

# **Stadt Groß-Umstadt**

## **Bebauungsplan „Auf der Gasse“ im Stadtteil Wiebelsbach**

### **Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB, aus der Veröffentlichung im Internet / der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der beschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.01.2024 und der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats. Die Veröffentlichung im Internet / die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08.02.2024 bis einschließlich 13.03.2024.

Die beschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte mit Schreiben vom 02.05.2024 und Fristsetzung spätestens bis 17.05.2024.

Die beschränkte Beteiligung war deshalb erforderlich, da sich nach Beteiligung der Behörden bzw. der Veröffentlichung im Internet / der öffentlichen Auslegung eine Planänderung erforderlich war, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren. Konkret stellte sich heraus, dass die Stromleitung der e-netz Südhessen AG sowie die Straßenleuchten in diesem Bereich nicht innerhalb der städtischen Straßenparzelle verlaufen, sondern sich auf unmittelbar angrenzenden privaten Flächen befinden, die in der Örtlichkeit bereits Teil der befestigten Flächen des hier verlaufenden Gehweges sind. Diese Teilflächen in einer Größenordnung von ca. 36 m<sup>2</sup> wurden in dem geänderten Planentwurf nunmehr als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Es erfolgte daraufhin hinaus eine entsprechende Anpassung der Baugrenzen sowie der festgesetzten Fläche für Garagen.

#### **I Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Veröffentlichung im Internet / der öffentlichen Auslegung (§ 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB)**

##### **A Keine Stellungnahme abgegeben haben:**

- Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wettenberg
- BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Frankfurt am Main
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Weilrod
- Hess. Gesellsch. f. Ornithologie und Natursch., Echzell
- Naturschutzbund Deutschland, Wetzlar
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden-Biebrich
- Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim
- Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden

## **Stadt Groß-Umstadt / Bebauungsplan „Auf der Gasse“ im Stadtteil Wiebelsbach**

### **B Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweisen:**

- DADI Nahverkehrsorganisation, Darmstadt (Schreiben vom 26.01.2024)

### **C Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:**

- Kreisausschuss des Landkreises DA - DI, Darmstadt (Schreiben vom 21.02.2024)
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden (Schreiben vom 29.02.2024)
- Polizeipräsidium Südhessen, Darmstadt (Schreiben vom 06.02.2024)
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt (Schreiben vom 29.02.2024)
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I18, Kampfmittelräumdienst, Darmstadt (Schreiben vom 20.02.2024)
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus (Schreiben vom 16.02.2024)
- e-netz Südhessen AG, Darmstadt (Schreiben vom 20.02.2024)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach (Schreiben vom 29.01.2024)

**Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen der Veröffentlichung im Internet / der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben.**

## **II Beschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)**

### **A Keine Stellungnahme abgegeben haben:**

- 6 der angeschriebenen Bauwilligen / Eigentümer

### **B Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweisen:**

- 2 der angeschriebenen Bauwilligen / Eigentümer (Schreiben vom 03.05.2024)

### **C Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:**

- Kreisausschuss des Landkreises DA - DI, Darmstadt (Schreiben vom 14.05.2024)
- e-netz Südhessen AG, Darmstadt (Schreiben vom 13.05.2024)

Die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind in der folgenden Aufstellung dargelegt:

<b>/ C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.: 1</b>	Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 21.02.2024
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b>Gewässer- und Bodenschutz</b></p> <p>Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 1.834 m<sup>2</sup> grenzt unmittelbar an die Straße „Auf der Gasse“ an. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke Gemarkung Wiebelsbach Flur 1 Nr. 432, 433, 434, 435/1 und 436/1.</p> <p>Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 30.01.2007 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Brunnen 1-5 -Neu-, Groß-Umstadt. (StAnz: 11/2007 S.550).</p> <p>Die entsprechende Schutzgebietsverordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III B sind zu berücksichtigen.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.</p> <p>Es liegen keine bekannten Altlastenverdachtsfälle in den betroffenen Bereichen vor.</p> <p>Westlich angrenzend an das weiter oben gebannte Gebiet verläuft ein Graben, der laut der Begründung zum Bebauungsplan vom Januar 2024 eine geringfügige Wasserführung aufwies (Gemarkung Wiebelsbach, Flur 1, Nr. 663/2.</p>		<p style="text-align: center;">1.1</p> <p><u>Zu Pkt. 1.1</u> Erläuterung: In der Begründung wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III B hingewiesen. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ und die Sicherstellung einer geordneten Ver- und Entsorgung durch Anschluss an das bestehende Netz wird auf Ebene des Bebauungsplanes kein Änderungsbedarf für die Planung gesehen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, im Bebauungsplan auf die Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet nachrichtlich hinzuweisen und die Begründung bzgl. der genannten Verordnung zu ergänzen.</p>

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

Lfd. Nr.: 1	Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 21.02.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist, empfehlen wir, die hydrogeologische Situation im Vorfeld zu erkunden und zu prüfen, ob die Untergrunddurchlässigkeit und der Grundwasserflurabstand überhaupt eine Versickerung zulassen. Eine Versickerung ist grundsätzlich nur möglich, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens (Kf) zwischen <math>1 \cdot 10^{-3}</math> und <math>1 \cdot 10^{-6}</math> m/s liegt. Die Mächtigkeit des Sickertraums 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 bzw. DWA-A 102-2 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.).</p> <p>Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als <math>3.600 \text{ m}^3</math> ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <a href="https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html">https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html</a></p> <p>Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <a href="https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html">https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html</a></p>		<p><u>Zu Pkt. 1.2</u> Erläuterung: Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Es bleibt den einzelnen Bauherrn und Grundstückseigentümern überlassen inwieweit sie das anfallende Niederschlagswasser versickern. Entsprechend obliegt die Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben und Regelungen deren Verantwortungsbereich. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der Entwässerungssatzung der Anteil des in die Abwasseranlagen abzuleitenden und auf bebauter und künstlich befestigter Grundstücksfläche anfallenden Niederschlagswassers aus Kostengründen möglichst geringgehalten und Niederschlagswasser verwertet und/oder versickert wird.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.3</u> Erläuterung: Die Ausführungen betreffen nicht die Ebene des Bebauungsplanes sondern die nachfolgende Ausführungsplanung bzw. Projektebene.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

<b>/ C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.: 1</b>	Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 21.02.2024
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.</p> <p>Das Vorhaben liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem wasserwirtschaftlich ungünstigen und hydrogeologisch günstigen Gebiet.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass am 01. August 2023 die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen und ihrer Gemische in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung — ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten ist. Gleichzeitig trat die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Kraft. Sollte geplant sein Material einzubringen so ist vor Baubeginn eine Einstufung des aufzubringenden Materials unter Berücksichtigung der ErsatzbaustoffV und der BBodSchV vorzunehmen.</p> <p>Sofern der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen im Bereich von technischen Bauwerken geplant ist, sind die Vorgaben der ErsatzbaustoffV zu beachten. Durch den Bescheidinhaber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine Anzeige nach § 22 ErsatzbaustoffV erforderlich ist. Für die Entgegennahme der Anzeige ist die Abfallbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt zuständig.</p>	1.3	

<b>/ C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.:</b>	<b>Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt</b>	<b>Schreiben vom 21.02.2024</b>
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Sofern Material auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- bzw. eingebracht wird, sind die Vorgaben der BBodSchV zu beachten. Das Auf- oder Einbringen von Materialien über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden, die nicht vom eigenen Grundstück stammen, ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg mindestens vier Wochen vor der geplanten Ausführung separat anzuzeigen. Bei einer geringeren Menge erfolgt das Auf- oder Einbringen eigenverantwortlich. Das entsprechende Anzeigeformular 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>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p> <p>Für den Abbruch der Bestandsgebäude ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" des Regierungspräsidiums Darmstadt ist zu beachten. Das Merkblatt steht zur Verfügung unter <a href="https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Abfall-und-Recycling/Bau-und-Abbruchabfaelle">https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Abfall-und-Recycling/Bau-und-Abbruchabfaelle</a></p> <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: Zusätzlich empfehlen wir für Neubauten mit einzelnen Glasfassaden größer als 5 m<sup>2</sup> <i>oder</i> mit Glasfassaden auf über 50% der Gesamtfläche <i>oder</i> Glasfassaden über Eck <b>adäquate Maßnahmen</b> gegen Vogelschlag zu ergreifen.</p>	<p>1.3</p> <p>1.4</p> <p>1.5</p> <p>1.6</p>	<p><u>Zu Pkt. 1.4</u> Erläuterung: Der Bebauungsplan bereitet durch die Schaffung von Baurecht Eingriffe in den Boden vor. Diese werden u.a. durch Festsetzung einer privaten Grünfläche – Sukzession sowie durch Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen minimiert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung wird jedoch dem Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen im geplanten Umfang der Vorrang eingeräumt.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.5</u> Erläuterung: Der Hinweis bezieht sich nicht auf die Ebene des Bebauungsplanes, sondern auf die nachfolgende Ausführungsplanung bzw. Projektebene.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.6</u> Erläuterung: Gemäß § 37 Abs. 2 und Abs. 3 HeNatG ist die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmeter in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Darüber hinausgehende ergänzende Regelungen im Bebauungsplan werden nicht für erforderlich erachtet. <i>weiter siehe nächste Seite</i></p>

<b>/ C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.: 1</b>	Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 21.02.2024
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Sofern artenschutzrechtliche Maßnahmen (durch die Fällung des Habitatbaumes) erforderlich sind, sind diese über einen <b>städtebaulichen Vertrag</b> zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Groß-Umstadt zu sichern. Der städtebauliche Vertrag sollte folgende Punkte abdecken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ vorlaufend herzustellende Maßnahmen (CEF) zur Sicherung der Population der höhlenbrütenden Art <i>Sturnus vulgaris</i></li> <li>○ artenschutzfachliche Maßnahmen während der Bauaufreimung (Amphibiensuche, Kontrolle der Gehölze und Gebäude vor Rodung/Abbruch)</li> </ul> <p>Alle Maßnahmen sind durch eine <b>Ökologische Baubegleitung</b> zu sichern und die Funktion der Maßnahmen ist über ein <b>Monitoring</b> zu dokumentieren.</p> <p>Seit einigen Jahren breitet sich der Biber (<i>Castor fiber</i>) an den Fließgewässern des Landkreises aus. Alsbald werden alle geeigneten Gewässer besiedelt sein. Mit zunehmender Population ist in absehbarer Zeit damit zu rechnen, dass auch kleine, wenig wasserführende Fließgewässer und Gräben besiedelt werden. Der Biber wird in fast allen Gewässern durch Dammbauten den Wasserstand erhöhen. Dies kann zu Vernässungen, Überflutungen und zur Erhöhung der Grundwasserstände führen. Wir empfehlen entsprechende Entwicklungen in der Planung zu berücksichtigen, zumindest entsprechende Hinweise im Hinblick auf die Bauausführung von unterirdischen Gebäudeteilen (Kellern, Tiefgaragen etc.) in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>		<p><u>Zu Pkt. 1.6</u> Vor dem Hintergrund der vorgenannten Ausführungen wird eine entsprechende Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, eine entsprechende Empfehlung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.7</u> Erläuterung: In dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Gehölzbereiche, welche auf Höhe der Flurstücke 431, 432 und 433 sich entlang der Böschungskante nach Westen und Süden erstrecken, als wertvoller Lebensraum für die als planungsrelevant eingestufte Klappergrasmücke und den Stieglitz beschrieben. Hier findet sich auch ein Höhlenbaum mit der Bruthöhle eines Stars (<i>Sturnus vulgaris</i>) in Randlage zu dem potenziellen Bauaufreimungsbereich. Im Gutachten wird dieser Gehölzbereich als Bautabuzone benannt. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens u.a. durch die Festsetzung einer „Privaten Grünfläche -Sukzession“ innerhalb der die bestehenden Baum- und Strauchbestände zu erhalten sind und die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen ist. Schnitt und Pflegemaßnahmen sind hier ausschließlich im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig. Darüber hinaus gehende Eingriffe sind unzulässig. Festgesetzt wird ferner, dass bei Abgängigkeit des innerhalb der privaten Grünfläche bestehenden Nussbaumes mit der bestehenden Bruthöhle im Zuge der Bauaufreimung bzw. bei baulichen Maßnahmen drei Höhlenbrüter-Kästen in der unmittelbaren Umgebung an Gehölzen anzubringen sind. Als Ersatz für die innerhalb des Flurstückes Nr. 432 bestehenden und im Rahmen einer Neubebauung wegfallenden Nistkästen sind zudem nach Abschluss der Bauarbeiten drei Nistkästen innerhalb der neu geschaffenen Hausgärten anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den Einsatz einer ökologischen Baubegleitung wird textlich im Bebauungsplan bereits hingewiesen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung wird dahingehend aufgegriffen als im städtebaulichen Vertrag mit den Betroffenen der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung geregelt wird. Eine zusätzliche vertragliche Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird nicht für erforderlich erachtet.</p>

## Stadt Groß-Umstadt / Bebauungsplan „Auf der Gasse“ im Stadtteil Wiebelsbach

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

Lfd. Nr.: 1	Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 21.02.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Für seine Ernährung und die Dammbauten werden die Biber Gehölze annagen und fällen. Es wird deshalb empfohlen, in der Bauleitplanung ausreichende Abstände (mindestens 20 m - 30m) von Fließgewässern und Gräben einzuhalten und keine Wege parallel zu diesen Gewässern zu planen. Damit werden Gefährdungssituationen (Unpassierbarkeit, Überstauung, Glatteisbildung der Wege, Unterhöhlung der Wege durch Biberbauten, Umstürzen von Bäumen und Gehölzen auf die Wege etc.) vermieden, die sonst mit erheblichem finanziellem und personellem Aufwand von den Kommunen zu bewältigen sind.</p>	1.8	<p><u>Zu Pkt. 1.8</u> Erläuterung: Die Grabenparzelle 663/2 verläuft westlich des Plangebietes. Zwischen Weg und angrenzendem Böschungsfuß verläuft ein in Teilen offener Graben, welcher ca. 250 m weiter nördlich in den Wiebelsbach einmündet. Das Plangebiet ist durch seine Hanglage geprägt. So steigt das Geländeniveau im Bereich der geplanten Bauflächen der Flurstücke 432, 433 und 434 von ca. 216 m ü NN nach Norden hin bis zu einer Höhe von ca. 218 m ü NN an. Der offene Grabenbereich verläuft westlich des eingemessenen Böschungsfußes der festgesetzten privaten Grünfläche nach Norden hin abfallend auf einer Höhe von ca. 209,5 bis 206,84 m ü NN. Auch die bereits bebauten Teile des Plangebietes des Anwesens „Auf der Gasse 12“ liegen deutlich über dem hier bestehenden und verrohrten Grabenniveau. In diesem Bereich grenzen die Bauflächen unmittelbar an den o.g. Graben an. Teile des Anwesens sind jedoch durch bereits bestehende Aufschüttungen und Mauern höhergelegt. Die weiter nördlich angrenzenden Bauflächen liegen in einem Abstand zwischen 10 – 23 m östlich des Grabens, getrennt durch den hier bestehenden und als private Grünfläche -Sukzession festgesetzten Böschungsbereich. Mit Ausnahme des o.g. Anwesens, bei dem sich die festgesetzten überbaubaren Flächen am Gebäudebestand, orientieren sind bei den weiter nördlich gelegenen Flurstücken die überbaubaren Flächen zur Straße „Auf der Gasse“ hin orientiert und halten entsprechend auch größere Abstände zu dem westlich gelegenen Graben ein (ca. 16 – 39 m) ein. Auswirkungen auf die geplanten Neubauf Flächen durch eine mögliche Biber-Besiedlung werden daher nicht gesehen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>
<p>Der Bodenabstand für Zäune sollte auf 15 cm festgesetzt werden. Bei geringeren Maschenabständen ist die Passierbarkeit für Igel etc. nicht mehr gegeben.</p>	1.9	
<p><b>Landwirtschaft</b></p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung keine Bedenken.</p>		
<p><b>Untere Verkehrsbehörde</b></p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen für das Plangebiet keine grundsätzlichen Bedenken.</p>		
<p>Wenn aber in der Begründung unter Punkt 9 ausgeführt wird, „die Erschließung des Plangebietes für den Autoverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über die ausgebaute Straße „Auf der Gasse“ an das weitere örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz“, so entspricht dies nicht den Tatsachen.</p>	1.10	<p><u>Zu Pkt. 1.9</u> Erläuterung: Der Bebauungsplan trifft bzgl. der Zulässigkeit bzw. der Gestaltung von Einfriedungen keinerlei Festsetzungen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen werden dahingehend aufgegriffen, als eine entsprechende Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen wird.</p>



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

Lfd. Nr.: 1	Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 21.02.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Die Wegeparzelle der Straße Auf der Gasse ist ca. 7 m breit und weist nachweislich der Bilder in der Begründung einen einseitig angelegten Gehweg von deutlicher Minderbreite (weniger als 1,50 m) auf. Damit ist keine gesicherte Führung des Fußverkehrs gewährleistet. Dieser Personenkreis, der mit der zusätzlichen Bebauung sicherlich zunimmt ist aufgrund der Minderbreite gezwungen, die Fahrbahn zu benutzen. Dies kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht hingenommen werden.</p> <p>Auf eine Parzelle mit einer Breite von 7,0 m ist es nicht möglich, beidseitig Gehwege von mindestens 1,50 m vorzusehen, da in diesem Fall die Fahrbahnbreite nur noch 4,0 m betragen würde und ein Gegenverkehr nicht möglich ist. Gegenverkehr kann auf der Straße Auf der Gasse aber nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Ein einseitiger Gehweg zwingt allerdings die gegenüberliegenden Anwohner zunächst ungesichert auf die Fahrbahn zu treten, um dann diese zum Gehweg hin zu überqueren.</p> <p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird hier nur die Ausgestaltung zum verkehrsberuhigten Bereich möglich sein. Hierfür ist der vorhandene, minderbreite Gehweg baulich zu entfernen und eine einheitliche Fläche herzustellen.</p> <p>Aus den genannten Gründen ist die Wegeparzelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>Der vorliegenden Planung wird daher aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugestimmt.</p>		<p><u>Zu Pkt. 1.10</u> Erläuterung:</p> <p>1.10 Bei der Straße „Auf der Gasse“ handelt sich um eine bereits ausgebaute Stadtstraße. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Neubebauung geschaffen. Vorgesehen ist eine Neubebauung der Flurstücke Nr. 432/433 und 434 mit jeweils einem Einzelhaus. Der vorliegende Bebauungsplan beschränkt die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.</p> <p>Der bestehende Bürgersteig verläuft westlich der Fahrbahn entlang der Grundstücke des Plangebietes, so dass hier keine Querung der Fahrbahn für die Bewohner des Plangebietes erforderlich wird. Auch ist durch den derzeit geplanten Neubau von 2 Wohngebäuden nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Fußgängeraufkommens in der Straße zu rechnen.</p> <p>In der Örtlichkeit konnten anhand der vorliegenden Vermessungsdaten und nach erfolgtem Ortsvergleich durch die e-netz Südhessen AG festgestellt werden, dass sich die in diesem Bereich bestehenden Straßenleuchten mitsamt der zugehörigen Stromleitung nicht innerhalb der städtischen Straßenparzelle befinden. Zudem sind diese in der Örtlichkeit ebenfalls befestigten Flächen als Teile des Gehweges dar bzw. werden als solche genutzt. Betroffen sind Flächen in einer Tiefe bis zu ca. 70 cm und in einer Größenordnung von insgesamt ca.36 m<sup>2</sup>.</p> <p>Im Rahmen einer einfachen Umliegung sollen diese Flächen in das Eigentum der Stadt übergehen.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung wurde deshalb dahingehend geändert, als diese o.g. Teilflächen als „Öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt worden sind und auch die Baugrenzen sowie die Fläche für Garagen entsprechend angepasst wurden.</p> <p>Den von der Änderung betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Planunterlagen gegeben. <b>(Siehe Abschnitt II dieser Vorlage.)</b></p> <p>Ein Erfordernis zu einer weiteren Einbeziehung der angrenzenden Straßenparzelle in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht gesehen.</p>

<b>/ C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.: 1</b>	Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 21.02.2024
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p><b>Polizeipräsidium Südhessen</b></p> <p>Wir schließen uns zwar der Ausführung der Unteren Verkehrsbehörde an, dass der bestehende Ausbau des Gehwegs nicht ausreichend ist, um eine sichere Führung des Fußgängerverkehrs nach dem RAS-Standard zu gewährleisten. Dennoch liegen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan an sich vor.</p>		<p><u>Zu Pkt.1.10</u> <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen werden für einen späteren Ausbau zur Kenntnis genommen.</p>
	<p style="text-align: right;">1.10</p> <p><b>Altlasten</b></p> <p>Zu o.g. Verfahren liegen laut KGIS keine Altlasteneinträge vor.</p>	
<p><b>Brandschutz</b></p> <p>Um ein Übergreifen eines Brandes in angrenzende Naturräume möglichst zu vermeiden und zur Reduzierung des Einsatzes von Löschwasser im Brandfall, sind die Anforderungen an den Brandschutz der PV-Anlage nach § 14 der Hessischen Bauordnung bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Dies gilt in erster Linie für die Anordnung der Solarmodule, sofern diese horizontal aneinander angeordnet werden. Daher sind Modulflächen/Baufelder so anzuordnen/festzusetzen, dass einer Brandausbreitung vorgebeugt wird und wirksame Löscharbeiten erfolgen können. Der aktuelle Wasserwerfer des TLF 4000 der Feuerwehr Groß Umstadt hat eine Wurfweite von max. 60 m. Dabei ist insbesondere auf die Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände und notwendige Brandgassen zu achten. Um dies zu erreichen, dürfen die Modulfelder in der Breite nicht mehr als 120 m betragen, bzw. alle 120 m benötigt die Feuerwehr eine Durchfahrt von mindestens 5 m Breite. Die Beteiligung der Brandschutzdienststellen sowie der örtlichen Feuerwehren als Träger öffentlicher Belange ist sicherzustellen.</p>		<p><u>Zu Pkt. 1.11</u> Erläuterung: Der Bebauungsplan trifft keinerlei Vorschriften zur Errichtung von Solaranlagen.</p> <p>Es bleibt somit dem zukünftigen Bauherrn und der nachfolgenden Projektplanung überlassen, bei Errichtung einer Solaranlage die gesetzlichen Bestimmungen und Auflagen u.a. auch hinsichtlich des Brandschutzes einzuhalten. Dies betrifft auch eine entsprechende Berücksichtigung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils gültigen Fassung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>
	<p style="text-align: right;">1.11</p>	

<b>/ C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.: 1</b>	<b>Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt</b>	<b>Schreiben vom 21.02.2024</b>
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p><b>Hinweis:</b> In Hessen wurde mit der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" unter HE 1 bauaufsichtlich eingeführt und ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p> <p><b>Denkmalschutz</b></p> <p>Im Verfahren sind Belange des baulichen Denkmalschutzes nicht berührt. Nachrichtlich teilen wir mit, dass die Eisenbahnstrecke westlich des Geltungsbereiches denkmalgeschützt ist.</p> <p>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><b>Bauaufsicht (Az. 410 - 293/2024/P)</b></p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass eine Ergänzung der Vermaßung der Baugrenzen im südwestlichen Bereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 435/1 hilfreich wäre. Der Abstand zwischen der nordöstlichen Außenwand des Gebäudes mit der Hausnummer 12 und der baugrenze ist nicht eindeutig erkennbar.</p> <p><b>Sportkreis Darmstadt-Dieburg</b></p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	<p>1.11</p> <p>1.12</p> <p>1.13</p> <p>1.14</p>	<p><u>Zu Pkt. 1.12</u> Erläuterung: Die genannte Eisenbahnstrecke verläuft ca. 1,2 km nördlich des Plangebietes. Eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise führen nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.13</u> Erläuterung: Das Landesamt wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehört und auch von der Veröffentlichung um Internet / der öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt. Siehe Pkt. 2 dieser Vorlage</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Hinweis führt zu keiner Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.14</u> Erläuterung: Die nordöstlich des Scheunenanbaus des Anwesens Auf der Gasse 12 verlaufende Baugrenze wurde in einem Abstand von 5 m parallel zur nordöstlich verlaufenden Grenze des Flurstückes Nr. 436/1 und nicht zur nordöstlichen Außenwand des genannten Gebäudes festgesetzt.</p> <p>Die Vermassung im Planbild wird entsprechend ergänzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Vermassung der Baugrenze wird zur besseren Beurteilung des genauen Verlaufs im Planbild des Bebauungsplanes ergänzt.</p>

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

Lfd. Nr.: 2	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt	Schreiben vom 29.02.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Im Geltungsbereich des B-Plans bzw. dessen direkten Umfeld liegt ein Bodendenkmal (Wiebelsbach 005), das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist.</p> <p>Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.</p> <p>Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang des Gutachtens ist mit der Außenstelle Darmstadt der hessenArchäologie im Vorfeld abzustimmen.</p> <p><b>Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:</b></p> <p>Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des Oberbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.</p>	2.1	<p><u>Zu Pkt. 2.1</u> Erläuterung: Es wird in den städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern / Bauwilligen eine Regelung aufgenommen, wonach auf ihre Kosten während des Oberbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma zu erfolgen hat. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>

<b>/ C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.:</b> 2	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt	Schreiben vom 29.02.2024
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
	<p>Voraussetzung ist, dass der Oberboden mit einer ungezahnten Bagger-schaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.</p> <p>Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbe-hörde beim Kreis Darmstadt-Dieburg zur Kenntnis.</p> <p><b>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließ-lich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege be-hält sich die Denkmalfachbehörde vor.</b></p>	<p style="text-align: center;">2.1</p>

<b>/ C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.:</b> 3	Polizeipräsidium Südhessen, Darmstadt	Schreiben vom 06.02.2024
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht liegen keine grundsätzlichen Bedenken vor.</p> <p>Ich schließe mich zwar der Ausführung von Herrn Röhrig an, dass der bestehende Ausbau des Gehwegs nicht ausreichend ist, um eine sichere Führung des Fußgängerverkehrs nach dem RASSt-Standard zu gewährleisten. Dennoch liegen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan an sich vor.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	3.1	<p><u>Zu Pkt. 3.1</u> Erläuterung: Siehe Punkte I C 1.10 dieser Vorlage</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Das Polizeipräsidium Südhessen wird auf den entsprechenden Beschluss zur inhaltsgleichen Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.</p>

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

Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 29.02.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<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><b>A. Beabsichtigte Planung</b></p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Groß-Umstadt - laut Begründung zum Bebauungsplanentwurf - die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine an die Örtlichkeit angepasste Bauarrondierung innerhalb der Ortslage des Stadtteils Wiebelsbach.</p> <p>Zu diesem Zweck soll eine am östlichen Ortsrand von Wiebelsbach in unmittelbarer Nähe zum Friedhof gelegene ca. 0,18 ha große Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, in welchem innerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Wohngebäuden in offener Bauweise mit maximal je zwei Wohneinheiten zulässig sein soll.</p> <p>Im Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt ist der Plangeltungsbereich „Auf der Gasse“ bereits überwiegend als Wohnbaufläche, geplant dargestellt.</p> <p>Der fragliche Bereich ist — bis auf zwei ältere Holzscheunen - bislang weitestgehend unbebaut. Nur im südlichen Bereich befindet sich ein Wohngebäude, welches innerhalb einer Satzung gemäß § 34 BauGB zur Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile errichtet wurde. Die Fläche ist ansonsten, wie auch Ziffer 4.4 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zu entnehmen ist, dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen (Anmerkung: Widersprüchlich insoweit die städtebauliche Bestandsbeschreibung, die unter 5.1 das Plangebiet als innerhalb der bebauten Ortslage von Wiebelsbach gelegen beschreibt).</p>		<p><u>Zu Pkt. 4.1</u> Erläuterung:</p> <p>Unter Ziffer 4.4 erfolgt eine Beschreibung des derzeit bestehenden Baurechts. Maßgeblich für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort und die Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich. Die Begründung wird dahingehend korrigiert als klargestellt wird, dass für Teilflächen des Plangebietes derzeit planungsrechtliche kein Baurecht für die geplante Neubebauung besteht. Dieses soll im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen werden.</p> <p>In der Begründung wird unter Ziffer 5.1 „Städtebauliche Bestandsbeschreibung“ ausgeführt, das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Wiebelsbach unmittelbar westlich angrenzend an die in nordöstlicher Richtung verlaufende Straße „Auf der Gasse“ und südlich bzw. westlich des Friedhofes von Wiebelsbach liegt. Hierbei wird auf den Eindruck des bebauten Siedlungsbereiches abgestellt, der sich vor Ort aus der Betrachtung der hier bestehenden Bebauung und Erschließung ergibt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

4.1

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

Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 29.02.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><b>B. Stellungnahme</b></p> <p><b>I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</b></p> <p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der <b>Raumordnung</b> wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Dezernat III 31.1 — Regionalplanung und Dezernat III 31.2 — Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</b></p> <p>Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines Bereichs, der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als Vorranggebiet Siedlung, Bestand wie auch als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt ist.</p> <p>Gegen die mit rund 0,2 ha kleinräumige Planung bestehen keine grundsätzlichen regionalplanerischen Bedenken.</p> <p>Die Ausführungen zu den regionalplanerischen Dichtwerten (Z 3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010) unter 4.1 der Begründung zum Bebauungsplamentwurf, d. h. der Verweis auf ein Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs, wonach die regionalplanerischen Dichtvorgaben bei der Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete keine Anwendung finden, erscheinen jedoch nicht zwingend, da vorliegend ja gerade eine — abgesehen von dem Wohngebäude im südlichen Bereich - bislang (wohn)baulich weitgehend ungenutzte Fläche überplant werden soll.</p> <p>Auch die Anwendung des § 13 a BauGB wäre bei dieser am Ortsrand gelegenen Fläche durchaus noch einmal kritisch zu hinterfragen.</p>		<p><u>Zu Pkt. 4.2</u> Erläuterung: Bezüglich der Dichtewerte wird auf die Rechtsprechung des VGH Hessen vom 13.10.2016 hingewiesen (Az.: 4 C 962/15.N). Nach dem genannten Urteil sind die im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vorgegebenen Dichtewerte nur bei der Ausweisung neuer Baugebiete maßgeblich, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete. Die Ansicht, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die Ausweisung eines neuen Baugebietes handelt, wird nicht geteilt. Die Schaffung von Baurecht auf den Flurstücken Nr. 432,433 und 434 in einer Größenordnung von ca. 826 m erfolgt im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB, wobei diese eher als Baulücken innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches zu beurteilen sind und nicht als klassisches Neubaugebiet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 4.3</u> Erläuterung: Maßgeblich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist die Zuordnung zum Siedlungsbereich. Diese Zuordnung richtet sich dabei eben nicht nach der auf die Zulassung einzelner Vorhaben bezogene Abgrenzung von Innen- und Außenbereich (siehe auch Pkt. 4.1 dieser Vorlage), sondern nach den siedlungs-strukturellen Gegebenheiten. Kennzeichnend ist für diesen Bereich die hier bereits bestehende Bebauung, die eine Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich sich aufdrängt und die unbebauten Flächen der Flurstücke Nr. 434 und 435/1 als „Baulücken“ erscheinen lässt. Entsprechend wird an der Anwendung des § 13a BauGB festgehalten.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung des Planverfahrens.</p>



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

Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 29.02.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><b>II. Abteilung IV/Da— Umwelt Darmstadt</b></p> <p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><b>1. Dezernat IV/Da 41.1 —Grundwasser</b></p> <p>Wie in dem Bebauungsplan bereits dargestellt befindet sich das Plangebiet in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen „Brunnen 1 bis 5“ der Stadt Groß-Umstadt. Die entsprechende Verordnung vom 30. Januar 2007 (StAnz. 11/2007 S. 550) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Ich bitte Sie einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>Die Unterlagen enthalten keine Aussagen zur Grundwassersituation im Bereich der Planung. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen, um diese angemessen berücksichtigen zu können. Sind baulichen Vorkehrungen — z.B. maximale Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen — erforderlich, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist, sollten diese im Bebauungsplan festgesetzt werden. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Bitte nehmen Sie entsprechende Untersuchungen vor und ergänzen Sie den Bebauungsplan entsprechend der angetroffenen Sachverhalte.</p>		<p><u>Zu Pkt. 4.4</u> Erläuterung: Siehe Pkt. I C 1.1 dieser Vorlage</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Das Regierungspräsidium Darmstadt wird auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.</p> <p><u>Zu Pkt. 4.5</u> Erläuterung: Im Vorfeld der Baumaßnahmen sollte durch die Bauwilligen eine Baugrunduntersuchung erfolgen, die u.a. auch hydrogeologischen Gegebenheiten berücksichtigt. Ggf. daraus sich ergebende erforderliche bauliche Maßnahmen obliegen der Verantwortung der zukünftigen Bauherren. Der Bebauungsplan enthält bereits einen textlichen Hinweis zur Durchführung einer Baugrunduntersuchung.</p> <p>Es wird eine entsprechende Regelung zur Durchführung einer Baugrunduntersuchung werden in den städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern / Bauwilligen aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen führen nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

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

Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 29.02.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><b>2. Dezernat IV/Da 41.2 — Oberflächengewässer</b></p> <p>Der Geltungsbereich grenzt im Westen an eine Grabenparzelle mit der Bezeichnung Flur 1, Nr. 663/2. Der Graben mündet nach ca. 150 m in den Wiebelsbach.</p> <p>Die Grundstücksfläche, welche direkt an den Graben grenzt (Flur 1, Nr. 436/1), ist als Sukzessionsfläche festgesetzt.</p> <p>Aus Sicht des Schutzgutes „Oberflächengewässer“ bestehen hiergegen keine Bedenken.</p> <p><b>3. Dezernat IV/Da 41.4 - Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</b></p> <p>Die Entsorgung des anfallenden Abwassers soll über die bestehende öffentliche Kanalisation erfolgen. Das Abwasser wird somit der Kläranlage Groß-Umstadt/Richen zugeführt. Eine Überlastung der Kläranlage oder der Kanalisation ist durch die geringe Anzahl der hinzukommenden Einwohnerwerte nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist im Mischsystem erschlossen. Für die geplanten Neubauten ist jedoch, wie untenstehend beschrieben, die gesonderte Ableitung des Niederschlagswassers zu prüfen.</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. Diese gesetzliche Vorgabe ist in die textliche Festsetzung aufgenommen. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen.</p>		<p><u>Zu Pkt. 4.6</u> Erläuterung:</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet keine Festsetzung bzgl. der Versickerung von Niederschlagswasser. Allerdings beinhaltet der Planentwurf einen textlichen Hinweis bzgl. der Errichtung einer Zisterne sowie zur Sammlung und Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers z.B. zur Gartenbewässerung bzw. zur Brauchwassernutzung. Ein Erfordernis, eine entsprechende Festsetzung zur Versickerung in den Bebauungsplan aufzunehmen wird vor dem Hintergrund entsprechender fachgesetzlicher Bestimmungen nicht gesehen. Entsprechend wird diesbezüglich auf die Ebene der nachfolgenden Entwässerungsplanung verwiesen. Auf dieser Ebene ist dann auch eine eventuelle Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer, beispielsweise den am westlichen Plangebietsrand verlaufenden Graben zu prüfen.</p> <p>Siehe auch Pkt. I C 1.2 dieser Vorlage</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung. Es wird auf die Ebene der nachfolgenden Entwässerungsplanung verwiesen.</p>

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

Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 29.02.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Für die Einleitung oder Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.</p> <p>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 emissionsbezogen das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 2 — bezogen auf Trennsysteme — zu beachten.</p>	4.7	<p><u>Zu Pkt. 4.7</u> Erläuterung: Die Hinweise betreffen nicht die Ebene des Bebauungsplanes sondern die nachfolgende Entwässerungs- bzw. Ausführungsplanung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise bedingen keine Änderung der Planung.</p>
<p>Gemäß § 37 (4) HWG soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden. Der Absatz „Zisterne“ unter den Hinweisen und Empfehlungen des Bebauungsplanes ist in die textliche Festsetzung aufzunehmen. Die Zisternenüberläufe sind z.B. an die Versickerungsanlagen anzuschließen. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen.</p>	4.8	<p><u>Zu Pkt. 4.8</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet bereits folgenden textlichen Hinweis bzw. Empfehlung zum Thema Zisterne: <i>„Je Baugrundstück sollte, sofern wasserwirtschaftliche und/oder gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen, eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 cbm zur Sammlung und Verwendung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers errichtet werden (z.B. zur Gartenbewässerung oder zur Nutzung als Brauchwasser).“</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

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

Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 29.02.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Zur weiteren Abflussminderung ist bei Flachdächern die Forderung nach einer dauerhaften Begrünung in der textlichen Festsetzung aufgenommen. Die Verwendung von durchlässigen Materialien für die Flächenbefestigung ist zusätzlich zu empfehlen.</p>	4.9	<p><u>Zu Pkt. 4.9</u> Erläuterung: Der Bebauungsplan trägt neben der festgesetzten Dachbegrünung mit seinen Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Grundstücksfreiflächenbegrünung sowie der Festsetzung einer privaten Grünfläche – Sukzession zu einer Reduzierung des Anteils an versiegelten Flächen im Plangebiet bei. Zudem ist davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der Entwässerungssatzung der Anteil des in die Abwasseranlagen abzuleitenden und auf bebauter und künstlich befestigter Grundstücksfläche anfallenden Niederschlagswassers aus Kostengründen möglichst geringgehalten und Niederschlagswasser verwertet und/oder versickert wird. Es wird kein städtebauliches Erfordernis gesehen, ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>
<p><b>4. Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz</b></p> <p>Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p><b>a. Nachsorgender Bodenschutz</b> Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.</p> <p>Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</p>	4.10	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. 4.10</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet bereits einen entsprechenden textlichen Hinweis.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung bedingt keine Änderung der Planung.</p>

<b>/ C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.:</b> 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 29.02.2024
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p><b>b. Vorsorgender Bodenschutz:</b></p> <p>Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung (Bebauung) bereits teilweise anthropogen überprägt.</p> <p>Weiterhin macht die beabsichtigte Bebauung nur einen geringen Teil der relativ kleinen Gesamtfläche aus.</p> <p>Bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13a bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p><b>5. Dezernat IV/Da 43.1 - Strahlenschutz, Immissionsschutz</b></p> <p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p>Wie in der Begründung zur Planung dargestellt, wird diese im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.</p> <p>Entsprechend der Regelungen des § 13 Abs. 3 BauGB kann deshalb von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB -und damit der Erstellung eines separaten Umweltberichtes nach Anlage 1 BauGB- abgesehen werden.</p>	<p>4.11</p>	<p><u>Zu Pkt. 4.11</u></p> <p>Erläuterung:</p> <p>Den Belangen des Bodenschutzes wurde u.a. im Zusammenhang mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche im Westen des Plangebietes sowie durch die getroffenen Festsetzungen zur Grundstücksfreiflächenbegrünung Rechnung getragen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dabei dem in § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete genannten Orientierungswert und ermöglicht eine der Ortslage angemessene Neubebauung, die auch den Interessen der zukünftigen Bauherren Rechnung trägt.</p> <p>Ein Änderungserfordernis für die Planung ergibt sich nicht, da der Zielsetzung, der Schaffung von Wohnraum, Vorrang eingeräumt wird vor weitergehenden bodeneingriffsminimierenden Maßnahmen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

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

Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 29.02.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><b>III. Abteilung IV/Wi— Umwelt Wiesbaden</b></p> <p><b>Dezernat IV/VVi 44 - Bergaufsicht</b></p> <p>Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit:</p> <p>Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p><b>IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</b></p> <p><b>Dezernat V 53.1 — Naturschutz (Planungen und Verfahren)</b></p> <p>Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) nicht gegeben (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>		

<b>/ C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.: 4</b>	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 29.02.2024
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p><b>C. Hinweise</b></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 Bauleitplan-verfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräum-dienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 118, Zentraler Kampfmittelräumdienst: <a href="mailto:kmrderoda.hessen.de">kmrderoda.hessen.de</a></p> <p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p>		<p style="text-align: center;">4.12</p> <p><u>Zu Pkt. 4.12</u> Erläuterung: Der Kampfmittelräumdienst wurde im vorliegenden Planverfahren beteiligt. Siehe Pkt. I C 5 dieser Vorlage</p> <p><b>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</b></p>

<b>/ C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.: 5</b>	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt	Schreiben vom 20.02.2024
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.</p> <p>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.</p> <p>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>		<p style="text-align: center;">5.1</p> <p><u>Zu Pkt. 5.1</u> Erläuterung: Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, die Begründung bzgl. der vorgebrachten Angaben des Kampfmittelräumdienstes zu ergänzen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>



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

<p><b>Lfd. Nr.:</b> 6</p>	<p>Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim/Ts.</p>	<p>Schreiben vom 16.02.2024</p>
<p><b>Stellungnahme / Anregung</b></p>		<p><b>Beschlussfassung</b></p>
<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände vorzubringen haben. Für die Bauleitplanung möchten wir jedoch folgende Anregung geben.</p> <p>Die Haltestelle <i>Sportplatz</i> zur Erschließung des Gebietes ist 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.</p> <p>Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link:  <a href="https://www.rmv.de/c/definformatioenen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen">https://www.rmv.de/c/definformatioenen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen</a></p> <p>Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.</p>		<p><u>Zu Pkt. 6.1</u>                  Erläuterung:                  Die Anregung betreffen nicht die Ebene oder den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>/ C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.:</b>	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	<b>Beschlussfassung</b>
7	e-netz Südhessen AG, Darmstadt	Schreiben vom 20.02.2024
	<p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH.</p> <p>Im Gebiet der Stadt Groß-Umstadt sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom und Straßenbeleuchtung.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:</p> <p>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.</p> <p>Bitte holen Sie sich vor Baubeginn die Bestandspläne sowie unser „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über unser Online-Portal (<a href="http://www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschliessen/plan-auskunft-fuer-bauvorhaben">www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschliessen/plan-auskunft-fuer-bauvorhaben</a>) ein.</p>	<p style="text-align: center;">7.1</p> <p><u>Zu Pkt. 7.1</u> Erläuterung:</p> <p>Bestehende Stromleitungen und Straßenlaternen verlaufen bzw. befinden sich teilweise auf den privaten Flächen entlang der Straßenparzelle „Auf der Gasse“. Entsprechend wurde für die betroffenen und in der Örtlichkeit bereits auch befestigten Flächen, die sich als Teil der Gehwegflächen vor Ort darstellen der vorliegende Planentwurf geändert und diese Teilflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der geänderte Planentwurf wurde den betroffenen Trägern, u.a. auch der e-netz Südhessen sowie der betroffenen Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. Es soll ein vereinfachtes Umlegungsverfahren erfolgen und die Stadt Eigentümer dieser Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 36 m<sup>2</sup> werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zum Anlass genommen, einen textlichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach vor Beginn von Bodeneingriffen bzw. Baumaßnahmen sich die Bauausführenden über die genaue Lage und den Verlauf der Bestandsleitungen sowie ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen bzw. notwendige Leitungsumlegungen bei der e-netz Südhessen AG informieren und ihre Planungen mit dem Versorger abstimmen.</p> <p>Das „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ ist zu beachten.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>

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

<p><b>Lfd. Nr.: 8</b></p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach</p>	<p>Schreiben vom 29.01.2024</p>
<p><b>Stellungnahme / Anregung</b></p>		<p><b>Beschlussfassung</b></p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</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 entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <a href="https://trassenauskunftka-bel.telekom.de/start.html">https://trassenauskunftka-bel.telekom.de/start.html</a> ersichtlich und jederzeit einsehbar.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>		<p>8.1 <u>Zu Pkt. 8.1</u> Erläuterung: Laut Kartenauszug verläuft die Telekomleitung mit Ausnahme bereits bestehender Hausanschlüsse unmittelbar entlang der westlichen Flurstücksgrenze der Straßenparzelle „Auf der Gasse“ bis auf Höhe des nördlich gelegenen Friedhofes. In den Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis auf die Lage von Telekommunikationslinien im Plangebiet sowie eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger bei Planungen im Plangebiet aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p> <p>8.2 <u>Zu Pkt. 8.2</u> Erläuterung: Die Ausführungen sind im Rahmen einer Ausbauplanung zu beachten. Dies betrifft auch die genannte Leitungszone sowie der Hinweis auf das Merkblatt über Baumstandorte sowie die Koordination von Baumaßnahmen. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass ein Anschluss an die bestehenden Telekommunikationslinien erfolgen kann. Auswirkungen auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden nicht gesehen. In den Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis auf das genannte Merkblatt aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen bedingen keine Änderung der Planung.</p>

<b>/ C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>Lfd. Nr.:</b> 8	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Schreiben vom 29.01.2024
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
	<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>8.2</p>

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

Lfd. Nr.: 8	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Schreiben vom 29.01.2024
-------------	--	--------------------------

Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung
--------------------------	------------------

<p>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.</p> <p>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</li> </ul>	<p>8.3</p>	<p><u>Zu Pkt. 8.3</u> Erläuterung: Die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes beziehen sich ausschließlich auf die Ebene der Ausführungsplanung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise führen nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
---	------------	--

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 8	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Schreiben vom 29.01.2024
--------------------	--	--------------------------

<b>Stellungnahme / Anregung</b>	<b>Beschlussfassung</b>
---------------------------------	-------------------------

<p>Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li> <li>• die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p style="text-align: center; vertical-align: top;">8.3</p>
--	---

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

Lfd. Nr.: 8

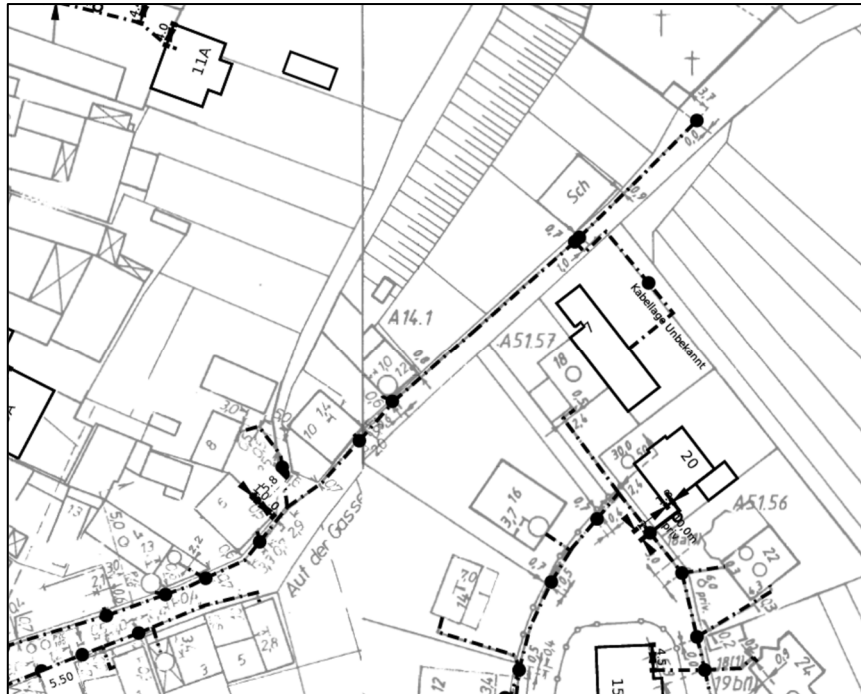
Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach

Schreiben vom 29.01.2024

**Stellungnahme / Anregung**

**Beschlussfassung**

Kartenauszug



**// C Stellungnahmen nach § 4a (3) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Lfd. Nr.: 1	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 14.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b>Gewässer- und Bodenschutz</b> Die vorgelegten überarbeiteten Antragsunterlagen wurden durch uns geprüft, führen jedoch zu keiner Änderung unserer Stellungnahme vom 21.02.2024.</p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde</b> Aus der Sicht der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p><b>Landwirtschaft</b> Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung keine Bedenken.</p> <p><b>Untere Verkehrsbehörde</b> Im Rahmen der Änderung wurden nunmehr die bisher auf privaten Grundstücken befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen in tatsächlich öffentliche Verkehrsflächen gewandelt. Damit ist zumindest die Voraussetzung für die Verwaltung erfüllt, künftige Gestaltungen der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem gesamten Bereich zu veranlassen. Gegen die Planung bestehen daher keine Bedenken.</p>		<p>Zu Pkt. 1.1 Erläuterung: Siehe Pkt. I C 1.1 – 1.5 dieser Vorlage</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird auf die entsprechenden Beschlüsse zur Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 21.02.2024 verwiesen.</p>



**// C Stellungnahmen nach § 4a (3) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

<p><b>Lfd. Nr.: 1</b></p>	<p>Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt</p>	<p>Schreiben vom 14.05.2024</p>
<p><b>Stellungnahme / Anregung</b></p>		<p><b>Beschlussfassung</b></p>
<p>Ergänzend hierzu sehe ich dennoch ein Sicherheitsdefizit für Fußgänger*innen, wenn bei nachfolgender Bebauung keine Maßnahmen ergriffen werden, insbesondere diese Verkehrsteilnehmer durch bauliche Maßnahmen zu schützen. Ich verweise hierzu auf meine Stellungnahme vom 21.02.2024.</p> <p><b>Polizeipräsidium Südhessen</b>                  Von verkehrspolizeilicher Seite liegen keine Bedenken vor. Die Änderung der Planung wird von hier aus begrüßt.</p> <p><b>Altlasten</b>                  Zu o.g. Verfahren liegen laut KGIS keine Altlasteneinträge vor.</p> <p><b>Denkmalschutz</b>                  Im Verfahren sind Belange des baulichen Denkmalschutzes nicht berührt.                  Zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die erforderliche Stellungnahme der hessischen Archäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.</p> <p><b>Sportkreis Darmstadt-Dieburg</b>                  Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>1.2  <u>Zu Pkt. 1.2</u>                  Erläuterung:                  Siehe Pkt. I C 1.10 dieser Vorlage</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 21.02.2024 verwiesen.</p> <p>1.3  <u>Zu Pkt. 1.3</u>                  Erläuterung:                  Das Landesamt wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehört und auch von der Veröffentlichung um Internet / der öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt.                  Siehe Pkt. I C 2 dieser Vorlage</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Der Hinweis führt zu keiner Änderung der Planung.</p>

**// C Stellungnahmen nach § 4a (3) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Lfd. Nr.: 2	e-netz Süd Hessen AG	Schreiben vom 13.05.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr ....., vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Süd Hessen AG und ENTEGA Medianet GmbH.</p> <p>Im Gebiet der Stadt Groß-Umstadt sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom und Straßenbeleuchtung.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: 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. Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden. Ihr Ansprechpartner ist Herr ..... in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel.: (06151) .....</p> <p>Bitte holen Sie sich vor Baubeginn die Bestandspläne sowie unser „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über unser Online-Portal (<a href="http://www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschliessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben">www.e-netz-suedhessen.de/ bauen-anschliessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben</a>) ein.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>2.1 <u>Zu Pkt. 2.1</u> Erläuterung: Siehe Pkt. I C 7.1 dieser Vorlage</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die e-netz Süd Hessen AG wird auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme der e-netz Süd Hessen AG vom 20.02.2024 verwiesen.</p>