine Fläche von 2,1ha. In südöstlicher Richtung unmittelbar angrenzend befindet sich das Versuchsgut der DLG. Südöstlich an die B45 angrenzend befinden sich die beiden landwirtschaftlichen Betriebe „Erdbeerhof Münch“ und „Landwehrhof“.</p> <p>2. Planaufstellungsverfahren, §§ 2, 3 BauGB</p> <p>a) Planaufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB</p> <p>Der Planaufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 13.12.2013 gefasst und gem. § 2 Abs. 2 BauGB am 08.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit von 09.12.2015 bis 23.12.2015 stattgefunden.</p>		<p><u>Zu D.1:</u> Erläuterung: Artikel 2 Abs. 1 Grundgesetz (GG) beinhaltet die allgemeine Handlungsfreiheit, Artikel 14 GG beinhaltet in Absatz 1 die Eigentumsgarantie und in Absatz 2 die Sozialbindung des Eigentums.</p> <p>Der Aussiedlerhof des Bürgers liegt in einer Entfernung von ca. 350 m zum Plangebiet jenseits der B 45.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung des Bürgers, dass die Planung sowohl der verfassungsrechtlich garantierten Handlungsfreiheit nach Artikel 2 Abs. 1 GG als auch der Eigentumsgarantie nach Artikel 14 GG widerspreche, da durch die Planung Nutzungen zugelassen würden, die mit dem Betrieb der Landwehrhofes und den damit genehmigungsrechtlich verbundenen Wohnnutzungen nur bedingt verträglich seien, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Eine konkrete Betroffenheit des Betriebes sowie einer dort vorhandenen betrieblichen Wohnnutzung ist durch die hier vorliegende Bebauungsplanung aufgrund der pauschalen Anführung von Grundgesetzartikeln nicht zu erkennen.</p>

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

1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>c) Offenlage des Entwurfs, § 3 Abs. 2 BauGB Der Entwurf des BPl. war in der Zeit vom 13.06.2016 bis 15.07.2016 gem. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Auf die Offenlage wurde mit Bekanntmachung der Stadt Groß-Umstadt im Bekanntmachungsorgan der Stadt Groß-Umstadt hingewiesen. Neben dem Entwurf des Bebauungsplans (textlicher und zeichnerischer Teile) und seiner Begründung einschließlich Umweltbericht (Entwurf, Stand Mai 2016) waren ausgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsgutachten Erschließung der Firma R+T, Stand Februar 2014 - Verkehrsgutachten / Verkehrsuntersuchung der Firma R+T, Stand Juni 2015 - Verkehrsgutachten provisorische Erschließung der Firma R+T, Stand Februar 2016 - Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Stand 22.04.2016 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Dr. Fritz, Stand 27.04.2016 - Baugrunduntersuchung und geotechnisches Gutachten, Stand 27.04.2015 <p>3. Planungskonzeption – Entstehung des BPl.-Entwurfs</p> <p>Die „Erforderlichkeit“ i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde wie folgt begründet (Entwurf der BPl.-Begründung, S. 2): „Durch die Aufstellung dieses projektbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Autohauses geschaffen werden.“</p> <p>4. Festsetzungen, welche im Entwurf vorgesehen sind</p> <p>Der Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“ enthält Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze, Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen.</p> <p>Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, § 8 BauNVO, sieht der aktuelle BPl.-Entwurf die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. Gem. den der textlichen Festsetzungen werden in dem Gewerbegebiet, auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe aller Art, mit Ausnahme von Betrieben, die mit Fahrzeugen aller Art handeln, Tankstellen, Betriebswohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.</p>		

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

1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>B Einwendungen und Anträge</p> <p>Die Einwendungsführerin stellt folgende</p> <p style="text-align: center;">Anträge</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Planung soll die eigentumsrechtlichen Belange der Antragstellerin nicht nachhaltig beeinträchtigen und die bereits planungsrechtlich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Max-Eyth-Weg“ entfallene Zufahrt von der B45 zum Plangebiet würdigen und inhaltlich berücksichtigen. Hinsichtlich des Plangebiets in der Fassung des aktuellen BPl.-Entwurfs werden solche Nutzungen ausgeschlossen, die zu Nutzungseinschränkungen auf dem Betriebsgelände führen können, hier insbesondere die betriebszugehörige und schutzbedürftige Wohnnutzung, oder solche textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen, die zur Folge haben können, dass die bestehende betriebliche Zufahrt von der B45 durch sicherheitstechnische Nachrüstmaßnahmen nur noch eingeschränkt nutzbar ist oder ganz entfällt. Das Abwägungsmaterial wird in Bezug auf die Zielsetzung der Planung, unter der Berücksichtigung von bestehendem Planungs- und Baurecht, der Relevanz sicherheitstechnischer Belange (insbesondere Verkehr) und immissionsschutzrechtlicher Belange (Lärm) neu erstellt, vervollständigt und aktualisiert (insb. Verkehrs-/ Lärmgutachten, ergänzte Betrachtung gem. § 50 BImSchG). Nach Überarbeitung der Planung und Ergänzung der Planaufstellungsunterlagen wird das BPl.-Aufstellungsverfahren gem. §§ 2, 3 ff. BauGB fortgeführt. <p style="text-align: center;">Begründung</p> <p>Nachstehend genannte Mängel der Planung rügt die Einwendungsführerin:</p> <p>I. Formell-rechtliche Mängel der Planung</p> <p>Die Einwendungsführerin hat die formellen und materiellen Aspekte des BPl.-Aufstellungsverfahrens überschlägig geprüft, soweit die seitens der Stadt Groß-Umstadt zur Verfügung gestellten Unterlagen eine solche Prüfung zugelassen haben.</p> <ol style="list-style-type: none"> Fehlerhafte Ermittlung abwägungsrelevanter Belange <p>Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind u.a. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die vorliegenden Verkehrsgutachten berücksichtigen in der Datenerhebung und in der Variantenentwicklung nicht die einfahrenden, bzw. ausfahrenden Verkehre in den Knotenpunkt 1 aus südöstlicher Richtung. In allen Varianten stellen die Verkehrsgutachten (Stand Februar 2014, Stand Februar 2016) die Einfahrt aus Richtung B45 auf den May-Eyth-Weg als unproblematisch möglich dar. Diese ist aber planungsrechtlich in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“ ausgeschlossen. Die Gutachten basieren daher auf falschen Annahmen und sind zu aktualisieren.</p>		<p><u>Zu D.2:</u> Erläuterung: Bereits im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“, der im Wesentlichen das DLG-Gelände umfasst, ist die Schließung des bisher bestehenden Anschlusses des Max-Eyth-Weges an die B 45 planungsrechtlich festgelegt. Der Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“ ändert an dieser Situation nichts; es wird lediglich die (vor der bisherigen Zufahrt zur B 45 gelegene) neu geplante Wendeanlage ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung des Bürgers, dass die eigentumsrechtlichen Belange nicht nachhaltig beeinträchtigt werden dürften und die bereits planungsrechtlich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Max-Eyth-Weg“ entfallene Zufahrt von der B 45 zum Plangebiet zu würdigen und zu berücksichtigen sei, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Der Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“ nimmt gerade auf die bereits durch den Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“ vorgesehene Schließung der Anbindung des Max-Eyth-Weges an die B 45 Bezug, indem er die für eine Wendeanlage notwendigen Grundstücksflächen als „öffentliche Verkehrsflächen“ festsetzt. Auswirkungen auf das Betriebsgelände des Bürgers, das sich in ca. 350 m Entfernung befindet, sind hieraus nicht erkennbar.</p> <p><u>Zu D.3:</u> Im Rahmen des im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben, die mit Fahrzeugen und Zubehör handeln, nicht zulässig. Weiterhin werden Tankstellen und alle Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO (wie betriebliche Wohnungen sowie Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Aus den zulässigen Nutzungen ergibt sich keine Notwendigkeit für sicherheitstechnisch notwendige Nachrüstmaßnahmen an der Zufahrt der Aussiedlerhöfe zur B 45. Die bestehende Verkehrsfläche der B 45 ist auch nicht Bestandteil des Plangebietes.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung des Bürgers, dass die Planung zu Nutzungseinschränkungen auf dem Betriebsgelände des Bürgers führen könnte, hier insbesondere im Hinblick auf die landwirtschaftliche Wohnnutzung, bzw. dass dessen bestehende betriebliche Zufahrt von der B 45 durch sicherheitstechnische Nachrüstmaßnahmen nur noch eingeschränkt nutzbar sei oder ganz entfalle, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Durch die festgesetzte Nutzungsart als Gewerbegebiet, in dem bestimmte betriebliche bzw. gewerbliche zulässige Nutzungen ergänzend ausgeschlossen werden, ist weder eine Betroffenheit des in 350 m Entfernung zum Plangebiet im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs des Bürgers zu erkennen, noch sind durch die Planung (Fortsetzung nächste Seite!)</p>

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

1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>B Einwendungen und Anträge</p> <p>Die Einwendungsführerin stellt folgende</p> <p style="text-align: center;">Anträge</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Planung soll die eigentumsrechtlichen Belange der Antragstellerin nicht nachhaltig beeinträchtigen und die bereits planungsrechtlich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Max-Eyth-Weg“ entfallene Zufahrt von der B45 zum Plangebiet würdigen und inhaltlich berücksichtigen. Hinsichtlich des Plangebiets in der Fassung des aktuellen BPl.-Entwurfs werden solche Nutzungen ausgeschlossen, die zu Nutzungseinschränkungen auf dem Betriebsgelände führen können, hier insbesondere die betriebszugehörige und schutzbedürftige Wohnnutzung, oder solche textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen, die zur Folge haben können, dass die bestehende betriebliche Zufahrt von der B45 durch sicherheitstechnische Nachrüstmaßnahmen nur noch eingeschränkt nutzbar ist oder ganz entfällt. Das Abwägungsmaterial wird in Bezug auf die Zielsetzung der Planung, unter der Berücksichtigung von bestehendem Planungs- und Baurecht, der Relevanz sicherheitstechnischer Belange (insbesondere Verkehr) und immissionsschutzrechtlicher Belange (Lärm) neu erstellt, vervollständigt und aktualisiert (insb. Verkehrs-/ Lärmgutachten, ergänzte Betrachtung gem. § 50 BImSchG). Nach Überarbeitung der Planung und Ergänzung der Planaufstellungsunterlagen wird das BPl.-Aufstellungsverfahren gem. §§ 2, 3 ff. BauGB fortgeführt. <p style="text-align: center;">Begründung</p> <p>Nachstehend genannte Mängel der Planung rügt die Einwendungsführerin:</p> <p>I. Formell-rechtliche Mängel der Planung</p> <p>Die Einwendungsführerin hat die formellen und materiellen Aspekte des BPl.-Aufstellungsverfahrens überschlägig geprüft, soweit die seitens der Stadt Groß-Umstadt zur Verfügung gestellten Unterlagen eine solche Prüfung zugelassen haben.</p> <ol style="list-style-type: none"> Fehlerhafte Ermittlung abwägungsrelevanter Belange <p>Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind u.a. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die vorliegenden Verkehrsgutachten berücksichtigen in der Datenerhebung und in der Variantenentwicklung nicht die einfahrenden, bzw. ausfahrenden Verkehre in den Knotenpunkt 1 aus südöstlicher Richtung. In allen Varianten stellen die Verkehrsgutachten (Stand Februar 2014, Stand Februar 2016) die Einfahrt aus Richtung B45 auf den Max-Eyth-Weg als unproblematisch möglich dar. Diese ist aber planungsrechtlich in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“ ausgeschlossen. Die Gutachten basieren daher auf falschen Annahmen und sind zu aktualisieren.</p>		<p><u>Fortsetzung zu Beschlussvorschlag Pkt. D 3:</u> etwa Maßnahmen auf der Fahrbahn der B 45 vorgesehen, die die Zufahrt von der B 45 für die Aussiedlerhöfe verändern. Die B 45 ist auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes „Autohaus Max-Eyth-Weg“.</p> <p><u>Zu D.4:</u> Erläuterung: Zu der Planung wurden mehrere Verkehrsuntersuchungen erstellt, insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das weitere Straßennetz der Stadt. Ergebnis der Verkehrsuntersuchungen war im Wesentlichen, wo und wie eine provisorische Anbindung bis zur endgültigen Herstellung des Max-Eyth-Weges als Erschließungsstraße im Rahmen des „Gewerbegebietes West“ erfolgen kann. Vor diesem Hintergrund wurden auch die bestehende Zufahrt des Max-Eyth-Weges von der B 45 im Hinblick auf einen „rechts rein, rechts raus Verkehr“ untersucht und bewertet. Es ist vorgesehen, bis zur Herstellung der provisorischen Erschließung zur Otto-Hahn-Straße, die dann einen Anschluss zwischen der Otto-Hahn-Straße und dem Max-Eyth-Weg ermöglicht, ausschließlich während der Bauzeit des Autohauses einen solchen „rechts rein, rechts raus Verkehr“ über den bestehenden Anschluss des Max-Eyth-Weges an die B 45 vorübergehend zuzulassen. Auswirkungen auf die in Gegenlage liegende Zufahrt zu den Aussiedlerhöfen sind damit aber nicht verbunden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stellt das Gelände der DLG, welches als „Industriegebiet“ festgesetzt ist, ein erheblich größeres Immissionspotential dar, als dies ein Autohaus im geplanten Gewerbegebiet darstellen wird. Vor diesem Hintergrund ist auch eine ergänzende immissionsschutzrechtliche Betrachtung des neu entstehenden Gewerbegebietes hier nicht geboten gewesen, da die für das Industriegebiet seinerzeit im Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“ durchgeführte schalltechnische Untersuchung eine Konfliktfreiheit für die bestehenden und geplanten Wohngebiete in Umstadt und Richen nachweist. Weiterhin ist der Schutzanspruch eines Aussiedlerhofes in keiner Weise vergleichbar mit dem eines Wohngebietes, sondern dieser liegt eher auf dem Niveau eines Mischgebietes.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung des Bürgers, dass das Abwägungsmaterial hinsichtlich Immissionsschutz und hinsichtlich des Verkehrs zu aktualisieren sei, wird nicht geteilt. Sowohl die verkehrlichen Belange in Bezug auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes zur Errichtung eines Autohauses als auch die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes in ausreichendem Umfang für eine sachgerechte Abwägung dargelegt. Ein Konflikt zwischen dem geplanten Gewerbegebiet mit der Nutzung des Aussiedlerhofes ist nicht erkennbar.</p>

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

1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>B Einwendungen und Anträge</p> <p>Die Einwendungsführerin stellt folgende</p> <p style="text-align: center;">Anträge</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Planung soll die eigentumsrechtlichen Belange der Antragstellerin nicht nachhaltig beeinträchtigen und die bereits planungsrechtlich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Max-Eyth-Weg“ entfallene Zufahrt von der B45 zum Plangebiet würdigen und inhaltlich berücksichtigen. 2. Hinsichtlich des Plangebiets in der Fassung des aktuellen BPl.-Entwurfs werden solche Nutzungen ausgeschlossen, die zu Nutzungseinschränkungen auf dem Betriebsgelände führen können, hier insbesondere die betriebszugehörige und schutzbedürftige Wohnnutzung, oder solche textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen, die zur Folge haben können, dass die bestehende betriebliche Zufahrt von der B45 durch sicherheitstechnische Nachrüstmaßnahmen nur noch eingeschränkt nutzbar ist oder ganz entfällt. 3. Das Abwägungsmaterial wird in Bezug auf die Zielsetzung der Planung, unter der Berücksichtigung von bestehendem Planungs- und Baurecht, der Relevanz sicherheitstechnischer Belange (insbesondere Verkehr) und immissionsschutzrechtlicher Belange (Lärm) neu erstellt, vervollständigt und aktualisiert (insb. Verkehrs-/ Lärmgutachten, ergänzte Betrachtung gem. § 50 BImSchG). 4. Nach Überarbeitung der Planung und Ergänzung der Planaufstellungsunterlagen wird das BPl.-Aufstellungsverfahren gem. §§ 2, 3 ff. BauGB fortgeführt. <p style="text-align: center;">Begründung</p> <p>Nachstehend genannte Mängel der Planung rügt die Einwendungsführerin:</p> <p>I. Formell-rechtliche Mängel der Planung</p> <p>Die Einwendungsführerin hat die formellen und materiellen Aspekte des BPl.-Aufstellungsverfahrens überschlägig geprüft, soweit die seitens der Stadt Groß-Umstadt zur Verfügung gestellten Unterlagen eine solche Prüfung zugelassen haben.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fehlerhafte Ermittlung abwägungsrelevanter Belange <p>Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind u.a. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die vorliegenden Verkehrsgutachten berücksichtigen in der Datenerhebung und in der Variantenentwicklung nicht die einfahrenden, bzw. ausfahrenden Verkehre in den Knotenpunkt 1 aus südöstlicher Richtung. In allen Varianten stellen die Verkehrsgutachten (Stand Februar 2014, Stand Februar 2016) die Einfahrt aus Richtung B45 auf den Max-Eyth-Weg als unproblematisch möglich dar. Diese ist aber planungsrechtlich in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“ ausgeschlossen. Die Gutachten basieren daher auf falschen Annahmen und sind zu aktualisieren.</p>		<p>D.2</p> <p>D.3</p> <p>D.4</p> <p>D.5</p> <p><u>Zu D.5:</u> Beschlussvorschlag: Die Auffassung des Bürgers, dass das Verkehrsgutachten auf falschen Annahmen beruhe und nicht die Verkehre der Aussiedlerhöfe berücksichtige bzw. die Einfahrt aus Richtung B 45 auf den Max-Eyth-Weg als unproblematisch darstelle, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass die Zufahrt von der B 45 auf den Max-Eyth-Weg für den Betrieb eines Gewerbebetriebes nicht leistungsfähig ist, da insbesondere Links-Abbiegevorgänge vom Max-Eyth-Weg auf die B 45 nicht möglich sind. Dieses Ergebnis gilt im Prinzip auch für die in Gegenlage zum Max-Eyth-Weg liegende Zufahrt zu den Aussiedlerhöfen, ohne dass hierfür eine spezielle Zählung des Verkehrs von und zu den Aussiedlerhöfen vorgenommen wurde. Vor dem Hintergrund der nicht leistungsfähigen Verkehrsanbindung für das Autohaus ist hier dann eine alternative Erschließung über die landwirtschaftlichen Wege vertiefend untersucht und eine provisorische Erschließung festgesetzt worden.</p>

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

1	<p>Bürger</p>	<p>Schreiben vom 13.07.2016</p>
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>2. Unzureichende Ermittlung abwägungsbeachtlicher Belange</p> <p>Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind u.a. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die Verkehrsgutachten ermitteln nicht die verkehrliche Belastung / Leistungsfähigkeit der untersuchten Erschließungsvarianten- und provisorischen Lösungen. Lediglich die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde untersucht. Es würde kein Lärmschutzgutachten zu dem neu entstehenden Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. In der Begründung wurden lediglich Festsetzungen zu Lärmkontingenten getroffen. Untersuchungen zu den Schutzbedarfen der umgebenden Wohngebiete vor Verkehrs- und Gewerbelärm, sowie Festsetzungsbedarfe zum Schutz vor Lärmeinwirkungen (Schallschutz im Hochbau) im Plangebiet wurden nicht weiter untersucht.</p> <p>3. Mangelnde Berücksichtigung der Interessen der Einwendungsführerin</p> <p>Die Einwendungsführerin macht geltend, dass im BPl.-Gebiet „Autohaus Max-Eyth-Weg“ solche Nutzungen durch geeignete Festsetzungen z.B. gem. § 1 Abs. 5, 9 BauGB auszuschließen sind, deren Ansiedlung zur Folge haben können, dass gegenüber ihr durch die Aufsichtsbehörden weitergehende Forderungen (z.B. zum Schutz der betrieblichen Wohnungen, Lärmemissionen) verlangt werden könnten. Ebenso ist die Erschließung des Plangebietes provisorisch und dauerhaft so zu gestalten, dass, aufgrund dieser bauleitplanerischen Entwicklung, keine bauliche oder verkehrsrechtliche Einschränkung der derzeitigen Haupteerschließung der Einwendungsführerin durch die Aufsichtsbehörden zu erwarten ist (vgl. hierzu: Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde vom 03.07.2015, Stellungnahme Hessen Mobil vom 03.07.2015, Stellungnahme Polizeidirektion Darmstadt vom 06.07.2015).</p> <p>4. Mangelndes Planungserfordernis</p> <p>Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Die Planungsbefugnis ermächtigt die Gemeinde zwar zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung. Voraussetzungen sind hierfür aber allein städtebauliche Gründe. Willkürliche oder ausschließlich im privaten Interesse, d. h. nicht mindestens auch im Allgemeininteresse liegende Planungen, sind unzulässig.</p> <p>Nach Auffassung der Einwendungsführerin ermangelt es demnach der Planung grundsätzlich eines tragfähigen Erfordernisses (s. hierzu Seite 2 Abschnitt 1 und Seite 10 Abschnitt 6 Satz 1 des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplanverfahren „Autohaus Max-Eyth-Weg“).</p>		<p>Zu D 6: Erläuterung: Für die Beurteilung der verkehrlichen Qualität der Erschließungsvarianten sind deren Knotenpunkte von besonderer Bedeutung. Der Neuverkehr der neuen provisorischen Erschließung wurde mit etwa 125 Kfz-Fahrten am Tag prognostiziert. Aufgrund dieser geringen Verkehrsbelastung besteht auch keine Notwendigkeit, den dadurch zu erwartenden Verkehrslärm zu ermitteln, da kein Konflikt mit einer Wohngebietsnutzung in den Stadtteilen Umstadt oder Richen gesehen wird. Auch aus der Gewerbegebietsnutzung selbst ergibt sich aufgrund der Entfernung kein Erfordernis für eine Schallschutzbetrachtung im Hinblick auf bestehende oder geplante Wohngebiete in den Stadtteilen Umstadt oder Richen. Auch die für den Immissionsschutz zuständigen Fachbehörden haben keine diesbezüglichen Forderungen erhoben.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung des Bürgers, dass das Verkehrsgutachten nicht die verkehrliche Belastung der untersuchten provisorischen Lösungen betrachte, daraufhin auch keine Lärmschutzgutachten zu dem neu entstehenden Verkehrs- und Gewerbelärm vorlägen, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Einerseits ist in der Verkehrsuntersuchung die Belastung der provisorischen Erschließung durch Neuverkehr des Gewerbegebietes bereits angegeben. Dieser wird mit 125 Kfz/Tag beziffert. Vor diesem Hintergrund besteht kein Erfordernis, im Hinblick auf bestehende oder geplante Wohngebiete in den benachbarten Siedlungsbereichen von Umstadt oder Richen ergänzende Verkehrslärmschutzuntersuchungen vorzusehen. Auch aus der festgesetzten Gewerbegebietsnutzung an der B 45 ergibt sich im Hinblick auf die Entfernung zu bestehenden und geplanten Wohngebieten in den Stadtteilen Umstadt und Richen kein Erfordernis für immissionsschutzrechtliche Untersuchungen.</p> <p>Zu D.7: Erläuterung: Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes in einer Entfernung von ca. 350 m zu einem Aussiedlerhof sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der Nutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich der dort zulässigen Wohnnutzung zu erkennen.</p> <p>(Fortsetzung nächste Seite!)</p>

51

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

1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>2. Unzureichende Ermittlung abwägungsbeachtlicher Belange</p> <p>Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind u.a. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die Verkehrsgutachten ermitteln nicht die verkehrliche Belastung / Leistungsfähigkeit der untersuchten Erschließungsvarianten- und provisorischen Lösungen. Lediglich die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde untersucht. Es würde kein Lärmschutzgutachten zu dem neu entstehenden Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. In der Begründung wurden lediglich Festsetzungen zu Lärmkontingenten getroffen. Untersuchungen zu den Schutzbedarfen der umgebenden Wohngebiete vor Verkehrs- und Gewerbelärm, sowie Festsetzungsbedarfe zum Schutz vor Lärmeinwirkungen (Schallschutz im Hochbau) im Plangebiet wurden nicht weiter untersucht.</p> <p>3. Mangelnde Berücksichtigung der Interessen der Einwendungsführerin</p> <p>Die Einwendungsführerin macht geltend, dass im BPL.-Gebiet „Autohaus Max-Eyth-Weg“ solche Nutzungen durch geeignete Festsetzungen z.B. gem. § 1 Abs. 5, 9 BauGB auszuschließen sind, deren Ansiedlung zur Folge haben können, dass gegenüber ihr durch die Aufsichtsbehörden weitergehende Forderungen (z.B. zum Schutz der betrieblichen Wohnungen, Lärmemissionen) verlangt werden könnten. Ebenso ist die Erschließung des Plangebietes provisorisch und dauerhaft so zu gestalten, dass, aufgrund dieser bauleitplanerischen Entwicklung, keine bauliche oder verkehrsrechtliche Einschränkung der derzeitigen Haupteerschließung der Einwendungsführerin durch die Aufsichtsbehörden zu erwarten ist (vgl. hierzu: Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde vom 03.07.2015, Stellungnahme Hessen Mobil vom 03.07.2015, Stellungnahme Polizeidirektion Darmstadt vom 06.07.2015).</p> <p>4. Mangelndes Planungserfordernis</p> <p>Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Die Planungsbefugnis ermächtigt die Gemeinde zwar zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung. Voraussetzungen sind hierfür aber allein städtebauliche Gründe. Willkürliche oder ausschließlich im privaten Interesse, d. h. nicht mindestens auch im Allgemeininteresse liegende Planungen, sind unzulässig.</p> <p>Nach Auffassung der Einwendungsführerin ermangelt es demnach der Planung grundsätzlich eines tragfähigen Erfordernisses (s. hierzu Seite 2 Abschnitt 1 und Seite 10 Abschnitt 6 Satz 1 des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplanverfahren „Autohaus Max-Eyth-Weg“).</p>		<p><u>Fortsetzung zu Pkt. D.7:</u> Beschlussvorschlag: Die Auffassung des Bürgers, dass im Gewerbegebiet solche Nutzungen auszuschließen seien, deren Ansiedlung zur Folge haben könnte, dass gegenüber dem Aussiedlerbetrieb durch Aufsichtsbehörden weitergehende Forderungen, z. B. zum Schutz des betrieblichen Wohnens, verlangt werden könnten, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Zwischen einem Gewerbegebiet und einem Aussiedlerhof, auch unter Berücksichtigung der dort zulässigen Wohnnutzung, besteht aus Sicht des Immissionsschutzes kein grundsätzlicher Konflikt; allein schon aus der hier gegebenen Entfernung zwischen diesen Nutzungen wären solche Konflikte ohnehin nicht zu erwarten.</p> <p><u>Zu D.8:</u> Erläuterung: Ob bei einer weiteren Intensivierung der Direktvermarktung der Straßenbaulastträger der Bundesstraße verkehrsrechtliche Beschränkungen für die derzeitige Erschließung der Aussiedlerhöfe vornimmt, um hier Unfallgefahren vorzubeugen, liegt nicht in der Zuständigkeit der kommunalen Bauleitplanung. Aus Anlass dieser Bauleitplanung besteht hierfür jedoch keine Veranlassung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Befürchtung des Bürgers, dass durch die bauleitplanerische Entwicklung eine bauliche oder verkehrsrechtliche Einschränkung der derzeitigen Haupteerschließung durch andere Aufsichtsbehörden, wie dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße zu erwarten seien, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Aus Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind weder Maßnahmen auf noch an der B 45 erforderlich, da die zukünftige Erschließung des Autohauses ausschließlich über eine provisorische Erschließungsstraße zur Otto-Hahn-Straße erfolgt.</p>

52

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

1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>2. Unzureichende Ermittlung abwägungsbeachtlicher Belange</p> <p>Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind u.a. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die Verkehrsgutachten ermitteln nicht die verkehrliche Belastung / Leistungsfähigkeit der untersuchten Erschließungsvarianten- und provisorischen Lösungen. Lediglich die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde untersucht. Es würde kein Lärmschutzgutachten zu dem neu entstehenden Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. In der Begründung wurden lediglich Festsetzungen zu Lärmkontingenten getroffen. Untersuchungen zu den Schutzbedarfen der umgebenden Wohngebiete vor Verkehrs- und Gewerbelärm, sowie Festsetzungsbedarfe zum Schutz vor Lärmeinwirkungen (Schallschutz im Hochbau) im Plangebiet wurden nicht weiter untersucht.</p> <p>3. Mangelnde Berücksichtigung der Interessen der Einwendungsführerin</p> <p>Die Einwendungsführerin macht geltend, dass im BPl.-Gebiet „Autohaus Max-Eyth-Weg“ solche Nutzungen durch geeignete Festsetzungen z.B. gem. § 1 Abs. 5, 9 BauGB auszuschließen sind, deren Ansiedlung zur Folge haben können, dass gegenüber ihr durch die Aufsichtsbehörden weitergehende Forderungen (z.B. zum Schutz der betrieblichen Wohnungen, Lärmemissionen) verlangt werden könnten. Ebenso ist die Erschließung des Plangebietes provisorisch und dauerhaft so zu gestalten, dass, aufgrund dieser bauleitplanerischen Entwicklung, keine bauliche oder verkehrsrechtliche Einschränkung der derzeitigen Haupterschließung der Einwendungsführerin durch die Aufsichtsbehörden zu erwarten ist (vgl. hierzu: Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde vom 03.07.2015, Stellungnahme Hessen Mobil vom 03.07.2015, Stellungnahme Polizeidirektion Darmstadt vom 06.07.2015).</p> <p>4. Mangelndes Planungserfordernis</p> <p>Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Die Planungsbefugnis ermächtigt die Gemeinde zwar zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung. Voraussetzungen sind hierfür aber allein städtebauliche Gründe. Willkürliche oder ausschließlich im privaten Interesse, d. h. nicht mindestens auch im Allgemeininteresse liegende Planungen, sind unzulässig.</p> <p>Nach Auffassung der Einwendungsführerin ermangelt es demnach der Planung grundsätzlich eines tragfähigen Erfordernisses (s. hierzu Seite 2 Abschnitt 1 und Seite 10 Abschnitt 6 Satz 1 des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplanverfahren „Autohaus Max-Eyth-Weg“).</p>		<p><u>Zu D.9:</u> Erläuterung: Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da hier ansonsten bauplanungsrechtlich ein Außenbereich besteht, in dem die Ansiedlung eines Autohauses nicht zulässig wäre. Das Plangebiet ist auch Bestandteil eines größeren Gewerbegebietes, nämlich des Gewerbegebietes West, für das die Stadt ebenfalls bereits die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat. Nur wegen der für ein größeres Gewerbegebiet üblicherweise zu erwartenden Verfahrensdauer wurde ein Teil des Gewerbegebietes West vorzeitig für das geplante Autohaus aufgestellt, um eine zügige Umsiedlung des Autohauses aus der bebauten Ortslage des Stadtteils Umstadt zu ermöglichen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung des Bürgers, dass kein Planungserfordernis im Sinne der § 1 Abs. 3 BauGB für die Planung bestehe und hier ausschließlich private und keine städtebaulichen Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes sprächen, wird zurückgewiesen. Die Stadt strebt hier eine Gewerbeentwicklung gemäß den Vorgaben der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und des Regionalen Raumordnungsplanes Südhessen 2010 an und hat hierfür grundsätzlich auch schon den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ gefasst. Ein Teilbereich dieses Gewerbegebietes soll im Hinblick auf die Entwicklungsdauer eines solch umfangreichen Gewerbegebietes wegen der drängenden Umsiedlungsprobleme aus der Ortslage durch diesen Bebauungsplan zeitlich vorgezogen gelöst werden, was so die Aufstellung dieses Bebauungsplanes begründet. Damit liegt nach § 1 Abs. 3 BauGB ein Planungserfordernis vor.</p>

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

1	Bürger	Schreiben vom 13.07.2016
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>II. Materieell-rechtliche Mängel der Planung</p> <p>1. Drohende Abwägungsfehler</p> <p>§ 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln und sie gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Das Abwägungsgebot wird verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat, wenn in sie nicht die Belange eingestellt worden sind, die nach Lage der Dinge berücksichtigt werden mussten, wenn die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verkannt worden ist oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die nicht in einem angemessenen Verhältnis zu deren objektivem Gewicht steht (BVerwG, U. v. 12.12.1969 – IV C 105.66, DÖV 1970, 277; U. v. 14.02.1975 – IV C 21.74, NJW 1975, 1373).</p> <p>Um den Anforderungen des Abwägungsgebots gerecht zu werden, muss der Satzungsgeber in einem ersten Schritt eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und der von der Planung berührten Rechtspositionen vornehmen (siehe hierzu Seite 6, Abschnitt 4 des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplanverfahren „Autohaus Max-Eyth-Weg“).</p> <p>Diese rechtliche Bestandsaufnahme, ist auch auf eine mögliche Betroffenheit außerhalb des Plangebiets zu erstrecken. In einem zweiten Schritt muss der Plangeber sodann in einer Prognose erfassen, welche Auswirkungen die von ihm angestoßene Planung haben wird. Dies umfasst die vollständige Ermittlung aller auf das Plangebiet und dessen Grundstücke einwirkenden Einflüsse (ausgehend von den Grundstücken innerhalb und außerhalb des Plangebiets), sowie aller Auswirkungen (und daraus resultierender Konsequenzen), die von der Planung zulasten außerhalb des Plangebiets liegender Grundstücke ausgehen, namentlich die Möglichkeit zusätzlicher Auflagen zulasten der Einwendungsführerin unter dem Aspekt der „heranrückenden emittierenden Nutzungen“, oder drohender erschließungstechnischer Einschränkungen.</p> <p>Gleichwohl sind die planungsrechtlichen Festsetzungen der angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne zu ermitteln und Konflikte zu identifizieren.</p> <p>Diesen Anforderungen wird die Planung der Stadt Groß-Umstadt, d.h. der Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“ in der Fassung der aktuellen Offenlage, nicht gerecht. In Abschnitt 7, Seite 13 des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplanverfahren „Autohaus Max-Eyth-Weg“ heißt es: „Bis zur Umsetzung der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet „West“ soll bzw. muss das Rechtsabbiegen vom Max-Eyth-Weg auf die Bundesstraße und von der Bundesstraße in den Max-Eyth-Weg möglich bleiben“. In dem als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt beschlossenen Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“, rechtskräftig und fortgeltend seit dem 20.10.2015, ist die Zufahrtsfläche zum Max-Eyth-Weg von Seiten der B45 als Grünfläche festgesetzt. Dies stellt einen beachtlichen materieell-rechtlichen Mangel der geplanten Festsetzungen dar.</p>		<p><u>Zu D.10:</u> Erläuterung: Weder die DIN 18005 noch die TA Lärm oder die Verkehrslärmschutzverordnung sind hier relevant im Hinblick auf das Verhältnis zwischen dem Gewerbegebiet und den Aussiedlerhöfen. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält zwar schalltechnische Orientierungswerte, die allerdings nur für Baugebiete gelten, nicht aber für Anwesen im Außenbereich. Die TA Lärm bietet zwar die Grundlage für das Steuern von Immissionskontingenten in Gewerbegebieten, allerdings sind hier Konflikte mit Wohngebieten nicht zu erwarten, so dass keine spezielle Kontingentierung notwendig ist. Die Verkehrslärmschutzverordnung ist anzuwenden für den Bau neuer und wesentlicher Änderungen vorhandener Verkehrswege. Die geplante provisorische Erschließungsstraße stellt zwar eine neue Verbindung zur Otto-Hahn-Straße her. Die prognostizierte Nutzung ist allerdings so gering, dass daraus keinerlei Grenzwertüberschreitung für bestehende und schützenswerte Nutzungen im Umfeld zu erwarten sind.</p> <p>Beschlussvorschlag: Entgegen der Auffassung der Bürger werden im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch die Belange der Aussiedlerhöfe sachgerecht in die Abwägung eingestellt. Eine Betroffenheit wurde aber auch im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung an die B 45 nicht konstatiert, da der Bebauungsplan gemäß den Vorgaben des bereits rechtswirksamen Bebauungsplanes „Max-Eyth-Weg“ ohnehin eine Schließung der Zufahrt des Max-Eyth-Weges zur B 45 vorsieht. Es ist zukünftig keine verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes für das Autohaus von der B 45 aus mehr vorgesehen. Damit entsteht aber keine Veränderung der verkehrlichen Erschließung für die Aussiedlerhöfe über die B 45; eher wird sich hieraus eine bessere Erreichbarkeit ergeben. Ebenso besteht kein Erfordernis für immissionsrechtliche Betrachtungen, da ein Konflikt zwischen der Aussiedlerhofnutzung und dem Gewerbegebiet hier nicht zu erwarten ist. Dies gilt auch für den zu erwartenden Verkehr von und zum Gewerbegebiet über die geplante provisorische Erschließungsstraße. Die Anregung des Bürgers wird aber zum Anlass genommen, dies in der Begründung zum Bebauungsplan weiter auszuführen.</p>

D.10

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

1 Bürger

Schreiben vom 13.07.2016

Stellungnahme/ Anregung

Beschlussfassung

Hinsichtlich der Berücksichtigung des Lärms in der Bauleitplanung kommen verschiedene Regelwerke zum Tragen. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist für die Bauleitplanung das wichtigste Regelwerk. Sie dient der planerischen Abschätzung der Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. Sie enthält schalltechnische Orientierungswerte. Die Technische Anleitung (TA) Lärm 1998 gilt hingegen für die Beurteilung des Lärms aller Anlagen. Die Regeln der TA Lärm bilden die Grundlage dafür, das Emissionsverhalten gewerblicher Betriebe in Gewerbegebieten, durch Festsetzung von Emissionskontingenten mittels eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels zu steuern. Die aus ihr zu entnehmenden Werte stellen Richtwerte dar.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) ist anzuwenden für den Bau neuer und die wesentliche Änderung vorhandener Verkehrswege. Sie legt Grenzwerte fest, die zwingend einzuhalten sind. Auf Seite 8 Abschnitt 1.b stellt der Umweltbericht, welcher der Begründung und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanverfahren „Autohaus Max-Eyth-Weg“ zugrunde liegt klar, dass das Immissionschutzrecht für diesen Bebauungsplan ein maßgebliches Ziel darstellt. Die Abwesenheit jeglicher, auf gutachterlichen Stellungnahmen basierender Aussagen und Festsetzungen zum Immissionschutz, stellt nach Auffassung der Einwendungsführerin ebenfalls einen beachtlichen materiell-rechtlichen Mangel der geplanten Festsetzungen dar.

Die in der Begründung zur Stellungnahme aufgeführten (bisherigen) Mängel bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials hätten bei Fortführung der Planung, unter außer Acht lassen der geltend gemachten formellen Mängel, zur Folge, dass die Planung auch in materiell-rechtlicher Hinsicht fehlerhaft wäre. Dies gilt namentlich für das seitens der Einwendungsführerin geltend gemachte Interesse, mit den baurechtliche genehmigten Nutzungen und bestehenden betrieblichen Zufahrten, innerhalb des Verfahrens berücksichtigt zu werden.

Fazit

Wegen unzureichenden Ermittlung des abwägungserheblichen Sachverhalts im Widerspruch zu § 2 Abs. 3 BauGB muss die Planung überarbeitet und die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt werden, sofern ein Planungserfordernis gem. § 1 Absatz 3 BauGB begründet festgestellt werden kann.

Es droht die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung (§ 1 Abs. 7 BauGB), weil bisher die Interessen der Einwendungsführerin zu unzureichend Eingang in die Planung gefunden haben. Eine den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB genügende Abwägungsentscheidung kann auf der Basis der mangelhaften und unvollständigen Ermittlung der abwägungsbeachtlichen Aspekte nicht erfolgen.

Die Einwendungsführerin bittet um Beachtung und Berücksichtigung der eingereichten Stellungnahme und der gestellten Anträge im weiteren Aufstellungsverfahren.

D.10

Ö 10.1

BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM STEINBORN“, GROß-UMSTADT
ENTWURF (STAND JUNI 2016)

Abwägung der Stellungnahmen zur Offenlage

DATUM 13.09.2016

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (TöB)
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, sowie aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Beteiligung der Behörden und TöB wurde in der Zeit vom 20.07.2014 bis 26.08.2016 und
die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 26.07.2016 bis 26.08.2016 durchgeführt.



Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:			
01	<p>Wasserverband Gersprenzgebiet Landratsamt Odenwaldkreis</p> <p>Michelstädter Str. 12 64711 Erbach/Odenwald</p> <p>Datum: 05.08.2016 Eingang: 08.08.2016</p>	<p>Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt Bebauungsplan „Auf dem Steinborn“ Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden</p> <p>Der Wasserverband Gersprenzgebiet ist von der o. e. Bauleitplanung nicht betroffen.</p>	<p>Vorschlag Abwägung: Ein Abwägungsvorschlag erübrigt sich.</p> <p>Begründung: keine</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
02	<p>Regierungspräsidium Darmstadt</p> <p>64278 Darmstadt</p> <p>Aktenzeichen: III 31.2 - 61 d 02/01 -</p> <p>Datum: 19.08.2016 Eingang: 23.08.2016</p>	<p>Baugesetzbuch, § 4 Abs. 2 Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt - Bebauungsplanentwurf „Auf dem Steinborn“ Schreiben des Planungsbüros AG 5 vom 20. Juli 2016 Meine Stellungnahme vom 09. Oktober 2014, Az.: w.o.</p> <p>[1.] Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf weiterhin an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Die in der Begründung getroffenen Aussagen bezüglich der regionalplanerischen Siedlungsdichte werden begrüßt. Das städtebauliche Konzept ist nachvollziehbar, ebenso die Begründung für eine mögliche Unterschreitung des regionalplanerischen Mindestdichtewertes. In Kapitel 8.2 - Bauliche Dichte - der Begründung werden sowohl die Dichtevorgaben für den ländlichen Siedlungstyp (25 - 40 WE/ha) als auch für die verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung (35 - 50 WE/ha) zur Beurteilung herangezogen. Im Sinne einer eindeutigen Behandlung des regionalplanerischen Ziels Z 3.4.1-9 in der Begründung zum Bebauungsplan ist jedoch nur die Dichtevorgabe für die verstädterte Besiedlung zu Grunde zu legen. Ich rege an, die Begründung entsprechend zu ändern.</p> <p>[2.] Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.</p> <p>Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p>[1.] Vorschlag Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung: keine</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Begründung wird im Kapitel 8.2 entsprechend angepasst.</p> <p>[2.] Vorschlag Abwägung: Ein Abwägungsvorschlag erübrigt sich.</p> <p>→ Siehe Pos. 09 Landkreis Darmstadt-Dieburg</p>

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
		<p>[3.] Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Oberflächengewässer(Abflussregelung/Hochwasserschutz/Hydrologie)</u></p> <p>Es ist geplant das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Dabei soll das anfallende Oberflächenwasser von den zukünftig versiegelten Baugebietsflächen in den verrohrten Richerbach eingeleitet werden.</p> <p>Eine gesicherte Abflussregelung liegt vor, wenn der durch die Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann.</p> <p>Im Rahmen des erforderlichen Erlaubnisverfahrens zur Einleitung von Oberflächenwasser in den Richerbach ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit des betroffenen Vorfluters zu führen sowie die Auswirkung erhöhter Abflüsse darzustellen. Es darf insbesondere auch bei mittleren und kleineren Hochwässern keine wesentliche Erhöhung des Spitzenabflusses auftreten. Der Bebauungsplan kann erst dann realisiert werden, wenn die Einleiteerlaubnis vorliegt.</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Durch die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet wird eine bisherige Freifläche für eine bauliche Nutzung freigegeben. Es handelt sich zwar bei der Ausweisung um eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich, welche aus Bodenschutzrecht prinzipiell zu begrüßen ist, dennoch werden mit der damit geplanten Versiegelung die natürlichen Funktionen des vorhandenen Bodens erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den Planunterlagen größtenteils berücksichtigt. Im Folgenden weise ich auf Unvollständigkeiten der bisherigen Betrachtung hin:</p> <p>[4. A] <u>a. Bodenausgleichsmaßnahmen</u></p> <p>Die im Umweltbericht erläuterten Planungen beschreiben auch bodenfunktionsbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten jedoch durch geeignete</p>	<p>[3.] Vorschlag Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Begründung: Der Nachweis der Leistungsfähigkeit wurde zwischenzeitlich geführt und liegt vor (Schweiger+Scholz Ingenieurgesellschaft). Demnach sind keine negativen Auswirkungen bei erhöhtem Abfluss zu erwarten. Der Antrag zur Einleiteerlaubnis wurde durch den Vorhabenträger zwischenzeitlich gestellt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p> <p>[4. A] Vorschlag Abwägung: Der Anregung wird teilweise entsprochen.</p> <p>Begründung: Für den Bebauungsplan wird in einem zweiten Geltungsbereich (Teilplan B) eine</p>

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
		<p>Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden. Dies wurde im Umweltbericht nicht betrachtet. Ggf. können die relevanten Informationen nach Abgleich mit dem Boden Viewer zur Verfügung gestellt und bewertet werden.</p> <p>Ziel muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.</p> <p>Die ausschließliche Anwendung der Kompensationsverordnung oder die Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Es muss ein Zusammenhang zu den vorher ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen hergestellt werden. Böden mit einem bestehenden hohen bzw. sehr hohen Funktionserfüllungsgrad sind als Kompensationsstandorte ungeeignet.</p> <p>Wirkzusammenhänge mit den anderen Schutzgütern sind zu beachten. Kompensationsmaßnahmen können auch im Geltungsbereich anderer Bebauungspläne liegen.</p>	<p>externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Dabei handelt es sich um einen Teilbereich einer größeren Maßnahme (siehe hierzu Kompensationskonzept zu den Bebauungsplänen „Am Umstädter Bruch“ und „Auf dem Steinborn“ der Stadt Groß-Umstadt, Natur im Raum, Mühlital, 2014). Das Maßnahmenkonzept sieht die Umwandlung einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche zu einer Feuchtweide und die Anlage eines temporären Gewässers im Auenbereich der Gersprenz vor.</p> <p>Durch diese Maßnahme kommt es neben der naturschutzfachlichen Aufwertung auch zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen im Bereich der Ausgleichsmaßnahme. Die geplante Nutzungsextensivierung der Fläche verringert die Stoffeinträge und stärkt die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt im ursprünglich grundwassergeprägten Auenbereich. Die Verringerung der Stoffeinträge und ein ausgeglichener Wasserhaushalt werten die Funktion des Bodens als Abbau-Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf. Zusätzlich wird die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen erhöht.</p> <p>Generell ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG bei Eingriffen in Natur und Landschaft über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. In § 200a BauGB finden sich sowohl Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen unter dem Begriff des Ausgleiches wieder (siehe auch § 15 Abs. 2 BNatSchG). Somit sind die Möglichkeiten der Kompensation weit gefasst und nach den gesetzlichen Vorgaben nicht schutzgutbezogen abzuarbeiten.</p>
		<p>[4. B] <u>b. Monitoring Boden</u></p> <p>Es sollten bodenbezogene Überwachungsmaßnahmen vorgesehen werden, da das Schutzgut Boden erheblich nachteiligen Wirkungen, aufgrund der Durchführung der Planung ausgesetzt ist. Es hat eine Überprüfung der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen zu erfolgen.</p> <p>Mögliche Situationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verbleibende erhebliche Auswirkungen aufgrund von Nicht-/Teildurchführung von Kompensationsmaßnahmen - Auswirkungen mit Prognoseunsicherheiten, z. B. Bodenbelastungen während der Bauphase - aktuelle Probleme, die zu unvorhergesehenen Auswirkungen führen können, z. B. 	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung des Umweltberichtes in Kapitel 2.2.</p> <p>[4. B] Vorschlag Abwägung: Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Begründung: keine</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ein entsprechender Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p>

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
		<p>Grundwasserabsenkungen, Instrumente zur Verifizierung von Informationen aus dem Umweltbericht: - Wirksamkeit von bodenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen, - Wirksamkeit und Fachgerechtheit von Verdichtungslockerungen, - Kontrolle der Wirksamkeit der bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen, - Einhaltung des im Umweltbericht prognostizierten Verlusts an Bodenfläche, - Einhaltung der Vorgabe für Bodenbeläge (Wasserdurchlässigkeit), - Überwachung der Bodenbelastung mit Schadstoffen.</p>	
		<p>Die in der aktuellen Version des Umweltberichtes geplante ökologische Baubegleitung könnte durch eine bodenkundliche Baubegleitung erweitert bzw. ergänzt werden.</p>	
		<p>[5.] <u>Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)</u></p>	<p>[5.] Vorschlag Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
		<p>Hinsichtlich der durch das Schichtenwasser ggf. erforderlichen baulichen Vorkehrungen wurde ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die erforderlichen Untersuchungen werden auf den Bauherren abgeschichtet. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu berücksichtigen. In kritischen Gebieten sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden und die daraus folgenden Ergebnisse sollten in notwendige bauliche Vorkehrungen einbezogen werden.</p>	<p>Begründung: In den Hinweisen zum Bebauungsplan sind unter Pkt. C hinreichende diesbezügliche Darlegungen zur Vorsorge enthalten. Das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip ist ausreichend berücksichtigt. Entsprechende Gutachten (Geotechnischer Bericht 1 + 2 vom 06.3.2015 bzw. 31.3.2016, Verfasser: Georingenieure FLG, Wiesbaden) für das Gesamtgebiet liegen vor.</p>
		<p>Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen wie z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine.</p>
		<p>Flächen bei denen Vernässungen zu erwarten sind, sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.</p>	
		<p>Ich weise darauf hin, dass bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip gilt. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Anhaltspunkten für Vernässungsgefahren nicht nach und legt keine Maßnahmen (z.B. max. Einbindetiefe oder spez. Gründungen) im Bebauungsplan fest, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.</p>	

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
		<p>In Kapitel 7.1.2 „Deckungsnachweis“ heißt es, dass die vorhandenen Wasserrechte die zusätzlich erforderlichen Mengen ausweisen. Ich bitte dies noch durch Nennung der Höhe der Wasserrechte der Anlagen aus denen das Baugebiet versorgt werden soll und der Fördermengen der letzten 5 Jahre darzustellen.</p>	
		<p>[6.] <u>Immissionsschutz</u></p> <p>Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der inzwischen durch Gutachten ergänzten Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen, wenn die den Gutachten zugrunde gelegten Vorgaben zum Lärmschutz (z. B. Grundrissorientierung) und der Luftreinhaltung (z. B. Tierbestand) tatsächlich realisiert bzw. beachtet werden. Dafür ist bei der Umsetzung der Planung im Baugenehmigungsverfahren Sorge zu tragen, denn nur so sind ein ausreichender Schutz der Anwohner von Anfang an sicherzustellen und künftige Beschwerden (Konflikte) zu vermeiden.</p>	<p>[6.] Vorschlag Abwägung: Ein Abwägungsvorschlag erübrigt sich.</p> <p>Begründung: keine</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
		<p>Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genügt die jetzt vorliegende, angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Spezielle Untersuchungen, außer dem schalltechnischen Gutachten und dem „Geruchsgutachten“ sind zum derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich.</p>	
		<p>[7.] Aus Sicht meines Dezernates <u>Bergaufsicht</u> verweise ich auf meine o.g. Stellungnahme vom 09. Oktober 2014:</p> <p>// Aus bergrechtlicher Sicht teile ich Ihnen mit, dass in dem o.g. Gebiet meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen ist. Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich auch keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich oder dessen näherer Umgebung. //</p>	<p>[7.] Vorschlag Abwägung: Ein Abwägungsvorschlag erübrigt sich.</p> <p>Begründung: keine</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
		<p>[8.] Aus der Sicht des Kampfmittelräumdienstes teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn</p>	<p>[8.] → Siehe Pos. 03 RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst</p>

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
		Schwetzer, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.	
03	<p>Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst</p> <p>64278 Darmstadt</p> <p>Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-G 1353-2016</p> <p>Datum: 02.09.2016</p>	<p>Groß-Umstadt, Mörsweg/Zehntscheuerweg/Krankenhausstraße Erschließung des Neubaugebietes "Auf dem Steinborn", Az.: 49.005 Kampfmittelbelastung und -räumung</p> <p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.</p> <p>Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche 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>Vorschlag Abwägung: Ein Abwägungsvorschlag erübrigt sich.</p> <p>Begründung: keine</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
04	<p>e-netz Südhessen GmbH & Co. KG</p> <p>Postfach 101142 64211 Darmstadt</p> <p>Aktenzeichen: G111/Bo</p> <p>Datum: 23.08.2016 Eingang: 26.08.2016</p>	<p>Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt - Bplan "Auf dem Steinborn" Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH & Co. KG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.</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>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:</p>	<p>Vorschlag Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: keine</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
		<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme nach §4 Abs. 1 BauGB v. 29.09.2014. Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert und wurden in dem von Ihnen als Anlage zugeschickten Beschlussvorschlag zur Abwägung wunschgemäß berücksichtigt.</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p>	
05	<p>DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation</p> <p>Europaplatz 1 64293 Darmstadt</p> <p>Aktenzeichen: - wz – he -</p> <p>Datum: 24.08.2016 Eingang: 27.08.2016</p>	<p>Ihr Schreiben vom 20.07.2016 - Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt: Bebauungsplan „Auf dem Steinborn“, hier: Offenlage / Entwurf</p> <p>Zur Planung hatten wir bereits im Rahmen des Scopingverfahrens und der Vorentwurfsplanung Stellung bezogen (siehe <u>Anlage</u>).</p> <p>Leider ist unser Wunsch, im Zuge der Erschließung des Baugebietes die Bushaltestellen „Groß-Umstadt Im Rech“ und „Groß-Umstadt Krankenhaus“ in Abstimmung mit dem Erschließungsträger infrastrukturell aufzuwerten, bisher nicht im Plan enthalten. Im Interesse einer hohen Attraktivität der ÖPNV-Infrastruktur freuen wir uns, wenn es möglich ist, die Verbesserung zu realisieren.</p> <p>Stellungnahme Scoping / Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf):</p> <p>// Wir begrüßen es, dass unsere Hinweise zur ÖPNV-Anbindung übernommen wurden. Ergänzend hatten wir die Anregung formuliert, die Bushaltestellen „Groß-Umstadt Im Rech“ und „Groß-Umstadt Krankenhaus“ Nutzer gerecht auszubauen.</p> <p>Im Interesse einer hohen Attraktivität der ÖPNV-Infrastruktur bitten wir um Prüfung, ob es in Abstimmung mit dem Erschließungsträger möglich ist, die Aufwertung zu realisieren. //</p>	<p>Vorschlag Abwägung: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: keine</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
06	<p>HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.</p> <p>Lengfelder Str. 39 64853 Otzberg</p> <p>Aktenzeichen: WH/29/3/2016</p>	<p>Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt - Bebauungsplan „Auf dem Steinborn“ Hier: Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände im Rahmen der Offenlage</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich etwa im mittleren Bereich der Planstraße 1 ein Gittermast befindet. an dem eine nahezu alljährlich besetzte Nisthilfe für den Turmfalken angebracht ist. Sollte eine Beseitigung des Mastes und der Nisthilfe erfolgen, ist gemäß geltenden Artenschutzbestimmungen vorlaufend eine geeignete Nisthilfe an einem passenden Standort der unmittelbaren Umgebung anzubringen.</p>	<p>Vorschlag Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung: Der historische Telegraphenmast wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt. Sein neuer Standort befindet sich an der kleinen seitlichen Aufweitung der Planstraße 1 (Aussichtspunkt). Für den Fall dass dieser nicht umgesetzt werden kann, wird für dessen Entfall ein genereller Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
	Datum: 24.08.2016 Eingang: 29.08.2016	Bei der Standortfindung können wir gerne beratend behilflich sein.	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Im Bebauungsplan wird unter die Hinweise folgender Textbaustein aufgenommen: „Bei durch Baumaßnahmen erforderlichem Entfall vorhandener Nisthilfen sind gemäß Artenschutzbestimmungen in unmittelbarer Umgebung und an geeignetem Standort ersatzweise Nisthilfen anzuordnen.“
07	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Postfach 100763 64207 Darmstadt Aktenzeichen: 34-c-2_BE-15.01.2- Sc_13-2881 (3) Dst.-Nr.: 0477 Datum: 25.08.2016 Eingang: 26.08.2016	Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt Bebauungsplan "Auf dem Steinborn" hier: Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom 20.Juli 2016 Sehr geehrte Damen und Herren, nach Prüfung der eingereichten Unterlagen geht Hessen Mobil, auch unter Berücksichtigung des induzierten Mehrverkehrs aus dem Plangebiet, derzeit von der Leistungsfähigkeit der Einmündung Krankenhausstraße / L-3065 aus. Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. <u>Folgende fachlichen Hinweise sind im weiteren Planungsverlauf jedoch unbedingt zu berücksichtigen:</u> 1. Sollte die Einmündung Krankenhausstraße / L-3065 allerdings unfallauffällig werden, so gehen sämtliche Kosten für notwendige verkehrliche Maßnahmen (Aufweitung der Landesstraße, Verlängerung der Aufstellflächen des Linksabbiegers, etc.) zu Lasten des Antragsstellers. Gemäß dem Erlass Nr. 178 des HMWEVL, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 16. Februar 2009, spricht man von einer Unfallhäufung, wenn sich auf einem Straßenabschnitt von maximal 300 m Länge mindestens fünf Unfälle eines Unfalltyps innerhalb eines Kalenderjahres oder mindestens drei Unfälle mit schwerem Personenschaden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren ereignet haben. Die Identifikation von Unfallhäufungen erfolgt durch die zuständige Polizeibehörde im Rahmen der örtlichen Unfalluntersuchung. 2. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.	Vorschlag Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Begründung: keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
08	<p>Hessischer Bauernverband e.V. Regionalverband Starkenburg</p> <p>Pfützenstraße 67 64347 Griesheim</p> <p>Datum: 25.08.2016 Eingang: 26.08.2016</p>	<p>Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt Bebauungsplan „Auf dem Steinborn“, Offenlage / Entwurf Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (2) i.V.m. §4 (2) BauGB</p> <p>Aus Sicht der von uns vertretenen Belange des landwirtschaftlichen Berufstandes nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir begrüßen die Einholung der, in unserer Stellungnahme vom 09.10.2014 geforderten, Gutachten hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen geplantem Vorhaben und ansässigem landwirtschaftlichen Betrieb.</p> <p>Weiterhin bestehen aus Sicht des landwirtschaftlichen Berufstandes Bedenken bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.</p> <p>Bei Realisierung des Vorhabens gehen landwirtschaftliche Nutzflächen in einem nicht unerheblichen Maße von 2,58 ha unwiederbringlich verloren. Zudem wird durch die beabsichtigte Ausweisung des Kompensationsgebietes „Hehnesgraben“ im Teilplan B die ortsansässige Landwirtschaft durch Umwandlung von Ackerland in eine „extensive Feuchtwiese“ erneut in Ihrer Bewirtschaftungsmöglichkeit in einer Fläche von 2,46 ha beschränkt.</p> <p>Davon ausgehend, dass mögliche vorrangige Maßnahmen hinsichtlich der Extensivierung von Grünland zur Eingriffskompensation angedacht wurden, können wir aus Sicht der landwirtschaftlichen Berufsvertretung dennoch der Einbeziehung des Teilplanes B nicht bedenkenlos zustimmen.</p> <p>Auch die Fläche des Teilplanes B wird derzeit ackerbaulich genutzt und stellt landwirtschaftliche Nutzfläche mit guter Bodenqualität dar, sodass auch der teilweise aber dennoch dauerhafte Verlust dieser Fläche als Ackerland durch Umnutzung in extensives Grünland einen nicht unerheblichen Verlust für die Landwirtschaft bedeutet.</p> <p>Daher bitten wir bezüglich der angedachten Ausgleichsmaßnahme Teilplan B, um erneute Prüfung, ob eine anderweitige Kompensation in Gestalt von Maßnahmen und Flächen für den erforderlich werdenden Ausgleich möglich ist, die landwirtschaftliche Produktionsflächen nicht tangieren.</p>	<p>Vorschlag Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Der Verlust an Ackerland im Geltungsbereich generell ist durch die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen im gültigen Flächennutzungsplan gedeckt. Andere Ausgleichsflächen als die im Teilplan B dargestellten stehen derzeit nicht zur Verfügung.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Ausgleichsteilflächen im Teilplan B werden zeichnerisch dargestellt.</p>
09	<p>Landkreis Darmstadt-Dieburg Kreisausschuss</p> <p>64276 Darmstadt</p>	<p>Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt - Bebauungsplan „Auf dem Steinborn“ hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB Bezug: Schreiben des Planungsbüros AG 5 vom 20. Juli 2016</p>	

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
	<p>Aktenzeichen: 411-TÖB-105/17</p> <p>Datum: 25.08.2016 Eingang: 26.08.2016</p>	<p>Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p>[1. A] Gewässer und Bodenschutz</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).</p> <p>Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auf das Erfordernis hingewiesen, dass sich die Planungsträger von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen bereits im Vorfeld u. a. über entsprechende Rechtsverordnungen informieren sowie Untersuchungen zu hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet vornehmen. Es wird empfohlen vor der Festsetzung des Bebauungsplans ein Bodengutachten mit Aussagen zur Schadstoffbelastung und Durchlässigkeitsbeiwerten erstellen zu lassen.</p> <p>Die Versickerung darf nicht auf Grundstücken mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen (§§ 2 Abs. 3 bis 6 und 21 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen.</p>	<p>[1. A] Vorschlag Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: keine</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
		<p>[1. B] Es ist geplant, dass Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Niederschlagswasser was auf den Grundstücken nicht versickert werden kann soll in die Bachverrohrung des Richerbaches eingeleitet werden. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde wird hingewiesen.</p> <p>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p>	<p>[1. B] Vorschlag Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: - Der Antrag zur Einleiterlaubnis wurde durch den Vorhabenträger zwischenzeitlich gestellt.</p>

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
		<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>- Ein entsprechender Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. - Ein Hinweis für den Umgang bei auftretenden schädlichen Bodenveränderungen ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p>
		<p>[1. C] 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/wasser/organisation-der-wasserwirtschaftsverwaltung-hessen → Umwelt & Natur → Boden → Vorsorgender Bodenschutz → Auf- und Einbringen von Materialien → Anzeige einer Maßnahme zum Auf- oder Einbringen von mehr als 600 m3 Material auf oder in den Boden.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
		<p>Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) sowie die dazugehörige Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ vom 30. Juli 2014 zu beachten. Diese Arbeitshilfe kann von der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt https://rp-darmstadt.hessen.de/irj/RPDA_Internet?cid=1d50e49fd75c961705fe527396fead95 unter Planung & Verkehr → Bauleitplanung → Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung aufgerufen werden.</p>	<p>[1. C] Vorschlag Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>[2.] Brand- und Katastrophenschutz</p>	<p>Begründung: keine</p>
		<p>Keine Bedenken, die Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden und bei mindestens 2 bar Fließdruck für alle 4 Bebauungsarten des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Auf dem Steinborn“, ausreichend.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
		<p>Begründung: Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.</p>	<p>[2.] Vorschlag Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Begründung: keine</p>
			<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
		<p>Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p> <p>Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.</p> <p>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p>	
		<p>[3. A] Untere Verkehrsbehörde</p> <p>1. Der Einmündungsbereich des Plangebietes in die Krankenhausstraße bedarf einer eingehenden Beurteilung, da hier sowohl durch den kurvigen Verlauf der Krankenhausstraße als auch durch die Parkplätze (für die Friedhofbesucher) die Sicht deutlich eingeschränkt ist. Dies gilt auch für den derzeit geltenden Nachrang der Einmündung aus dem Plangebiet gegenüber dem Vorrang des Verkehrs auf der Krankenhausstraße.</p>	<p>[3. A] Vorschlag Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: keine</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>Anmerkung: Das Verkehrsgutachten des Büros Topp-Huber-Erler-Hagedorn, Darmstadt hat die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nachgewiesen.</p>
		<p>[3. B]</p> <p>2. Die im Plangebiet als Planstraße 2 bezeichnete Strecke ist mit einer Breite von 6,50 m sehr eng bemessen. Bei einer Aufteilung des Straßenkörpers innerhalb einer Tempo-30-Zone in Gehweg-Fahrbahn-Gehweg würde sich bei einer Mindestbreite von 1,50 m für einen Gehweg lediglich eine Fahrbahnbreite von 3,50 m ergeben. Dies ist aus verkehrs-rechtlicher Sicht für eine Sackgasse mit erzwungenem Gegenverkehr ungeeignet. Sollte die Planung auf die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs abzielen, so sollte dies in der Planung ausgewiesen sein. Darüber hinaus ergeben sich aus den ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen keine Parkplätze für Besucher der Anwohner. Hier sollte die Fläche für den öffentlichen Verkehr mit einer Breite von mindesten 7,50 m ausgewiesen werden.</p>	<p>[3. B] Vorschlag Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: keine</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>Anmerkung: Das Verkehrsgutachten des Büros Topp-Huber-Erler-Hagedorn,</p>

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
	<p>[4. A] Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Die Ausführungen auf den Seiten 6 und 22 (unter 13.9 und 13.10.1) in der Begründung sowie auf den Seiten 18 (unter 2.9. und 3.), 22 (unter 6.3.), 23 und 24 (unter 8.) im Umweltbericht vermitteln den Eindruck, dass das Kompensationsgebiet in Teilplan B vollständig zur Kompensation des Baugebietes (Teilplan A) herangezogen wird. Erst in der textlichen Festsetzung 1.9.0 wird erkennbar, dass die Kompensationsfläche im Teilplan B nur zu 30% den Baugrundstücken aus Teilplan A zugeordnet wird.</p> <p>Wir empfehlen dringend aus Gründen der Rechtssicherheit, den Geltungsbereich des Teilplans B auf den eigentlichen Kompensationsbedarf für den o.g. B-Plan zu reduzieren, andernfalls kann die restliche Fläche (70%) nicht zu anderen Kompensationszwecken (Ökokonto) herangezogen werden. Die bereits geschlossene vertragliche Vereinbarung über die Kompensation im Hefnes mit dem Landkreis sollte aufgehoben werden, ein neuer entsprechend angepasster Vertrag sollte geschlossen werden.</p> <p>Ferner müssen die Ausführungen in Begründung und Umweltbericht dahingehend geändert werden, dass nur die entsprechende Teilfläche aus Teilplan B zur Kompensation (155.733 Wertpunkte für Teilplan A) herangezogen werden wird, die restliche Fläche soll nach Rücksprache mit der Stadt dem kommunalen Ökokonto gutgeschrieben werden. Dazu ist ein gesonderter Antrag mit Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung bei uns zu stellen.</p> <p>[4. B] In der Tabelle 1 „Zusammenfassung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter“ auf Seite 18 im Umweltbericht ist bei dem Schutzgut Flora und Fauna von erheblichen und nicht von mittleren Beeinträchtigungen auszugehen.</p> <p>[4. C]</p>	<p>Darmstadt hat die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nachgewiesen. Die weitere Gestaltung erfolgt in der entsprechenden Ausbauplanung. Öffentliche Parkplätze für Besucher zusätzlich zu den im Rahmen der Stellplatzsatzung erforderliche Parkplätzen sind vom Vorhabenträger bzw. der Stadt Groß-Umstadt nicht erwünscht.</p> <p>[4. A] Vorschlag Abwägung: Der Anregung wird teilweise entsprochen.</p> <p>Begründung: An der zeichnerischen Darstellung der Teilfläche B und der textlichen Festsetzung I 9.0 wird festgehalten. In der Begründung und im Umweltbericht wird noch einmal klargestellt, dass die zeichnerisch dargestellte Kompensationsfläche nur zu einem Anteil von 30 % dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird.</p> <p>Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Groß-Umstadt und dem Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird dahingehend ergänzt, dass die Kompensationsfläche nur anteilig dem Bebauungsplan „Auf dem Steinborn“ zugeordnet wird.</p> <p>Der Antrag zur Aufnahme der restlichen Fläche bzw. Maßnahme in das Ökokonto der Stadt Groß-Umstadt ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und wird von Seiten der Stadt separat gestellt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Begründung und Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.</p> <p>[4. B] Vorschlag Abwägung: Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Begründung: keine</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Änderung des Umweltberichtes in Kapitel 2.9.</p> <p>[4. C]</p>	

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
		<p>In den textlichen Festsetzungen I. 14.1 und 14.2 zur Erhaltung von Sträuchern am Zehntscheuerweg und zur Erhaltung der Bäume im Plangebiet wurde geregelt, dass geeignete Maßnahmen bei Baumaßnahmen die Gehölze schützen sollen. Dies erscheint nicht konkret genug, es sollte hier die DIN 18920 angeführt werden.</p> <p>[4. D] Ersatzpflanzungen sollten hier ausschließlich durch heimische Arten vorgenommen werden. Die textliche Festsetzung zur Grundstücksbepflanzung (I.13.1) sieht in den Artenempfehlungen mittelgroße bzw. schmalkronige Baumarten und auch züchterisch veränderte Sorten (Zierkirschen, Zierapfel, Apfeldorn etc.) vor. Gerade bei den festgesetzten Straßenbaumbepflanzungen an der Planstraße 1 sollten einheimischen und eher großkronigen Arten der Vorzug vor o. g. Arten gegeben werden. Wir wünschen uns hierzu eine spezielle Artenliste. Die Festsetzung, Bäume auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend der Artenempfehlung zu pflanzen <u>oder vergleichbare Arten</u> zu pflanzen, ist zu unkonkret. Vergleichbar bzgl. Blütenfarbe, Wuchsordnung, Größe etc.?</p> <p>[5.] Untere Denkmalschutzbehörde Ländlicher Raum Schulservice DA-DI Werk -Umweltmanagement- DA-DI Werk -Gebäudemanagement- Sportkreis Darmstadt-Dieburg</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Vorschlag Abwägung: Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Begründung: keine</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung der textlichen Festsetzungen I. 14.1 und 14.2.</p> <p>[4. D] Vorschlag Abwägung: Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Begründung: Für die festgesetzten Straßenbäume wird ergänzend festgesetzt, dass großkronige, heimische Baumarten zu verwenden sind. Hierzu wird eine entsprechende Artenliste ergänzt. Der Passus vergleichbare Arten wird aus den textlichen Festsetzungen gestrichen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Anpassung der textlichen Festsetzung I. 13.1 und Ergänzung der Artenempfehlungen.</p> <p>[5.] Vorschlag Abwägung: Ein Abwägungsvorschlag erübrigt sich.</p> <p>Begründung: keine</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
10	<p>hessenARCHÄOLOGIE</p> <p>Ida-Rhodes-Str. 1 64295 Darmstadt</p> <p>Aktenzeichen: A 1.5 Da 722/2016</p>	<p>Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt - B-Plan „Auf dem Steinborn“ Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Hier: Stellungnahme aus bodendenkmalpflegerischer Sicht</p> <p>Der Bauleitplanung des o. g. Plangebietes kann von Seiten unseres Amtes vorerst <u>nicht</u> zugestimmt werden, da laut Aktenlage im Geltungsbereiches des B-Plans ein Bodendenkmal bekannt ist (Groß-Umstadt 48: vorgeschichtliche Siedlung). Dies</p>	<p>Vorschlag Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung: Aufgrund von zwischenzeitlich gewonnenen Erkenntnissen über Bodendenkmäler in benachbarten Gebieten mit dem Verdacht von deren Verteilung und Ausweitung in den Geltungsbereich hinein ergeben sich ggf. weitere Maßnahmen in der Umsetzung.</p>

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
	Datum: 26.08.2016 Eingang: 30.08.2016	<p>wurde durch Oberflächenbegehungen nachgewiesen, die zum Zeitpunkt der letzten Stellungnahme unseres Hauses am 16.09.2014 noch nicht stattgefunden haben.</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 und § 19 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. Eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.</p> <p>Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. Sollten Bauspuren auftreten, ist mit weitere Prospektionsmaßnahmen bzw. Ausgrabungen zu rechnen.</p> <p>Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Darmstadt-Dieburg zur Kenntnis.</p> <p>Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalspflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.</p>	<p>Diesbezüglich werden die Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Unter den nachrichtlichen Hinweisen zum Bebauungsplan wird unter Pkt. B folgende Formulierung ergänzend aufgenommen: „Es besteht der begründete Verdacht, dass das bekannte Bodendenkmal bis in den Geltungsbereich des B-Plans hineinreichen. Aktuell wird eine Voruntersuchung zur Feststellung von Qualität und Quantität des Bodendenkmals durchgeführt. Sollte im Rahmen der Voruntersuchung die Ausdehnung des Bodendenkmals nach § 2 Abs. 2 Punkt 2 und § 19 HDSchG bestätigt werden, unterliegt dessen Veränderung/Zerstörung der Genehmigung nach § 16 Abs. 1 HDSchG. Diese Genehmigung ist vor weiteren Erdarbeiten im Geltungsbereich des B-Plans bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.“</p>

Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung:

11	Einbringer	Einspruch gegen den Bebauungsplan "Auf dem Steinborn"	Vorschlag Abwägung: Dem Einspruch / der Anregung wird nicht gefolgt.
	Wohnhaft in Riedstadt	Hiermit lege ich Einspruch gegen den ausgelegten Bebauungsplan innerhalb der vorgegebenen Frist ein. Ich lege Einspruch gegen die unterschiedliche Behandlung der Baugrundstücke hinsichtlich der Bebauungsdichte ein. Somit ist eine Gleichbehandlung der eingebrachten Grundstücke im Umlageverfahren nicht	Begründung: Die unterschiedliche Bebauungsdichte ergibt sich aus einem aus dem Wettbewerb von 2013 und dem von der Stadtverordnetenversammlung Groß-Umstadt
	Datum: 14.08.2016 Eingang: 18.08.2016		

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
		gegeben. Ich plädiere für eine einheitliche Bebauungsdichte von 0.45.	beschlossenen städtebaulichen Entwurf, der besonders ein abgewogenes Verhältnis unterschiedlicher Bauformen und damit Bebauungsdichte in Bezug zum Landschaftsbild zum Ziel hat. Damit soll darüber hinaus dem Bedarf nach unterschiedlichen Wohnformen Rechnung getragen werden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
12	Anwohner Wohnhaft in Groß-Umstadt (Obergasse) Datum: 23.08.2016 Eingang: 24.08.2016	hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Auf dem Steinborn“ ein. [1.] Begründung: Mit der beabsichtigten Planung werden die Dichtevorgaben für verstärkte Besiedlung und ihre Umgebung aus dem Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 nicht eingehalten. Die Regionalplanung gibt, bezogen auf Bruttobauland, für ein Gebiet wie „Auf dem Steinborn“ eine Mindestdichte von 35 Wohneinheiten (WE) pro Hektar vor. Nach der im Bebauungsplan vorgesehenen Planung wird als Minimalwert aber lediglich ein Dichtewert von 26 WE pro Hektar erreicht (Begründung zum Bebauungsplan vom Juni 2016). Es ist dann zwar auch ein Maximalwert von 35 WE/Ha angegeben, aber es gibt keine zwingende Planungsvorgabe, dass dieser auch erreicht wird. D.h. dieser Maximalwert ist rein theoretischer Natur, und dient lediglich dazu, die deutliche Unterschreitung der Vorgaben der Regionalplanung zu verschleiern, denn auf den exklusiven Bauplätzen für 22 Einzelhäuser werden mit Sicherheit nur wenige Objekte mit 2 Wohneinheiten entstehen. In der Realität muss davon ausgegangen werden, dass nur 26 WE/ha oder wenig mehr auch wirklich gebaut werden. Auch das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 09.10.2014 (AZ: III 31.2 -61 d 02/O1 - 126) bemängelt, dass nur 29 WE/ha laut Planung vorgesehen sind. In der Begründung zum Bebauungsplan vom Juni 2016 ist angegeben, dass die Dichtevorgabe für den ländlichen Siedlungstyp von 25 bis 40 WE/ha eingehalten werde. Dieser Hinweis ist vollkommen unzulässig, denn es handelt sich hier nicht um den „ländlichen Siedlungstyp“, sondern eindeutig um eine „verstärkte Besiedlung“ für die eben die höhere Dichte vorgegeben ist. Als ein Grund für die Unterschreitung wird in der Begründung zum Bebauungsplan vom Juni 2016 als topographische Besonderheit die Hangsituation genannt. Dieser Begründung kann nicht gefolgt werden, denn bei optimierter Planung wäre zumindest die Mindestdichte von 35 WE/ha ohne Probleme erreichbar.	[1.] Vorschlag Abwägung: Dem Einspruch / der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Die unterschiedliche Bebauungsdichte ergibt sich aus einem aus dem Wettbewerb von 2013 und dem von der Stadtverordnetenversammlung Groß-Umstadt beschlossenen städtebaulichen Entwurf, der besonders ein abgewogenes Verhältnis unterschiedlicher Bauformen und damit Bebauungsdichte in Bezug zum Landschaftsbild zum Ziel hat. Damit soll darüber hinaus dem Bedarf nach unterschiedlichen Wohnformen Rechnung getragen werden. Das Regierungspräsidium hat den Dichtevorgaben zugestimmt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Dichtevorgabe für die verstärkte Besiedlung zu Grunde gelegt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Begründung wird im Kapitel 8.2 entsprechend angepasst.

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
		<p>[2.] Vollkommen abwegig ist das Argument, man wolle in diesem Gebiet keine städtebaulich unverträglichen Gebäudehöhen bezogen auf die umgebende Bebauung. Da muss man sich die umgebende Bebauung mit dem großvolumigen und vierstöckigem Ärztehaus und dem Krankenhaus, das auch nach dem Rückbau noch 4 oder 5 Stockwerke haben wird, vor Augen halten, um festzustellen, wie absurd dieses Argument ist. Außerdem ist es ja nach dem Bebauungsplan auch möglich je 2 Wohneinheiten auf den Einzelhausbauplätzen zu errichten und das wären dann selbstverständlich auch im Sinne des Planers ja keine städtebaulich unverträglichen Gebäudehöhen. In diesem Punkt widerspricht sich die Begründung also selbst.</p>	<p>[2.] Vorschlag Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: siehe oben Ziff.1. Bezüglich der Gebäudehöhen wird im Sinne des Einfügens in das Ortsbild das Kreiskrankenhaus <u>nicht</u> als Modellmaßstab herangezogen, um eine weitere Ballung unangemessener Baumassen zu vermeiden, die dem Ortsbild abträglich wären.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
		<p>[3.] Als nächstes Argument wird in der Begründung für die unzureichende Baudichte die Erhaltung des Großbaumbestandes der Gehölz- und Grünstrukturen genannt. Die vorhandenen Großbäume und Gehölze stehen aber am Rande des Baugebietes und werden somit durch die Baudichte im Inneren des Baugebietes überhaupt nicht tangiert.</p>	<p>[3.] Vorschlag Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: keine</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
		<p>[4.] Des Weiteren wird in der Begründung zum Bebauungsplan behauptet, das Gebiet sei von hoher Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Wenn dem so wäre, dürfte hier gar nicht gebaut werden. Und ob nun 26 WE/ha oder 35 WE/ha entstehen, ist sowohl für die Kaltluftproduktion als auch für die Störung der Kaltluftleitbahn nur von untergeordneter Bedeutung. Wenn durch eine wie immer geartete Bebauung die Kaltluftzufuhr zur Innenstadt in relevantem Maße unterbunden würde, müsste von der Bebauung abgesehen werden. Zu argumentieren, dass eine lockere Bebauung die Kaltluftproduktion sichere, aber eine lediglich der Mindestdichte von 35 WE/ha entsprechende Bebauung dies unterbinde, ist fachlich vollkommen unhaltbar. Das wird ein jeder Klimagutachter bestätigen.</p>	<p>[4.] Vorschlag Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: keine</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
		<p>[5.] Fakt ist somit eindeutig, dass hier nicht sparsam mit dem wertvollen Gut Boden umgegangen wird, denn die Planung ist verschwenderisch. Bei Erreichung des vorgesehenen Minimalwertes von 26 WE/ha „verschenkt“ man ca. 22 Wohneinheiten,</p>	<p>[5.] Vorschlag Abwägung: Dem Einspruch / der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
		<p>bei den vom RP angenommenen 29 WE/ha wären es 15 Wohneinheiten, die mehr errichtet werden könnten. Dies widerspricht vollumfänglich dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden, das in § 1a des BauGB festgelegt ist. Zusätzlich ist dies mit Blick auf den angespannten Wohnungsmarkt in Groß-Umstadt auch vollkommen unverständlich. Hier wird nicht im Interesse des Gemeinwohls gehandelt.</p> <p>Bei der am 22.08.2016 Diskussion des Ortsbeirates mit Bürgern über Planungen in den Kappesgärten wurde als ein Argument für eine Teilbebauung der Kappesgärten auch genannt, man müsse wegen der großen Nachfrage in Groß-Umstadt unbedingt neue Bauflächen anbieten. Auf dem Steinborn entwickelt man nun eine Fläche und „verschenkt“ gleichzeitig wieder einen Teil davon, indem man die vorgeschriebene Dichte unterschreitet. Das entbehrt jeglicher Logik.</p> <p>Aufgrund der vorstehend genannten Gründe lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Auf dem Steinborn“ ein und fordere den Magistrat auf, im Bebauungsplan eindeutige Festlegungen zu formulieren, die unabänderlich sicherstellen, dass der gebotene Mindest-Dichtewert von 35 Wohneinheiten pro Hektar eingehalten wird. Es können natürlich auch noch mehr sein, denn 35 WE ist ja lediglich der Minimalwert.</p>	<p>Begründung: Siehe auch Ziff. 1-4. Die Dichtevorgaben sind durch das Regierungspräsidium genehmigt. Eine Verschwendung vom Gut Boden im Sinne des § 1a BauGB liegt demnach nicht vor. Die Bebauung erfolgt im Rahmen eines ausgewogenen Verhältnisses von Freiflächen und Bauflächen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
13	<p>Einbringer</p> <p>Wohnhaft in Boizenburg</p> <p>Datum: 25.08.2016 Eingang: 25.08.2016</p>	<p>Einwand bezüglich der Offenlegung des Bebauungsplans "Auf dem Steinborn"</p> <p>Ich möchte Ihnen meine Bedenken bezüglich des Bebauungsplans "Auf dem Steinborn", Punkt 7.1 , Dachformen und Dachneigungen mitteilen.</p> <p>Ein Flachdach oder flach geneigtes Dach bis max. 5° Grad Neigung kann nicht optimal für Photovoltaik oder Solarthermie genutzt werden.</p> <p>In unserem Breitengrad ist eine Dachneigung von 45°-55° Grad notwendig , damit auch in den sonnenarmen Monaten ausreichend Sonnenenergie genutzt werden kann.</p> <p>Bitte lassen Sie auch Spitz- und Satteldächer mit entsprechender Dachneigung in dem Bebauungsplan zu.</p> <p>Wir sind auf erneuerbare Energien angewiesen und sollten entsprechend planen und bauen.</p> <p>Eine gewisse Handlungsfreiheit, auf die Dachform bezogen, würde sich positiv auf das Gesamtbild auswirken.</p>	<p>Vorschlag Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Die Formen der Bebauung und damit auch der Dachformen ergibt sich aus einem aus dem Wettbewerb von 2013 und dem von der Stadtverordnetenversammlung Groß-Umstadt beschlossenen städtebaulichen Entwurf und stellt ein in sich geschlossenes städtebaulich/architektonisches Ensemble dar. Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen sind auch auf Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern optimal positionierbar, da auf diesen Flächen eine präzisere Ausrichtung (Richtung und Neigung) möglich ist als auf Steildächern.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
14	Einbringer Wohnhaft in Groß-Umstadt Datum: 25.08.2016 Eingang: 25.08.2016	<p>Bebauungsplan „Auf dem Steinborn“, unsere Stellungnahme</p> <p>Zu dem offen gelegten Bebauungsplan nachfolgend unsere Stellungnahme bzw. Bedenken und Änderungsvorschläge.</p> <p>[1.] Umgang mit Niederschlagswasser:</p> <p>In Nr. 7.2.3 der Begründung wird ausgeführt, wie mit Niederschlagswasser zu verfahren ist. Hier wird die Rangfolge „...sammeln, verwerten, versickern und/oder gedrosselt ableiten...“ vorgegeben. Diese im Prinzip ökologisch sinnvolle Festlegung und Reihenfolge wird durch die Bestimmungen in Nr. 8.6 der Begründung praktisch unterbunden. Hier wird nämlich die extensive Begrünung der Dachflächen bestimmt. Die Nutzung von Niederschlagswasser kann aber sinnvoll nur dann erfolgen, wenn der Niederschlag auf geeigneten Flächen aufgefangen wird. Begrünte Flächen sind dafür völlig ungeeignet. (Siehe auch: fbr-top 1 Regenwassernutzungsanlagen).</p> <p>Die generelle Vorgabe zur Begrünung von Dachflächen sollte daher unterbleiben.</p> <p>[2.] Dachgestaltung:</p> <p>In der Begründung wird unter Nr. 14.1.1 ausgeführt, dass mit den Vorgaben für Dachform und Dachneigung „...neben den ökologischen Vorteilen für das Kleinklima ... damit in besonderem Maße zum Ausdruck kommt, das ... die Prinzipien des nachhaltigen Bauens beachtet werden.“ Es erschließt sich uns nicht, dass die Vorgaben zur Ausführung der Dächer (Flachdach, maximal 5° Neigung, extensiv begrünt) einen direkten Zusammenhang zu nachhaltigem Bauen hat. Flachdächer sind erfahrungsgemäß besonders anfällig und kostenintensiv in der Unterhaltung. Dies wird noch verstärkt durch die notwendigen Maßnahmen für eine extensive Begrünung und deren dauerhafte Pflege.</p> <p>Die Festlegung in Bezug auf Dachform und Dachneigung sollten daher offener gefasst werden.</p>	<p>[1.] Vorschlag Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Begrünte Flachdächer sind gleichwohl zum Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser geeignet, jedoch in geringfügig verminderter Form und mit zeitlicher Verzögerung. Darüber hinaus wird durch begrünte Dächer eine ökologisch sinnvoller Beitrag mit Vorteilen für das Kleinklima gewährleistet. Dachbegrünungen filtern Staub und Schadstoffe, heizen sich im Sommer weniger auf als unbegrünte Dächer und wirken so temperaturnausgleichend. Aufgrund der vorhandenen Hangsituation werden zudem einsehbare Dachflächen durch die Dachbegrünung optisch aufgewertet.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p> <p>[2.] Vorschlag Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: siehe Pos. 14.1.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
		<p>[3.] Dachform und -neigung:</p> <p>Die Festsetzung von extensiv begrünten Dachflächen in Verbindung mit einem Flachdach erschwert in erheblichem Maße die Realisierung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie. Insbesondere Anlagen für die thermische Nutzung erfordern optimaler Weise nach Süden ausgerichtete Dachflächen mit einer Neigung entsprechend dem lokalen Breitengrad, hier also 49°.</p> <p>Die Festlegungen bezüglich Dachform und -neigung sollten daher diesem Umstand Rechnung tragen.</p>	<p>[3.] Vorschlag Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Photovoltaikanlagen sind entgegen vielfacher Auffassung auch auf Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern optimal, da auf diesen Flächen eine präzisere Ausrichtung (Richtung, Neigung) möglich ist. Eine „extensive“ Begrünung eignet sich gut für Photovoltaikanlagen, auch da sie für eine vergleichsweise geringe Umgebungstemperatur und damit für einen höheren Leistungsgrad der Photovoltaik-Module sorgt. Unabhängig davon muss der Bereich unter technischen Aufbauten entsprechend der Festsetzungen nicht begrünt werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
		<p>[4.] Bauformen:</p> <p>Die Festsetzungen in Bezug auf die Bauform der Gebäude in Verbindung mit den geplanten Dachformen führt für das geplante Baugebiet zu einem hässlichen, uniformen Einheitsbild, das sich mit dem Stadtbild der vorhandenen Stadt und den Bauten in der Nachbarschaft nicht verträgt. Solche Gebäude erscheinen regelrecht als Fremdkörper. Entsprechend negative Beispiele findet man in Umstadt z.B. im Portugieser Hof, Wingertshof und an der Auffahrt zum Geiersberg im Pilgerpfad. Dieses „uniforme Einheitsbild“ wird noch dadurch verstärkt, dass für die Einfriedung und Mülltonnenstellplätze restriktive Vorgaben zur Gestaltung und Ausführung gemacht werden, die grundsätzlich nicht erforderlich sind.</p> <p>Die restriktiven Festsetzungen sollten daher dringen überdacht werden und durch offenere Regeln zu einer größeren Gestaltungsvielfalt und damit optisch ansprechenderen Erscheinung des Baugebietes beitragen.</p>	<p>[4.] Vorschlag Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Begründung: Die Formen der Bebauung und damit auch der Dachformen ergibt sich aus einem aus dem Wettbewerb von 2013 und dem von der Stadtverordnetenversammlung Groß-Umstadt beschlossenen städtebaulichen Entwurf und stellt ein in sich geschlossenes städtebaulich/architektonisches Ensemble dar.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
		<p>[5.] Abfalltonnen:</p> <p>Die Festlegungen bezüglich des Aufstellungsortes und dessen Gestaltung sind völlig überflüssig. Niemand wird eine Abfalltonne (Bio, Papier, Restmüll) ohne Not in einem geschlossenen Raum aufstellen. Und der Schutz vor Sonnenstrahlung ist in unseren Breiten nicht erforderlich und aus umwelttechnischer Sicht auch nicht sinnvoll. Wenn die allgemeinen Empfehlungen (z.B. Umweltbundesamt) beachtet werden sind für Abfalltonnen im Freien keine Weiteren „Schutzmaßnahmen“ erforderlich.</p>	<p>[5.] Vorschlag Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Bezüglich Abfallbehälter werden einerseits notwendige Mindestregelungen in Ziff. 17.2 der Festsetzungen getroffen, um ein für das Baugebiet nachteilige Auswirkungen auf das Erscheinungsbild zu vermeiden und diese dem allgemeinen Anblick zu entziehen und gleichzeitig zu schützen. Gleichzeitig werden durch die Formulierung</p>

Pos.	Einsender / Datum	Vorgebrachte Stellungnahme / Anregung	Prüfung der Stellungnahme / Abwägung
		<p>Die entsprechenden Festlegungen sollten ersatzlos gestrichen werden.</p> <p>[6.] Artenschutz:</p> <p>Zusätzlich zu den im Artenschutzgutachten benannten Tierarten, sind in dem Planungsgebiet noch folgende Arten regelmäßig zu beobachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grünspecht - Kleiber - Schwanzmeise - Abendsegler (Fledermausart) - Eine nicht näher identifizierte weitere große Fledermausart - Blindschleichen (regelmäßig sehr große Exemplare) <p>Wir hoffen, dass unsere Stellungnahme zur Verbesserungen für alle Beteiligten und die zukünftigen Bewohner dieses Baugebietes beitragen werden.</p>	<p>ausreichend Gestaltungsvielfalt ermöglicht.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p> <p>[6.] Vorschlag Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: keine</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
15	<p>Einbringer</p> <p>Wohnhaft in Groß-Umstadt</p> <p>Datum: 28.08.2016 Eingang: 28.08.2016</p>	<p>Bebauungsplan „Auf dem Steinborn“ in Groß-Umstadt</p> <p>Hiermit gebe ich folgendes zu Bedenken:</p> <p>Wir hatten die Information durch die Telekom, dass in dem Baugebiet beide Varianten an Kabel (Glasfaser und Kupfer) verlegt werden. Und wir eine Anschlussmöglichkeit an das neu zu verlegen Kupferkabel in der Planstraße 1 erhalten. Somit wäre das bei den im südlichen Bereich des Baugebietes liegenden Grundstücken eingetragene Geh- und Leitungsrecht nicht notwendig. Das Recht ist momentan erforderlich, weil dort unsere Telefonhausanschlussleitung liegt. Kann ein Neuanschluss in der Planstraße 1 erfolgen, kann dieses Recht entfallen.</p>	<p>Vorschlag Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung: Eine Notwendigkeit der Geh- und Leitungsrechte ist nicht mehr zwingend gegeben.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Das Geh- und Leitungsrecht wird aus den Festsetzungen gestrichen, die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>