

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Auf dem Forst II“

## **Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen und Beschlussvorschläge, Stand 30.07.2018

| Lfd. Nr. | Öffentlichkeit  | Frist vom 27.11.2017 bis 05.01.2018 |
|----------|-----------------|-------------------------------------|
|          |                 | Stellungnahme eingegangen am        |
| 1        | Stellungnahme 1 | 12.12.2017                          |
| 2        | Stellungnahme 2 | 26.12.2017                          |
| 3        | Stellungnahme 3 | 05.01.2018                          |

| Lfd. Nr. | Öffentlichkeit                                     | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|--|--|---|
| 1        | <b>Stellungnahme 1</b><br>Schreiben vom 12.12.2017 | <p>Wir danken Ihnen noch einmal ausdrücklich für die uns gegebenen Informationen und Erläuterungen und machen nachfolgend von unserer Möglichkeit zur Stellungnahme Gebrauch:</p> <p><b><u>Vorschläge und Anmerkungen zum Bebauungsplanvorentwurf „Auf dem Forst II“</u></b></p> <p><b>Freiflächen zwischen Gebäuden und Bahnlinie</b><br/>Lt. Entwurf wird entlang der östlichen Gebietsgrenze an der Bahnlinie ein Abstand von 25 m zwischen Gewerbebauten und Wegfläche eingehalten. Das ist zu begrüßen.</p> <p>Wir stellen uns die Frage, wie gewährleistet werden kann, dass die Freifläche vor den Gewerbebauten (18 m, da 7 m Grünstreifen) nicht den Schallschutz an den Gebäuden konterkariert.</p> <p>Von der Projektleiterin, Frau Lambart, wurde in der Bürgerversammlung vorgeschlagen, „harte bauliche Kanten“ in diesem Bereich zu untersagen, um Container und ähnliches mehr auszuschließen. Auch Baukräne u. ä. sollten auf den Freiflächen ausgeschlossen werden.<br/>Wir bitten darum, dies in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><b>Gebäudehöhe an der Oppenheimer Straße</b><br/>Hinter dem Park+Ride-Parkplatz sind in erster Reihe Gebäudehöhen bis 14 m erlaubt.<br/>Das ist wesentlich höher als die 8 m nördlich daneben und höher als die 12 m nördlich in 2. Reihe.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch den Ausschluss (schall)harter baulicher Kanten können erhebliche Mehrbelastungen durch Reflexionen grundsätzlich ausgeschlossen werden.<br/>Nach Realisierung der östlich der Bahn geplanten Lärmschutzwand führt die Platzierung von nebeneinander stehenden, nicht jedoch übereinander gestapelten Containern in der Freifläche zu keinen erheblichen Mehrbelastungen, da die östlich der Bahn geplante Lärmschutzwand hier die Abschirmung übernimmt.</p> <p>Im Textteil wurden unter B.4 folgende Festsetzungen aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Hochbauten jeglicher Art, Containeranlagen, Garagen, Carports, Werbeanlagen u. ä. sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.</li> <li>- Im Bereich der 18 Meter breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche westlich des privaten Pflanzgebotstreifens sind temporäre Containermulden bis 3,0 m Höhe zulässig.</li> </ul> <p>Für einen Ausschluss von Baukränen gibt es keine schalltechnische Begründung.</p> |

| Lfd. Nr. | Öffentlichkeit | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|----------------|--|---|
| 1        |                | <p>Dadurch wird auch die zugesagte Verringerung der Gebäudehöhen Richtung Ort nicht erreicht.</p> <p><b>Wir fordern, dass die Gebäudehöhe in erster Reihe auf 10 m (da etwas weiter im Westen, als die nördlicheren Gebäude) und dahinter auf 12 m begrenzt wird.</b> Das entspricht dann auch der Höhe der vorderen Gebäude in der Mitte. Das 14 Meter hohe Baufenster würde sonst zu stark herausstechen und sich zu sehr von den 8 m hohen Gebäude im Norden und den ebenfalls flachen Gebäuden im Süden (RWZ) abheben. Die hohen RWZ-Türme stehen erst in einiger Entfernung und können deshalb nicht als Begründung für die 14 m angeführt werden.</p> <p>Da die Nachfrage nach Gewerbegebieten –wie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert- sehr groß ist, sollten die reduzierten Höhen dennoch verkäuflich sein.</p> <p><b><u>Zu Abschnitt C. Punkt 4 des Vorentwurfs</u></b><br/> <b><i>Werbeanlagen</i></b> sollen gem. Vorentwurf nicht höher sein, als die tatsächlich errichtete Gebäudeoberkante.<br/> <b>Zusätzlich regen wir an, festzuschreiben, dass die Werbeanlagen nur innerhalb des Baufensters am Gebäude errichtet werden dürfen (also bspw. nicht auf der Freifläche zwischen Grünstreifen und erster Gebäudereihe).</b></p> <p><b><i>Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder u. ä. sind unzulässig:</i></b><br/> Hier sollte noch ergänzt werden: <b>Eine Blendwirkung durch Strahler o.ä. in Richtung Wohnbebauung ist unzulässig. Dies sollte auch für die Beleuchtungsmasten für den P+R-Parkplatz im Bebauungsplan vermerkt werden.</b></p> | <p>Die Gebäudehöhe wurde im gesamten südlichen Baufeld anschließend an die Oppenheimer Straße von 14 Metern durchgängig auf 12 Meter reduziert. Eine Reduzierung im östlichen Bereich auf 10 Meter wird nicht vorgenommen, da die Wohnbebauung östlich der Bahn in diesem Bereich weiter entfernt liegt als weiter nördlich. Das Baufeld soll außerdem eine einheitliche Höhenfestsetzung erhalten um die Grundstückszuschnitte flexibel halten zu können.</p> <p>Der Anregung wurde insofern entsprochen, als dass Werbeanlagen auf nicht überbaubaren Flächen unzulässig sind (B.4 des Textteils), bzw. entsprechend C.4 des Textteils, Werbeanlagen, nur auf überbaubaren Flächen zulässig sind. Beleuchtete Werbeanlagen wurden unter C.4 des Textteils an der Ostseite des Gebietes im Bereich der schallabsorbierenden Fassaden ausgeschlossen.</p> <p>Unter B.7 des Textteils ist festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung streulichtarm zu sein hat und eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen darf. Darüber hinaus ist die Betriebszeit im privaten Bereich durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen.<br/>Für den öffentlichen Raum werden die Hinweise im Zuge der Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p> |

| Lfd. Nr. | Öffentlichkeit                                     | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|--|---|---|
| 2        | <b>Stellungnahme 2</b><br>Schreiben vom 26.12.2017 | <p>Wie am Freitag im Rathaus besprochen noch einmal eine Email zum Bebauungsplan "Auf dem Forst II".</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bitten wir darum, dass der vorhandene Wirtschaftsweg neben dem Casino für landwirtschaftlichen Verkehr erhalten, ausgewiesen und ausgebaut wird, um die in nördlicher Richtung verbliebenen Ackerflächen erreichen zu können. Für die reibungslose Anfahrt und für die Abfuhr der Ernteprodukte benötigen wir einen Anschluss an den verbleibenden Feldweg im Norden. Fahrbahnbreite von 3,5 Metern und befestigter Rand zum Ausweichen bei Gegenverkehr (auch mit Radfahrern) und eine Achslast von mind. 9t.</p> <p>Ansonsten bliebe nur der Anschluss im Norden direkt auf die stark befahrene B44 bzw. den Brückenfuß der K158 (Groß-Gerauer-Str), was aus meiner Sicht auch ein Gefahrenpotenzial beim Auffahren birgt.</p> <p>Als Feuerwehrmann ist zudem meine <b>(private)</b> Meinung, dass der Weg unbedingt auch als zweiter denkbarer Rettungsweg erhalten bleiben muss, auch um den Bahnhof zu erreichen! Sollte die alleinige Zufahrt an der B26 aus irgendwelchen Gründen gesperrt, oder bspw. durch eine Baustelle nur einseitig befahrbar sein, geht viel Zeit verloren. Für die FF Wolfskehlen wäre die Anfahrt aus Richtung Norden immer eine Alternative.</p> <p><b>@ Herr Götz:</b><br/>Ich habe im Umweltbericht noch die Passage gefunden, die ich gesucht hatte: 2.3.8. Dies lehnen wir grundsätzlich ab, da es eine Wirtschafterschwernis in der Flur und eine Wertminderung der Flächen mit sich bringt.</p> <p><i>"Als landschaftsplanerische Maßnahme wird im Flächennutzungsplan nördlich des bestehenden Gewerbegebietes die Anlage von Ackerwildkrautstreifen bzw. von Staudenstreifen entlang von landwirtschaftlichen Wegen vorgeschlagen. Die Anlage von Ackerwildkrautstreifen bzw. von Staudenstreifen entlang von landwirtschaftlichen Wegen kann</i></p> | <p>Der bestehende Wirtschaftsweg ist für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie als Fuß- und Radweg nutzbar und wird entsprechend ausgebaut. Die Bezeichnung „Wirtschaftsweg“ wird in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Siehe oben. Der Wirtschaftsweg ist auch für die Feuerwehr nutzbar.</p> <p>Im Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Ackerwildkrautstreifen bzw. Staudenstreifen im Sinne der Darstellung des Flächennutzungsplans festgesetzt oder gefordert.</p> <p>Die aus artenschutzrechtlichen Gründen vorgesehene Anlage eines Blühstreifens zur Verbesserung der Lebensraumqualität für</p> |

| Lfd. Nr. | Öffentlichkeit                                     | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|--|---|---|
|          |  | <i>ggf. die aus artenschutzrechtlichen Gründen vorgesehene Anlage eines Blühstreifens zur Verbesserung der Lebensraumqualität für Feldlerchen ergänzen. Um die Störungen durch Verkehr, Fußgänger, Hunde, Katzen und Prädatoren zu vermindern sollte der Blühstreifen aber nicht entlang von Wegen angelegt werden, was nördlich des bestehenden Gewerbegebietes auch nicht der Bearbeitungsrichtung der Flurstücke entspricht."</i>  | Feldlerchen muss mit Zustimmung der Grundstückseigentümer umgesetzt werden.   |
| <b>3</b> | <b>Stellungnahme 3</b><br>Schreiben vom 05.01.2018 | <p>Wir vertreten die Raiffeisen Waren Zentrale Rhein Main eG, Altenberger Straße 1a, 50668 Köln (RWZ), die auf dem Grundstück Oppenheimer Straße 28, 84560 Riedstadt, einen Betrieb eingerichtet hat.</p> <p>Die Stadt Riedstadt hat den Entwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Auf dem Forst II“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27. November 2017 bis 5. Januar 2018 offengelegt. Den Entwurf haben wir durchgesehen. Für unsere Mandantin nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die RWZ begrüßt die Bauleitplanung der Stadt Riedstadt, mit der weitere Flächen für Gewerbegebiete ausgewiesen werden sollen. Wir regen allerdings an, die Belange der ansässigen Unternehmen, Insbesondere der RWZ intensiver zu berücksichtigen. Soweit ersichtlich, wird - vereinfacht gesagt - der Betrieb der RWZ auf den Bestand gesetzt, Änderungen oder Erweiterungen waren nicht zulässig. Wie für vergleichbare Betriebe üblich, ist es aber notwendig, künftig Änderungen oder Erweiterungen vorzunehmen. Dies sollte nicht begrenzt oder ausgeschlossen werden, indem Voraussetzungen für die Zulassung von Vorhaben geschaffen werden, die die Möglichkeiten der Erschließung und Entstehung von Emissionen begrenzen oder ausschöpfen. Daher sollte der Entwurf zur Art und zum Maß der Bebauung verringert werden.</p> <p>1. Der Text der Bekanntmachung des Planentwurfs entspricht nicht den aktuellen Anforderungen.</p> | <p>Es ist nicht zu erkennen, dass betriebsansässige Firmen durch den Bebauungsplan „Auf dem Forst II“ eingeschränkt werden. Der Bebauungsplan entfaltet seine Festsetzungen nur innerhalb des Plangebietes. Eine aktuelle Verkehrsuntersuchung weist nach, dass das bestehende Straßennetz die Mehrbelastung aufnimmt. Eine Schallemissionskontingentierung wird lediglich für das Plangebiet vorgenommen und berücksichtigt die Vorbelastung durch die bestehenden Betriebe. Die Art der Nutzung wird daher aufrechterhalten. Das Maß der Nutzung wurde entlang der Oppenheimer Straße hinsichtlich der Höhe eingeschränkt und von 14 Meter auf 12 Meter reduziert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Lfd. Nr. | Öffentlichkeit | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag  |
|----------|----------------|--|--|
| 3        |                | <p>2. Die Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Bedenken, dass ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB vorliegt und der Entwurf nicht den Zielen der Raumordnung angepasst ist, sind nicht ausgeräumt.</p> <p>3. Die Aufarbeitung des Sachverhalts und die Bewertung der Grundlagen durch die beauftragten Dienstleister sind nicht sachgerecht erfolgt.</p> <p>a) Die Oppenheimer Straße grenzt an die Bahnlinie und ist für den PKW- und LKW-Verkehr eine Sackgasse. Die Anbindung zur B 26 ist problematisch. Es gibt häufig Unfälle. Nach der Verkehrsuntersuchung von R+T aus März 2013 soll eine Ampelanlage erforderlich, aber auch ausreichend sein.</p> <p>Die Nutzung der Grundstücke in der näheren Umgebung hat sich seit 2013 weiterentwickelt. Ob die Verkehrsuntersuchung noch aktuell ist, kann den offengelegten Unterlagen nicht entnommen werden. Die Aktualität unterstellt, ist die Verkehrsuntersuchung nicht prüfbar. Die Annahmen und Grundlagen für das künftige Verkehrsaufkommen unter Nr.3.1 sind nur allgemein beschrieben. Unter Hinweis auf Literatur und die Flächenfestlegungen sei ein bestimmten Kunden- und Besucherverkehr zu erwarten. In Anbetracht der Größe des Plangebiets und der hohen Ausnutzungsmöglichkeiten ist das Verkehrsaufkommen eher zu gering angesetzt. Wir regen an, die Untersuchung aktualisieren zu lassen, die Beurteilungsgrundlagen offenzulegen und insbesondere</p> | <p>Laut dem Regionalplan Südhessen 2010 dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden sofern keine "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" ausgewiesen sind (Z3.4.2-4). Für das Plangebiet liegt eine Flächenneuausweisung von 4,9 ha vor, ein Zielabweichungsverfahren ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert mit dem Ziel 4,9 ha Gewerbefläche statt ca. 3 ha Mischgebietsfläche auszuweisen.</p> <p>Es liegt eine aktuelle Verkehrsuntersuchung vom 03.05.2018 vor und ist Bestandteil der Auslegungsunterlagen zum Bebauungsplanentwurf.</p> <p>In der Untersuchung wird einerseits die grundsätzliche Leistungsfähigkeit des Anschluss-Knotenpunktes behandelt und es werden Aussagen zur Verkehrsabwicklung auf der Oppenheimer Straße getroffen.</p> <p>Das Erweiterungsgebiet verursacht täglich 1.140 Kfz-Fahrten. (570 Quell- und 570 Zielfahrten). In der morgendlichen Spitzenstunde sind es 55 Zielfahrten und 16 Quellfahrten. In der nachmittäglichen Spitzenstunde sind es 25 Zielfahrten und 68 Quellfahrten.</p> <p>Diese zusätzlichen Verkehrsmengen von weniger als 2 Fahrzeugen pro Minute ändern die Verkehrssituation in der Oppenheimer Straße nicht wesentlich und können abgewickelt werden. Dazu ist keine zweistreifige Straße erforderlich, theoretisch könnte die Verkehrsmenge einstreifig mit gegenseitigem Abwarten abgewickelt werden (z.B. wenn in der Erntezeit viele Fahrzeuge</p> |

| Lfd. Nr. | Öffentlichkeit | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|----------------|--|---|
| 3        |                | <p>den tatsächlichen Erschließungsverkehr der bisherigen Betriebe zugrunde zu legen. Die punktuelle Verkehrszählung ist zu geringen Verkehrsmengen gekommen. Sie ist nicht repräsentativ. Tatsächlich ist der Verkehr umfangreicher, insbesondere zur Erntezeit Juli bis August. Der Rückstau des Erschließungsverkehrs auf der Oppenheimer Straße bis zur Bertha-von-Suttner-Straße kann in Extremsituationen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Vorsorglich rege ich an, den bereits erheblichen Erschließungsverkehr in dem Quartier zu berücksichtigen und zu untersuchen, ob die vorhandenen Straßen ausreichend sind, um den Erschließungsverkehr aus dem neuen Plangebiet aufzunehmen oder ob weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.</p> <p>b) Mit der schalltechnischen Untersuchung von Modus Consult aus Oktober 2017 sollen der Gewerbelärm, der Verkehrslärm in und außerhalb des Plangebiets beurteilt werden. Die Ausarbeitung ist vergleichsweise ungewöhnlich. Beispielhaft sei auf das Folgende hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach der Aufgabenstellung sollen Grundlagen für den Planentwurf geschaffen werden. Auf Seite 30 werden aber Festsetzungen des Entwurfs gerechtfertigt.</li> <li>- Die Ermittlung der Grundlagen greift zu kurz. Bei dem von der Eisenbahn ausgehenden Lärm wird eine bisher nur geplante Lärmschutzwand zugrunde gelegt (Seite 13), obwohl ihre Errichtung nicht sichergestellt ist.</li> <li>- Bei dem Gewerbelärm sind die Emissionen der vorhandenen Betriebe nicht hinreichend berücksichtigt. Unter Nr. 5.1.3 soll die Geräuschvorbelastung an maßgebenden Immissionsorten ermittelt werden. Tatsächlich erfolgen nur allgemeine Hinweise. Lediglich am Ende</li> </ul> | <p>auf eine Abfertigung im Bereich Raiffeisen warten).</p> <p>Dies kann nicht nachvollzogen werden. Die Aufgabenstellung (Seite 6 des Fachbeitrags Schall) benennt die zur Beurteilung notwendigen Grundlagen, d.h. die DIN 18005 und die DIN 45691 für den Planentwurf, d.h. ohne Schallschutzmaßnahmen. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung führt dann zum Bebauungsplan, in dem die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Vorgehensweise ist verbindlich vorgegeben.</p> <p>Die Errichtung der Lärmschutzwand ist dahingehend sichergestellt, als dass bereits das Planfeststellungsverfahren eingeleitet ist. Die Fertigstellung der Lärmschutzwand wird vor der Realisierung des Gewerbegebietes erfolgt sein.</p> <p>Die Herangehensweise an die Ermittlung der Vorbelastung ist im Fachbeitrag Schall im Kapitel 5.1.3 nicht ausreichend beschrieben und wurde ergänzt.<br/>Die vorhandene, planungsrechtliche Vorbelastung ist jedoch im Plan 7 des Fachbeitrags hinreichend dokumentiert.<br/>Zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung der</p> |



| Lfd. Nr. | Öffentlichkeit | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|----------------|---|---|
| 3        |                | <p>wird auf eine in der Tat zu erwartende Überschreitung geltender Immissionsrichtwerte hingewiesen. Der Konflikt sei bei der Geräuschkontingentierung zu berücksichtigen.</p> <p>- Die Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691 ist aber kein geeignetes Instrument zur Ermittlung der Geräuschvorbelastung. Sie setzt eine sachgerechte Ermittlung der Vorbelastung voraus.</p> <p>- Soweit unter Nr. 5.1.4, Nr.3, eine arithmetische Reduzierung des Planwertes um 6 dB(A) diskutiert wird, wird nicht hinreichend dargelegt, ob tatsächlich das Relevanzkriterium nach Nr.3.2.1 TA-Lärm sinngemäß erfüllt werden könnte. Es wird angeregt,</p> | <p>Gewerbeflächen des Plangebiets werden zunächst die Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen in den umliegenden Misch- und Gewerbegebieten an den maßgeblichen schutzwürdigen Nutzungen ermittelt. Die gewerblich genutzten Flächen weisen eine sehr unterschiedliche Nutzungsintensität auf. Daher wird unabhängig von derzeit vorhandenen oder messbaren Geräuscheinwirkungen für Gebiete ohne Festsetzungen in Bebauungsplänen ein von der Gebietsart abhängiger Ansatz gemäß der DIN 18005, Abschnitt 5.2.3 gewählt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Gewerbegebiete 60 dB(A)/m² tags und nachts,</li> <li>▸ Mischgebiete 55 dB(A)/m² tags und nachts.</li> </ul> <p>Abweichend von den Vorgaben der DIN 18005 wird in der Nacht ein um 15 dB(A) verringerter Emissionsansatz gewählt, da im Umfeld der emittierenden Nutzungen Wohnnutzungen vorhanden bzw. zulässig sind, die nach der TA Lärm in der Nacht einen um 15 dB(A) erhöhten Schutzanspruch im Vergleich zum Tag genießen. Eine im Vergleich zum Tag unverminderte Betriebstätigkeit in der Nacht ist in der Bestandssituation nicht möglich.</p> <p>Somit wird für Flächen ohne konkrete Festsetzungen oder dezidierte schalltechnische Untersuchungen für die Gewerbegebietsteilflächen ein flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP) von 60 dB(A)/m² am Tag und 45 dB(A)/m² in der Nacht, für eingeschränkte Gewerbeflächen sowie Mischgebiete ein FSP von 55 dB(A)/m² am Tag und 40 dB(A)/m² in der Nacht in Ansatz gebracht.</p> <p>Diese Aussage ist korrekt. Die DIN 45691 dient ausschließlich der Lärmkontingentierung, nicht der Ermittlung der Vorbelastung.</p> <p>Siehe oben.</p> |

| Lfd. Nr. | Öffentlichkeit | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag  |
|----------|----------------|---|--|
| 3        |                | <p>das tatsächliche und genehmigte Emissionsverhalten der vorhandenen Betriebe zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auch wenn der Betrieb unserer Mandantin nicht innerhalb des Plangebiets liegt, sei angemerkt, dass die Annahme von Modus Consult in der schalltechnischen Untersuchung, Plan-Nr 1a, untersetzt ist. Es sind Zahlen von 55/45 dB(A) angegeben. Eine Erläuterung ist nicht erfolgt. Sollte es sich um ein Flächenkontingent für den Bestand handeln, wäre es zu gering angesetzt. Unsere Mandantin ist berechtigt, mit dem Betrieb 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Bezug auf Gewerbelärm zu verursachen.</li> <li>- Soweit Emissionskontingente vorgeschlagen werden, fehlen städtebauliche Argumente, die auch in dem übrigen Planentwurf nicht geliefert werden. Vielmehr drängt sich der Eindruck auf, die Immissionsrichtwerte eines MI werden als Emissionskontingente für 7 von 8 Teilflächen vorgeschlagen. Es ist nicht dargelegt, ob mit diesen Emissionskontingenten überhaupt Gewerbebetriebe künftig angesiedelt werden können. Daran bestehen Zweifel, weil die Vorbelastung bereits hoch ist und selbst nach Einschätzung von Modus Consult Überschreitungen denkbar sind.</li> </ul> <p>Die schalltechnische Untersuchung sollte aktualisiert und entsprechend den geltenden Normen vorgenommen werden. Derzeit ist nicht ausgeschlossen, dass Richtwertüberschreitungen vermieden werden. Da für den Gewerbelärm Summenpegel in künftigen Genehmigungsverfahren zu ermitteln wären, könnten Änderungen oder Erweiterungen bei der RWZ schwierig oder unmöglich werden.</p> | <p>Die im Plan 1a des Fachbeitrag Schall angegebenen Werte geben das nach Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wolfskehlen-West“ für die Teilfläche festgesetzte Lärmkontingent (siehe Festsetzung 2.2.2 sowie Planeinschrieb) wieder. Die darin festgesetzten Emissionskontingente gelten dabei je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.</p> <p>Die festgesetzten Emissionskontingente von 60/ 45 dB(A)/m<sup>2</sup> tags / nachts entsprechen denen eines uneingeschränkten Gewerbebetriebes. Mit diesen Kontingenten ist es gerade möglich, innerhalb der Nutzungen des Gewerbegebietes die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 /50 dB(A) tags / nachts einzuhalten.</p> <p>Im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Geräuscheinwirkungen, die von den gewerblichen Flächen im Plangebiet ausgehen und als Geräuschzusatzbelastung zu verstehen sind, in Verbindung mit den Geräuscheinwirkungen vorhandener gewerblicher Nutzungen (Geräuschvorbelastung), an den maßgebenden Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets, wo sich Geräuschvorbelastung und Zusatzbelastung zur Gesamtgeräuschbelastung überlagern, zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen. Ein geeignetes Mittel zur Sicherstellung des angestrebten Ziels ist die Geräuschkontingentierung. Die maximal zulässige</p> |

| Lfd. Nr. | Öffentlichkeit | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag  |
|----------|----------------|---|--|
| 3        |                | <p>4. Der Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen ähnelt bei Betrachtung der überbaubaren Grundstücksflächen eher einem MI oder WA. Die Baufenster entlang der äußeren Grenzen haben eine geringe Tiefe. Es ist nicht erkennbar, dass Betriebe sachgerecht angesiedelt werden könnten.</p> <p>Da die Wohnbebauung jenseits der Eisenbahntrasse bereits durch den Lärm der Eisenbahn stark belastet ist, regen wir an, keine zusätzliche Belastung durch weitere Gewerbeflächen zu schaffen, ohne sachgerechten Lärmschutz zu betreiben. Wenn an der Planung festgehalten werden sollte, wäre eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall entlang der Eisenbahntrasse zweckmäßig.</p> <p>5. Innerhalb des Plangebiets sind Bereiche für öffentliche Stellplätze vorgesehen. Wir regen an, diese Bereiche deutlich auszuweiten. Erfahrungsgemäß kommen mehr Personen mit dem PKW als notwendige Stellplätze in einem Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind. Daher werden PKW regelmäßig in Bereichen abgestellt, in denen ein Parken unzulässig ist. Insbesondere Zufahrten zu Gewerbebetrieben werden beeinträchtigt.</p> <p>6. In dem Planentwurf ist die Oppenheimer Straße als Erschließungsstraße dargestellt. Entlang eines Teils des</p> | <p>Schallabstrahlung der schallemittierenden Teilfläche im Plangebiet (Zusatzbelastung) wurde im Fachbeitrag ermittelt und durch Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan umgesetzt. Die Geräuschkontingentierung wurde gemäß der DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006 vorgenommen. Eine Überarbeitung des Fachbeitrags ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Flächenhafte Ausweisungen überbaubarer Flächen im mittleren Bereich des Plangebietes und mögliche Bautiefen von mindestens 20 m an den Gebietsrändern entsprechen nicht der Überbaubarkeit eines WA. Die Ausweisung von Mischgebieten erfolgt nicht auf Grund der Ausweisungen von überbaubaren Flächen, sondern auf Grund der Nutzung. Das Gewerbegebiet „Auf dem Forst II“ bietet Ansiedlungsmöglichkeiten für größere Firmen sowie für kleinere Handwerksbetriebe. Wohnnutzung ist ausgeschlossen.</p> <p>Eine Überlagerung der Geräusche des Verkehrslärms sowie des Anlagen- und Gewerbelärms ist nach nationalem Recht nicht zulässig. Außerdem sei darauf verwiesen, dass der (Schienen) Verkehrslärm mit Pegeln von bis zu 76 / 77 dB(A) tags / nachts (Plan 12) gegenüber dem Gewerbelärm mit maximal zulässigen Pegeln von 55 / 40 dB(A) tags / nachts mit um mehr als 21 / 37 dB(A) tags / nachts höher liegt. Eine Verschlechterung der Gesamtlärmsituation kann somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Der P&amp;R-Parkplatz im südöstlichen Gebietsbereich befindet sich auf Grund der Zusage von Landeszuschüssen mit 51 Kfz-Stellplätzen und 34 Fahrrad-Stellplätzen bereits im Bau. Die Anzahl der Stellplätze wird für genügend erachtet. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt für Privatflächen werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Die Verkehrsgrünfläche wurde in der Planzeichnung zurück genommen. Die Zufahrtsmöglichkeit des Betriebsgrundstückes</p> |

| Lfd. Nr. | Öffentlichkeit | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag                                     |
|----------|----------------|---|---|
| 3        |                | <p>Betriebsgrundstücks unserer Mandantin ist eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Inwieweit sie mit dem Bestand übereinstimmt oder Änderungen vornimmt, ist ohne weitere Informationen nicht erkennbar. Nach erster Einschätzung ist die Verkehrsgrünfläche umfangreicher als der Bestand. Sollte die Zufahrtsmöglichkeit des Betriebsgrundstücks hierdurch eingeschränkt werden, regen wir an, diese Einschränkung zurückzunehmen. Die Erschließung des Betriebsgrundstücks durch Auflieger, Sattelschlepper, Silofahrzeuge usw. muss weiterhin möglich bleiben. Inwieweit durch die Planung mit dem neuen Baugebiet eine Konfliktlage durch die Erschließung der Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsteht, ist auf den ersten Blick nicht erkennbar. Vorsorglich sollte dies aufgearbeitet werden.</p> <p>Die RWZ will Ihren Betrieb für Agrartechnik, ihren Raiffeisenmarkt, die Getreideannahmestelle mit weiteren Hallen aufrechterhalten und künftig weiterentwickeln. Damit Änderungen oder Erweiterungen möglich sind, sollten Einschränkungen durch weitere Bauleitplanung in der Nachbarschaft nicht dazu führen, dass zu beachtende Emissionswerte z. B. durch die in dem neuen Plangebiet zulässigen Betriebe ausgeschöpft werden. Daher sollten die Tatsachenermittlungen und -bewerten aktualisiert und auf der Grundlage der aktuellen technischen Regelwerke erfolgen.</p> <p>Bitte halten Sie uns über die weitere Entwicklung und eine mögliche Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB informiert.</p> <p>Zur Vermeidung von Weiterungen ist die RWZ gerne bereit, die Einzelheiten bei einem Besprechungstermin mit Ihnen zu erörtern. Sollten sie davon Gebrauch machen wollen, lassen Sie es mich bitte wissen, damit ein allseits passender Termin vereinbart werden kann.</p> | <p>bleibt unverändert.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Wird beachtet.</p> |

| Lfd. Nr. | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange  | Frist vom 27.11.2017 bis 05.01.2018  |                              |
|----------|--|--------------------------------------|------------------------------|
|          |  | Verlängerung bis                     | Stellungnahme eingegangen am |
| 1        | Amt für Bodenmanagement Heppenheim, FB 22  |                                      |                              |
| 2        | BASF SE  |                                      | 15.12.2017                   |
| 3        | Beregnungs- und Bodenverband Erfelden  |                                      |                              |
| 4        | Bischöfliches Generalvikariat Mainz  |                                      |                              |
| 5        | Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen,<br>c/o Jörg Weise                                |                                      |                              |
| 6        | BUND Landesverband Hessen e.V.   |                                      | 09.01.2018                   |
| 7        | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen d. Bundeswehr-Referat,<br>Infra I 3 |                                      | 27.11.2017                   |
| 8        | Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte  |                                      | 04.01.2017                   |
| 9        | Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest   |                                      | 03.01.2018                   |
| 10       | e-Netz Südhessen GmbH & Co.KG  |                                      | 21.12.2017                   |
| 11       | Evonik Industries AG   |                                      | 04.12.2017<br>29.11.2017     |
| 12       | ExxonMobil Production, Deutschland GmbH  |                                      | 06.12.2017                   |
| 13       | Fraport AG   |                                      | 13.12.2017                   |
| 14       | Gemeindevorstand Büttelborn  |                                      |                              |
| 15       | Gemeindevorstand Biebesheim/Rhein  |                                      | 11.12.2017                   |
| 16       | Gemeindevorstand Trebur  |                                      |                              |
| 17       | Gemeindevorstand Stockstadt/Rhein  |                                      | 01.12.2017                   |
| 18       | Handwerkskammer Rhein-Main   |                                      | 19.12.2017                   |
| 19       | Hess. Bauernverband e.V.   |                                      |                              |
| 20       | Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.   |                                      |                              |
| 21       | Hess. Landesamt f. Umwelt, Naturschutz u. Geologie,<br>Geologischer Dienst                         |                                      |                              |
| 22       | Hessen Forst Groß-Gerau  |                                      |                              |
| 23       | Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt  |                                      | 22.12.2017                   |
| 24       | HSE Technik GmbH Co.KG   | Rechtsnachfolger e-Netz (Lfd Nr. 10) |                              |
| 25       | Hessenwasser GmbH & Co.KG  |                                      |                              |

| Lfd. Nr. | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange  | Frist vom 27.11.2017 bis 05.01.2018 |                                      |
|----------|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
|          |  | Verlängerung bis                    | Stellungnahme eingegangen am         |
| 26       | IHK Darmstadt  |                                     | 14.12.2017                           |
| 27       | Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Regionalplanung und Umwelt                          | 19.01.2018<br>19.01.2018            |                                      |
| 28       | Kath. Pfarramt Goddelau  |                                     |                                      |
| 29       | Kirchenverwaltung der Evangelische Kirche von Hessen-Nassau                                |                                     |                                      |
| 30       | Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG  |                                     | 01.12.2017                           |
| 31       | Kreishandwerkerschaft für den Kreis Groß-Gerau   |                                     |                                      |
| 32       | Kreislandwirt des Kreises Groß-Gerau, Werner Wald  |                                     |                                      |
| 33       | Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, Bezirksarchäologie/Inventarisierung |                                     | StN1: 12.12.2017<br>StN2: 21.12.2017 |
| 34       | Landesjagdverband Hessen e.V.  |                                     |                                      |
| 35       | Landeswohlfahrtsverband Hessen   |                                     | 29.11.2017                           |
| 36       | Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau  |                                     | 28.12.2017                           |
| 37       | Magistrat der Stadt Griesheim  |                                     | 29.11.2017                           |
| 38       | Magistrat der Stadt Pfungstadt   |                                     | 15.12.2017                           |
| 39       | Magistrat der Stadt Gernsheim  |                                     | 29.11.2017                           |
| 40       | NABU - Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.   |                                     |                                      |
| 41       | Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 Koordinierungsstelle                              |                                     | 02.01.2018                           |
| 42       | Regierungspräsidium Darmstadt, III 23 Kampfmittelräumdienst                                |                                     | 04.01.2018                           |
| 43       | Regionalbauernverband Starkenburg e.V.   |                                     |                                      |
| 44       | Rhein Petroleum GmbH   |                                     | 28.11.2017                           |
| 45       | Verband Hess. Fischer e.V.   |                                     |                                      |
| 46       | Wanderverband Hessen e.V.  |                                     |                                      |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB  | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs- / Beschlussvorschlag   |
|----------|---|---|---|
| 1        | <b>Amt für Bodenmanagement Heppenheim</b><br>FB 22                        | -   |   |
| 2        | <b>BASF SE</b><br>Schreiben vom 15.12.2017                                | Die BASF SE ist von dem Vorhaben nicht betroffen.   | Wird zur Kenntnis genommen.   |
| 3        | <b>Beregnungs- und Bodenverband Erfelden</b>                              | -   |   |
| 4        | <b>Bischöfliches Generalvikariat Mainz</b>                                | -   |   |
| 5        | <b>Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen</b><br>c/o Jörg Weise | -   |   |
| 6        | <b>BUND Landesverband Hessen e.V.</b><br>Schreiben vom 09.01.2018         | <p>Wir haben grundsätzlich keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Realisierung der im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>Baumpflanzungen auf den Grundstücken</li> <li>Der 7 m breite Gehölzstreifen am Ostrand</li> <li>Die Begrünung von Dachflächen zu 75 %</li> <li>Die Begrünung von Zäunen und Wänden</li> <li>Die Anlage eines Blühstreifens von 10 mal 100 m in der Umgebung des Plangebietes als Ausgleich für die Störung eines Feldlerchenreviers.</li> <li>Eine insektenverträgliche Außenbeleuchtung wird überwacht.</li> </ul> </li> <li>Während der Bautätigkeit werden die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz der im Plangebiet lebenden Tiere umgesetzt: <ul style="list-style-type: none"> <li>Ein Reptilienschutzzaun entlang der Bahnlinie</li> <li>Keine Eingriffe in den dortigen Vegetationsbereich</li> </ul> </li> </ul> <p>Außerdem regen wir an, eine Regenwasserversickerung auf den Grundstücken vorzuschreiben. Dazu sind die im Versickerungsgutachten beschriebenen Maßnahmen vorzusehen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten und von den Bauherren bzw. der Stadt Riedstadt zu beachten und umzusetzen. Hinweise auf mangelnde Beachtung der Festsetzungen werden durch die Stadt Riedstadt überprüft.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Nach B.7. der textlichen Festsetzungen, sind „Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke (...) mit wasserdurchlässigem, versickerungsfähigem Pflaster nach der Definition der Entwässerungssatzung § 2 der Stadt Riedstadt anzulegen“.</p> <p>Nach D.4. der textlichen Festsetzungen ist das Dachflächenwasser auf den Grundstücken gem. § 37 Abs. 4 HWG zu bewirt-</p> |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB  | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag  |
|----------|---|--|--|
|          |   |  | <p>schaften. Zudem wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Riedstadt verwiesen.</p> <p>Mit diesen Festsetzungen sollen einerseits die Versickerung von auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser und andererseits die kommunalen Bestimmungen zur Einleitung von auf Dächern anfallenden Niederschlagswasser gesichert werden. Somit führt eine Festsetzung zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken zur Überbestimmung.</p> |
| <b>7</b> | <p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen d. Bundeswehr</b><br/>Referat, Infra I 3</p> <p>Schreiben vom 27.11.2017</p> | <p>Im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Nach Auswertung der übersandten Unterlagen liegt aus Militärischer Sicht keine Betroffenheit bezüglich der im Betreff genannten Bauleitplanung vor.</p> <p>Somit bestehen gegen das Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter seitens der Bundeswehr keine Bedenken.</p>   | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>   |
| <b>8</b> | <p><b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien</b><br/>Region Mitte</p> <p>Schreiben vom 04.01.2018</p>  | <p>Die Stadt Riedstadt weist ein neues Gewerbegebiet einschließlich kleinerer Flächen für Parkflächen aus. Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen Ihnen hiermit folgende Stellungnahme als TöB zu o. a. Verfahren:</p> <p>Zu einem früheren Vorentwurf gaben wir bereits im Juli 2015 eine Stellungnahme ab (TÖB-FFM-15-U175). Der aktuelle Planentwurf weist ein verkleinertes Plangebiet aus, so dass nun keine DB-eigenen Flächen mehr im Geltungsbereich liegen. Weiterhin wird unser in der o.a. Stellungnahme aufgeführter Wunsch nach Beibehaltung des bestehenden Feldwegs zwischen Plangebiet und Bahnanlagen in der aktuellen Planung berücksichtigt.</p> <p>Somit bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Auf dem Forst II" keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die folgenden Hinweise im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:</p> <p><b>Kabel und Leitungen</b></p> <p>Zu dem Gebiet liegen dem zuständigen Fachdienst nur unzureichende Leitungspläne vor. Der genaue Verlauf der Kabel ist daher nicht bekannt und die Kabel und Leitungen müssen im Falle einer Bebauung mit Schürfgruben und Kabelsuchgerät</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf den Sachstand wird im Textteil unter E.5 hingewiesen. Vom Tiefbauplaner (Straßen und Kanal) werden im Zuge der Ausführungsplanung Bestandspläne eingeholt und in die Planung eingearbeitet. Zu Beginn der Bauausführung werden</p>   |



| Lfd. Nr. | Behörden und TöB  | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|---|---|---|
| 8        | <b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien</b><br>Region Mitte  | geortet werden.<br><br><b>Erreichbarkeit der Bahnanlagen</b><br>Durch die vorhandene Bebauung östlich der Gleise ist hier ein Erreichen oder Verlassen der Bahnanlagen im Notfall stark eingeschränkt bis unmöglich.<br>Es ist daher sicherzustellen, dass ein Erreichen oder Verlassen der Gleise von westlich der Bahn weiterhin möglich ist, z.B. durch Erhalten oder Aufwerten (Befestigen) des dort derzeit vorhandenen Feldweges oder Freihaltung entsprechender Zugangsflächen.<br><br><b>Immissionsduldung</b><br>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).<br><br>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb auf der planfestgestellten Strecke ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.<br><br>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der <b>Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten</b> und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. | entsprechende Suchgrabungen durchgeführt.<br><br>Durch die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Feldweges ist das Erreichen oder Verlassen der Bahnanlage im Notfall wie bisher gesichert.<br><br>Wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung vom Oktober 2017 / Juli 2018 wird die Festsetzung zur Umsetzung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume empfohlen, die in den textlichen Festsetzungen unter B.8. festgesetzt wurden. Geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 4109 sind auszubilden.<br><br>Unter E.5 der textlichen Festsetzungen wird auf die Anlagen der Deutschen Bahn AG, deren Auswirkungen und auf die zu treffenden Schutzvorkehrungen verwiesen. |
| 9        | <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Niederlassung Südwest<br><br>Schreiben vom 03.01.2017<br>Anlage Lageplan | 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:   | Wird zur Kenntnis genommen.   |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB                                    | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag  |
|----------|---|--|--|
| 9        | Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest | <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommu-</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p> |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB   | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag |
|----------|--|---|---------------------------------|
| 9        | <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Niederlassung Südwest           | <p>nikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.<br/>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li> <li>• 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.“</li> <li>• 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,</li> <li>• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonenvorgesehen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li> <li>• die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul> |                                 |
| 10       | <b>e-Netz Südhessen GmbH &amp; Co.KG</b><br>Schreiben vom 21.12.2017 | Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der ENTEGA Netz AG sowie deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH & Co. KG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.   | Wird zur Kenntnis genommen.     |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB              | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|-------------------------------|---|---|
| 10       | e-Netz Südhessen GmbH & Co.KG | <p>In Wolfkehlen sind wir Netzbetreiber der Sparten Gas und Wasser.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:</p> <p>Die Trinkwasserversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Die Löschwasserversorgung des Planungsbereiches ist abhängig von der zukünftigen Nutzung und erfolgt nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr.</p> <p>Die gasseitige Anbindung und Erschließung des neuen Gewerbegebietes erfolgt durch e-Netz Südhessen.</p> <p>Beachten Sie bitte auch die auf der Westseite im Geh- und Radweg befindliche Gashochdruckleitung DN 100 St. Vor Baubeginn ist zwingend ein Ortstermin zu vereinbaren. Suchschachtungen im Bereich der Gashochdruckleitung sind in Handschachtung auszuführen.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Wir beantragen Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Ihr Ansprechpartner hierfür für die Sparten Gas und Wasser ist Herr Thomas Neudert in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel. (06151) 701-8758<br/>mail: Thomas.Neudert@e-netz-suedhessen.de</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p> | <p>Wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Auf den Mindestabstand von 2,5 m wird unter B.9. des Textteils verwiesen.</p> |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB   | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag |
|----------|--|---|---------------------------------|
| 11       | <b>Evonik Industries AG</b><br>Schreiben vom 29.11.2017<br>Anlage Lageplan | <p>Durch die BASF SE wurden wir, die Evonik Technology &amp; Infrastructure GmbH, mit der Betriebsbetreuung der Ethylenfernleitung KE-LU (DN 250) beauftragt. Die BASF SE hat die anliegenden Unterlagen uns zugesendet. Die Fernleitung verläuft westlich vom o. g. Bebauungsplangebiet.</p> <p>Dem anliegenden Plan und dem Bebauungsplan „Auf dem Forst“ 4. Änderung vom 13.07.2016 ist der Verlauf der Leitung zu erkennen.</p> <p>Für das o.g. eingegrenzte Gebiet ist die weitere Beteiligung nicht notwendig.</p> <p>Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>  | Wird zur Kenntnis genommen.     |
| 12       | <b>ExxonMobil Production, Deutschland GmbH</b><br>Schreiben vom 06.12.2017 | Anlagen der vom EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.  | Wird zur Kenntnis genommen.     |
| 13       | <b>FraportAG</b><br>Schreiben vom 13.12.2017                               | <p>Zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bau-schutzbereiches gemäß §12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.</p> <p>Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbe-reichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt-Main vom 30.09.2011 (GVBI 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrs-flughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschrän-kungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.</p> | Wird zur Kenntnis genommen.     |
| 14       | <b>Gemeindevorstand Büttelborn</b>   | -   |                                 |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB   | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag |
|----------|--|---|---------------------------------|
| 15       | <b>Gemeindevorstand Biebesheim/Rhein</b><br>Schreiben vom 11.12.2017                       | Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 21.11.2017 teilen wir mit, dass seitens der Gemeinde Biebesheim am Rhein <b>keine</b> Einwände zu den Unterlagen bezüglich des Bebauungsplans „Auf dem Forst II“ der Stadt Riedstadt bestehen.   | Wird zur Kenntnis genommen.     |
| 16       | <b>Gemeindevorstand Trebur</b>   | -   |                                 |
| 17       | <b>Gemeindevorstand Stockstadt/Rhein</b><br>Schreiben vom 01.12.2017                       | Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan "Auf dem Forst II" teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Stockstadt am Rhein keine Bedenken bestehen.   | Wird zur Kenntnis genommen.     |
| 18       | <b>Handwerkskammer Rhein-Main</b><br>Schreiben vom 19.12.2017                              | Wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.   | Wird zur Kenntnis genommen.     |
| 19       | <b>Hess. Bauernverband e.V.</b>  | -   |                                 |
| 20       | <b>Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.</b>                            | -   |                                 |
| 21       | <b>Hess. Landesamt f. Umwelt, Naturschutz u. Geologie</b><br>Geologischer Dienst           | -   |                                 |
| 22       | <b>Hessen Forst Groß-Gerau</b>   | -   |                                 |
| 23       | <b>Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt</b><br>Schreiben vom 22.12.2017 | Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.  | Wird zur Kenntnis genommen.     |
| 24       | <b>HSE Technik GmbH Co.KG</b>  | Rechtsnachfolger e-Netz (lfd.Nr. 10)  |                                 |
| 25       | <b>Hessenwasser GmbH &amp; Co.KG</b>   | -   |                                 |
| 26       | <b>IHK Darmstadt</b><br>Schreiben vom 14.12.2017   | Vielen Dank, dass wir erneut zu dem Bauleitplan Stellung nehmen können.<br><br>Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von neuen Gewerbegebietsflächen, sowie einer Park & Ride Anlage angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet von Wolfskehlen.<br><br>Wir begrüßen die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen und äußern keine weiteren Bedenken zum Bebauungsplan. Wir bedanken uns für die Aufnahme unserer Anregungen aus unserer | Wird zur Kenntnis genommen.     |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB   | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|--|---|---|
|          |  | <p>ersten Stellungnahme vom 19.06.2015 und den Einzelhandel für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zu zulassen. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir ebenfalls keine Anregungen.</p>   |   |
| 27       | <p><b>Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau</b><br/>Regionalplanung und Umwelt</p> <p>Schreiben vom 19.01.2018</p> | <p>Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Allg. Verkehrsangelegenheiten, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Immissionsschutz und Gefahrenabwehr zugrunde. Die Stellungnahme des Amtes für den ländlichen Raum liegt als Anlage bei.</p> <p>Seitens des Fachdienstes <b>Regionalentwicklung und Mobilität</b> wird nochmals auf die Stellungnahme vom 26.06.2015 verwiesen. Die Planung ist teilweise nicht aus den Vorgaben des FNP und des Regionalplans entwickelt. Es ist insbesondere die Einhaltung des zulässigen Gewerbeflächenzuwachses 2006-2020 darzulegen.</p> <p>Sofern das angeführte Zielabweichungsverfahren von 2003 in den Regionalplan eingeflossen ist, dürfte es sicherlich keine Probleme geben. Dies ist aber nicht aus dem Regionalplan ersichtlich. Daher muss aus unserer Sicht zwingend nochmals eine Klärung erfolgen, da die Stadt ansonsten die Vorgaben des Regionalplans 2011 zu beachten hat.</p> <p>Sollten die festgesetzten 16 ha Gewerbeflächenenerweiterung der Stadt Riedstadt insgesamt für den Zeitraum nachgewiesen werden und eine Berichtigung des FNP seitens des Regierungspräsidiums als zulässig angesehen werden, so bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Der Fachdienst Regionalentwicklung und Mobilität sieht die zusätzlichen Verkehrsmengen, die durch die geplante Bebauung entstehen werden, kritisch für das Verkehrssystem auf den Bundesstraßen B 26 und B 44. Vor allem zusätzliche Verkehre in Richtung Groß-Gerau werden die bereits angespannte Situation</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Laut dem Regionalplan Südhessen 2010 dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden sofern keine "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" ausgewiesen sind (Z3.4.2-4).</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird geändert mit dem Ziel 4,9 ha Gewerbefläche statt ca. 3 ha Mischgebietsfläche auszuweisen.</p> <p>Die Einhaltung des zulässigen Gewerbeflächenzuwachses wird in der Begründung dargelegt.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Die aktuelle Verkehrsuntersuchung vom Mai 2018 betrachtet die Verkehrsverteilung, die zurzeit vom Gewerbegebiet ausgeht. Es zeigt sich, dass zurzeit bis zu 12 % des Verkehrs, der auf das Gewerbegebiet zurückzuführen ist, nach Norden auf die B 44 fährt. Die Schwerverkehrsfahrzeuge der Firma Transgourmet</p> |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB   | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|--|--|---|
| 27       | <b>Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau</b><br>Regionalplanung und Umwelt | <p>in Domheim und in Groß-Gerau weiter verschärfen. Von daher regen wir an, dass die Stadt Riedstadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf die Unternehmen einwirkt, dass Fahrten von und zur Autobahn möglichst über die B 26 und möglichst nicht nachts erfolgen.</p> <p>Aus Sicht des <b>Radverkehrs</b> ergeben sich zu der vorlegten Planung die folgenden Anmerkungen: Zur Förderung der Fahrradnutzung und im Sinne des Klimaschutzes sollte für Beschäftigte und Besucher ein ausreichendes, Stellplatzangebot für Fahrräder (Fahrradbügel möglichst mit ADFC-Prüfsiegel) in Eingangsnähe geschaffen werden, an denen der Rahmen des Fahrrades sicher angeschlossen werden kann.</p> <p>Aus Sicht des <b>Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> bestehen gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf, Stand Oktober 2017, im Grundsatz keine Bedenken.</p> <p>Zum Thema Artenschutz sind die folgenden Hinweise und Anregungen in den weiteren Planungsphasen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor Satzungsbeschluss ist die genaue Lage der CEF-Maßnahme für die Feldlerche unter Angabe von Gemarkung, Flur und Flurstück festzulegen und ein entsprechender Hinweis in die Festsetzungen aufzunehmen.</li> </ul> | <p>fahren zu einem geringeren Anteil nach Norden auf die B 44. Es sind 6 bis 10 %.</p> <p>Es wird prognostiziert, dass sich durch die Gebietserweiterung die Verkehrsmenge auf der B 44 am südlichen Ortseingang von Dornheim um 1 % erhöhen wird (140 zusätzliche Kfz/Tag bei aktuell gezählten 11.025 Kfz/Tag). Diese Veränderung liegt deutlich unter den täglichen Schwankungen und hat z.B. schalltechnisch keine Auswirkungen. Der Beurteilungspegel in dB(A) bleibt bis zur ersten Nachkommastelle unverändert.</p> <p>Fazit: Von der Erweiterungsfläche geht Mehrverkehr aus, der auch die Ortslage von Groß-Gerau Dornheim und Groß-Gerau Berkach tangiert. Aufgrund des bestehenden Straßennetzes ist der Anteil dieses Mehrverkehrs gering. Mind. 88 % des Verkehrs wählt andere Routen. Die Veränderung der Verkehrsmenge durch die Erweiterungsfläche liegt unter der Spannbreite der werktäglichen Verkehrsmengen und wird daher nicht zu einer maßgeblichen Veränderung der Beurteilung der Verkehrssituation beitragen.</p> <p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes ein P&amp;R-Parkplatz mit Fahrrad-Stellplätzen festgesetzt. In der Ausführungsplanung sind 34 Fahrrad-Stellplätze mit Anlehnbügel vorgesehen. Die Festsetzung von Fahrrad-Stellplätzen auf den Baugrundstücken ist nach der Hessischen Bauordnung Sache der einzelnen Kommunen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt beinhaltet keine Festsetzung zu Fahrrad-Stellplätzen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird beachtet und im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert.</p> |



| Lfd. Nr. | Behörden und TöB   | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|--|--|---|
| 27       | <b>Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau</b><br>Regionalplanung und Umwelt | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Auswahl der Saatgutmischung ist darauf zu achten, dass diese nur gebietsheimische Arten umfasst. Aus fachlicher Sicht empfehlen wir, das Mahdgut abzufahren. Durch das ebenfalls in der Artenschutzprüfung beschriebene Mulchen kommt es zu einem erhöhten Nährstoffeintrag auf der Fläche, wodurch sich ggf. die Artenzusammensetzung der Blütmischung negativ verändert, indem vor allem Arten mit hohem Nährstoffbedarf gedeihen. Wird das Mahdgut abgefahren, ist darauf zu achten, dass die Pflanzen wenigstens einmal im Jahr aussamen können.</li> <li>Redaktionell ist anzumerken, dass auf Seite 15 des Artenschutzbeitrages der Prüfbogen für die Zauneidechse nicht vollständig ausgefüllt ist.</li> </ul> <p>Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Seite 15 des Umweltberichtes) wird ein Kompensationsdefizit festgestellt, welches durch die Zuordnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Riedstadt ausgeglichen werden soll. Hier ist die konkrete, zugeordnete Maßnahme mit Lage, Flächenabgrenzung und Maßnahmenbeschreibung zu benennen (Seite 21) und in die Festsetzungen zumindest als Hinweis zu übernehmen.</p> <p>Gegen die oben genannten Planungen bestehen aus <b>wasserrechtlicher</b> Sicht keine Bedenken. Wir bitten jedoch darum in den Unterlagen „Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften“ unter Punkt B, Nummer 7 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ bei dem Unterpunkt bezüglich der Fahrwege und Stellflächen von LKW einzufügen, dass diese wasserundurchlässig (Asphalt oder Beton) zu befestigen sind.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchZuV) geprüft. Gegen seine Aufstellung bestehen aus Sicht des <b>Immissions-schutzes</b> keine Bedenken. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Kreisausschuss mit Ausnahme der gem. § 4 Abs. 1 a) bis d) ImSchZuV aufgelisteten Anlagen für sonstige Anlagen, die gewerblichen Zwecken dienen bzw. im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen Verwendung finden, nicht zuständig ist.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Artenschutzbeitrag wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Wurde aufgenommen unter E.7 und 8 des Textteils und wird im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB   | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|--|--|---|
| 27       | <b>Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau</b><br>Regionalplanung und Umwelt | <p>Hinweise oder Anregungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich.</p> <p>Die folgende Stellungnahme des Fachdienstes <b>Gefahrenabwehr</b> gliedert sich in Forderungen und Hinweise:</p> <p><u>Forderungen</u></p> <p>1) Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.</p> <p>Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.</p> <p>2) Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.</p> <p>Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 17 HBO notwendige Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.</p> <p>Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.</p> <p>Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.</p> | <p>Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die e-netz Südhessen GmbH &amp; Co. KG, die das Wasserversorgungsnetz plant und baut. Dabei richtet sich die e-netz Südhessen GmbH &amp; Co. KG uneingeschränkt nach den diesbezüglichen Technischen Regelwerken DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 405. Zum Zwecke und als Grundlage der Planung der Wasser- und Gasversorgungsanlagen erhält die e-netz Südhessen vom Tiefbauplaner die Ausführungspläne für Verkehrs- und Entwässerungsanlagen überlassen, sobald diese fertiggestellt sind.</p> <p>Wird im Baugenehmigungsverfahren durch die Baurechtsbehörde geprüft bzw. gefordert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren beachtet.</p> <p>Die baulichen Rettungswege der Gebäude sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (Bauplanungsrecht), sondern im Bauantragsverfahren. Sie sind durch die Architekten nach geltendem Bauordnungsrecht nachzuweisen und werden im Baugenehmigungsverfahren durch die Baurechtsbehörde geprüft bzw. gefordert.</p> |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB   | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|--|--|---|
| 27       | <b>Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau</b><br>Regionalplanung und Umwelt | <p>Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.</p> <p>3) Flächendeckende, akustisch ausreichend dimensionierte Sirenen-Beschallung des Planungsgebietes (bei Wohn- und Gewerbegebieten); nachweislich der in beigefügter Beschallungsbegutachtung für die Ortslage ausgewiesenen Defizite.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>1) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.</p> <p>Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.</p> <p>Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.</p> <p>2) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / -behälter) herzustellen.</p> <p>3) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei</p> | <p>Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p> <p>Die Vorgaben werden von der e-netz Südhausen GmbH &amp; Co. KG, die das Wasserversorgungsnetz plant und baut, berücksichtigt.</p> <p>Diese Vorgaben werden von der e-netz Südhausen GmbH &amp; Co. KG, die das Wasserversorgungsnetz plant und baut, berücksichtigt.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Das auf den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallende Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal abgeleitet, der nach den aktuellen Technischen Regelwerken bzw. der darin</p> |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB  | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|---|---|---|
| 27       | <p><b>Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau</b><br/>Regionalplanung und Umwelt</p> <p>Fachdienst Regionalentwicklung und Mobilität<br/>Schreiben vom 02.01.2018</p> | <p>Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.</p> <p>Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau baut derzeit sein digitales Bebauungsplankataster aus. Ziel ist es, für den gesamten Kreis Groß-Gerau die rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Begründungen digital im internen Geographischen Informationssystem zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde in den letzten Monaten eine große Zahl alter Bebauungspläne eingescannt, was mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden war. Damit die zukünftigen, rechtskräftigen Bebauungspläne nicht auch nachträglich gescannt werden müssen, wäre es wünschenswert, wenn ab sofort die neuen Bebauungspläne neben der Papierform auch im pdf-Format, optional auch als tif-Datei, vorgelegt werden würden. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: <a href="mailto:Regio@kreisgg.de">Regio@kreisgg.de</a><br/>Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.</p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft/ Feldflur bestehen gegen o.g. Planung kritische Bedenken.</p> <p>1. Wir verweisen auf die Stellungnahme von Herrn Kisling vom 23.06.2015 (siehe Anlage), da diese weiterhin aktuell ist.</p> <p>In dem vorgelegten Bebauungsplan wurde die geplante Fläche zwar verkleinert, dennoch sind die betroffenen Flurstücke 31, 32, 33 und 35 in der Flur 3, Gemarkung Wolfskehlen, im Regionalplan Süd (RPS 2010) als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen. Alle betroffenen landwirtschaftlichen Flächen sind von hoher Bodengüte, gut erschlossen und berechnungsfähig. Somit ist davon auszugehen, dass sie dauerhaft in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben, wenn dieses Vorhaben nicht umgesetzt würde.</p> <p>2. Bei Durchführung des Bebauungsplanes sind folgende Punkte zu beachten</p> | <p>vorgegebenen Regenspende bemessen wird, zzgl. einer Leistungsreserve von mind. 25 %.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens digital zur Verfügung gestellt.</p> <p>Siehe unten unter Schreiben vom 23.06.2015.</p> <p>Sofern keine "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden (Regionalplan Südhessen 2010, Z3.4.2-4).</p> <p>Das Planungsgebiet umfasst eine Neuausweisung von 4,9 ha, davon sind bereits ca. 3 ha als „Vorranggebiet Siedlung“ ausgewiesen. Die landwirtschaftliche Fläche wird daher zulässigerweise als Bauland in Anspruch genommen. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.</p> |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB  | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag  |
|----------|---|--|--|
| 27       | <p><b>Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau</b><br/>Fachdienst Regionalentwicklung und Mobilität</p> <p>Regionalentwicklung und Umwelt<br/>Schreiben vom 23.06.2015</p> | <p>a. Ein bereits bestehender Wirtschaftsweg ist nun als „Fahr- und Radweg West“ gekennzeichnet. Die hierfür bereits bestehende Widmung als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg (VZ 260 + Z 1026-38) ist zu erhalten und <b>ein befestigter Anschluss an den Betonplattenweg im Norden</b> zu gewährleisten. Dazu sollte die Fahrbahn 3,5 m breit sowie ein Wegbankett von 0,75 m auf beiden Seiten vorhanden sein. Der Weg muss eine Achslast von 9 t zulassen.</p> <p>b. Die landwirtschaftlichen Wirtschaftswege sind zu erhalten bzw. auszubauen. Die Benutzung der beiden Wege ist während der Bauphase sicherzustellen. Wir weisen darauf hin, dass bei der Eingrünung/ Bepflanzung in dem Planungsgebiet die Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen eingehalten werden (§§ 38 - 40 und 45 HNRG).</p> <p>c. Wir regen an, die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen mit dem örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirt) und den Bewirtschaftern der Flächen abzustimmen und die Maßnahmen analog zu den Vorgaben von § 2 Abs. 3 Satz 1 der Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben vom 1. September 2005) zu entwickeln und umzusetzen.</p> <p>Es sollten für Kompensationsmaßnahmen nicht noch mehr landwirtschaftliche Nutzflächen verloren gehen. Deshalb schlagen wir als Alternative vor, auf den nicht überbauten oder befestigten Baugrundstücksflächen keine Grünflächen anzulegen, sondern diese mit Blühmischungen einzugrünen. Weiterhin könnten die in den Industriegebieten der Stadt vorhandenen Ruderalflächen in Blühflächen umgewandelt und so ökologisch aufgewertet werden.</p> <p>Aus der Sicht der von uns zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1. Die betroffenen Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Sie sind von hoher</p> | <p>Der bestehende Wirtschaftsweg ist für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie als Fuß- und Radweg nutzbar und wird entsprechend ausgebaut. Die Bezeichnung „Wirtschaftsweg“ wird in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Außerhalb des Baugebietes ist nur die aus artenschutzrechtlichen Gründen vorgesehene Anlage eines Blühstreifens geplant. Die Maßnahme soll mit Zustimmung der Grundstückseigentümer umgesetzt werden. Als Maßnahme zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote zum Schutz der Feldlerchen muss die Maßnahme im Bereich der Feldflur umgesetzt werden um die beabsichtigte Wirkung zu erzielen.</p> <p>Außer für den artenschutzrechtlich erforderlichen Blühstreifen werden für Kompensationsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen.</p> <p>Diese Aspekte wurden in der Umweltprüfung berücksichtigt.</p> |

| Lfd. Nr.  | Behörden und TöB   | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag  |
|-----------|--|--|--|
| <b>27</b> |  | <p>Bodengüte, eben und gut erschlossen. Es ist davon auszugehen, dass sie aus diesen Gründen dauerhaft in der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben.</p> <p>2. Aus der Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft I Feldflur bedarf es zunächst eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen (RPS 2010), da das Vorranggebiet Landwirtschaft in erheblichem Umfang durch Bebauung verloren geht und der öffentliche Belang der Landwirtschaft I Feldflur vermutlich auch durch die notwendigen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen beeinträchtigt wird. Zudem ist der Bereich der Stadt Riedstadt und der angrenzenden Kommunen durch den Verlust von landwirtschaftlich wertvollen Flächen geprägt, die in den vergangenen Jahren durch Bebauung verloren gegangen sind.</p> <p>3. Der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen stellt den betroffenen Bereich in der Karte „Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen“ als besonders wertvolle Fläche in der höchsten Stufe 1 a dar. Die Aussagen dieses Fachplans sind in den Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Festsetzungen des RPS 2010 bzw. in die Umweltprüfung zu integrieren.</p> | <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde zurückgenommen, so dass landwirtschaftliche Flächen unter 5 ha in Anspruch genommen werden und daher kein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen erforderlich ist.</p> <p>Ein Abweichungsantrag ist nicht erforderlich (s.o.). Im Umweltbericht wird das Schutzgut Boden mit der Teilfunktion Ertragspotenzial, was der Bedeutung als Lebensraum von Kulturpflanzen entspricht, berücksichtigt. Darüber hinausgehende landwirtschaftliche Belange gehören nicht zu den Umweltbelangen nach § 1 (6) 7 BauGB, die nach § 2 (4) BauGB in der Umweltprüfung zu betrachten sind.</p> |
| <b>28</b> | <b>Kath. Pfarramt Goddelau</b>                                     | -  |  |
| <b>29</b> | <b>Kirchenverwaltung der Evangelische Kirche von Hessen-Nassau</b> | -  |  |
| <b>30</b> | <b>Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG</b><br>Schreiben vom 01.12.2017   | <p>Die Anlagen unserer Bereiche Gas- und Stromtransport und Bauabteilung sind von den vg. Verfahren nicht betroffen.</p> <p>Ihre Unterlagen senden wir zu unserer Entlastung hiermit zurück.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>   | Wird zur Kenntnis genommen.  |
| <b>31</b> | <b>Kreishandwerkerschaft für den Kreis Groß-Gerau</b>              | -  |  |
| <b>32</b> | <b>Kreislandwirt des Kreises Groß-Gerau</b> - Werner Wald          | -  |  |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB   | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag  |
|----------|--|---|--|
| 33       | <p><b>Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie</b><br/>Bezirksarchäologie/Inventarisierung</p> <p><b>Stellungnahme 1</b><br/>Schreiben vom 12.12.2017</p> | <p>Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Hinweise auf Siedlungsstrukturen unbekannter Zeitstellung und Wegesysteme).</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.</p> <p>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 ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als 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.</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.<br/>Unter <a href="http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list">http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list</a>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der <b>Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.</b></p> | <p>In Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen wurden die erforderlichen Maßnahmen in die Wege geleitet.</p> <p>Eine geophysikalische Untersuchung hat konkrete Hinweise zur Lage der Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs erbracht. Für das Bebauungsplanverfahren ist damit der Nachweis der Bodendenkmäler erfolgt und ein Meßbild hat Hinweise zur Ausdehnung erbracht.</p> <p>In einer zweiten Untersuchungsart soll mittels Suchschnitten die Denkmalqualität abschließend geklärt werden. Vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen wurden die erforderlichen Suchschnitte vorgegeben. Mit den Grabungsarbeiten soll in der KW 35 2018 durch eine Fachfirma begonnen werden. Anschließend kann vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen eine qualifizierte Aussage hinsichtlich des weiteren Umgangs mit den Bodendenkmälern getroffen werden.</p> <p>Vorsorglich wird die Option eines Genehmigungsvorbehaltes (§ 18 Abs. 1 HDSchG) der Bebauung im Plangebiet durch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen aufgenommen.</p> |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB   | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|--|---|---|
| 33       | <p><b>Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie</b><br/>Bezirksarchäologie/Inventarisaton</p> <p><b>Stellungnahme 2</b><br/>Bau- und Kunstdenkmalpflege<br/>Schreiben vom 21.12.2017</p> | <p>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmal-schutzbehörde beim Kreis Groß-Gerau zur Kenntnis</p> <p><b>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</b></p> <p>Leider wurden wir nicht von Ihnen über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Forst II" in Riedstadt informiert. Da ich heute durch Zufall die Unterlagen einsehen konnte, aber leider nun nicht genügend Zeit für eine Stellungnahme habe, möchte ich Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Bearbeitungszeit so äußerst knapp bemessen und eine detaillierte Stellungnahme nun nicht möglich ist. Ich werde erst wieder am 12.01.2017 im Hause sein.</p> <p>Daher möchte ich Ihnen folgende Hinweise in Kürze geben. Die Fläche ist an sich baudenkmalpflegerisch nicht relevant, da sich dort keine Baudenkmäler oberirdisch befinden. Allerdings waren bisher die identifikationsstiftenden Elemente der Orte die Kirchtürme und Schlösser. Daher ist auch bei einer Bebauung im Außenbereich und in den davorgelagerten Gewerbegebieten darauf zu achten, dass diese nicht die bisherige Maßstäblichkeit der ländlich geprägten Orte stark überformen. Sie sollten sich also ebenfalls an den Ortsbildprägenden Gebäuden in ihrer Masse und der Höhe orientieren, sie also nicht übertönen oder dominieren und um einiges niedriger als beispielsweise die Kirchtürme und ähnliches bleiben. Auch in ihrer Farbigkeit und Material sollten sie sich eher zurückhaltend zeigen, also nicht mit grellen oder weithin sichtbaren (Signal)Farben sowie nicht mit stark reflektierenden Farben gestaltet, vielmehr sollte eine gefällige, sich in die natürliche Landschaft einfügende matte Farbgebung gewählt werden. Eine Minderung ihrer dominanten Wirkung sollte bei den Gewerbebauten in Form einer entsprechenden Baukörperuntergliederung und Bepflanzung Berücksichtigung finden.</p> | <p>Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie wurde im Zuge der TöB-Beteiligung mit Datum vom 21.11.2017 angehört.</p> <p>Die Maßstäblichkeit anhand der Baugrenzen und Bauweise (B.3), die Gebäudehöhen (B.2.2) und die Farbigkeit sowie das Material (C.1.1) orientieren sich an den bereits bestehenden Gewerbegebieten, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu gewährleisten. Die Begrünung der baulichen Anlagen wird unter C.3 des Textteils berücksichtigt.</p> |



| Lfd. Nr. | Behörden und TöB  | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag  |
|----------|---|--|--|
|          |   | In dieser Hinsicht käme hier der Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG zum Tragen, hier ist insbesondere das zentral im Ort auf einer leichten Anhöhe stehende Einzel-KD "Evangelische Kirche Wolfskehlen" zu berücksichtigen. Dies gilt aber auch für die Landmarken / räumlich wirksamen Einzeldenkmäler der nahe umliegenden Ortschaften. Wenn Sie die Benennung dieser wünschen, müssten Sie mir eine angemessene Frist einräumen. Der Abteilung Archäologie aus unserem Hause bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.   | Aufgrund der Entfernung von etwa 500 Meter, der Abgrenzung der Kirche mit dem Gewerbegebiet durch Wohnbebauung entlang der Oppenheimer Straße und der Arrondierung des bereits bestehenden Gewerbegebietes, das bereits einen gewissen Einfluss auf die Umgebungswirkung hat, kann eine Veränderung der Umgebung des Baudenkmals ausgeschlossen werden, die sich negativ auf die Bedeutung des Denkmals auswirkt.  |
| 34       | Landesjagdverband Hessen e.V.                                   | -  |  |
| 35       | Landeswohlfahrtsverband Hessen<br>Schreiben vom 29.11.2017      | Durch den o. a. Bebauungsplan werden Interessen des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind daher nicht vorzubringen.<br>Die uns zugesandten Unterlagen sind zu unserer Entlastung wieder beigelegt.  | Wird zur Kenntnis genommen.  |
| 36       | Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau<br>Schreiben vom 28.12.2017 | Die Kreisstadt Groß-Gerau nimmt zu dem Bebauungsplanvorentwurf wie folgt Stellung:<br><br><u>Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt</u><br>Der Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt stellt den südlichen Bereich des Plangebietes in einer Größenordnung von ca. 3 ha. als gemischte Baufläche (M) und den verbleibenden nördlichen Teil des Plangebietes als "Flächen für die Landwirtschaft" dar.<br><br>Durch die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes ist der Bebauungsplan nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, so dass neben der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst II“ auch die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.<br><br><b><u>Verkehrsentwicklung, insbesondere für Stadtteile Dornheim und Berkach</u></b><br>Das Plangebiet wird über die Oppenheimer Straße an die B 26 angeschlossen. 300 m weiter westlich mündet die B 26 in die B 44. 2 km weiter nördlich trifft die B 44 auf den Stadtteil Dornheim und daran anschließend auf den Stadtteil Berkach. Die beiden Stadtteile sind damit unmittelbar von dem Gewerbeverkehr betroffen. | Der Flächennutzungsplan wird geändert mit dem Ziel 4,9 ha Gewerbefläche statt ca. 3 ha Mischgebietsfläche auszuweisen.<br><br>Die aktuelle Verkehrsuntersuchung vom Mai 2018 betrachtet die Verkehrsverteilung, die zurzeit vom Gewerbegebiet ausgeht bezogen auf die B 26 und die B 44.<br>Es zeigt sich, dass zurzeit bis zu 12 % des Verkehrs, der auf das Gewerbegebiet zurückzuführen ist, nach Norden auf die B 44 fährt. Die Schwerverkehrsfahrzeuge der Firma Transgourmet fahren zu einem geringeren Anteil nach Norden auf die B 44. |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB  | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag  |
|----------|---|---|--|
| 36       | Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau                       | <p>In unserer Stellungnahme zu der Planung aus dem Jahr 2015 hatten wir gefordert, dass im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung die überregionalen verkehrlichen Auswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet darzustellen sind.</p> <p>Aufgrund dieser Forderung haben Sie uns nun eine Verkehrsuntersuchung vom März 2013 vorgelegt. Diese weist allerdings nur nach, dass der Knotenpunkt B 26 / Oppenheimer Straße nach vollständiger Besiedlung des 3. Bauabschnittes weiterhin leistungsfähig ist. Zu den überregionalen verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes werden auch nunmehr keine Aussagen getroffen.</p> <p>Wir halten daher an unserer Forderung fest, dass im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung die überregionalen verkehrlichen Auswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet, insbesondere die verkehrlichen Entwicklungen auf der B 44, in der Ortsdurchfahrt Dornheim und für den Stadtteil Berkach darzustellen sind.</p> <p><b><u>Vorrang der Innenentwicklung</u></b><br/>Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht zu entnehmen, ob brachliegende oder nicht genutzte Flächen innerhalb des Stadtgefüges als alternative Standorte für die Ansiedlung von Gewerbe in Betracht gezogen wurden. Dies ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu prüfen und entsprechend darzustellen.</p> | <p>Es sind 6 bis 10 %.<br/>Demnach wählt mind. 88 % des Verkehrs des Gewerbegebietes andere Routen und fährt nicht durch Dornheim und Berkach. Dies ist nicht zuletzt auf das Straßennetz zurückzuführen.</p> <p>In der aktuellen Verkehrsuntersuchung vom Mai 2018 wird auf dieser Grundlage prognostiziert, dass sich durch die Gebietserweiterung die Verkehrsmenge auf der B44 am südlichen Ortseingang von Dornheim um 140 zusätzliche Kfz/Tag erhöhen wird. Dieser Querschnitt weist aktuell 11.025 Kfz/Werktag auf. Damit liegt die relative Veränderung durch den Mehrverkehr bei ein bis zwei Prozent und liegt damit unter den täglich feststellbaren Schwankungen. Schalltechnisch hat eine solche Zunahme praktisch keine Auswirkungen. Der Beurteilungspegel in dB(A) bleibt bis zur ersten Nachkommastelle unverändert.</p> <p>Die Veränderung der Verkehrsmenge durch die Erweiterungsfläche liegt unter der Spannbreite der werktäglichen Verkehrsmengen und wird nicht zu einer maßgeblichen Veränderung der Beurteilung der Verkehrssituation führen. Ein Großteil des Verkehrs des Gewerbegebiets wählt zurzeit andere Routen und wird auch zukünftig andere Routen wählen.</p> <p>Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens für das Handels- und Gewerbezentrum „Auf dem Forst“ in einer Größe von insgesamt 21,5 ha, folgte das Regierungspräsidium der Argumentation der Stadt Riedstadt, dass der Ortsteil Wolfskehlen als neuer Gewerbeschwerpunkt innerhalb der Stadt Riedstadt die günstigsten Voraussetzungen erfüllt. Das Plangebiet dient der Arrondierung des Gewerbegebietes in Richtung Ortskern. Alternative Standorte sind aufgrund der Art der Bauflächen in Wolfskehlen nicht in Betracht zu ziehen, da der südliche Bereich des Plangebietes im Flächennutzungsplan als letzte unbebaute Mischgebietsfläche der Gemarkung Wolfskehlen dargestellt und als Gewerbefläche nutzbar ist. Verfügbare Reserven im Bestand bzw. Leerstände sind nicht vorhanden.</p> |
| 37       | Magistrat der Stadt Griesheim<br>Schreiben vom 29.11.2017 | Für die Beteiligung an den o.a. Bauleitplanverfahren bedanken wir uns. Die Planungen haben wir eingesehen. Seitens der Stadt Griesheim werden keine Bedenken und Anregungen zu o.g. Bauleitplanungen vorgebracht.   | Wird zur Kenntnis genommen.  |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB   | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|--|---|---|
| 38       | <b>Magistrat der Stadt Pfungstadt</b><br>Schreiben vom 15.12.2017                                      | Wir bedanken uns für die frühzeitige Beteiligung im Rahmen des genannten Bauleitplanverfahrens. Die Planunterlagen haben wir eingesehen.<br><br>Seitens der Stadt Pfungstadt werden keine Bedenken oder Anregungen zur oben genannten Bauleitplanung vorgebracht.<br><br>Für den weiteren Planungsverlauf wünschen wir Ihnen alles Gute.  | Wird zur Kenntnis genommen.   |
| 39       | <b>Magistrat der Stadt Gernsheim</b><br>Schreiben vom 29.11.2017                                       | Durch das o. a. Bauleitplanverfahren werden Belange der Schöferstadt Gernsheim nicht beeinträchtigt<br><br>Wir haben keine Anregungen vorzubringen und wünschen Ihnen für die weiteren Planungen einen guten Verlauf.   | Wird zur Kenntnis genommen.   |
| 40       | <b>NABU - Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.</b>  | -   |   |
| 41       | <b>Regierungspräsidium Darmstadt</b><br>Dez. 31.2 Koordinierungsstelle<br><br>Schreiben vom 02.01.2018 | Aus Sicht der <b>Raumordnung und Landesplanung</b> nehme ich wie folgt Stellung:<br><br>In Kapitel 3.1 der Begründung sind die regionalplanerischen Aspekte zunächst grundsätzlich zutreffend beschrieben. Sofern noch Aussagen bezüglich der Tabellenwerte (Tabelle 3 des RPS/RegFNP 2010, 16 ha Gewerbe für Riedstadt) bzw. eine Auseinandersetzung im Hinblick auf die Einhaltung des Wertes ergänzt werden, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel werden ausdrücklich begrüßt.<br><br>Zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes nach Baugesetzbuch (§ 8 Absatz 2 BauGB) steht noch die in der Begründung genannte Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren aus.<br><br>Aus der Sicht des <b>Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> nehme ich wie folgt Stellung:<br><br>Das Vorhaben beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks RIED. Schutzgebiete werden nicht berührt. Negative Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ sind aufgrund der Entfernung | Wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Einhaltung des zulässigen Gewerbeflächenzuwachses wird in der Begründung dargelegt.<br><br>Der Flächennutzungsplan wird geändert mit dem Ziel 4,9 ha Gewerbefläche statt ca. 3 ha Mischgebietsfläche auszuweisen.<br><br>Wird zur Kenntnis genommen. |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB   | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag  |
|----------|--|---|--|
| 41       | <b>Regierungspräsidium Darmstadt</b><br>Dez. 31.2 Koordinierungsstelle | <p>und der Lage nicht zu erwarten. Insofern bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im weiteren Verfahren umzusetzen. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Aus Sicht der <b>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt</b> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Grundwasser</u><br/>Bei den vorgelegten Unterlagen handelt es sich um einen Vorentwurf. Festlegungen mit Begründung sind noch nicht erfolgt. Zu den aus meiner Sicht zu vertretenden Belangen kann noch keine Stellungnahme abgegeben werden, da diese im vorgelegten Vorentwurf noch nicht dargestellt sind. Grundsätzlich sind aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange die in der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ vom Juli 2014 vorgegebenen Punkte abzuarbeiten. Insbesondere folgende Punkte sind in den Antragsunterlagen auszuführen: <b>Bedarfsermittlung und Deckungsnachweis:</b> Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.</p> <p><b>Versickerung von Niederschlagswasser:</b> Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.</p> | <p>Wird von der e-netz Südhessen GmbH &amp; Co. KG im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 wird unter E.3 im Textteil verwiesen. Der Hinweis auf das Merkblatt DWA-M 153 wurde ergänzt.</p> <p>Das auf den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallende Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal abgeleitet, der nach den aktuellen Technischen Regelwerken bzw. der darin vorgegebenen Regenspende bemessen wird, zzgl. einer Leistungsreserve von mind. 25 %.</p> <p>Nur das auf den befestigten Flächen des P&amp;R-Parkplatzes anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort in seitliche</p> |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB  | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|---|--|---|
| 41       | Regierungspräsidium Darmstadt<br>Dez. 31.2 Koordinierungsstelle | <p><b>Bemessungs-GW Stände vorhanden:</b> In dem Plangebiet ist mit <b>sehr hohen Grundwasserständen</b> (Grundwasserflurabstände 0-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Für die Stadt Riedstadt wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt Riedstadt vor. Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen - 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. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Bitte nehmen Sie die entsprechenden Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor. Außerdem bitte ich Sie einen Hinweis bezüglich der Lage innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplans und der Bemessungsgrundwasserstände in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p><b>Grundwasserbewirtschaftungsplan:</b> Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Ich bitte Sie, einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p><b>UVP:</b> In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfind-</p> | <p>Mulden und Rigolen zur Versickerung gebracht. Hierfür liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde vor.</p> <p>Zur Feststellung der tatsächlichen Grundwasserstände im Planungsgebiet wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben, dass detaillierte Angaben zu den Grundwasserständen und den darauf basierenden Bau- und Bemessungswasserständen enthält.</p> <p>Es wird auf das Gutachten verwiesen.</p> <p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfes ist die HQ100-Linie eingetragen.</p> <p>Im Textteil wird unter D.3 darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ zu beachten sind.</p> <p>Der Hinweis ist unter D.3 des Textteils enthalten (s.o.)</p> <p>Der Inhalt der Umweltprüfung wird entsprechend ergänzt.</p> |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB  | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|---|--|---|
| 41       | Regierungspräsidium Darmstadt<br>Dez. 31.2 Koordinierungsstelle | <p>lichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.</p> <p><u>Oberflächengewässer</u><br/>Ich bitte in den Rechtsgrundlagen der textlichen Festsetzungen der Planunterlagen das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Hessische Wassergesetz (HWG) in der jeweils gültigen Fassung zu ergänzen.</p> <p>Weiterhin wird in den Planunterlagen aufgeführt, dass das Niederschlagswasser neben einer angedachten Versickerung anteilig über die Regenwasserkanalisation in den Scheidgraben eingeleitet werden soll. Es lässt sich jedoch nicht erkennen, welche quantitativen Anteile versickert bzw. in das Gewässer eingeleitet werden sollen. In diesem Zusammenhang verweise ich insbesondere auf Abschnitt 2.5 - <i>Abflussregelung</i> der Arbeitshilfe des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „<i>Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung</i>“ vom Juli 2014 (abrufbar über die Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt, unter <u>Umwelt &amp; Verbraucher</u>&gt; <u>Gewässer- und Bodenschutz</u>&gt; Vorschriften &amp; Merkblätter). Demgemäß kann eine gesicherte Abflussregelung ausgesprochen werden, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für bebaute Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, sind zunächst intensiv alle realisierbaren Kleinmaßnahmen und Rückhaltungen auszuschöpfen und erforderlichenfalls weitere zentrale Hochwasserrückhaltungen vorzusehen. Da in den Planunterlagen keine entsprechenden Aussagen bzw. Nachweise aufgenommen wurden; muss die Abflussregelung als nicht gesichert angesehen werden. Abschließend weise ich darauf hin, dass der Scheidgraben nicht in der Lage ist, ein 50 - jährliches Niederschlagsereignis ausuferungsfrei abzuleiten, weshalb ich beson-</p> | <p>Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind im Zuge der Bau-<br/>maßnahmen einzuhalten. Unter den Rechtsgrundlagen werden lediglich die bauplanungsrechtlichen und die bauordnungsrechtlichen Grundlagen aufgeführt.</p> <p>Es ist nicht geplant Niederschlagswasser über eine Regenwasserkanalisation in den Scheidgraben einzuleiten. Der entsprechende Satz unter B.7 des Textteils wird gestrichen.</p> <p>Das auf den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallende Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal abgeleitet, der nach den aktuellen Technischen Regelwerken bzw. der darin vorgegebenen Regenspende bemessen wird, zzgl. einer Leistungsreserve von mind. 25 %.</p> <p>Nur das auf den befestigten Flächen des P&amp;R-Parkplatzes anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort in seitliche Mulden und Rigolen zur Versickerung gebracht. Hierfür liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde vor.</p> |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB  | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|---|--|---|
| 41       | Regierungspräsidium Darmstadt<br>Dez. 31.2 Koordinierungsstelle | <p>ders um Beachtung der in Abschnitt 2.5 der o. a. Arbeitshilfe aufgeführten Inhalte bitte.</p> <p><u>Abwasser. anlagenbezogener Gewässerschutz</u><br/>Es ist noch nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlage, Mischwasserentlastungsanlagen, Kanalisation) ausreichend bemessen sind. Das Niederschlagswasser soll laut Textteil über einen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Außerdem ist zu prüfen, ob eine Niederschlagswasserbehandlung erforderlich wird, ggf. sind entsprechende Flächen im Bebauungsplan auszuweisen. Hierzu ist eine Bewertung nach dem DWA-Merkblatt M-153 durchzuführen.</p> <p><u>Bodenschutz</u><br/>Die Inhalte der Stellungnahme vom 23. Juni 2015 behalten weiterhin Gültigkeit. Darüber hinaus ist im weiteren Vorgehen folgendes zu berücksichtigen:</p> <p><i>Vorsorgender Bodenschutz:</i><br/>Insbesondere weise ich darauf hin, dass die versiegelten Flächen auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers größtenteils als sehr hochwertig bezeichnet werden. Die Flurstücke des Plangebiets werden derzeit als Ackerbaufläche landwirtschaftlich genutzt. Durch die beabsichtigte Aufstellung der o.a. Bauleitplanung wird das Areal für eine bauliche Nutzung freigegeben. Mit der geplanten Bebauung wird größtenteils die Ackerbaufläche versiegelt bzw. in den Boden eingegriffen und somit gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren.</p> <p>zu „Planungsalternativen Boden“:<br/>Die Angaben im Umweltbericht müssen erkennen, inwieweit die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innen-</p> | <p>Die Zentralkläranlage Riedstadt ist auf Grund der derzeit durchgeführten Optimierungsmaßnahmen mit Abschluss der Arbeiten im Jahr 2018 gut in der Lage die Erweiterung des Gewerbegebietes zu verkraften.</p> <p>Der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Kanalisation ist über die bestehenden hydraulischen Nachweise im Jahr 2013 erfolgt und mündet in einer Neufassung der Schmutzfrachtsimulation 2018.</p> <p>Sollte sich auf Grund der – derzeit noch nicht bekannten – Ansiedlung von Gewerbebetrieben eine zu große Abwassermenge auf dem Gewerbegrundstück ergeben, wird hierzu in den Genehmigungsbescheiden zur Einleitung von Abwasser in die Kanalisation ein Rückhalt oder eine Behandlung auf dem Gewerbegrundstück angeordnet.</p> <p>Siehe unten unter Schreiben vom 23.06.2015.</p> <p>Die Bewertung des Bodenviewers wurde in der Umweltprüfung korrigiert.</p> <p>In Riedstadt stehen keine Flächen zur Wiedernutzbarmachung für gewerbliche Grundstücke zur Verfügung. Ebenso wenig kann der Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken durch Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung</p> |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB  | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag  |
|----------|---|--|--|
| 41       | Regierungspräsidium Darmstadt<br>Dez. 31.2 Koordinierungsstelle | <p>entwicklung vermieden oder vermindert werden kann (Planungsalternativen).</p> <p>zu „<i>Bodenausgleichsmaßnahmen</i>“:<br/>Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden. Ziel muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten. Beispiele: Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustäten, Altablagerungen usw., Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen, Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur geringwertige Bodenfunktionen besitzen, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, Nutzungsextensivierung, Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten, Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterbinden der entsprechenden Wirkungspfade, erosionsmindernde Maßnahmen.</p> <p>Die ausschließliche Anwendung der Kompensationsverordnung oder die Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist <u>nicht</u> 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. Wirkzusammenhänge mit den anderen Schutzgütern sind zu beachten. Stellen Kompensationsmaßnahmen zugunsten anderer Schutzgüter einen zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar?</p> <p><u>Immissionsschutz</u><br/>Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Im Zuge der Bahnsanierung soll eine Lärmschutzwand die Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr auf die Flächen östlich der Bahnlinie reduzieren. Es sollte m. E. im Umweltbericht noch einmal dargestellt werden, welche Auswirkungen es haben kann, wenn diese Lärmschutzmaßnahme gar nicht</p> | <p>vermieden oder vermindert werden. Dies wird im Kapitel 2.4 „Alternativen“ erläutert.</p> <p>In der Umweltprüfung wurde die Betrachtung der Auswirkungen auf den Boden insofern erweitert, dass die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (im Kapitel Wasser), die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (im Kapitel Kultur- und Sachgüter) und insbesondere die Ertragsfähigkeit des Bodens besonders bewertet wurden. Daraus ergeben sich als weitere Kompensationsmaßnahme die Verwendung des sehr hochwertigen Oberbodens aus dem Baugebiet zur Aufwertung mittelwertiger Ackerflächen in der Gemeinde, die im Laufe der Planung noch konkretisiert werden.<br/>Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen verursachen keine Eingriffe in das Schutzgut Boden und sind daher nicht in der Bilanzierung berücksichtigt.</p> <p>Die Errichtung der Lärmschutzwand ist in so weit sichergestellt, als dass bereits das Planfeststellungsverfahren eingeleitet ist. Die Fertigstellung der Lärmschutzwand wird voraussichtlich bereits vor der Realisierung des Gewerbegebietes erfolgt sein. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen der hochabsorbierenden Fassadengestaltung ihre Wirkung auch ohne Lärmschutzwand erfüllt. D. h. dass auch</p> |



| Lfd. Nr. | Behörden und TöB  | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|---|---|---|
| 41       | Regierungspräsidium Darmstadt<br>Dez. 31.2 Koordinierungsstelle | <p>oder erst später als die Bebauung im Plangebiet realisiert wird.</p> <p><u>Bergaufsicht</u><br/>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher <i>hinsichtlich des Altbergbaus</i> auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: <b>Rohstoffsicherung:</b> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. <b>Aktuelle Betriebe/Konzessionen:</b> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. <b>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</b> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Ich beteilige den <b>Kampfmittelräumdienst</b> im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie bereits umfangreiche Aussagen hierzu aufgenommen. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-12</p> | <p>ohne Lärmschutzwand keine wahrnehmbaren Pegelerhöhungen an der gegenüberliegenden Wohnbebauung auftreten werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Kampfmittelräumdienst wurde im Zuge der TöB-Beteiligung mit Datum vom 21.11.2017 angehört (s. lfd. Nr. 42).</p> |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB  | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag   |
|----------|---|--|---|
| 41       | <p><b>Regierungspräsidium Darmstadt</b><br/>Dez. 31.2 Koordinierungsstelle</p> <p>Schreiben vom 23.06.2015<br/>Auszug „Bodenschutz“</p> <p><i>Die Anregungen wurden im Zuge des zweiten Vorentwurfs mit Datum vom 09.10.2017 behandelt und die Behandlungsvorschläge am 09.11.2017 durch die Stadtverordneten-versammlung beschlossen. Die Abwägungstabelle wurde den Trägern öffentlicher Belange für die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitversandt.</i></p> | <p>6501, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 1 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.</p> <p>Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Für Rückfragen und zur Beratung stehe ich gerne zur Verfügung.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p><i>Nachsorgender Bodenschutz</i><br/>Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich <u>keine</u> Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.</p> <p>Folgenden Hinweis bitte ich in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz- gesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind Aussagen zu vorhandenen Altflächen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich aufzunehmen. Sind keine vorhanden, ist eine entsprechende Negativ-Aussage aufzunehmen.</p> <p><i>Vorsorgender Bodenschutz</i><br/>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.</p> |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB   | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag |
|----------|--|---|---------------------------------|
| 41       | <b>Regierungspräsidium Darmstadt</b><br>Dez. 31.2 Koordinierungsstelle<br>Schreiben vom 23.06.2015<br>Auszug „Bodenschutz“ | <p>Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz. Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist; Bodenziele: Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht; Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen: Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z.B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers <a href="http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm">http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm</a>); Vorbelastungen Boden: Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz); Zusammenfassende Bewertung Boden: Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen; Boden und Erheblichkeit des Eingriffes: Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung; Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung: Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand (s.a. Nr. 2); Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung: Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung, Erarbeitung einer Bilanzierung, Ableitung des Kompensationsbedarfs; Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes: Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad; Bodenausgleichsmaßnahmen; Planungsalternativen Boden: Darstellung von Planungsalternativen; Methoden, Schwierigkeiten, Lücken - Boden: Ggfs. Hinweise auf fehlende Datengrundlagen und Folgerungen; Monitoring Boden: Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen; Allgemeine Zusammenfassung Boden.</p> <p>Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommen-</p> |                                 |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB   | Anregungen / Stellungnahmen  | Behandlungs-/Beschlussvorschlag  |
|----------|--|--|--|
|          |  | tierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar:<br><a href="http://www.hlug.de/start/boden/planung.html">http://www.hlug.de/start/boden/planung.html</a>   |  |
| 42       | <b>Regierungspräsidium Darmstadt</b><br>III 23 Kampfmittelräumdienst<br><br>Schreiben vom 04.01.2018<br>Anlagen: Pflicht Bauherren | <p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.</p> <p>Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</p> <p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.</p> <p>Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.</p> <p>Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.</p> <p><b>Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.</b></p> <p>Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloa-</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die systematische georeferenzierte Untersuchung wurde zwischenzeitlich durchgeführt und ausgewertet. Entsprechende Verdachtspunkte werden vom Kampfmittelräumdienst im Auftrag des Erschließungsträgers ab Ende August 2018 aufgedeckt und Verdachtsmaterialien fachgerecht entsorgt. Dies ist bereits möglich, da sich die gesamte Fläche des Planungsgebietes im Eigentum des Erschließungsträgers und der Stadt Riedstadt befindet. Die Baugrundstücke werden frei von Kampfmitteln übergeben.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Der Lageplan und die KMIS-R-Datei werden nach Abschluss der Arbeiten übersandt.</p> |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB   | Anregungen / Stellungnahmen   | Behandlungs-/Beschlussvorschlag                          |
|----------|--|---|--|
| 42       | <b>Regierungspräsidium Darmstadt</b><br>III 23 Kampfmittelräumdienst | <p>den:<br/><a href="http://www.rp-darmstadt.hessen.de">http://www.rp-darmstadt.hessen.de</a><br/>(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.</p> <p>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p> <p>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</p> <p>Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.</p> <p>Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird beachtet.</p> |
| 43       | <b>Regionalbauernverband Starkenburg e.V.</b>                        | -   |  |
| 44       | <b>Rhein Petroleum GmbH</b><br>Schreiben vom 28.11.2017              | <p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren</p> <p>Die Belange der Firma Rhein Petroleum in Bezug auf das bergrechtliche Erlaubnisfeld "Nördlicher Oberrhein" werden durch die vorgelegte Planung nicht berührt.</p>   | Wird zur Kenntnis genommen.                              |

| Lfd. Nr. | Behörden und TöB           | Anregungen / Stellungnahmen | Behandlungs-/Beschlussvorschlag |
|----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 45       | Verband Hess. Fischer e.V. | -                           |                                 |
| 46       | Wanderverband Hessen e.V.  | -                           |                                 |