Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau
Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Protokoll

Sitzung am Donnerstag, den 26.08.2010, um 20.00 Uhr

im Bürgerzentrum, Alte Schule, Sitzungssaal, Groß-Bieberau

Anwesend waren:

Ausschussmitglieder:

Weber, Georg (Vorsitzender)
Fischer, Ingeborg (Stellv. Vorsitzende)
Albrecht, Rainer
Brötz, Wilhelm
Dr. Fritsch, Eva
Keil, Heike
Krell, Georg (vertreten durch Gaydoul, Ekkehard)
Puhl, Roland (vertreten durch Gulatz, Helmut)
Segebart, Peter

Beratendes Mitglied: Jung, Heinz

Magistrat:

Buchwald, Edgar (Bürgermeister)
Erbach, Gabriele (1. Stadträtin)
Hochgenug, Walter (Stadtrat)
Goldbach, Axel (Stadtrat)

Stadtverordnete: ./.

Schriftführer:

Loos, Heinz-Jürgen

Tagesordnung:

1. **Bebauungsplan "Freizeitgelände Rodau, 3. Änderung"**
   - Behandlung der Anregungen aus der Offenlage vom 03.05.2010 für die Dauer eines Monats
   - Satzungsbeschluss

2. **Änderung des Flächennutzungsplanes**

Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Sitzungsniederschrift vom 26.08.2010

TOP	Text der Beschlüsse	dafür	dage-gen	Ent-halt-ungen
	Der Vorsitzende eröffnet um 20.00 Uhr die Sitzung des Ausschusses Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest. Er gibt das Wort an Herrn Bürgermeister Buchwald. Bürgermeister Buchwald beantragt, TOP 2 von der Tagesordnung zu nehmen. Dagegen erhebt niemand Einwände. Die neue Tagesordnung lautet:			
1	**Bebauungsplan "Freizeitgelände Rodau, 3. Änderung"** **- Behandlung der Anregungen aus der Offenlage vom 03.05.2010 für die Dauer eines Monat** **- Satzungsbeschluss**			
	Deutsche Telekom - Stellungnahme vom 20.05.2010 Vorab möchten wir uns für die verspätete Stellungnahme entschuldigen. Bezüglich des oben genannten BBPl. nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich (Gehweg) befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG zur Bereitstellung der durch den Bund vorgegebenen Grundversorgung mit Telekommunikation. Bei Aufgrabungen im Bereich dieser Anlagen sind die Vorgaben nach Kabelschutzanweisung zum Schutz von Telekommunikationsanlagen einzuhalten. Bei einer evtl. notwendigen Bereitstellung von Telekommunikationsanlagen bitten wir Sie, um eine frühzeitige Benachrichtigung, um alle Vorteile einer Koordinierung mit Dritten nutzen zu können. <u>Städtebauliche Stellungnahme:</u> Die vorgebrachte Anregung wird zur Kenntnis genommen und in die Hinweise der textlichen Festsetzungen übernommen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Anregung zu den Belangen der Telekommunikation wird berücksichtigt. **Auswirkungen auf den B-Plan:** Die textlichen Festsetzungen werden unter Hinweisen um den Punkt *C 4 Telekommunikationsanlagen* wie folgt ergänzt: *Bei Aufgrabungen im Bereich von Telekommunikationsanlagen sind die Vorgaben nach Kabelschutzanweisung zum Schutz von Telekommunikationsanlagen einzuhalten.* Es handelt sich dabei um eine Klarstellung, die keine Auswirkungen auf den materiell-rechtlichen Charakter des Bebauungsplans hat. Eine erneute Offenlage ist somit nicht erforderlich.----------	9	0	0

Landkreis Darmstadt-Dieburg, Stellungnahme vom 06.05.2010

Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

Brand- und Katastrophenschutz

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck zur Verfügung steht, bestehen seitens des Brand- und Katastrophenschutzes keines Bedenken.

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 Differenz nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.

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-Arbeitsblatt W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungnetz 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.

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.

Städtebauliche Stellungnahme:
Die vorgebrachte Anregung wird zur Kenntnis genommen und in die Hinweise der textlichen Festsetzungen übernommen.
Ein dezidierter hydraulischer Nachweis hinsichtlich der gesicherten Löschwasserversorgung obliegt der Erschließungsplanung (z. B. hydraulischer Nachweis der Wasserversorgungseinrichtungen / Drucknachweis) oder der jeweiligen Objektplanung (Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von den realen Nutzungen). Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich daher nicht.

Beschlussvorschlag:

Die Belange des Brand- und Katastrophenschutzes werden angemessen berücksichtigt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Die textlichen Festsetzungen werden unter Hinweisen um den Punkt *C 5 Löschwasserversorgung* wie folgt ergänzt:
Der 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 Differenz nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck zur Verfügung zu stellen.

	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-Arbeitsblatt W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. *Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungnetz 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.* *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.* Es handelt sich dabei um eine Klarstellung, die keine Auswirkungen auf den materiell-rechtlichen Charakter des Bebauungsplans hat. Eine erneute Offenlage ist somit nicht erforderlich.----------	9	0	0
	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Stellungnahme vom 06.05.2010 Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen: **Untere Naturschutzbehörde** Bei dem als Mischgebiet 2 überplanten Bereich der Parzelle 109 handelt es sich um Grünland das mit einigen älteren Halbstammobstbäumen bestanden ist. Unserer Behörde liegt aktuell kein Nachweis oder Hinweis auf ein Vorkommen streng und/oder besonders geschützter Tierarten im Plangebiet vor. Sofern Ihnen Hinweise von Dritten vorliegen, sollten Sie diesen im Hinblick auf die Regelungen des Umweltschadensgesetzes nachgehen und eine diesbezügliche Untersuchung veranlassen. <u>Städtebauliche Stellungnahme:</u> Hinweise, die eine Artenschutzprüfung erforderlich machen, liegen derzeit nicht vor und wurden auch in der Offenlage nicht vorgetragen. Da keine Hinweise auf ein Vorkommen streng und/oder besonders geschützter Tierarten im Plangebiet vorliegen, wird von einer Artenschutzprüfung abgesehen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen, berühren jedoch den Festsetzungsgehalt nicht. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan** Keine.----------	9	0	0

Landkreis Darmstadt-Dieburg, Stellungnahme vom 06.05.2010

Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

DA-DI Werk –Umweltmanagement-
Untere Denkmalschutzbehörde
Schulentwicklung
Polizeipräsidium Südhessen

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Städtebauliche Stellungnahme:

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Fachstellen DA-DI Werk, Untere Denkmalschutzbehörde, Schulentwicklung und Polizeipräsidium Südhessen keine Anregungen vorgebracht wurden.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den B-Plan:

Keine.

Landkreis Darmstadt-Dieburg, Stellungnahme vom 06.05.2010

Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

Untere Wasserbehörde
1) Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 13 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Städtebauliche Stellungnahme:
Es wird festgestellt, dass das Plangebiet außerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt.

Es wird festgestellt, dass das Plangebiet außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 13 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) liegt.

Beschlussvorschlag:
Die Belange der unteren Wasserbehörde sind zum Teil bereits angemessen

	berücksichtigt. Die Hinweise werden redaktionell als solche zusätzlich in die Begründung aufgenommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan** Die Begründung wird um das Kapitel *11 Wasserwirtschaftliche Belange* wie folgt ergänzt: *Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes, ebenso liegt es außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 13 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).* Es handelt sich dabei um eine Klarstellung, die keine Auswirkungen auf den materiell-rechtlichen Charakter des Bebauungsplans hat. Eine erneute Offenlage ist somit nicht erforderlich.----------	9	0	0
	Untere Wasserbehörde **2)** Der Bauleitplan überplant zum Teil den Uferbereich des Rodauer Baches. Er bedarf daher nach §§ 14 und 15 HWG der ausdrückliche Zulassung durch das Regierungspräsidium. Zur Zulassungsfähigkeit wird die Obere Wasserbehörde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine Stellungnahme abgeben. Vor einer ausdrücklichen Zulassung des Bauleitplans durch das Regierungspräsidium ist der Bauleitplan im Bereich des Uferbereichs des Rodauer Baches unzulässig und nicht rechtswirksam, Baugenehmigungen für diesen Bereich dürfen nicht erteilt werden. Genehmigungsfreie Bebauung ist durch Wahrnehmung der Bauaufsicht wirksam Zu unterbinden. Städtebauliche Stellungnahme: Der vorliegende Bebauungsplan ist eine einfache Änderung eines bereits rechtswirksam bestehenden Bebauungsplans. Die Festsetzungen, welche hierdurch geändert werden, berühren nicht den Uferbereich, da diese lediglich die bereits bestehenden Festsetzungen wiedergeben. Neu ist das erweiterte Baufenster auf dem Grundstück 109. Dieses wurde dem Baufenster des Grundstücks 108 angeglichen. Der Abstand zwischen Baufenster und Uferkante Bach beträgt 25 m. Uferbereiche umfassen gemäß § 12 HWG die Bereiche zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante sowie die daran anschließenden Flächen in einer Breite von 10 m außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Da eine Änderung eines bestehenden B-Plans vorliegt und das Baufenster 25 m von der Uferkante entfernt festgesetzt ist, liegen keine Erweiterungen von bauliche Anlagen in die Uferbereiche durch die Bauleitplanung vor, die eine Genehmigung gemäß § 14 Abs. 3 HWG erfordern. Auch sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind im Uferbereich nicht zulässig, da in den textlichen Festsetzungen bereits die Belange des Gewässerschutzes angemessen berücksichtigt wurden. *A 3.4: Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 10 m zur Böschungsoberkante des Rodauer Baches einhalten.* Beschlussvorschlag: Die vorgebrachten Anregungen werden gemäß nebenstehender Stellungnahme in die Abwägung eingestellt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan** Keine.----------	9	0	0

	Untere Wasserbehörde **3)** Die Verbote des § 14 Abs. 2 HWG sind auch nach der Zulassung durch das Regierungspräsidium zu beachten. Städtebauliche Stellungnahme: Da der Verweis auf den § 14 Abs. 2 HWG keine Verbote benennt, wird auf die vorgenannten Ausführungen verwiesen, die darstellen, dass kein Verbotstatbestand mit der vorliegenden Änderung des B-Plans gegeben ist. Beschlussvorschlag: **Auswirkungen auf den Bebauungsplan** Keine.----------	9	0	0
	Untere Wasserbehörde **4)** Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Uferbereich des Rodauer Baches weist die Untere Wasserbehörde auf §§ 7 und 9 Abs. 5 HWG hin. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach § 25 a Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erreicht werden können. Städtebauliche Stellungnahme: Die vorgebrachte Anregung wird zur Kenntnis genommen und in die Hinweise der textlichen Festsetzungen übernommen. Beschlussvorschlag: **Auswirkungen auf den Bebauungsplan** Die textlichen Festsetzungen werden um den Hinweis *C.6 Uferbereich* redaktionell wie folgt ergänzt: *Gemäß §§ 7 und 9 Abs. 5 HWG sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach § 25 a Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erreicht werden können.*----------	9	0	0
	Untere Wasserbehörde 5) Nach § 42 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Nach § 55 Abs. 2 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. 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. 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. Städtebauliche Stellungnahme: Die vorgebrachte Anregung wurde bereits angemessen in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen berücksichtigt *C.3 Verwenden von Niederschlagswasser.* Die nebenstehenden Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser, hydrogeologischen Gegebenheiten und zum Bodenschutz wurden wie in Teilen bereits erwähnt, in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Ein dezidierter Nachweis hinsichtlich der Abwassermengen und der Prüfung der Möglichkeiten zu Verwertung, Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers obliegt der jeweiligen Objektplanung im Zusammenhang mit der konkreten Nutzung. Beschlussvorschlag: **Auswirkungen auf den Bebauungsplan** Keine.----------	9	0	0
	Untere Wasserbehörde **6)** Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m^3 auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter http://www.hmulv.hessen.de/irj/HMULV_Internet?cid=309de16416512c87ba31bfe282c50791 Städtebauliche Stellungnahme: Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen, und in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Da es sich um eine redaktionelle Ergänzung handelt, ist der Festsetzungsgehalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht berührt.			

	Beschlussvorschlag: **Auswirkungen auf den Bebauungsplan** Die textlichen Festsetzungen werden um den Hinweis *C.2 Bodenschutz* redaktionell wie folgt ergänzt: *Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.* *Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die Bodenschutzbehörde zu informieren. Die Bauarbeiten sind einzustellen. Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist die zuständige Aufsichtsbehörde zu beteiligen.* *Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter* *http://www.hmulv.hessen.de/irj/HMULV_Internet?cid=309de16416512c87ba31bfe282c50791* Es handelt sich dabei um eine Klarstellung, die keine Auswirkungen auf den materiell-rechtlichen Charakter des Bebauungsplans hat. Eine erneute Offenlage ist somit nicht erforderlich.----------	9	0	0
	Industrie- und Handelskammer Darmstadt, Stellungnahme vom 08.04.2010 Für die Möglichkeit zu dem oben genannten Plan der Stadt Groß-Bieberau eine Stellungnahme abzugeben, bedanken wir uns. Zu den Festsetzungen des vorliegenden Planes äußern wir weder Bedenken noch Anregungen. Das schließt aber nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen aus ihrer Sicht Einwendungen haben können, die uns nicht bekannt sind. Städtebauliche Stellungnahme: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von kammerzugehörigen Unternehmen liegen keine Stellungnahmen vor, so dass festgestellt wird, dass deren Belange durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt werden oder bereits angemessen in der Planung berücksichtigt sind. Beschlussvorschlag: Eine Planänderung ist nicht vorzunehmen. Die Belange sind bereits angemessen in der Planung berücksichtigt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan** Keine.----------	9	0	0
	Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 04.05.2010 Aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** bestehen keine Bedenken			

	gegen die o.g. Bebauungsplanänderung. **1)** Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes keine vorhandenen oder geplanten Natur- oder Landschaftsschutzgebiete überlagert werden. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Städtebauliche Stellungnahme: Es wird zur Kenntnis genommen, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes keine vorhandenen oder geplanten Natur- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen sind. Seitens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde wird auf die separate Abwägung verwiesen. Beschlussvorschlag: Die Anregungen des Regierungspräsidiums werden zur Kenntnis genommen, berühren jedoch den Festsetzungsgehalt nicht. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan** Keine. Es wird auf die separate Stellungnahme zu den Belangen der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Ein Beschluss ist an dieser Stelle nicht erforderlich.---	9	0	0
	Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 04.05.2010 **2)** Gegen die vorgelegte Bauleitplanung habe ich aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt** Darmstadt keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist jedoch folgendes zu beachten: **Grundwasser** Soweit sich an den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter B 3.1 (wasserdurchlässige Gestaltung der Wege, Zufahrten und Stellplätze) und C 3 (Verwenden von Niederschlagswasser) keine Änderungen ergeben, bestehen von hier keine Bedenken gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes. Städtebauliche Stellungnahme: Die benannten Festsetzungen werden entsprechend des vorgelegten Entwurfes beibehalten und unterliegen keiner Änderung. So dass festgestellt wird, dass die Belange des Grundwassers bereits angemessen in der Planung berücksichtigt sind. Beschlussvorschlag: **Auswirkungen auf den Bebauungsplan** Keine.----------	9	0	0

	Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 04.05.2010 **3)** **Oberflächengewässer** Die ökologische Funktion des Rodauer Baches und seiner Uferbereiche ist zu erhalten. Städtebauliche Stellungnahme: Die Änderung des gegenständlichen Bebauungsplans führt zu keiner ökologischen Beeinträchtigung des Rodauer Bachs und seiner Uferbereiche. Wie bereits in den Planunterlagen und textlichen Festsetzungen erwähnt wird, ist der Rodauer Bach von der Böschungskante in einer Breite von 10 m von baulichen Anlagen frei zuhalten. Zudem wird die Ver- und Entsorgung über das vorhandene Kanalnetz geführt. Damit ist festzustellen, dass die Belange des Oberflächenwassers bereits ausreichend in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden. Beschlussvorschlag: Die Belange des Oberflächenwassers werden in der Planung bereits angemessen berücksichtigt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan** Keine.----------	9	0	0
	Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 04.05.2010 **4)** **Abwasser** Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten. Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemein- und Eigentümergebrauch nach § 26 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 71 HWG zu beantragen. Städtebauliche Stellungnahme: Wie bereits in der o.g. Stellungnahme erwähnt, werden die baulichen Anlagen an die kommunalen Abwasseranlagen angeschlossen (Begrünung Kapitel 9). Das Verwenden von Niederschlagswasser wird entsprechend nebenstehendem Hinweis ergänzt und in der Planung berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt C.3 ergänzt. Beschlussvorschlag: Die Belange des Abwassers werden in der Planung berücksichtigt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan** In den textlichen Festsetzungen wird der *Punkt C.3 Verwenden von Niederschlagswasser* unter Hinweisen wie folgt ergänzt: *Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemein- und*			

	Eigentümergebrauch nach § 26 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 71 HWG zu beantragen. Es handelt sich dabei um eine Klarstellung, die keine Auswirkungen auf den materiell-rechtlichen Charakter des Bebauungsplans hat. Eine erneute Offenlage ist somit nicht erforderlich.----------	9	0	0
	Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 04.05.2010 **5)** **Bodenschutz** Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung. In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes keine Einträge ergeben. Grundwasserschäden im Bereich des Planungsgebietes sind mir nicht bekannt. Lt. den Ausführungen im Kapitel 1 „Anlass und Zweck der Planung" der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wird von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB). Kenntnisse/Aussagen zum (Nicht-)Vorhandensein von Altflächen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich sollten daher in die Begründung zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit aufgenommen werden. Beim Hinweis C.2 „Bodenschutz" der textlichen Festsetzungen ist festgelegt, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Aufsichtsbehörde zu informieren. Desweiteren wird aufgeführt, dass bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, die zuständige Aufsichtsbehörde zu beteiligen ist. Weitergehende Anforderungen werden von mir nicht gestellt. Hinweise: 1. Die Stellungnahme erfolgt nur für die Flächen, die in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt als Oberer Bodenschutzbehörde liegen. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises vorliegen. 2. Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig			

	sind. Die Prüfung nach der Präsenz von Altstandorten sollte daher - ergänzend - in Eigenverantwortung der Kommune vorgenommen werden. Städtebauliche Stellungnahme: Es wird zur Kenntnis genommen, dass von dem Dezernat Bodenschutz keine Bedenken gegen die gegenständliche Bauleitplanung vorgebracht werden. Der nebenstehende Hinweis zu Altflächen wird aufgenommen und die Begründung entsprechend redaktionell um das Kapitel 12 Altlasten ergänzt. Die weitergehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, berühren jedoch den Festsetzungsgehalt der gegenständlichen Bauleitplanung nicht. Beschlussvorschlag: Die Belange des Bodenschutzes werden in der Planung bereits angemessen berücksichtigt. Der Hinweis bzgl. Altlasten wird in die Begründung mit aufgenommen, ohne jedoch den materiell-rechtlichen Charakter zu ändern, da es sich nur um eine redaktionelle Änderung handelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan** Die Begründung wird um das *Kapitel 12 Altlasten* wie folgt ergänzt: *Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen dem Dezernat Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt keine Einträge vor und Grundwasserschäden im Bereich des Planungsgebietes sind dort nicht bekannt.* *Somit liegen grundsätzlich keine Kenntnisse/Aussagen zum (Nicht-)Vorhandensein von Altflächen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich vor.*----------	9	0	0
	Beschlussfassung des vorliegenden Entwurfes zur Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Rodau“ 3. Änderung als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB **Erläuterungen:** Mit der vorliegenden städtebaulichen Planungsabsicht der Stadt Gross Bieberau erfährt der Teilbereich des Grundstücks 44 des Bebauungsplans „Freizeitgelände Rodau“, welcher im Westen des Ortsteils Rodau liegt, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die 3. Änderung. Mithilfe des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB soll die wohnbauliche Nutzung der im Plangeltungsbereich liegenden Grundstücke den veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Durch diese Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Hauptstraße 44 ein zusätzliches Wohngebäude zu errichten. Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist kein eigenständiger Aufstellungsbeschluss erforderlich. Dieser wurde mit dem vorgenannten Aufstellungsverfahren gefasst. Bislang wurden im Zuge des nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen			

Aufstellungsverfahrens im Einzelnen die nachfolgend aufgezeigten Verfahrensschritte durchgeführt und die entsprechenden Beschlüsse von der Stadtverordnetenversammlung gefasst (wesentliche Verfahrensschritte):

25.03.2010 Schreiben im Auftrag der Stadt zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Die beteiligten TöB werden durch Übersendung des beschlossenen Satzungsentwurfs mit Begründung zur Stellungnahme aufgefordert.
Da sich die 3. Änderung nur auf das Flurstück Nr. 109 bezieht, konnten gemäß § 4a Abs. 3 S.2 BauGB Stellungnahmen nur zu diesem geänderten Teilbereich abgegeben werden.

07.05.2010 Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB.

23.04.2010 Ortsübliche Bekanntgabe der förmlichen öffentlichen Auslegung.

03.05.2010 bis einschließlich **06.06.2010** Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2. Die Bürger haben damit innerhalb der obigen Frist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

06.09.2010 Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfs i. S. d. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB und Beschlussfassung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitgelände Rodau“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der Offenlage wurden seitens des RP Darmstadt, der Deutschen Telekom und durch den Kreis Darmstadt-Dieburg Anregungen eingebracht. Die Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser, zum Bodenschutz und zum Uferbereich sowie Löschwasserbedarf und zum Schutz von Telekommunikationsanlagen wurden durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Weiterhin wurden ergänzende Aussagen zu wasserwirtschaftlichen Belangen und zu Altlasten in die Begründung aufgenommen. Da es sich bei den aufgenommenen Hinweisen und Ergänzungen lediglich um Klarstellungen redaktioneller Art handelt, ist eine erneute Offenlage nicht erforderlich.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingebracht worden.
Die v.g. Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben, mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.
Zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens sind alle Anregungen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen.
Die sich danach ergebende Planfassung ist als Satzung zur Herbeiführung der Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beschließen. Es wird zugleich festgestellt, dass nach erfolgter Behandlung und Beschlussfassung keine Anregungen, die zu einer materiell - rechtlichen Änderung des Planinhaltes führen würden, vorgebracht wurden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

	Zur Herbeiführung der Rechtskraft ist demgemäß und im Sinne des § 10 Abs. 3 BauGB der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadt ortsüblich bekannt zu machen; der Bebauungsplan erhält damit seine Rechtswirksamkeit. **Beschlussvorschlag:** a) Die im Rahmen der erfolgten förmlichen öffentlichen Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zu o. g. Bauleitplanung werden entsprechend den Vorschlägen in der vorliegenden Auflistung (Anlage 1), welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, behandelt. Der Magistrat wird beauftragt die Behörden, welche Anregungen im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten. b) Der vorliegende Bebauungsplanentwurf bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, wird hiermit als Satzung zur nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Grundlage dieses Beschlusses ist der Planentwurf des Planungs- und Ingenieurbüros InfraPro, Dipl.-Ing. Dirk Helfrich, Heppenheim mit Planstand vom Juni 2010 einschließlich Begründung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke der Gemarkung Groß-Bieberau Ortsteil Rodau, Flur 1 Nr. 107, 108, 109 und 110 und 6/5 tlw. (L3106). Der Magistrat wird beauftragt, die Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im ortsüblichen Bekanntmachungsblatt der Stadt gem. § 10 Abs. 3 BauGB herbeizuführen.----------	9	0	0
	Der Vorsitzende beendet die Sitzung des Ausschusses Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr um 20:17 Uhr. Der Vorsitzende: G. Weber Der Schriftführer: H.J. Loos			