

<b>ANLAGE I</b>
-----------------

**Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der förmlichen  
Beteiligung am Entwurf der Bauleitplanung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2  
BauGB i. V. m. § 13a BauGB**

**Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt**

**Aufstellung des Bebauungsplans „Geiersberg, Teil 4“  
in der Gemarkung Groß-Umstadt**

**Bearbeitet durch:**

**IP-Konzept**

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

Reichenbach, den 09.11.2023

## **A Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB**

18.08.2023 Ortsübliche Bekanntmachung im Odenwälder Bote gemäß § 8 der Hauptsatzung der Stadt Groß-Umstadt sowie auf der offiziellen Homepage der Stadt Groß-Umstadt über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; es wurde darauf hingewiesen, dass

- im Zuge der Aufstellung eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt und festgestellt wurde, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären;
- die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während des Auslegungszeitraumes im Internet veröffentlicht werden und die Öffentlichkeit hierdurch am Verfahren beteiligt wird;
- zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur Einsichtnahme besteht durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Stadt Groß-Umstadt und dort während des Auslegungszeitraumes eingesehen werden können;
- Stellungnahmen während der Dauer der Auslegung elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können;
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

28.08.2023 bis einschließlich 06.10.2023: Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Geiersberg, Teil 4“ zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 unter Verweis auf § 13a BauGB.

### **A 1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit:**

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen angegeben.

**B Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB**

- 24.08.2023 Anschreiben / eMail an die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann; die nachstehend tabellarisch aufgeführten Beteiligten wurden zur Stellungnahme aufgefordert und von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.
- 06.10.2023 Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme.

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort	Verweis
Regierungspräsidium Darmstadt Dez. Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung Dez. III 31.2	Darmstadt	B 2.1
Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst	Darmstadt	B 2.2
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Amt für Naturschutz und Landschaftspflege	Darmstadt-Dieburg	B 2.3
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Fachbereich Ländlicher Raum,	Darmstadt-Dieburg	-/-
Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Fachbereich 22	Michelstadt	-/-
Hessen Archäologie – Außenstelle Darmstadt	Darmstadt	B 2.4
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich	Wiesbaden	B 2.5
Industrie- und Handelskammer Darmstadt	Darmstadt	B 2.6
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	Frankfurt	B 1.1
Polizeipräsidium Südhessen	Darmstadt	B 1.2
Regionalbauernverband Starkenburg e.V., Agrarzentrum	Groß Umstadt	-/-
DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation	Darmstadt	-/-
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale	Langen	B 1.3
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge	Frankfurt	-/-
Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	Darmstadt	B 2.7
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	Hofheim	B 2.8
Amprion GmbH	Dortmund	B 1.4
Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest PTI 12	Mainz	B 2.9
e-netz Südhessen GmbH & Co. KG	Darmstadt	B 2.10
ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Hannover	B 1.5
GASCADE Gastransport GmbH	Kassel	B 1.6
PLEdoc GmbH	Essen	B 1.7
Vodafone NRW GmbH Zentrale Planung	Kassel	-/-
Wasserverband Mümling/Gersprenz	Erbach	-/-
Westnetz GmbH	Dortmund	-/-

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort	Verweis
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. c/o Dr. Jörg Weise	Wettenberg	-/-
Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND) Landesverband Hessen e.V.	Frankfurt	-/-
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V.	Echzell	-/-
Hessisches Forstamt Dieburg	Dieburg	-/-
NABU Kreisverband Dieburg, Herr Lothar Jacob	Groß Zimmern	-/-
Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e.V.,	Wetzlar	-/-
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverb. Hessen e.V.	Wiesbaden	-/-
Wasser-, Boden- und Landschaftspflegeverband Hessen	Griesheim	-/-
Ortslandwirt Manfred Adam Weber	Groß-Umstadt	-/-
Gemeindeverwaltung Schaafheim	Schaafheim	-/-
Gemeindeverwaltung Groß-Zimmern	Groß Zimmern	-/-
Gemeindeverwaltung Münster	Münster	-/-
Gemeindeverwaltung Otzberg	Otzberg	-/-
Magistrat der Stadt Dieburg, Rathaus	Dieburg	-/-
Magistrat der Stadt Babenhausen	Babenhausen	-/-
Magistrat der Stadt Breuberg	Breuberg	-/-
Magistrat der Stadt Höchst im Odenwald	Höchst i. Odw.	-/-
Magistrat der Stadt Groß-Umstadt, Abt. 210 Bauverwaltung	Groß-Umstadt	-/-

**B 1 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ohne Hinweise oder Anregungen:**

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Zuge der Stellungnahme keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht und es wurde mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt werden. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme und ein dazugehöriger Beschlussvorschlag können entfallen. Die kurz gefassten und inhaltlich auf den jeweiligen Aufgabenbereich bezogenen Stellungnahmen werden im Hinblick auf eine effiziente Verfahrensabwicklung begrüßt.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
B 1.1	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	26.09.2023
B 1.2	Polizeipräsidium Südhessen	29.08.2023
B 1.3	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	18.09.2023
B 1.4	Amprion GmbH	28.08.2023
B 1.5	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	28.08.2023
B 1.6	GASCADE Gastransport GmbH	31.08.2023
B 1.7	PLEdoc GmbH	29.08.2023

**B 2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TöB mit Hinweisen bzw. Anregungen:**

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Zuge der Stellungnahmen Hinweise und / oder Anregungen vorgetragen; diese werden gemäß der nachfolgenden Anlage I im Rahmen der Abwägung zur Behandlung und weitergehenden Beschlussfassung vorgeschlagen.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
B 2.1	Regierungspräsidium Darmstadt Dez. Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung Dez. III 31.2	27.09.2023
B 2.2	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst	26.09.2023
B 2.3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Amt für Naturschutz und Landschaftspflege	29.09.2023
B 2.4	Hessen Archäologie – Außenstelle Darmstadt	05.10.2023
B 2.5	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich West-flügel,	04.10.2023
B 2.6	Industrie- und Handelskammer Darmstadt	12.10.2023
B 2.7	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	06.10.2023
B 2.8	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	06.10.2023
B 2.9	Deutsche Telekom Technik GmbH	28.08.2023
B 2.10	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG	08.09.2023

**C Allgemeine Hinweise**

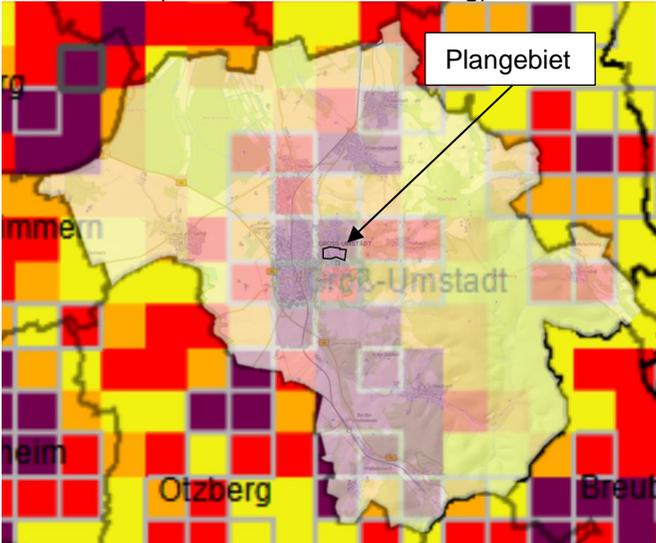
Nachdem der Auslegungszeitraum (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgelaufen ist und keine Stellungnahmen verspätet eingegangen sind oder um eine angemessene Fristverlängerung gebeten wurde, kann davon ausgegangen werden, dass die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Anregungen zur hier vorgelegten Bauleitplanung geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt sind.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<b>B 2</b>	<b>Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange <u>mit</u> Hinweisen und/oder Anregungen</b>		
<b>B 2.1</b>	<p><b>Regierungspräsidium Darmstadt, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Dez. III 31.2</b>  <b>Stellungnahme vom 27.09.2023</b></p> <p>Nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.</p> <p>A. Beabsichtigte Planung                      Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Groß-Umstadt den Charakter des „Geiersberg“ mit gelockerter Bebauung zu erhalten und gleichzeitig eine weitere gemäßigte Innenverdichtung zu ermöglichen. Dabei sollen die baulichen Grenzen für die Vorhaben klarer definiert werden. Wie der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 1.3.2 zu entnehmen ist, zeigt eine im Frühjahr 2022 durchgeführte Bestandserfassung, dass die städtebauliche Dichte im Plangebiet als sehr gering bezeichnet werden könne, was im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht zeitgemäß sei. Zugleich seien insbesondere in der jüngeren Vergangenheit Gebäude errichtet worden, welche sich in das städtebauliche Bild nur bedingt einfügten. Für den rund 10 ha großen Planbereich des Bebauungsplanentwurfs „Geiersberg, Teil 4“ existiert bereits der Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ aus dem Jahr 1967. Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan „Geiersberg, Teil 4“ soll nun über geeignete Festsetzungen das vorgenannte Spannungsfeld aufgelöst und somit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung besser gesteuert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.</p>	<p>Kenntnisnahme, ein Abwägungserfordernis ergibt sich aus der Sachzusammenfassung nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt, Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><u>I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr:</u></p> <p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen:</u></p> <p>Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Vorranggebiets Siedlung, Bestand. Zu den Dichtevorgaben unter 2.1 der Begründung: Im Zuge der durchgeführten Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet 158 Wohneinheiten erfasst. Dies in einem Gebiet von ca. 8 ha (Plangebiet abzüglich Schulgelände). Die städtebauliche Dichte im Plangebiet beträgt somit aktuell etwa 20 Wohneinheiten je ha, was deutlich unter den Dichtewertvorgaben des Regionalplanes liegt und nach heutiger Auffassung als gering anzusehen ist. Dennoch beabsichtigt die Plangeberin mit der Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung zu schaffen. Die Erhaltung des Gebietscharakters steht für sie über dem Ziel der einer hohen städtebaulichen Dichte, wie diese in Neubaugebieten zu erzielen ist. Diese Zielsetzung ist auch aus regionalplanerischer Sicht nicht verwerflich, denn gemäß der Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 13. Oktober 2016 sind die Dichtevorgaben des Regionalplanes nur bei der Ausweisung neuer Baugebiete einzuhalten. Die Planung kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ein Abwägungserfordernis ergibt sich hieraus nicht.</p>	<p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><u>II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt:</u></p> <p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>1. Dezernat IV/Da 41.1 –Grundwasser:</u></p> <p>Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes sind im o. g. Verfahren folgende Ergänzungen zu fordern: Die Unterlagen enthalten keine Aussagen zur Grundwassersituation im Bereich der Planung. In der Nähe befindet sich eine Grundwassermessstelle, in welche sehr hohe Grundwasserstände gemessen wurden (minimaler Grundwasserflurabstand ca. 1,8 m). Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden und die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden. 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 BauGB im</p>	<p>Nach Auskunft des Internet-Informationsdienstes des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem dort abgerufenen (Abruf am 09.11.2023) Hydrologischen Kartenwerk „Hessische Mainebene“ Grundwassermessstellen Stand Juni 2016 befindet sich in der Ortslage Groß-Umstadts die GWM Nr. 528075 des Landesgrundwasserdienstes. Nach dem Hydrologischen Kartenwerk „Hessische Mainebene“ Grundwasserflurabstand im Oktober 2015 (HLNUG) liegt der Planbereich des Bebauungsplanes nicht mehr innerhalb der im Kartenwerk der HLNUG erfassten geologischen Grenze des Quartär/Präquartär, innerhalb dessen Umgriff das Kartenwerk die Grundwasserstände ausweist. Die westlich des Planbereiches verlaufende Grenzlinie weist für den westlichen Bereich der Siedlungslage Groß-Umstadts an der Topografie orientierte Grundwasserflurabstände zwischen weniger als einem Meter bis zu 10 Meter aus. Der Gemeinde sind jedoch keine Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden im Plangebiet bekannt, so dass auf der Ebene der Bauleitplanung bewältigungsbedürftige Spannungen aufgrund kritischer Grundwasserstände nicht erkennbar sind. Hinzu kommt, dass es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes und durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überprägtes Gebiet handelt, innerhalb</p>	<p>Die Begründung ist in Kap. 3.8 um die nebenstehende Darstellung der örtlichen Grundwassersituation zu ergänzen. Eine Kennzeichnung als vernässungsgefährdeter Bereich ist nicht vorzunehmen, stattdessen ist in Teil D des Textteils zum Bebauungsplan ein Hinweis zur Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen aufzunehmen. Der Textteil ist in Teil D wie folgt zu ergänzen:</p> <p><i>Baugrund / Grundwasserstände:</i> <i>Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Groß-Umstadt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Baugrunderkundung im Plangebiet - auch im Hinblick auf das örtlich anstehende Grund- und Schichtenwasser bzw. die Grundwasserflurabstände - durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse, geeignete vorhaben- und objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu den Gründungsanforderungen, bestehenden bzw. künftig zu erwartenden Grundwasserständen durchzuführen sowie den Bemessungsgrundwasserstand</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen, Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor.</p> <p><u>2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer:</u></p> <p>Abflussregelung: Die gesicherte Abflussregelung ist nachzuweisen. Diese liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgelei-</p>	<p>dessen durch die hier vorliegende Bauleitplanung Optionen für eine angemessene, kleinteilige Nachverdichtung geschaffen werden sollen. Insofern ist hinreichend zutreffend zu unterstellen, dass den Grundstückseigentümern die örtliche Grundwassersituation hinlänglich bekannt ist, so dass ein zusätzliches Regelungsbedürfnis in der Bauleitplanung nicht zu erkennen ist.</p> <p>Zur vorbeugenden Berücksichtigung der Belange sollte jedoch ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen werden, der auf die Grundwassersituation aufmerksam macht und eine Empfehlung gibt, bei künftigen Bauvorhaben eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten von der Bauherrschaft zwingend in die notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden. Erforderliche bauliche Vorkehrungen, z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen, sollten im Zuge der hydrogeologischen Untersuchung eruiert werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.</p> <p>Der Anregung wurde bereits angemessen gefolgt. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan überwiegend um eine bestandssichernde Bauleitplanung handelt, in der nur optional einige Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des sonst städtebaulich bereits weitgehend</p>	<p><i>gutachterlich ermitteln zu lassen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserständen sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens und der Tiefe von Fundamentierungen und ggf. Kellerräumen erforderlichenfalls bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.</i></p> <p><i>Im Geltungsbereich kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund hoher Grundwasserstände zu Vernässung kommt, so dass bei Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind oder besondere objektbezogene bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen hohe bzw. schwankende Grundwasserstände erforderlich werden. Es ist auch mit Grundwasserschwankungen und infolge dessen mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen.</i></p> <p><i>Hinweis: Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Groß-Umstadt, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.</i></p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>tet werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, sind zunächst alle realisierbaren dezentralen Kleinmaßnahmen und Rückhaltungen sowohl im Innen- als auch im Außenbereich auszuschöpfen (Versickerung von Niederschlagswasser, Flächenentsiegelung, Dachbegrünungen, Rückhaltungen hinter Straßen und Wegedämmen und dgl.). Darüber hinaus sind erforderlichenfalls weitere zentrale Hochwasserrückhaltungen nachzuweisen. Eine ausreichende Abflussregelung ist im beschriebenen Sinne nachzuweisen.</p> <p><b>Starkregen:</b> Das Stadtgebiet von Groß-Umstadt wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte einen Starkregen-Index von „Mittel“ bis „Hoch“ zugeordnet. Ich empfehle, zu prüfen, ob das Plangebiet hiervon betroffen ist. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie kann entsprechende Daten zur Verfügung stellen. <a href="https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte">https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte</a></p> <p>Starkregen kann in Hessen jeden treffen. Daher ist es wichtig, Vorsorge zu betreiben und ein Handlungskonzept zu erarbeiten. Inhalte können ein Notfallplan, Sensibilisierungsmaßnahmen oder technisch/bauliche Umsetzungen sein.</p>	<p>überprägten Geltungsbereichs zugelassen werden sollen, kann die gesicherte Abwasserentsorgung durch den vorhandenen Infrastrukturbestand zunächst hinreichend zutreffend angenommen werden. Hinzu kommt, dass im Textteil zum Bebauungsplan bereits ergänzende Festsetzungen zur Oberflächengestaltung enthalten sind mit dem Ziel, abflusswirksame, vollversiegelte Oberflächen möglichst weitgehend zu vermeiden (z. B. Festsetzung Teil A, Nr. 11.2, 11.3; Teil B, Nr. 4.1 und 4.2 sowie 5.1).</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt und die Begründung dahingehend ergänzt werden. Wie aus der nachfolgenden Überlagerung des Plangebietes mit der „aktualisierten Starkregen-Hinweiskarte“ (HLNUG) zu ersehen ist, liegt der Planbereich in einem Gebiet mit Starkregenhinweis-Index „hoch“ (lilafarbene Kennzeichnung).</p> 	<p>Die Begründung ist in Kapitel 3.8 um den Belang „Starkregen“ gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zu ergänzen. Der Textteil ist in Teil C um den folgenden Hinweis zu ergänzen:</p> <p><b>Starkregen:</b> Nach der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Bereiches mit dem maximalen Starkregenhinweis-Index „hoch“. Daher kann das Plangebiet von hohen bis sehr hohen Abflusskonzentrationen bei bzw. nach Starkregen ereignissen betroffen sein, verbunden mit einer möglichen Gefährdung durch Überflutungen und Sturzfluten. Im Zusammenhang mit der Bauvorsorge wird auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><u>3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:</u></p> <p>Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über den bestehenden Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Das Abwasser wird somit der Kläranlage Groß-Umstadt Richen zugeführt. Die Kläranlage ist stofflich nicht ausgelastet und kann den Abwasseranfall eventueller Neubauten voraussichtlich problemlos aufnehmen (EKVO-Bericht 2022: EW (zul.) = 35.000, EW (tats.) = 34.000). Die anfallende Abwassermenge im Plangebiet ist zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit der Kanäle ist zu prüfen. Das Plangebiet ist im Mischsystem erschlossen.</p> <p>Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die gesetzliche Vorgabe ist in die textliche Festsetzung aufzunehmen. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist bei Neubauten zu begründen. Für die Einleitung oder Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben des DWA-A 138 und des DWA-M 153 zu beachten. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist</p>	<p>Der Textteil zum Bebauungsplan sollte um einen Hinweis zur Lage des Plangebietes in einem Gebiet mit Starkregenhinweis-Index „hoch“ ergänzt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis, dass die Kläranlage derzeit stofflich nicht ausgelastet ist und zusätzliches Abwasser aufnehmen kann. Da es sich hier weitgehend um einen bestandsregelnden Bebauungsplan handelt, wird die anfallende Mehrmenge an Abwasser als gering eingeschätzt. Insbesondere im Hinblick darauf, dass im Textteil zum Bebauungsplan ergänzende Festsetzungen zur Oberflächengestaltung enthalten sind mit dem Ziel, abflusswirksame, vollversiegelte Oberflächen möglichst weitgehend zu vermeiden (z. B. Festsetzung Teil A, Nr. 11.2, 11.3; Teil B, Nr. 4.1 und 4.2 sowie 5.1), kann die Abwasserentsorgung durch den vorhandenen Infrastrukturbestand hinreichend zutreffend als gesichert angenommen werden. Eine Berechnung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Mischwasserkanäle kann daher auch als entbehrlich gewertet werden, da durch Neubauvorhaben weitgehend nur das häusliche Schmutzwasser in die Mischwasserkanalisation abgeschlagen, hingegen das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser versickert oder anderweitig verwertet wird.</p> <p>Ein Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser sollte im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt werden.</p>	<p><i>Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.</i></p> <p><i>Fachliche Empfehlungen für eine hochwasserangepasste Bauweise der Gebäude gibt z. B. die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.</i></p> <p><i><a href="https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/">https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/</a></i></p> <p>Der Textteil zum Bebauungsplan ist in Teil B wie folgt zu ergänzen:</p> <p><i>Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG)</i></p> <p><i>Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist i. S. v. § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke zu versickern bzw. zu verwerten.</i></p> <p><i>Bei der Bewertung des Niederschlagswasserabflusses, der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen, sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.). Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.</i></p> <p><i>Im Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen dürfen keine Bäume oder Sträucher angepflanzt werden. Die Anpflanzung von Bäumen</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>emissionsbezogen das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 2 – bezogen auf Trennsysteme – zu beachten.                      Gemäß § 37 (4) HWG soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden. Es ist in die textliche Festsetzung aufzunehmen, dass bei Neubauten da anfallende Niederschlagswasser z.B. in Zisternen zu sammeln ist. Das gesammelte Wasser ist z.B. für die Grünflächenbewässerung oder für Brauchwasserzwecke in den Gebäuden zu nutzen. Die Zisternenüberläufe sind z.B. an die Versickerungsanlagen anzuschließen. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist bei Neubauten zu begründen. Zur weiteren Abflussminderung ist bei Flachdächern eine dauerhafte Begrünung sowie die Verwendung von durchlässigen Materialien für die Flächenbefestigung zu empfehlen.</p> <p><u>4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz:</u></p> <p>Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>a. Nachsorgender Bodenschutz:                      Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Groß-Umstadt Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere</p>	<p>Der Anregung sollte angemessen gefolgt werden. Die Begründung ist in Kapitel 3.5 um die Darstellung der Altlast innerhalb des Grundstückes „Pilgerpfad 4“ nachrichtlich zu ergänzen. Da es sich jedoch um ein bereits bebautes Grundstück handelt, welches auf der bis dato geltenden Rechtsgrundlage des wirksamen Bebauungsplanes „Geiersberg, Teil 2“ errichtet wurde, wäre eine Auseinandersetzung auf bauleitplanerischer Ebene mit dem Belange „Altlast“ bereits zum damaligen Zeitpunkt der Planaufstellung zu berücksichtigen gewesen. Ferner lässt die Eintragung in der Altflächendatei hinreichend gesichert darauf schließen, dass von dem einstigen Gewerbebetrieb keine unmittelbare Gefährdung ausgeht. Die Eintragung lautet (ALTIS-Nr. 432.010.030-001.123:</p>	<p><i>sollte in einem Abstand zu den Versickerungsanlagen erfolgen, der mindestens der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht. Für den Bau von Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.</i></p> <p><i>Die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in die örtliche Mischwasserkanalisation sowie der Anschluss von Drainageleitungen hieran ist unzulässig.</i></p> <p>Die Begründung ist dahingehend in Kapitel 4.2 um eine Erläuterung zu ergänzen.</p> <p>Die Begründung ist im Sinne nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zu ergänzen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben. Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für den Plangeltungsbereich1 Eintrag (Pilgerpfad 4) ergibt (siehe beiliegende Liste). Darunter befindet sich ein Betrieb, der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet wird. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen. Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird.</p> <p>b. Vorsorgender Bodenschutz: Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung (Bebauung) bereits größtenteils anthropogen überprägt. Bei dem Verfahren nach § 13a BauGB bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.</p>	<p>Güternahverkehr (Flüssigkeitstransporte; Transport von Gütern (mit Wartung) / Erlaubnispflichtiger gewerblicher Güterkraftverkehr, Klasse 4, Betriebsanfang: 07/1967, Betriebsende: 08/1969.</p> <p>Auch wenn der ehemalige Betrieb der Gefährdungsklasse 4 (hohes Gefährdungspotential) zugeordnet ist, kann aufgrund der nur zweijährigen Betriebsdauer, die zudem bereits vor 54 Jahren aufgegeben wurde, eine Gefährdung heute ohne weitere Recherche nahezu ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf das formalisierte Verfahren zur Einzelfallbewertung (Bewertungsformular „Altstandorte“, HNLUG) und einer überschlägigen Berechnung ist festzustellen, dass aufgrund des ermittelten Bewertungsergebnisses die Wahrscheinlichkeit einer Boden-, Wasser- oder Luftverunreinigung und somit eine potenzielle Umweltgefährdung nicht anzunehmen ist, woraus kein weiterer Handlungsbedarf resultiert. Die überschlägigen Ergebnisse der Recherche sollten in der Begründung dargestellt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Anregung wurde in Kapitel 3.4 der Planbegründung bereits angemessen gefolgt.</p>	<p>Keine.</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>ben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)</p> <p><u>B. Hinweise:</u></p> <p>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich 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 keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de .</p> <p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ein Abwägungserfordernis ergibt sich hieraus nicht. Es wird auf die nachfolgende Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes verwiesen, die parallel zu der hier vorliegenden koordinierten Stellungnahme eingegangen ist.</p>	<p>Keine.</p>
<p><b>B 2.2</b></p>	<p><b>Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst, Stellungnahme vom 26.09.2023</b></p> <p>Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der</p>	<p>Der Hinweis sollte in Kapitel 3.5 der Planbegründung ergänzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und in der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Die Begründung ist in Kapitel 3.5 um den Hinweis der Beteiligten zu ergänzen.</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Bei der Bewertung der Niederschlagswasserabflüsse und der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.).</p> <p>Im Versickerungsbereich der Versickerungsanlagen dürfen keine Bäume oder Sträucher angepflanzt werden. Diese sind nur in den Außenbereichen anzuordnen. Die Anpflanzung von Bäumen sollte in einem Abstand zu den Versickerungsanlagen erfolgen, der mindestens der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht. Dies gilt insbesondere für Bereiche, in denen Niederschlagswasser von Verkehrsflächen eingeleitet werden soll.</p> <p>Eine Versickerung darf nicht auf Grundstücken mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen (§§ 2 Abs. 3 bis 6 und 21 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen.</p> <p>Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <a href="https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz/Auf-und-Einbringen-von-Materialien">https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz/Auf-und-Einbringen-von-Materialien</a></p> <p>Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung</p>	<p>Hingegen wird die Notwendigkeit auf eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in einem hydrogeologischen Gutachten auf der Ebene der Bauleitplanung nicht gesehen. Im Hinblick auf die Hinweisgebung im Textteil zum Bebauungsplan wird die Obliegenheit für eine vorhabenbezogene Baugrunderkundung beim jeweiligen Veranlasser gesehen. Erforderliche bauliche Vorkehrungen, z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen, sollten somit von der privaten Bauherrschaft, auf das Vorhaben bezogen, im Zuge der hydrogeologischen Untersuchung eruiert werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung sollte um den Informationsgehalt in Kapitel 3.4 ergänzt werden.</p>	<p><i>versickern bzw. zu verwerten.</i></p> <p><i>Bei der Bewertung des Niederschlagswasserabflusses, der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen, sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.). Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.</i></p> <p><i>Im Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen dürfen keine Bäume oder Sträucher angepflanzt werden. Die Anpflanzung von Bäumen sollte in einem Abstand zu den Versickerungsanlagen erfolgen, der mindestens der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht. Für den Bau von Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.</i></p> <p><i>Die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in die örtliche Mischwasserkanalisation sowie der Anschluss von Drainageleitungen hieran ist unzulässig.</i></p> <p>Die Begründung ist gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme in den Kapiteln 3.4, 3.8 und 4.2 zu ergänzen.</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Laut der uns vorgelegten Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB (UVP –Vorprüfung) vom April 2022 besteht kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.	Kenntnisnahme, ein Abwägungserfordernis ergibt sich hieraus nicht. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt ergeben sich ebenso nicht.	
2.3.2	<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Aus Sicht der von der Unteren Naturschutzbehörde zu wahren öffentlichen Belange bestehen zur o.g. Planung mit den vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Allerdings sollten aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde folgende Punkte angepasst werden:</p> <p>A 10.1: Die Lichttemperatur sollte auf unter 2.800 Kelvin festgesetzt werden. Eventuell kann auch der Einsatz sogenannter „Amber-LED“ sinnvoll sein, die eine noch insektenfreundlichere Wirkung haben als andere Leuchtmittel mit gleicher Kelvin-Zahl. Neuere Studien zeigen auf, dass eine effiziente Vermeidung des sogenannten „Staubsauger-Effekts“ erst bei unter 2.800 Kelvin einsetzt. Amber-LED erzeugen Licht mit sehr niedriger Lichttemperatur, aber hoher Lichtfarbe. Dadurch ist für das menschliche Auge eine gute Lichtleistung gegeben und gleichzeitig der Insektenschutz gewährleistet.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass §41a BNatSchG (Insektenschutzgesetz) zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Beleuchtung bald in Kraft tritt. Es ist daher sinnvoll, die zu erwartenden Grenzwerte durch die Gesetzesänderung in der Bauleitplanung bereits jetzt zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, es wird unterstellt, dass sich die Aufzählungspunkte auf die Nummerierung im Textteil zum Bebauungsplan beziehen.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt und der Textteil zum Bebauungsplan in Teil A, 10.1 demgemäß angepasst werden.</p> <p>§ 41a BNatSchG ergänzt den allgemeinen Artenschutz, bezweckt den Schutz von Tieren und Pflanzen vor schädlichen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung und verlangt, dass neu errichtete sowie wesentlich geänderte Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen nach</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt, Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Der Textteil ist in Teil A, Nr. 10.1 wie folgt anzupassen:</p> <p><i>Außenbeleuchtung:</i>  <i>Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und innerhalb der Grundstücksfreiflächen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren; zulässig sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio). Bei allen Außenbeleuchtungssystemen ist ausschließlich bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil in den Farbtemperaturen von 1600 bis maximal 2800 Kelvin zu verwenden. Für eine noch insektenfreundlichere Wirkung sollte der Einsatz sogenannter „Amber-LED“ gewählt</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Es werden ausdrücklich die Bemühungen, dem Insektenschutzgesetz durch die räumlichen und zeitlichen Einschränkungen der Beleuchtungswirkung in den textlichen Festsetzungen Rechnung zu tragen, begrüßt.</p> <p>A 10.3: Der Bodenabstand für Zäune sollte auf 15cm festgesetzt werden. Bei geringeren Maschenabständen ist die Passierbarkeit für Igel etc. nicht mehr gegeben.</p> <p>D 4.4 (neu): Zusätzlich empfehlen wir für Neubauten mit einzelnen Glasfassaden größer als 5 m<sup>2</sup> oder mit Glasfassaden auf über 50% der Gesamtfäche oder Glasfassaden über Eck auf die Notwendigkeit geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen (§ 37 HeNatG) hinzuweisen.</p>	<p>Maßgabe einer Rechtsverordnung technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtverschmutzung geschützt sind. § 41a BNatSchG ist als anlagenbezogene Pflicht, ähnlich dem Immissionschutzrecht, zweistufig aufgebaut und enthält die allgemeine Schutzpflicht, die von einer noch zu erlassenden Rechtsverordnung ausgefüllt wird, die technische und betriebliche Anforderungen enthalten soll. Aufgrund der Zweistufigkeit tritt § 41a BNatSchG erst nach Erlass der Rechtsverordnung in Kraft.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt und der Textteil zum Bebauungsplan in Teil B, 3.3 entsprechend berichtigt werden; derzeit ist ein Bodenabstand von 10 cm festgesetzt.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt werden, jedoch sollten die Vorgaben des § 37 HeNatG als Grundlage für den Hinweis herangezogen werden. Hiernach wird als Maßstab für relevante Glasflächen der Wert von 20 m<sup>2</sup> angesetzt, dieser sollte auch als unterster Wert für Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zugrunde gelegt werden.</p>	<p><i>werden; diese erzeugen Licht mit sehr niedriger Lichttemperatur, aber hoher Lichtfarbe, dadurch ergibt sich für das menschliche Auge eine gute Lichtleistung und gleichzeitig ist der Insektenschutz gewährleistet.</i></p> <p><i>Die Beleuchtungsstärke ist auf maximal 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und maximal 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch bedarfsorientierte Steuerung soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.</i></p> <p>Der Textteil ist in Teil B, Nr. 3.3 (letzter Absatz) wie folgt anzupassen:</p> <p><i>Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.</i></p> <p>Der Textteil ist in Teil D, Nr. 4 durch einen neuen Absatz wie folgt anzupassen:</p> <p><i>Minimierung Vogelschlag: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glaselementen und damit der potenziellen Tötung von Individuen, ist bei Verwendung von Glaselementen ab einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup>, z. B. zur Fassadengestaltung, bei Glasbrüstungen an Balkonen,</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p><i>Wintergärten, Übereckverglasungen etc., das erhöhte Risiko von Vogelschlag durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.</i></p> <p><i>Geeignete Maßnahmen für gegen Vogelschlag gesicherte Gläser sind z. B. Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad (max. 15%, je nach Scheibengröße können ggf. ergänzende Maßnahmen erforderlich werden), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien. Alternativ können vor die Glaselemente vorgelegt feste Konstruktionen, wie Rankgitter, Außenlamellen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz) angebracht werden.</i></p>
<b>2.3.3</b>	<p><b>Landwirtschaft</b></p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu den vorgelegten Planungsunterlagen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme, ein Abwägungserfordernis ergibt sich hieraus nicht. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt ergeben sich ebenso nicht.</p>	
<b>2.3.4</b>	<p><b>Untere Verkehrsbehörde</b></p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme, ein Abwägungserfordernis ergibt sich hieraus nicht. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt ergeben sich ebenso nicht.</p>	
<b>2.3.5</b>	<p><b>Soziales und Teilhabe</b></p> <p>Wohnen: Wir begrüßen die angestrebte Nachverdichtung und die damit verbundene Schaffung von Wohnraum. Bei der Festlegung der im Bebauungsplan geregelten Belange</p>	<p>Zunächst wird angemerkt, dass aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans die Belange des demografischen Wandels nicht verhindert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt, Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>sollte der demographische Wandel (u.a. Barrierefreiheit), die Tendenz zum gemeinschaftlichen Wohnen und das Wohnen für Menschen mit geringem Einkommen/sozialer Wohnungsbau Berücksichtigung finden. Langfristig gesehen ist ein barrierefreies Planen und Bauen effizient und schließt niemanden aus. Unter Beachtung der Generationengerechtigkeit und dem Gedanken der Inklusion sowie dem Aspekt der lebenslangen Bewohnbarkeit einer Immobilie sollen folgende Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine durchgängige barrierefreie Wohnraumgestaltung, mindestens jedoch sollten alle zukünftigen Erdgeschosswohnungen und Räume nach den Anforderungen der DIN 18040 2 R (Rollstuhl geeignet) errichtet werden.</li> <li>▪ Alle Außenanlagen sowie Park- und Verkehrsflächen (u.a.: Stellplätze, Tiefgaragen, Wege, Zugänge, Parkanlagen etc.) sind barrierefrei zu gestalten.</li> <li>▪ Zur Bewertung der Barrierefreiheit gelten insbesondere die Anforderungen der DIN 18040 2 (R) und 18040 3, daher sollte in den Textlichen Festsetzungen das Bauen nach DIN 18040 vorgeschrieben werden.</li> </ul> <p>Fazit: Durch die angespannte Immobilienmarktsituation wird so die Möglichkeit eröffnet, barrierefreie und zukunftsorientierte Wohn- und Lebenskonzepte zu realisieren. Es ist wünschenswert, bei der Vorgabe der baurechtlichen Bestimmungen und den städtebaulichen Entwicklungskonzepten einer Kommune darauf zu achten, dass ein barrierefreies, inklusives, zukunftsweises und strukturell durchmischtes Bauen bei den Planungen von allen Gebäuden, Außenanlagen, Verkehrsflächen, Landschafts- und Grünanlagen Berücksichtigung findet. Eine Hinwirkung in den Festlegungen/Hinweisen eines Bebauungsplanes oder den städtebaulichen Verträgen ist sehr zu begrüßen.</p>	<p>Für Baumaßnahmen gilt grundsätzlich, ob Neubau, Umbau oder Anbau, dass sie den Vorgaben aus dem Baurecht entsprechen müssen. Unterschieden wird in das Bauplanungsrecht, das regelt, wo und wie viel gebaut werden darf und das Bauordnungsrecht, welches Anforderungen an das Grundstück, an seine Bebauung und an die Beschaffenheit baulicher Anlagen stellt. Auch die barrierefreie Bauweise ist in diesem Zusammenhang kein freiwilliger Standard mehr, sondern mit der Einführung in die jeweiligen Landesbauordnungen für einen Großteil aller Baumaßnahmen ohnehin Pflicht.</p> <p>Wichtigstes Regelwerk zur Planung und Errichtung von barrierefreien baulichen Anlagen ist die dreiteilige DIN 18040. Für den Wohnungsbau ist besonders der zweite Teil der Norm relevant, der Aussagen zur Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung, aber auch zur Erschließung trifft. In diesem Sinne ist über das Bauordnungsrecht bereits hinreichend die Barrierefreiheit bestimmt, so dass eine ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan auf der Grundlage des Bauplanungsrechts entbehrlich ist.</p> <p>Normen wie die DIN, sind freiwillige Standards, die auf gesicherten Ergebnissen von Wissenschaft, Technik und Erfahrung basieren und der Allgemeinheit dienen sollen. Grundsätzlich besitzen sie daher zunächst nur Empfehlungscharakter und werden erst mit der Einführung in Rechtsbestimmungen rechtsverbindlich. Mit der Aufnahme einer Norm in die Liste der technischen Baubestimmungen des Bundeslandes werden diese zum Bestandteil des Baurechts und sind somit verpflichtend. Technische Baubestimmungen gelten in vielen Fällen auch für private Bauherren.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine, die Belange sind unter Bezugnahme auf die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen in der Hessischen Bauordnung bereits angemessen berücksichtigt.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.3.6	<p><b>Brand- und Katastrophenschutz</b></p> <p>Gegen die geplante Maßnahme bestehen aus brand-schutztechnischer Sicht keine Bedenken, wir haben lediglich zwei Hinweise.</p> <p>1. Seit Juli 2018 müssen die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung Trink- von Löschwasser zu trennen. Diese verursachen bis zu einem bar Druckverlust. Aus diesem Grund darf bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz der Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt sein. Entnahmestellen mit 400l/min (24m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.</p> <p>2. Die Flächen für die Feuerwehr werden in der gültigen H-VV-TB unter HE 1 aufgeführt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes jedoch nicht. Die baulichen Voraussetzungen der Löschwasserentnahme (z. B. Abstände von Hydranten) können durch den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB nicht erfasst werden, so dass für eine etwa beabsichtigte Festsetzung keine geeignete Ermächtigungsgrundlage besteht. Vielmehr ist dies Aufgabe der Kommune und des Wasserversorgers.</p> <p>Die Hinweise sollten in Kap. 3.1.1 unter dem Gliederungspunkt „Löschwasser“ ergänzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt, Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Die Begründung ist in Kapitel 3.1.1 um den Informationsgehalt zu ergänzen.</p>
2.3.7	<p><b>Jugendhilfeplanung</b></p> <p>Bei oben genanntem Verfahren wird von einem Anwachsen der Bevölkerung in Groß-Umstadt ausgegangen. Die Wanderungsbewegungen im Landkreis Darmstadt-Dieburg sind stark von der Familienwanderung, also von Eltern(-teilen), die mit ihren Kindern umziehen, geprägt</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes jedoch nicht. Dennoch sollte der Hinweis von der Plangeberin vorgreiflich in der weiteren Planung der Kindertagesbetreuung aufgenommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt, Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	(vgl. Landkreis Darmstadt-Dieburg Statistik-Journal Nr. 09, April 2019). Daher ist ein Zuzug von Familien mit Kindern im Kita-Alter zu erwarten. Die zusätzlich in der Kindertagesbetreuung zu versorgenden Kinder sollten bei der Bedarfsplanung berücksichtigt werden, um ein bedarfsgerechtes Angebot zu gewährleisten.		<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine.</p>
2.3.8	<p><b>Altlasten</b></p> <p>Laut KGIS liegen keine Altlasteneinträge vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, deckt sich jedoch nicht mit den vorgetragenen Stellungnahmen anderer am Verfahren Beteiligter. Hiernach liegt für das Plangebiet ein Eintrag im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie ein Eintrag als Altstandort im Bereich Pilgergasse 4 (Nr. 432.010.030-001.123) vor. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt, Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Die Begründung wird um den Hinweis auf die Altfläche ergänzt.</p>
2.3.9	<p><b>Denkmalschutz</b></p> <p>Das Vorhaben betrifft Kulturdenkmale nach §2 Abs. 1 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Neben dem korrekt im B-Plan als Kulturdenkmal ausgewiesenem Anwesen Richer Straße 1 befindet sich als weiteres Kulturdenkmal das Wohnhaus am Steinborn 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zusätzlich sind der Garten (denkmalwerte Grünanlage) und die Einfriedung zur Straße in der Nacherfassung als Bestandteile des Kulturdenkmals Richer Straße 1 vorgesehen. Die Bebauung Richer Straße 15 und 15A sind Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Richer / Raibacher Straße (§ 2 Abs. 3 HDSchG). Weiterhin ist in der Nacherfassung die Geiersbergschule, Karolingerstraße 2 als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG vorgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Planteil zum Bebauungsplan sollte das Anwesen „Am Steinborn 2“ als Einzeldenkmal gekennzeichnet werden. Die in der Nacherfassung vorgesehenen baulichen Anlagen sollten in Kapitel 3.6 der Planbegründung aufgeführt werden. Auf die Bebauung Richer Straße 15 und 15A als Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage geht die Planbegründung bereits ein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt, Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Die Begründung und der Planteil sind gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zu ergänzen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Nachrichtlich soll in den Bebauungsplan übernommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Maßnahmen am Äußeren und im Inneren der Kulturdenkmale nach § 2 Abs.1 Hessisches Denkmalschutzgesetz bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 Hess. Denkmalschutzgesetz.</li> <li>- Alle Maßnahmen am Äußeren an Gebäuden, die Teil einer denkmalgeschützten nach § 2 Abs. 3 Gesamtanlage Hessisches Denkmalschutzgesetz sind, bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 Hess. Denkmalschutzgesetz.</li> <li>- In der direkten Umgebung der Kulturdenkmale geplante Gebäude oder andere bauliche Maßnahmen sind nach § 18 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz, denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig.</li> </ul> <p>Die Festsetzung eines großen Baufensters über die Grundstücke entlang der Richer Straße führt voraussehbar zu Konflikten mit denkmalpflegerischen Zielen bezüglich der beiden denkmalgeschützten Villen und der denkmalgeschützten Gartenanlage. Ob auf den beiden Grundstücken Richer Straße 1 und Am Steinborn 2 eine Nachverdichtung denkmalverträglich umgesetzt werden kann und wie dann Baufenster, Ausnutzungskennwerte und Gebäudehöhen in dem Bereich festzulegen sind, ist mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.</p>	<p>Die Hinweise sollten in der Planbegründung ergänzt werden, da hinsichtlich der rechtlichen Verbindlichkeit bereits eine Erfassung durch das Hessische Denkmalschutzgesetz gegeben ist, so dass eine ggf. „doppelte“ Sicherung durch eine ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da jedoch die Anregungsträgerin selbst darlegt, dass eine potenzielle Nachverdichtung, sollte sie denkmalschutzrechtlich überhaupt als möglich erachtet werden, mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen sei, lässt zumindest aus städtebaulicher Sicht die Ausweisung eines zusammenhängenden Baufensters als gerechtfertigt erscheinen. Hinzu kommt, dass die Festsetzung der Baugrenze im Wesentlichen der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ festgesetzten Grenzlinie entspricht und somit ein Zurücktreten insbesondere der vorderen Baugrenze zu einer Einschränkung der bereits bestehenden baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke führen würde. Lediglich im Bereich der denkmalgeschützten Anwesen Richer Straße Nr. 1 und „Am Steinborn Nr. 2“ wurde im plangegenständlichen Bebauungsplan die Baugrenze auf einen Abstand von 3,0 m zur Straßengrenze hin erweitert. Hier sollte der bisher rechtswirksame Grenzverlauf aus dem rechtskräftigen</p>	<p>Die Begründung ist gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme in Kapitel 3.6 um die Hinweise zu ergänzen.</p> <p>Die festgesetzten Baufenster sind unverändert beizubehalten mit Ausnahme der westlichen Baugrenze im Bereich der mit denkmalgeschützten Einzelanlagen bebauten Grundstücke „Richer Straße Nr. 1“ und „Am Steinborn Nr. 2“; hier ist der Grenzverlauf aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Geiersberg Teil 2“ wieder aufzunehmen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Für die Grundstücke Flur 25, Nr. 267, 268, 271/1 und 273 ist das Baufensters für die Nachverdichtung nach Westen so zu begrenzen, dass die Flucht der Gebäude Richer Straße 1, Am Steinborn 2 und Am Pilgerfad 1 aufgenommen wird. Es sind grünordnerische Festsetzungen für die westlichen Grundstücksteile zur Richer Straße zu treffen, um den Gartencharakter in der direkten Umgebung zu den Kulturdenkmalen zu erhalten.</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege. Zur gesonderten Stellungnahme oder zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die erforderliche Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG</p>	<p>Ursprungs-Bebauungsplan „Geiersberg Teil 2“ wieder aufgenommen werden. Da es sich hier um einen Angebotsplan handelt, wird mit der erfolgten Festsetzung ein Angebot für eine mögliche bauliche Nutzung bestimmt, nicht hingegen ein Baugebot. Sollte aus denkmalschutzrechtlichen Gründen einer weiteren Bebauung im Sinne der Nachverdichtung nicht nähergetreten werden können, so bleibt die Bauoption bis auf Weiteres ungenutzt. Eine weitere Rücknahme der sonst festgesetzten überbaubaren Fläche sollte daher nicht erfolgen.</p> <p>Der Anregung sollte nicht gefolgt werden, da die Anregungsträgerin keine gewichtigen Gründe dafür vorträgt. Anzunehmen ist, dass Belange des Denkmalschutzes ausschlaggebend für den Vortrag der Beteiligten sind, jedoch macht die Behörde keine Aussage darüber, um welche gewichtigen Belange es sich handeln könnte. Daher können mögliche Gründe von der Stadt als Plangeberin auch nicht angemessen in die Abwägung eingestellt werden, da keine Abwägungsbelange genannt werden. Somit muss die Plangeberin zu dem Abwägungsergebnis kommen, dass städtebauliche Gründe überwiegen im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung.</p> <p>Kenntnisnahme, ein Abwägungserfordernis ergibt sich hieraus nicht. Auswirkungen auf den Festsetzungsgelthalt ergeben sich ebenso nicht.</p>	<p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.3.10	<p><b>Bauaufsicht (Az. 410 - 2476/2023/P)</b></p> <p>Zu dem o. a. Verfahren werden seitens der Bauaufsicht keine Anregungen vorgetragen. Wir weisen darauf hin, dass die hier aufgeführten Bedenken und Anregungen nach einer überschlägigen Betrachtung gelistet wurden und mit hinreichender Sicherheit keine abschließende Aufzählung darstellen.</p>	<p>Kenntnisnahme, ein Abwägungserfordernis ergibt sich hieraus nicht. Auswirkungen auf den Festsetzungsgelth ergeben sich ebenso nicht.</p>	
2.3.11	<p><b>Sportkreis Darmstadt-Dieburg</b></p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme, ein Abwägungserfordernis ergibt sich hieraus nicht. Auswirkungen auf den Festsetzungsgelth ergeben sich ebenso nicht.</p>	
2.3.12	<p><b>Polizeipräsidium Darmstadt</b></p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme, ein Abwägungserfordernis ergibt sich hieraus nicht. Auswirkungen auf den Festsetzungsgelth ergeben sich ebenso nicht.</p>	
B 2.4	<p><b>HessenArchäologie – Außenstelle Darmstadt Stellungnahme vom 05.10.2023</b></p> <p>Von Seiten der Denkmalfachbehörde werden gegen den o.g. Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans ist ein Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG (Groß-Umstadt 032: steinzeitliche Siedlungsspuren) bekannt. Durch die bestehende Überbauung ist dieses bereits in Teilen zerstört, so dass der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt werden kann, wenn ein Genehmigungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 HDSchG im westlichen Teil des Bebauungsplanes (Flurstücke westlich der Karolingerstraße sowie Bereich der Flste. 284/2, 284/3 und 284/6) aufgenommen wird, dass Veränderungen (Bodeneingriffe) einer Genehmigung bedürfen. Wir</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Schutz von Bodendenkmälern ist bereits durch das Hessische Denkmalschutzgesetz gesichert. Zudem ist im Textteil zum Bebauungsplan, in Teil D, Nr. 1, bereits ein Hinweis auf Bodendenkmäler enthalten. Ein ausdrücklicher Genehmigungsvorbehalt ist somit aufgrund der bestehenden Rechtsgrundlagen aus dem Denkmalschutzgesetz auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht nochmals erforderlich. Der Hinweis im Textteil sollte dahingehend ergänzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt, Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Der Textteil zum Bebauungsplan ist in Teil D, Nr. 1 wie folgt anzupassen:</p> <p><i>Zu 1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG): Innerhalb der Flurstücke westlich der Karolingerstraße (Flurstücke Nr. 262/2, 263/8, 263/7, 269/1, 270/3, 272/1, 272/2, 274, 276) sowie den Flurstücken Nr. 284/2, 284/3 und 284/6 bedürfen sämtliche Erdingriffe einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG.</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>bitten, diesen Genehmigungsvorbehalt in den Bebauungsplan aufzunehmen. Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Darmstadt-Dieburg zur Kenntnis. 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.</p>	<p>Kenntnisnahme, ein Abwägungserfordernis ergibt sich hieraus nicht.  Kenntnisnahme, ein Abwägungserfordernis ergibt sich hieraus nicht.</p>	<p>Keine.  Keine.</p>
<b>B 2.5</b>	<p><b>Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich Westflügel, Stellungnahme vom 04.10.2023</b></p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen und die Anforderung einer Stellungnahme. Im und in der direkten Umgebung des o.g. Plangebiets befinden sich gemäß § 2 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Richer Str. 1: Historisierende Villa von 1906 (Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG).</li> <li>- Richer Str. 15-10: Zwei Hofreiten, die ehemalige Eselsmühle sowie die alte Ziegelhütte (Gesamtanlage „Richer Str. / Raibacher Str.“ gem. § 2 Abs. 3 HDSchG).</li> <li>- Am Steinborn 1 A: Friedhof und Friedhofskapelle (Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG).</li> <li>- Am Steinborn 2: Villenartiges Wohngebäude des Heimatstils (Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG).</li> <li>- Am Steinborn 5: Sudhaus Schwanenbrauerei, 1912 (Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG).</li> <li>- Raibacher Tal 22: Sog. Gruberhof, große Hofanlage mit barockem Wohnhaus und Nebengebäuden (Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG).</li> </ul>	<p>Im Planteil zum Bebauungsplan sind bereits die Anwesen Richer Straße Nr. 1 und Nr. 15 als Einzeldenkmal eingetragen, im Textteil zum Bebauungsplan erfolgt eine Kennzeichnung in Teil C im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB). Die übrigen von der Anregungsträgerin benannten Grundstücke, die als Kulturdenkmal festgestellt sind, sollten ebenfalls als Einzeldenkmal im Planteil sowie im Textteil zum Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Die in der Nacherfassung vorgesehenen baulichen Anlagen sollten in Kapitel 3.6 der Planbegründung aufgeführt werden. Auf die Bebauung Richer Straße 15 und 15A als Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage geht die Planbegründung bereits ein.</p>	<p>Die vorgetragene Anregungen werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt, Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Der Planteil und die Begründung sind gemäß der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zu ergänzen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>- Karolinenstr. 2: Die Eintragung der Geiersbergschule in das Hessische Denkmalverzeichnis wird derzeit geprüft (Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG). Hinweis: Da der Denkmalbestand des Landkreises zur Zeit systematisch nacherfasst wird, kann es noch zu Änderungen kommen. Nicht alle der o. g. Kulturdenkmäler wurden im B-Plan ausgewiesen. Dies ist sowohl im Text als auch im Planteil nachzuholen.</p> <p>Nachrichtlich sind darüber hinaus noch folgende Hinweise in den Bebauungsplan einzuarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle baulichen Maßnahmen an und in der Umgebung der o. g. Kulturdenkmäler sind nach § 18 Abs. 1 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.</li> <li>- Allgemeiner Hinweis: Gerade im Außenbereich wurden noch nicht alle Objekte vollständig erfasst. Dort könnten sich insbesondere Kleindenkmäler, historische Grenzsteine oder Brücken befinden, die zwar Denkmäler im Sinne des HDSchG sind, aber von uns noch nicht in das Hessische Denkmalverzeichnis eingetragen wurden. Diese sind an Ort und Stelle zu erhalten und während Baumaßnahmen zu schützen.</li> </ul> <p>Im Hinblick auf das denkmalpflegerische Zielkonzept ist das große Baufenster entlang der Grundstücke an der Richer Straße problematisch. Ob und in welcher Form auf den beiden Grundstücken Am Steinborn 2 sowie Richer Str. 1 eine Nachverdichtung genehmigungsfähig wäre, ist noch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Die Hinweise sollten in der Planbegründung ergänzt werden. Eine rechtliche Sicherung ist bereits durch das Hessische Denkmalschutzgesetz gegeben. Im Textteil zum Bebauungsplan sollte der Hinweis auf eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ergänzt werden. Eine verbindliche Planfestsetzung ist nicht erforderlich, dies würde einer „doppelten“ Sicherung gleichkommen, die aus städtebaulicher Sicht zu vermeiden ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da jedoch die Anregungsträgerin selbst darlegt, dass eine potenzielle Nachverdichtung, sollte sie denkmalschutzrechtlich überhaupt als möglich erachtet werden, mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen sei, lässt zumindest aus städtebaulicher Sicht die Ausweisung eines zusam-</p>	<p>Der Textteil ist in Teil C wie folgt zu ergänzen:</p> <p><i>Bei Einzeldenkmälern ist die Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung vor Baubeginn generell notwendig. Betrifft das Bauvorhaben ein im Planteil mit „D“ gekennzeichnetes Gebäude, also ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG, oder ist es auch Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage, also Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 3 HDSchG, bedürfen alle Maßnahmen am Äußeren und am Inneren der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 HDSchG. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass auch Bauvorhaben in unmittelbarer räumlicher Nähe zu einer Gesamtanlage oder eines Einzeldenkmals ebenfalls der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 HDSchG bedürfen können.</i></p> <p>Die festgesetzten Baufenster sind unverändert beizubehalten mit Ausnahme der westlichen Baugrenze im Bereich der mit den denkmalgeschützten Einzelanlagen bebauten Grundstücke in der Richer Straße Nr. 1 und der Straße „Am Steinborn Nr. 2“; hier ist der Grenzverlauf</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Die geplanten Baufenster für die Grundstücke der Flur 25 (Nr. 267, 268, 271/1 und 273) sind an der Gebäudeflucht folgender Bauten nach Westen hin auszurichten: Richer Straße 1, Am Steinborn 2 und Am Pilgerfad 1. Die Villenbauten liegen aktuell in einer Flucht und werden u. a. durch die großen Gartenflächen charakterisiert. Das Baufenster für die Nachverdichtung ist daher nach Westen hin so zu begrenzen, dass die Flucht der Gebäude Richer Straße 1, Am Steinborn 2 und Am Pilgerfad 1 aufgenommen wird.</p> <p>Der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE in unserem Hause bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.</p>	<p>menhängenden Baufensters als gerechtfertigt erscheinen. Hinzu kommt, dass die Festsetzung der Baugrenze im Wesentlichen der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ festgesetzten Grenzlinie entspricht und somit ein Zurücktreten insbesondere der vorderen Baugrenze zu einer Einschränkung der bereits bestehenden baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke führen würde. Lediglich im Bereich der denkmalgeschützten Anwesen Richer Straße Nr. 1 und „Am Steinborn Nr. 2“ wurde im plangegenständlichen Bebauungsplan die Baugrenze auf einen Abstand von 3,0 m zur Straßengrenze hin erweitert. Hier sollte der bisher rechtswirksame Grenzverlauf aus dem rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplan „Geiersberg Teil 2“ wieder aufgenommen werden. Da es sich hier um einen Angebotsplan handelt, wird mit der erfolgten Festsetzung ein Angebot für eine mögliche bauliche Nutzung bestimmt, nicht hingegen ein Baugebot. Sollte aus denkmalschutzrechtlichen Gründen einer weiteren Bebauung im Sinne der Nachverdichtung nicht nähergetreten werden können, so bleibt die Bauoption bis auf Weiteres ungenutzt. Eine weitere Rücknahme der sonst festgesetzten überbaubaren Fläche sollte daher nicht erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme, ein Abwägungserfordernis ergibt sich hieraus nicht.</p>	<p>aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Geiersberg Teil 2“ wieder aufzunehmen.</p>
<b>B 2.6</b>	<p><b>Industrie- und Handelskammer Darmstadt Stellungnahme vom 12.10.2023</b></p> <p>Vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen dürfen. Plananlass der Stadt Groß-Umstadt ist die unkontrollierte Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets aufgrund fehlender Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan. Wir können verstehen, dass die</p>	<p>Grundsätzlich entspricht die Darstellung dem - mittlerweile - allgemeinen Verständnis über den schonenden Umgang mit Grund und Boden und der Absicht des Gesetzgebers, die Nachverdichtung innerhalb der bereits baulich überprägten Siedlungsbereiche voranzustellen vor der weiteren Flächeninanspruchnahme bisher nicht</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt, Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine. Die vorgetragenen Anregungen werden zwar grundsätzlich nicht in Abrede gestellt, doch sind für die Stadt als Plangeberin auch</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Plangeberin eine städtebaulich kontrollierte Nachverdichtung erwirken möchte, jedoch sehen wir vorliegende Planung unter den Aspekten Flächeneffizienz und Wohnraumentwicklung die geringe Dichte als nicht zeitgemäß. Das Rhein Main Gebiet und insbesondere der Landkreis Darmstadt-Dieburg verzeichnen einen massiven Wohnraumangel, allen voran an bezahlbarem Wohnraum. Dieser ist zur Fachkräftegewinnung unserer Mitgliedsbetriebe jedoch ein wichtiger Standortfaktor. Die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum ist aufgrund der hohen Baulandpreise und gestiegenen Zinsen so gut wie nicht mehr darstellbar. Absolut unmöglich wird es bei zu geringer Grundstücksausnutzung. Im Sinne des Flächensparens werden wir zukünftig in die Höhe anstatt in die Breite bauen müssen, mit der Konsequenz, dass Schritt für Schritt ältere Wohngebiete eine Umwandlung erfahren müssen.</p> <p>In vorliegendem Gebiet sehen wir gute Voraussetzungen dafür, da die Grundstücksflächen groß sind und bereits höhere Gebäude entstanden sind. Warum möchte die Kommune dies nun unterbinden, anstelle das Quartier an die Bedarfe der Zukunft auszurichten?</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich PKW-Stellplätzen sehen wir nicht als unlösbares Problem. Durch funktionierenden ÖPNV und Car- und Bikesharing-Angeboten könnte der Stellplatzschlüssel verringert werden. Weitere Kriterien, warum die regionalplanerischen Dichtewerte so massiv unterschritten werden sollen, sind uns nicht ersichtlich. Eine zukunftsgerichtete Stadtplanung wäre wünschenswert und wir möchten die Kommune ermutigen, eine höhere Dichte zuzulassen, um bezahlbaren Wohnraum in Groß-Umstadt zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.</p>	<p>bebauter Grundstücke im Außenbereich. Dem schließt sich die Gemeinde auch eindeutig an und ist bestrebt, diesen Leitgedanken auch im plangegegenständlichen Bebauungsplan umsetzbar zu machen. Jedoch kann eine so grundsätzliche Maßgabe nicht ohne weiteres und ohne Beachtung der individuellen Gegebenheiten eines jedem Gebietes innerhalb einer Gemeinde angewandt werden, ohne auch die städtebaulichen Parameter mit in die planerischen Überlegungen einzubeziehen. Daher wurde der Bauleitplanung zunächst eine dezidierte Bestandserhebung vorangestellt, um die vorhandenen städtebaulichen Parameter des Gebietes erfassen und in die Planungsabsicht einbeziehen zu können. Somit sind einer baulichen Entwicklung „in die Höhe“ schon aus topografischen Gründen Grenzen gesetzt, überdies zeigen einige Negativbeispiele das Potential für eine in sich unorganische Entwicklung des Plangebietes, dieser aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswerten „Verunstaltung“ sollte ein städtebaulicher Rahmen gegeben werden bei gleichzeitiger Schaffung angepasster Nachverdichtungsoptionen, die sich jedoch in die erhaltenswerte Eigenart des Gebietes einfügen sollen.</p> <p>Diesen Planungswillen hat die Gemeinde in der Planbegründung zum Ausdruck gebracht und durch die Planfestsetzungen umgesetzt. Für die Neufestsetzung der bauleitplanerischen Vorgaben und damit Überarbeitung der rechtskräftigen Planfestsetzungen des Ursprungsplanes „Geiersberg, Teil 2“ besteht in diesem Sinne die städtebauliche Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Danach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele sich</p>	<p>die in der Örtlichkeit eindeutig vorhandenen städtebaulich zu wahren Grundlagen maßgebend für die aus ihrer Sicht notwendig gewordene Überarbeitung der rechtskräftigen Planfestsetzungen, die aus dem Ursprungsplan „Geiersberg Teil 2“ hervorgehen. Denn insbesondere die als städtebauliche Mißgriffe erkannten baulichen Entwicklungen lassen vermuten, dass die städtebauliche Struktur des Gebietes bei fortschreitender Negativentwicklung verloren geht. Dennoch ist es die Absicht der Stadt, das Gebiet nicht zu „konservieren“, sondern für eine angepasste, behutsame Nachverdichtung zu öffnen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>eine Gemeinde hierbei setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Eine Planung ist dann gerechtfertigt, wenn sie nach dem städtebaulichen Konzept „vernünftigerweise“ geboten erscheint. Die Stadt als Plangeberin besitzt insoweit ein sehr weites planerisches Ermessen. Dieser Spielraum umfasst auch die Befugnis zu einer Planung für einen künftigen Bedarf. Unwirksam ist eine solche Angebotsplanung nur dann, wenn sie auf unabsehbare Zeit aus tatsächlichen Gründen keine Aussicht auf Verwirklichung bietet oder ihr unüberwindliche rechtliche Hindernisse im Weg stehen und der Bebauungsplan damit den gestaltenden Auftrag der Bauleitplanung verfehlt. Dies ist vorliegend nicht gegeben.</p>	
<p><b>B 2.7</b></p>	<p><b>HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement Stellungnahme vom 06.10.2023</b></p> <p>Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens HessenMobil grundsätzlich keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.</p> <p>Folgende fachlichen Hinweise sind im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen: Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.</p> <p>Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.</p>	<p>Kenntnisnahme, ein Abwägungserfordernis ergibt sich hieraus nicht.</p> <p>Kenntnisnahme, ein Abwägungserfordernis ergibt sich hieraus nicht, da der Planbereich nicht in räumlicher Nähe zu einer klassifizierten Straße liegt.</p> <p>Kenntnisnahme, ein Abwägungserfordernis ergibt sich hieraus nicht. Die Maßgaben der Datenschutzgrundverordnung werden eingehalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><b>B 2.8</b></p>	<p><b>Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH Stellungnahme vom 06.10.2023</b></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir die Anbindung durch den ÖPNV im Plangebiet als gegeben ansehen. Für die Bauleitplanung möchten wir jedoch folgende Anregung geben. Die Haltestellen Stadtfriedhof und Gruberhof zur Erschließung des Gebietes sind noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf § 8 (5) BGG und § 8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten. Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link: <a href="https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen">https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen</a> Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, betreffen hingegen den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes nicht. Für die gewiss erforderliche bauliche Umgestaltung der vorhandenen Haltestellen eröffnet der in der Bauleitplanung maßgebliche Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB keine Ermächtigungsgrundlage. Ein eigenes „Festsetzungsfindungsrecht“ besitzt die Stadt hingegen nicht, so dass eine bauplanerische Umsetzung von Maßnahmen nur durch eine Kombination verschiedener zeichnerischer und textlicher Festsetzungen aus dem Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB abgesichert werden kann. In diesem Sinne hat die Stadt die öffentlichen Verkehrsflächen als solche festgesetzt, innerhalb derer z. B. Querungshilfen, Bushaltestellen etc. möglich sind. Im Übrigen wird angemerkt, dass die Haltestellen in der Richer Straße derzeit ausgebaut und ertüchtigt werden, so dass den Anregungen der Beteiligten dahingehend bereits angemessen entsprochen wird.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt, Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>
<p><b>B 2.9</b></p>	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 28.08.2023</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzuneh-</p>	<p>Kenntnisnahme. Aus dem Hinweis erwächst jedoch kein Abwägungserfordernis.</p>	<p>Die vorgetragenen Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>men und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:                      Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html">https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html</a> ersichtlich und jederzeit einsehbar.                      Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:                      Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:                      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. 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.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. 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</p>	<p>Der Hinweis, unter welchem Link die Bestandspläne abgerufen werden können, sollte im Textteil zum Bebauungsplan, Teil C. Nr. 2 redaktionell ergänzt werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird festgestellt, dass von der Stadt allen Versorgungsträgern innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege grundsätzlich ausreichend Flächen für die Verlegung von Leitungen kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. In diesem Sinne ist eine gesonderte Festsetzung von Leitungstrasse obsolet, die Belange sind bereits angemessen gewürdigt.</p> <p>Aus der Sicht der Stadt erwächst aus der Umsetzung des Bebauungsplanes zunächst nicht zwingend die Neuverlegung von Versorgungsleitungen, insbesondere sind auch keine Straßenbaumaßnahmen geplant, da es sich primär um einen bestandssichernden Bebauungsplan handelt. Die für mögliche Neubauvorhaben im Zuge der Nachverdichtung erforderlichen Anschlussleitungen sind als Hausanschlussleitungen möglich mit Anschluss an den Leitungsbestand. Wie die Anregungsträgerin vorträgt, ist sie beim Verfassen der nebenstehenden</p>	<p>Der Textteil zum Bebauungsplan ist in Teil D um folgenden Hinweis zu ergänzen:</p> <p><i>Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen:                      Im Planbereich befinden sich unter anderem Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html">https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html</a> einsehbar.                      Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder von Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen beauftragte Dritte über den Bestand und die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu informieren; entsprechende Bestandspläne sind einzuholen. Bei geplanten Baumpflanzungen ist u. a. das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.                      Die erforderlichen Sicherheitsabstände und notwendigen Schutzstreifen zu bestehenden Leitungen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten, Abweichungen bei Unterschreitung der Schutzabstände sind mit den Versorgungsunternehmen im Vorfeld abzustimmen.                      Für die Verlegung unterirdischer Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten. Behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</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 Leitungszonen</li> </ul>	<p>Stellungnahme offensichtlich von einem Neubaugebiet ausgegangen, was hier nicht der Fall ist. Daher ist auch anzunehmen, dass die vorgetragene Stellungnahme auf Textbausteinen basiert, die für das vorliegende Planverfahren nur teilweise zutreffen. Ein Abwägungserfordernis erwächst hieraus nicht, der Vortrag wird vielmehr als Hinweis zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul>		
<p><b>B 2.10</b></p>	<p><b>e-netz Südhessen GmbH &amp; Co. KG Stellungnahme vom 08.09.2023</b></p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH. Im Gebiet der Stadt Groß-Umstadt sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom, Gas und Straßenbeleuchtung. Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner ist Herr (anonymisiert) in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel.: (anonymisiert). Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: Im Planungsbereich sind unsererseits z. Zt. keine Maßnahmen vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen und Grundstück sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Unsere vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Längs der Leitungen ist ein Schutzstreifen von beidseitig jeweils einem Meter von Bebauung freizuhalten. Falls dies nicht möglich ist, müssen die Leitungen auf Kosten des Veranlassers umgelegt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Aus dem Vortrag der Anregungsträgerin kann angenommen werden, dass sie beim Verfassen der nebenstehenden Stellungnahme offensichtlich von einem Neubaugebiet ausgegangen ist, was hier nicht der Fall ist. Die Notwendigkeit der Angebotseinholung für die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung wird daher nicht gesehen, zumal derlei Belange nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes berühren. Auch ist eine Entwidmung bestehender Wegeparzellen nicht beabsichtigt. Vielmehr handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan primär um einen bestandssichernden Bebauungsplan, der in einem verträglichen Maß eine Nachverdichtung zulässt. Daher ist anzunehmen, dass die vorgetragene Stellungnahme auf Textbausteinen basiert, die für das vorliegende Planverfahren nur teilweise zutreffen. Ein Abwägungserfordernis erwächst hieraus nicht, der Vortrag wird vielmehr als Hinweis zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich des Schutzes von Versorgungsleitungen sollte in Teil D des Textteils zum Bebauungsplan eine entsprechende Ergänzung vorgenommen werden.</p>	<p>Die vorgetragenen Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Der Textteil zum Bebauungsplan ist in Teil D um folgenden Hinweis zu ergänzen:</p> <p><i>Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel der e-netz Südhessen GmbH &amp; Co. KG bzw. der ENTEGA AG. Die vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Längs der Leitungen ist ein Schutzstreifen von beidseitig jeweils einem Meter von Bebauung freizuhalten. Falls dies nicht möglich ist, müssen die Leitungen auf Kosten des Veranlassers umgelegt werden.</i></p>

Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 4“ in der Gemarkung Groß-Umstadt

**ANLAGE I**

Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13a BauGB am Entwurf

Aufgestellt:

Lautertal, den 10.11.2023

IP-Konzept

i. A. Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

Groß-Umstadt, den 10.11.2023

Bauamt