Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Auf der Kirchhofsbeine“ eingegangenen Stellungnahmen.

1	Stellungnahme 1 (1 Bürger)	Schreiben vom 30.09.2021	
1.1	<p>Bedenken bezüglich der Niederschlagswasserverwertung</p> <p>Wir sind Eigentümer der Grundstücke [...]. Unser Grundstück [...] ist eine Hanglage und befindet sich direkt unterhalb des Plangebietes „Auf der Kirchhofsbeine“.</p> <p>Das Plangebiet steigt von Westen nach Nordosten an und von Norden nach Süden ist es abfallend. An der Südseite des Gebietes befindet sich ein Grasweg, mit daran anschließender steiler Böschung. Die Böschung ist mindestens 1-4m hoch und grenzt an die Grundstücke im Süden (Blumenweg). Die Böschung wurde in der Begründung und im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Das Plangebiet grenzt im Osten an die Friedhofmauer. Entlang der Friedhofmauer befindet sich ein nach Süden abfallender Grasweg, wodurch eine Rinne entsteht, die genau auf unser Grundstück [...] zuführt.</p> <p>In der Begründung wird festgestellt, dass es sich bei den Böden im Plangebiet um schlecht durchlässige Grundwasserleiter handelt, die eine Versickerung des Niederschlagswassers erschweren. Wodurch eine Versickerung nicht möglich ist. Deshalb muss die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet sichergestellt werden, damit unterhalb des Plangebietes liegende Grundstücke und Häuser vor unkontrolliert abfließendem Regenwasser geschützt werden.</p> <p>Bei Starkregen und hohen Niederschlagsmengen erfolgt die Ableitung des Wassers über den Grasweg im Süden. Aufgrund des Klimawandels werden starke Niederschläge (Schlagregen) erheblich zunehmen und müssen unbedingt in Ihrer Planung berücksichtigt werden!</p> <p>Wie fordern Sie auf, ein Entwässerungskonzept zu erstellen, welches die Sicherheit der bestehenden Häuser und Grundstücke im Blumenweg gewährleistet.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Entwurf wurde dahingehend geändert, dass der bisher festgesetzte Fuß- und Radweg im Süden des Gebietes entfällt und dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wurde.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Geotechnisches Büro Dipl.-Geol. Ralf Bolte, Gutachten 2111260, 08.02.2022). Es wurde festgestellt, dass die im Plangebiet anstehenden Schluffe (Durchlässigkeitsbeiwerte $k_{f,u} \leq 10^{-6}$ m/s) und Tone (Durchlässigkeitsbeiwerte $k_{f,u} \leq 10^{-7}$ m/s) als weitgehend undurchlässig eingestuft werden, so dass keine ausreichende Versickerungsleistung gewährleistet ist. Zur Entwässerung des Gebietes gibt es auch keinen nahegelegenen Vorfluter, so dass das Niederschlagswasser in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden muss. Die örtliche Kanalisation ist ausreichend dimensioniert zur Aufnahme des Regenwassers aus dem Plangebiet. Das Regenwasser wird nicht auf angrenzende Grundstücke geleitet.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Der Geltungsbereich wurde verkleinert.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Auf der Kirchhofsbeine“ eingegangenen Stellungnahmen.

1.2	<p>Bedenken wegen der Parkplatzsituation</p> <p>In der Begründung ist der Individualverkehr dargestellt. Wir haben Bedenken, dass die Kapazitäten der Zufahrt zum Plangebiet und die Anzahl der Parkplätze nicht ausreichend berücksichtigt sind. Auch die Straßenführung sollte bedacht werden.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Wie im Kapitel 10.1 der Begründung zum Bebauungsplans dargestellt ist durch die Neubebauung nur mit einem geringfügigen Anstieg der Verkehrsmenge zu rechnen. Die bestehenden Straßen und Knotenpunkte sind ausreichend dimensioniert für diese Mehrverkehre.</p> <p>Die Stellplatzflächen sind ausreichend festgesetzt, um die nach Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze herzustellen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
2	<p>Stellungnahme 2 (2 Bürger)</p>	<p>Schreiben vom 04.10.2021</p>	
	<p>Anregung die Parkplatzsituation, die Regenwasserableitung und Rad-/Fußgängerwege zu überprüfen</p> <p>Wir möchten gerne Folgendes mitteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die relativ kleine Bebauung mit Dachbegrünung hat einen interessanten städtebaulichen Charakter. • Wir freuen uns auf den Baubeginn und den Zuzug neuer Dorfbewohner*innen. • Bitte prüfen Sie die im Bauplan gezeichnete Anzahl der Parkplätze. Sie unterschreiten u.E. die vorgeschriebene Anzahl in Relation zu den geplanten Häusern. • Aufgrund der Abschüssigkeit des Baugeländes und des lehmigen Baugrundes, ist eine besondere Prüfung der Abflussmöglichkeiten für Regenwasser, ohne die angrenzenden südlichen Grundstücke insbesondere bei Starkregenlagen zu überschwemmen, notwendig. • Bei der Befestigung des geplanten Rad- und Fußgängerweges ist die südlich gelegene Böschung zu beachten. 		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Stellplatzflächen sind ausreichend festgesetzt, um die nach Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze herzustellen.</p> <p>Der Entwurf wurde dahingehend geändert, dass der bisher festgesetzte Fuß- und Radweg im Süden des Gebietes entfällt und dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wurde.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Geotechnisches Büro Dipl.-Geol. Ralf Bolte, Gutachten 2111260, 08.02.2022). Es wurde festgestellt, dass die im Plangebiet anstehenden Schluffe (Durchlässigkeitsbeiwerte $k_{f,u} \leq 10^{-6}$ m/s) und Tone (Durchlässigkeitsbeiwerte $k_{f,u} \leq 10^{-7}$ m/s) als weitgehend undurchlässig eingestuft werden, so dass keine ausreichende Versickerungsleistung gewährleistet ist. Zur Entwässerung des Gebietes gibt es auch keinen nahegelegenen Vorfluter, so dass das Niederschlagswasser in</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Auf der Kirchhofsbeine“ eingegangenen Stellungnahmen.

			<p>die örtliche Kanalisation eingeleitet werden muss. Die örtliche Kanalisation ist ausreichend dimensioniert zur Aufnahme des Regenwassers aus dem Plangebiet. Das Regenwasser wird nicht auf angrenzende Grundstücke geleitet.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Der Geltungsbereich wurde verkleinert.</p>
3	Stellungnahme 3 (1 Bürger)	Schreiben vom 07.10.2021	
	<p>Bedenken wegen der Abwassersituation</p> <p>Ich bin Eigentümerin des Grundstücks [...] und des Grundstücks [...].</p> <p>Vor allen Dingen mein Haus im [...] befindet sich unterhalb des Grundstücks [...]. In der Vorstellung Ihres Bebauungsplans „An der Kirchhofsbeine“ ist die Südseite abfallend. Es wird in Ihrer Begründung festgestellt, dass es sich bei dem Baugebiet um schlecht durchlässige Grundwasserleiter handelt. Dieser Boden erschwert bzw. verhindert eine Versickerung.</p> <p>Bei Starkregen und hohen Niederschlagsmengen soll eine Ableitung im Süden über den Grasweg erfolgen. Auf Grund des Klimawandels müssen hier andere Maßnahmen erfolgen, da dort eine Rinne entsteht, die genau auf das Grundstück Blumenweg 7 zuführt.</p> <p>In der Vorstellung, dass bei Starkregen das Wasser direkt von dort auf mein Grundstück [...] abläuft, habe ich größte Bedenken. Da mein Haus niedriger liegt als der Blumenweg, wird das Wasser direkt in mein Haus laufen. Der Kanal im Blumenweg ist schon jetzt überfordert. Hinzukommen noch die Bebauung und Asphaltierung, die ein Versickern noch mal unmöglich macht. Die Kapazitäten der ausgeführten Parkplätze wird meiner Meinung nach nicht ausreichen.</p> <p>Ich fordere Sie auf ein Abwasserkonzept zu erstellen, das die Sicherheit der Anwohner im Blumenweg gewährleistet, zumal eine Zunahme der Starkregen vorauszusehen ist.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Entwurf wurde dahingehend geändert, dass der bisher festgesetzte Fuß- und Radweg im Süden des Gebietes entfällt und dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wurde.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Geotechnisches Büro Dipl.-Geol. Ralf Bolte, Gutachten 2111260, 08.02.2022). Es wurde festgestellt, dass die im Plangebiet anstehenden Schluffe (Durchlässigkeitsbeiwerte $k_{f,u} \leq 10^{-6}$ m/s) und Tone (Durchlässigkeitsbeiwerte $k_{f,u} \leq 10^{-7}$ m/s) als weitgehend undurchlässig eingestuft werden, so dass keine ausreichende Versickerungsleistung gewährleistet ist. Zur Entwässerung des Gebietes gibt es auch keinen nahegelegenen Vorfluter, so dass das Niederschlagswasser in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden muss. Die örtliche Kanalisation ist ausreichend dimensioniert zur Aufnahme des Regenwassers aus dem Plangebiet. Das Regenwasser wird nicht auf angrenzende Grundstücke geleitet.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Der Geltungsbereich wurde verkleinert.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Auf der Kirchhofsbeine“ eingegangenen Stellungnahmen.

4	Stellungnahme 4 (2 Bürger)	Schreiben vom 04.10.2021	
	<p>Bedenken im Falle einer Aufschüttung des Fahrradweges und Anregung die unterirdisch verlaufenden Kabel zu berücksichtigen</p> <p>Vielen Dank für Ihre bisherigen Auskünfte und für die Information, dass keine Erschließungsbeiträge von uns zu entrichten sind.</p> <p>Weiterführend möchten wir allerdings im Rahmen der Offenlegung der Baupläne Bedenken wegen des Verlaufs des Fuß- und Radweges anmelden. Unsere derzeitige Handbefestigung in Richtung des neuen Baugebietes ist vollends ausreichend</p> <p>Wenn aber für die Errichtung des Fuß- und Radweges eine Aufschüttung nötig sein sollte, dann wird unser Mauerbestand nicht mehr ausreichen. Leider können wir derzeit von dem Bauamt diesbezüglich keine Informationen erhalten. Wir sehen uns aus diesem Grunde leider gezwungen einen Widerspruch gegen das Bauvorhaben einzulegen.</p> <p>Ferner bitten wir Sie bei der Planung zu berücksichtigen, dass auf der Strecke des geplanten Fuß- und Radweges die Telekommunikationsversorgungskabel für unser Grundstück verlaufen.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Entwurf wurde dahingehend geändert, dass der bisher festgesetzte Fuß- und Radweg im Süden des Gebietes entfällt und dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wurde.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Der Geltungsbereich wurde verkleinert.</p>
5	Stellungnahme 5 (4 Bürger)	Schreiben vom 20.09.2021	
	<p>Bedenken wegen der Aufschüttung des Fahrradweges</p> <p>Durch unsere Nachbarn haben wir erfahren, dass die Stadt Groß-Umstadt plant, für die Erstellung eines Fuß- und Radweges die Straße auf der Rückseite unseres Grundstückes mit Erde aufzufüllen, was wir nicht nachvollziehen können.</p> <p>Durch diese neue Erdauffüllung wird unsere Mauer beschädigt und die Feuchtigkeit wird ins Mauerwerk eindringen.</p> <p>Wir [...] legen Einspruch gegen diese Baumaßnahme ein und bitten eine andere Lösung für diesen neuen Weg unter Berücksichtigung der Interessen der Anlieger zu finden.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Entwurf wurde dahingehend geändert, dass der bisher festgesetzte Fuß- und Radweg im Süden des Gebietes entfällt und dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wurde.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Der Geltungsbereich wurde verkleinert.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Auf der Kirchhofsbeine“ eingegangenen Stellungnahmen.

6	Stellungnahme 6 (1 Bürger)	Schreiben vom 18.09.2021	
<p>Wie ich dem Bebauungsplan „Auf der Kirchhofsbeine“ entnehmen konnte, ist es geplant den hinter meinem Grundstück verlaufenden Feldweg bis an meine Grundstücksgrenze bzw. Grundstücksmauer zu verlegen. Das ist aus folgenden Gründen nicht möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Grundstücksmauer ist keine Tragfähige Mauer und hält keinem großen Druck stand. Aus diesem Grund befindet sich zwischen Feldweg und der Grundstücksmauer ein Graben. – Der Feldweg liegt außerdem auch ca. 50 cm höher als die Oberkante (Scheitelpunkt) der Grundstücksmauer. – Es befindet sich auch ein weiterer Zugang über den Garten an der Grundstücksmauer dieser muss weiterhin zugänglich sein. <p>Des Weiteren ist bekannt (siehe auch Entwurf Begründung Seite 14 Punkt 11.2), dass die Böden im Plangebiet sehr schlecht durchlässige Grundwasserleiter sind und das Niederschlagswasser nur schwer in den Boden einsickern kann. Dies führt bei größeren Niederschlägen insbesondere bei Schlagregen dazu, dass das Wasser nicht versickert sondern in Bächen Richtung der Grundstücke und damit in die Häuser läuft. Bei der Bebauung der Flächen ist es daher unabdingbar, das auf eine ausreichende Versickerungsmöglichkeit des Niederschlags in den Boden zu achten ist.</p>			<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Entwurf wurde dahingehend geändert, dass der bisher festgesetzte Fuß- und Radweg im Süden des Gebietes entfällt und dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wurde.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Der Geltungsbereich wurde verkleinert.</p>