Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

zum
Bebauungsplan „Südlich Waldfriedhof“ der Stadt Groß-Umstadt
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Planungsstand Entwurf: 25.06.2025

Plangeberin: Stadt Groß-Umstadt
Markt 1
64823 Groß-Umstadt



Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereichs (nicht maßstäblich)
Kartengrundlage: ALKIS Kataster, November 2024

1 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte auf Grundlage des Entwurfs mit Änderungsstand 25.06.2025 und fand vom 12.08.2025 bis zum 15.09.2025 statt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 08.08.2025. Der Entwurf des Bebauungsplans "Südlich Waldfriedhof" war während der Veröffentlichungsfrist im Internet auf der Homepage der Stadt Groß-Umstadt abrufbar. Zusätzlich lagen die Planunterlagen in der Abteilung 210, Stadtplanung und Baurecht der Stadt Groß-Umstadt im Rathaus, Markt 1 in 64807 Groß-Umstadt während der allgemeinen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht aus.

Seitens der Bürger*innen gingen 6 Stellungnahmen ein. Diese werden wie folgt zur Behandlung vorgeschlagen:

Bürger*in 1 **Stellungnahme vom 11.09.2025**	
(1) Widerspruch gegen jegliche Änderungen des o.g. Bebauungsplans, sowohl betreffend der Einfamilienhausbebauung als auch der Abstände des Waldbestands zum Waldfriedhof	(1) Zurückweisung Eine Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um eine Bebauung der Grundstücke mit Wohnbebauung gemäß der Zielsetzung der Stadt Groß-Umstadt zu ermöglichen. Vgl. auch Kap. 1.2 „Planungsanlass und Ziel der Planung“ und 1.3 „Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren“ in der Begründung zum B-Plan-Entwurf.
(2) Mit Respekt vor dem Waldfriedhof als Ruhestätte, als auch der umgebenden Natur von Wald und Weinbergen, war es vor 25 Jahren genauso verkehrt wie auch heute, eine unangemessene verdichtete Bebauung, unangemessene Gebäudehöhen wie auch Geschossanzahl zu genehmigen.	(2) Zurückweisung Der Friedhof als Ruhestätte wird nicht beeinträchtigt. Eine erhebliche Lärmbelastung ist nicht zu befürchten, und Wohngebiete in der Nachbarschaft zu Friedhöfen sind sowohl angemessen als auch üblich. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Umwelt wurde im Zuge der Abwägung nicht festgestellt.
(3) Eine ordentliche Zufahrt zu den Gebäuden für Anwohner, Müllabfuhr und Feuerwehr ist nicht gegeben.	(3) Zurückweisung Die Erschließung des Baugebiets wurde von den zuständigen städtischen Ämtern geprüft und als gesichert betrachtet. Die angesprochenen Themen wurden in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans in den Kapiteln 4.3 „Verkehr“ und 4.5 „Ver- und Entsorgung“ dargestellt.
(4) Werden die bestehenden Bauvorschriften des angrenzenden Bebauungsgebiets (Ziegelwaldweg 15-25) eingehalten, besteht von meiner Seite kein Grund, rechtliche Schritte gegen das Bauvorhaben mit Sondergenehmigungen einzuleiten um letztendlich das Ganze zu verhindern.	(4) Zurückweisung Die bestehenden Bauvorschriften des benachbarten Bebauungsplans „Ziegelwald II - 1. Änderungsplan“ aus dem Jahr 2001 sind für das Plangebiet weder gültig noch vollständig inhaltlich übertragbar. Mit dem hier vorliegenden Planungsverfahren soll Baurecht

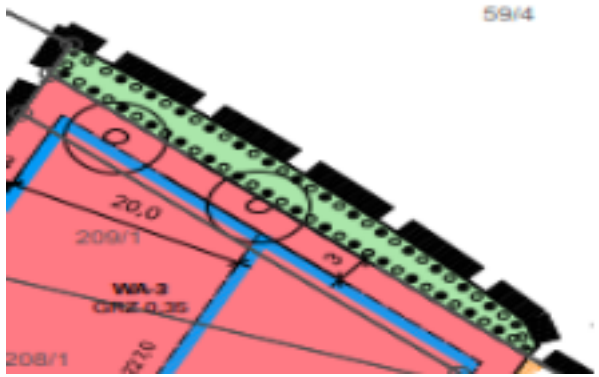
	unter den heutigen städtebaulichen und umweltbezogenen Randbedingungen geschaffen werden. Diese sind u.a. von Wohnungsnot, Klimakrise und wasserwirtschaftlichen Herausforderungen geprägt. Daher wird im Vergleich zum westlich angrenzenden Baugebiet u.a. eine Erhöhung der zulässigen städtebaulichen Dichte sowie eine Zurückhaltung des Niederschlagswassers auf begrünten Flachdächern angestrebt. Es handelt sich dabei nicht um Sondergenehmigungen, sondern um neu zu schaffendes Baurecht.

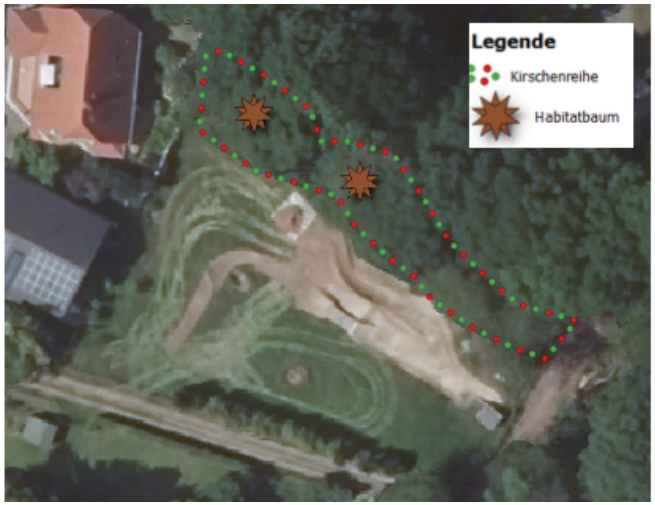
Bürger*in 2 **Stellungnahme vom 12.09.2025** (1) Ich bin als Anwohner (Wingertsweg 4) unmittelbar von der geplanten Planung betroffen. Die Planung betrifft mein Grundstück / meine Wohnsituation direkt, da die zukünftige Bebauung direkt in nördlicher Nachbarschaft an unser Grundstück anschließt. (2) Die bestehende Bebauung und auch unsere ist geprägt durch geringe Dichte mit 1-geschossigen (unser Haus) und 2-geschossigen Einfamilienhäusern mit Walm- oder Satteldächern. Die geplante Bebauung hingegen weist eine höhere bauliche Dichte mit bis zu 14 Wohneinheiten und 1- bis 2-Familienhäusern mit 2 Vollgeschlossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss mit Flachdachausführung und evtl. Reihenhäusern aus. (3) Wie bereits in 5.2.1 der Begründung Bebauungsplan vom 25.06.2025 ausgewiesen, wirkt diese Art der Ausführung „sehr massiv" und ist der umgebenden Bebauung nicht angepasst. Sie führt zudem zur Verschattung und Einsicht auf unser Grundstück.	 (1) Kenntnisnahme Kein Beschluss erforderlich. (2) Kenntnisnahme Es ist städtebaulich beabsichtigt, von der Dichte und Gestaltung der Umgebungsbebauung abzuweichen, um die Planungsziele des Bebauungsplans umzusetzen. Vgl. Kapitel 1.2 der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans. (3) Zurückweisung In Punkt 5.2.1 der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans wird dargelegt, warum die Staffelgeschosse von der westlichen bzw. südlichen Gebäudekante zurückzusetzen sind, nämlich um ein sehr massives Erscheinungsbild zu vermeiden. Dies betrifft auch das Grundstück Wingertsweg 4. Die Anpassung an die Umgebung ist aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend erforderlich. Eine Verträglichkeit ist jedenfalls gegeben, da eine Verträglichkeit einer Bebauung mit einem und zwei Vollgeschossen vorausgesetzt werden kann. Zudem sind in der Umgebung bereits zweigeschossige Gebäude vorhanden. Eine übermäßige Verschattung ist für das südlich gelegene Grundstück allein aus geografischen Gründen nicht zu befürchten. Die

	nachbarschaftliche Einsichtnahme ist als sozialadäquat hinzunehmen, der bauordnungsrechtlich erforderliche Abstand zu den Nachbargrundstücken wird eingehalten.
(4) Die geplante Bebauung mit 3-geschossiger Ausführung und dem geplanten asphaltiertem Wohnweg / Zufahrtsweg trägt zudem zur Erhöhung der Umgebungstemperatur im Wohngebiet bei, da die kühlere Waldluft durch die Art der Bebauung (massive 3-geschossige 2-Familien- und Reihenhäuser) und durch die weitere Versiegelung nicht mehr in das bestehende Wohngebiet abfließen kann. Die Ausführung mit begrünten Teildachflächen mindert dies nicht ab.	(4) Kenntnisnahme Eine geringfügige Erhöhung der Umgebungstemperatur sowie eine Verminderung des Kaltluftstroms im Vergleich zur bestehenden Situation sind durchaus möglich, aber nicht erheblich. Durch die offene Bauweise, die Begrenzung der Grundflächenversiegelung und die Festsetzung von Gründächern werden die Auswirkungen vermindert. Auch durch die höhere Nutzungsdichte im Vergleich zur angrenzenden Bebauung werden die Auswirkungen letztlich vermindert, da ansonsten die Errichtung der gleichen Zahl an Wohneinheiten mehr Fläche verbrauchen würde.
(5) Die Erhöhung der baulichen Dichte von bisher geringer Dichte (Einfamilienhäuser) auf ggf. Reihenhäuser und 2-Familienhäuser in „moderater" Dichte verändert zudem unsere Wohnqualität.	(5) Kenntnisnahme Eine Veränderung der Wohnqualität geht mit jeglicher Form städtebaulicher Entwicklung einher. Eine unzumutbare Veränderung ist für die Nachbarschaft zum Geltungsbereich nicht gegeben.
(7) Die biologische Vielfalt in direkter Nachbarschaft zum Ziegelwald wird weiter eingeschränkt, hier insb. und auch auf unserem Grundstück anzutreffen: Reptilien wie Ringelnattern, Amphibien u.a. Erdkröten, Säugetiere wie Fledermäuse (kl. Mausohr) oder Igel.	(7) Kenntnisnahme Die potenziellen Auswirkungen auf den Lebensraum geschützter Tierarten wurden gutachterlich untersucht (vgl. Anlage „Artenschutzfachliche Potenzialanalyse“). Im Plangebiet selbst wurde dabei eine Betrachtungsrelevanz für Vögel, Reptilien und Fledermäuse festgestellt. Das Habitatpotenzial wurde daraufhin tiergruppenspezifisch bewertet und Maßnahmen wurden daraus abgeleitet, die bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Mit Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen bleiben die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 unberührt. Im Übri-

	gen sind auch bebaute Grundstücke für viele Tierarten ein interessanter Lebensraum.
(8) Ich fordere daher, dass die Bebauung auf die bestehende Bebauung des Wohngebietes angepasst wird (Einfamilienhäuser) in max. 1- 2-geschossiger Ausführung ohne Staffelgeschoss und die Wohndichte niedrig bleibt. Zudem sollten weitere Versiegelungen durch die Verminderung der Größe der Gebäude und von Zufahrtswegen verringert werden. Durch eine Verminderung der Höhe und Größe der Gebäude wird auch der kühleren Luftzufuhr aus dem angrenzenden Waldgebiet (Ziegelwald) Rechnung getragen und erhält die Wohnqualität des bestehenden Wohngebietes und seiner Anwohner.	<u>(8) Zurückweisung</u> Es ist nicht aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, nur eine Wohneinheit je Wohngebäude zuzulassen, da dies der Lebensrealität von Familien nur in einem begrenzten Zeitraum entspricht. Bei der Konzeption der städtebaulichen Dichte im Plangebiet wurden u.a. die folgenden Aspekte berücksichtigt: • Städtebauliche Vorprägung des Quartiers • Erschließung der ehemals gewerblich genutzten Flächen • Umweltauswirkungen durch die Nachnutzung • Möglichkeiten und Grenzen der baulichen Dichte (und damit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum) In der Begründung zum Bebauungsplan (insbesondere in Kap. 4) werden diese Aspekte dargestellt und bewertet. Durch das Maß der baulichen Dichte, die der Bebauungsplan ermöglicht, werden aus Sicht der Stadt Groß-Umstadt die Belange der Nachbarn im Quartier hinreichend berücksichtigt.

Bürger*in 3 **Stellungnahme vom 14.08.2025** (1) Ausschnitt textliche Festsetzungen: • 2.3 Die maximale Wandhöhe (inklusive Attika) des obersten Geschosses ist planzeichnerisch in m NHN (Meter Normalhöhennull) festgesetzt.“ Demzufolge bemängelt Bürger*in 3, dass bei Ausbildung eines Flachdaches und einer 2-geschossigen Bauweise + Staffelgeschoss eine Außenwandhöhe von 10,50 m (WH-Angaben in der Planzeichnung) in den Gebieten WA-1 und WA-2 [erreicht wird]. Von seinem Wohngebäude aus gesehen und von dem Grundstück davor (das zurzeit noch unbebaut ist) ist bei dieser anzunehmenden Wandhöhe die Wohnqualität beeinträchtigt. Aufgrund der Topografie. Staffelgeschosse sollten nicht zugelassen werden. Im Vergleich zu den Gebäuden im Gebiet „Auf dem Steinborn" wären die Gebäude ca. 7,50 m hoch. (2) Ausschnitt textliche Festsetzungen: • Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 HBO) Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer bis 10° Dachneigung zulässig. Diese sind auf mindestens 70% der Fläche zu begrünen. Die Substratschicht für die Dachbegrünung ist mindestens 12 cm hoch auszubilden. Staffelgeschosse oberhalb der obersten Vollgeschosse sind in den Gebieten WA-1 und WA-2 von der südlichen Gebäudekante, im Gebiet WA-3 von der westlichen Gebäudekante um mindestens 2 m zurückzusetzen.	 <

Bürger*in 3 ist der Meinung, dass die Dachform offengelassen werden sollte. Zusätzlich sollte die max. Höhe der Außenwand festgelegt werden. (3) Ausschnitt Städtebaulicher Vertrag: • Anlage 2 Bebauungsplanentwurf „Südlich Waldfriedhof', Stand.... Bürger*in 3 teilt mit, dass die Anlage 2 nicht am Städtebaulichen Vertrag beigefügt ist. (4) Ausschnitt Planzeichnung:  Die festgelegte private Grünfläche ist zu schmal festgesetzt. Der Geltungsbereich beinhaltet nicht ausreichend breite Fläche für die vorhandenen Bäume Die Grünfläche sollte zum Erhalt festgelegt werden. Im Bodengutachten der Geolngenieure FLG GmbH ist ein entsprechender Baumbestand kartiert.	<u>(3) Kenntnisnahme</u> Der städtebauliche Vertrag ist nicht Teil der Satzung und wurde der Offenlage nur informativ als Entwurf beigefügt. Die Fertigstellung des städtebaulichen Vertrags erfolgt bis zum Satzungsbeschluss und soll dann als Anlage 2 den rechtsgültigen Bebauungsplan enthalten. Insofern war der gefundene Text ein Platzhalter. <u>(4) Zurückweisung</u> Die festgesetzte Grünfläche ist heute noch Teil des Friedhofsgrundstücks und reicht südlich bis zu dessen südlicher Grenze. Sie soll zukünftig nicht Teil der Wohnbaufläche sein, ein Erhalt der Bäume ist auf dieser Fläche zwingend festgesetzt. Südlich der Grünfläche vorgelagert steht heute eine Kirschbaumreihe. Zu dieser ist im Artenschutzgutachten vermerkt: • V1 Erhalt des Baumbestandes Nach sorgfältiger Planung muss geprüft werden, ob der Erhalt der Kirschenreihe umsetzbar ist. Dabei ist zu erwähnen, dass laut BNatSchG § 1 Absatz 6 ein Erhalt von Gehölzstrukturen anzustreben und vorzuziehen ist, anstatt einer Neupflanzung.“ Bei einem Erhalt der Kirschen wird deren Schutz bei Baumaßnahmen gefordert, bei einem Verlust der Ersatz durch Ersatzbäume.

	Diese artenschutzrechtlichen Anforderungen wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt.  Im Ergebnis soll die Kirschenreihe zukünftig Teil des Baugrundstücks sein; ihr Erhalt soll geprüft und vorrangig berücksichtigt werden. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, so ist auf dem Grundstück Ersatz zu leisten.

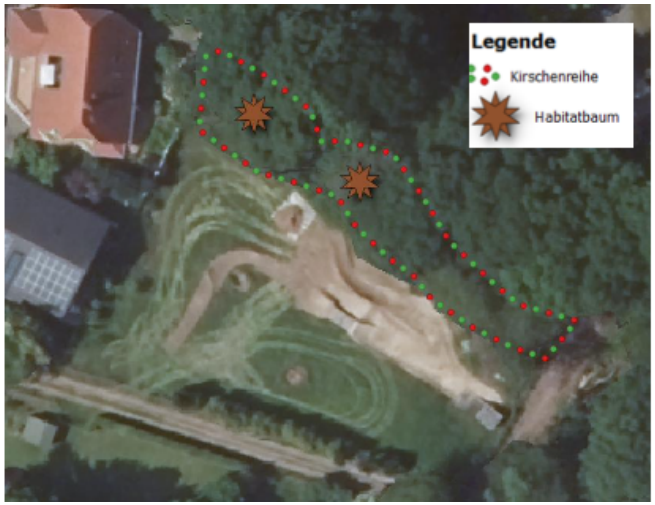
Bürger*in 4 **Stellungnahmen vom 18.08.2025 und vom 01.09.2025**	
(1) Hiermit wende ich mich mit der Bitte an Sie, die Einhaltung der Im Vertrag zwischen der Stadt Gross Umstadt und der Bauherr/Eigentümergemeinschaft vom 09.05./12.05.2025 festgelegten Vorgaben zur Ortslage angepassten Wohnbebauung zu gewährleisten.	(1) Kenntnisnahme Der städtebauliche Vertrag wird unabhängig vom bzw. ergänzend zum Bauleitplanverfahren abgeschlossen. Die dort festgelegten Vorgaben gelten zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.
(2) In der betreffenden Ortslage ist ausschließlich eine ein-bis ein-einhalbstöckige Bauweise mit geringer Trempelhöhe vorhanden. Diese prägt maßgeblich das Erscheinungsbild und den Charakter des Wohngebiets.	(2) Kenntnisnahme Kein Beschluss erforderlich.
(3) Entgegen der Darstellung unter 5.1.3 der „Begründung" entspricht nicht die dort festgesetzte Bauweise der prägenden Umgebung.	(3) Zurückweisung Die Bauweise gemäß § 22 BauNVO entspricht der Bauweise der prägenden Umgebung. Zulässig ist die offene Bauweise im WA-1 sowie Einzel- und Doppelhäuser im WA-2.
(4) Eine zweigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss widerspricht den vertraglich vereinbarten Rahmenbedingungen und fügt sich nicht in die ortsübliche Struktur ein. Staffelgeschosse sollten nicht zugelassen werden. Die Bauweise fügt sich in die jetzige Struktur nicht ein und beeinträchtigt den Gebietscharakter. Die jetzige Bebauung besteht nur aus ein- einhalb Geschoss Bauweise.	(4) Zurückweisung Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan heißt es: • „Für das Plangebiet liegt ein Bebauungskonzept vor, welchem am 14.11.2024 von der Stadtverordnetenversammlung in einem Grundsatzbeschluss zugestimmt wurde. Das Bebauungskonzept sieht eine Neubebauung mit 9 Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhaus vor. Die Gebäude sollen 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss erhalten. Das weiterhin im Plangebiet vorhandene Wohnhaus direkt am Ziegelwaldweg wird von der derzeitigen Betreiberin der Gärtnerei bewohnt. Ein eventueller Abbruch und Neubau des Gebäudes soll im Bebauungsplan ermöglicht werden. Bei

	Beibehaltung des Bestandsgebäudes könnten dort zwischen 2 und 5 Wohneinheiten entstehen; sollte diese Stelle neu bebaut werden, wären hier neue Wohnungen in Form von Doppelhaus, Einfamilienhaus oder auch Reihenhausbebauung denkbar. Der bisherige Feldweg (Parzelle 334/1) soll als Erschließungsstraße ausgebaut werden.“ Eine „Einfügung in die ortsübliche Struktur“ ist daher nicht Gegenstand einer Prüfung.
(5) Darüber hinaus würde sie den gewachsenen Gebietscharakter erheblich beeinträchtigen. Ein derartiges Bauvorhaben wäre als städtebaulicher Fremdkörper schon von weitem sichtbar und würde das harmonische Gesamtbild des Wohngebiets nachhaltig stören. Ich bitte Sie daher nachdrücklich, eine Genehmigung für eine derartige Bauweise nicht zu erteilen.	<u>(5) Zurückweisung</u> Der gewachsene Gebietscharakter wird durch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss verändert. Dies ist Teil der Zielsetzung des Bebauungsplans. Eine weithin sichtbare Fremdkörperwirkung ist aufgrund der hohen Waldbäume nicht zu befürchten. 

(6) In einem weiteren Anliegen betrifft die in der „Ausführung" unter Punkt 4.1 „Bebauung" dargestellten vier bislang noch nicht parzellierten Baugrundstücke, die einer höheren städtebaulichen Verdichtung dienen sollen, nebst dem hierfür vorgesehenen Erschließungsweg (WA-2). Diese vorgesehenen Parzellierung ist im ausliegenden Bebauungsplan bislang nicht eingetragen. Der Erschließungsweg, der im städtebaulichen Konzept vom Nov. 2024 dargestellt wird, sollte unentgeltlich in das Eigentum der Stadt übertragen werden - analog zur Haupterschließung der Baufläche (WA-3). Auf diese Weise ließe sich vermeiden, dass die Erschließung als Teileigentum der Anlieger (WA-2) ausgewiesen wird, wodurch potenzielle Unklarheiten hinsichtlich Nutzung, Pflege und Unterhaltung künftig ausgeschlossen werden. Die Wohnwege/Zufahrten zu den Gebäuden aus dem Städtebaulichen Konzept vom Nov.2024 dargestellt: sollen in das Eigentum der Stadt Groß-Umstadt übergehen und nicht Privateigentum werden. 	(6) Zurückweisung Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Bebauung und Grundstückserschließung dient als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans, ist aber nicht als Vorhabenplan zu betrachten. Das heißt, sofern keine Parzellierung der Fläche stattfindet, handelt es sich bei dem Weg lediglich um eine Grundstückszufahrt. Wird die Fläche parzelliert, ist möglicherweise die Anlage eines Privatwegs erforderlich. Dieser könnte als eigene (private) Parzelle ausparzelliert werden und wäre dann von den Anliegenden z.B. gemeinschaftlich zu unterhalten.

(7) Ein vollständiges Flachdach bietet den entscheidenden Vorteil, dass eine Dachbegrünung zu 100 % umgesetzt werden kann. Im Gegensatz dazu ist bei einem Staffelgeschoss durch die reduzierte Dachfläche lediglich eine Begrünung von rund 70 % realisierbar. Damit geht wertvolles Potenzial verloren - sowohl für ökologische Wirkung als auch für die Aufenthaltsqualität.	(7) Zurückweisung Ein vollständiges Flachdach kann realisiert werden, allerdings nur, wenn auf das Staffelgeschoss verzichtet wird. Bei Realisierung eines Staffelgeschosses ergibt sich neben der Erweiterung der Nutzfläche auch die Möglichkeit, eine Dachterrasse mit hoher Aufenthaltsqualität zu errichten. Beide Möglichkeiten sollen daher erhalten bleiben.

Bürger*in 5 **Stellungnahme vom 10.09.2025** (1) Waldfläche. Entgegen ersten Informationen der öffentlichen Sitzungen wurde das Bauplangebiet erweitert um 3 Meter nach Norden (Richtung Waldweg parallel zum Waldfriedhof). Hierdurch werden auf der gesamten Länge der jetzigen Baugrenze, in der Breite von 3 Metern, sämtliche Bäume beseitigt. Die geplante neue Baufeldgrenze "schrammt" haarscharf an den beiden Habitatbäumen vorbei, es bleibt - parallel zum Waldweg - nur noch ein schmaler Streifen übrig als "private Grünfläche". Damit wird der bestehende Charakter der Umgebung des Waldfriedhofs massiv verändert, "verschlechtert zugunsten eines privaten Bauvorhabens" wäre angemessen formuliert Ich beantrage, diese - nachträglich verschobene Baugrenze - wieder auf den Urzustand zurückzusetzen. Das Flurstück 574/4 zeigt diese Baufeldlinie, sie braucht nur entsprechend verlängert werden (sie ist im übrigen bereits als schwarze Linie im Planentwurf zu sehen). Zur Veranschaulichung des andernfalls zu vernichtenden Baumbestands sind 3 Farbaufnahmen beigefügt. 	<u>(1) Zurückweisung</u> Die Baugrenze wurde im Verlauf des Verfahrens nicht verschoben. Auch die Grünfläche wurde nicht verkleinert; lediglich der Zuschnitt des Geltungsbereichs wurde im Vergleich zum Vorentwurf angepasst, um die Grenze des nördlich davon gelegenen Weges aufzunehmen. Die im Planentwurf der Baugrenze vorgelagerte schwarze Linie zeigt die Grenze der heutigen Wegeparzelle, welche der Baufläche zugeschlagen wird. Durch die Baugrenze wird lediglich die überbaubare Fläche festgesetzt. Die Lage der Baugrenze bedeutet nicht, dass die vorhandenen Kirschbäume für die Umsetzung der Bebauung entfernt werden müssen. Zur südlich der Grünfläche vorgelagerten Kirschbaumreihe ist im Artenschutzgutachten vermerkt: • V1 Erhalt des Baumbestandes Nach sorgfältiger Planung muss geprüft werden, ob der Erhalt der Kirschenreihe umsetzbar ist. Dabei ist zu erwähnen, dass laut BNatSchG § 1 Absatz 6 ein Erhalt von Gehölzstrukturen anzustreben und vorzuziehen ist, anstatt einer Neupflanzung.“ Bei einem Erhalt der Kirschen wird deren Schutz bei Baumaßnahmen gefordert, bei einem Verlust der Ersatz durch Ersatzbäume.

	Diese artenschutzrechtlichen Anforderungen wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt.  Im Ergebnis soll die Kirschenreihe zukünftig Teil des Baugrundstücks sein; ihr Erhalt soll geprüft und vorrangig berücksichtigt werden. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, so ist auf dem Grundstück Ersatz zu leisten.
(2) Dachformen. Die Bestandsbebauung im gesamten Ziegelwaldgebiet (Ziegelwaldweg und angrenzende Nebenstraßen) zeichnet sich - mit äußerst wenigen Ausnahmen - durch KEINE Flachdächer sowie KEINE Staffelgeschoss-Varianten aus. Der bisherige Charakter wird gezeichnet durch Satteldach- sowie andere Dachformen, z.B. Walmdach, aus. Zum Erhalt des gesamten städtebaulichen Gesamteindrucks ist die Genehmigung einer Staffelgeschoßbauweise auf Baufeld WA 2 sowie Baufeld WA 3 abzulehnen. Man stelle sich den "Klotz" vor, wie der auf Baufeld WA 3 prominent (mit einer	(2) Zurückweisung Die vorherrschende Dachform ist nach einschlägiger Rechtsprechung kein Einfügungskriterium gemäß § 34 BauGB und soll auch in der vorliegenden Planung keine dominierende Rolle spielen. Eine Bebauung mit begrünten Dachflächen wird aus wasserwirtschaftlichen und klimatischen Gründen bevorzugt; die Staffelgeschosse ermöglichen eine gezielte städtebauliche Steuerung der Wandhöhe zu sensibleren Nachbarschaften.

Planhöhe von WH 229 MüM) plazierte Baukörper den Gesamteindruck des gesamten Wohngebiets ruiniert, die Steigung des Grundstücksgeländes beträgt massive 10%. Ich beantrage, für die Bebauung der fraglichen Baufelder WA 2 und WA 3 KEINE Staffelgeschoss-Bebauung zuzulassen.	
(3) Für das Baufeld WA 2 mag eine Abweichung davon - aufgrund der dort bereits vorherrschenden Bebauung - vertretbar sein. Zur Veranschaulichung des Effekts eines Staffelgeschosses-Hauses im Baufeld WA 3 habe ich eine Farbaufnahme beigefügt, die zur Präzisierung - auch der Dachformen unmittelbar dort - die Dachformen der Häuser Ziegelwaldweg 19 und Ziegelwaldweg 21 zeigt. Soweit ich informiert bin, liegt dem Vorsitzenden des Bauausschusses im übrigen eine Visualisierung dieses Geländes MIT einer Staffelgeschoß-Bebauung vor.	(3) Kenntnisnahme Ein Foto der Situation lag der Stellungnahme nicht bei, die Situation ist aber bekannt: 
(4) Gebäudehöhen. Zur Erhaltung des baulichen Charakters der Bestandsbebauung ist - unter Beachtung bestehender Vorgaben - eine Traufhöhe von 6,5 Metern über dem Median des Baufelds absolut ausreichend. Damit	(4) Zurückweisung Es ist städtebaulich beabsichtigt, von der Dichte und Gestaltung der Umgebungsbebauung abzuweichen, um die Planungsziele des Bebauungsplans umzusetzen. Vgl. Kapitel 1.2 der Begründung

sind 2 Vollgeschosse erreichbar, mit allen Dachformen, weshalb die Ausführung eines Staffelgeschosses, welches zusätzlich über dem 2. Vollgeschoß plaziert ist, nicht zuzulassen ist. In der Mitteilung der Verwaltung ist die "maximale Wandhöhe" seinerzeit nicht spezifiziert worden, sehr wohl aber die maximalen Gebäudenlägen für Einzelhäuser resp. Doppelhäuser. Ich beantrage, die Traufhöhe von 6,5 Metern in den Bebauungsplan verbindlich aufzunehmen.	zum Entwurf des Bebauungsplans.
(5) Verbindliche Dokumentation. In Abweichung bisheriger Planungsdokumentation in Bauplänen werden WEDER Baufenster (in beiden Baufeldern) NOCH die Position der Stichstraße in WA 2 ausgewiesen. Allen Beteiligten ist es damit unmöglich, sich auf die Bebauungsmaßnahmen einzustellen und die Beachtung der kontextuellen Vorgaben bei der Bauausführung zu überprüfen. Im "Textteil" der vorliegenden Dokumentationen sind wichtige Details genannt, die im Bebauungsplanentwurf ebenfalls fehlen (Beispiel: "in WA 2 werden 4 Häuser zu je 2 Wohnungen maximal errichtet"). Ich beantrage, alle Bestandteile der "Textliche Festsetzungen" kongruent und vollständig in die "Legende" des Bebauungsplans aufzunehmen. Nur so kann Rechtssicherheit bei allen Beteiligten erreicht werden. Ich hoffe, daß meine Anregungen / Anträge dazu führen, daß in Groß-Umstadt städtebauliches Bewußtsein - auch - für Bestandsareale ein hohes Gut ist und bleibt.	(5) Zurückweisung Die Lage der Baukörper soll nach dem Willen der Stadt Groß-Umstadt nicht festgesetzt werden, stattdessen ist lediglich die überbaubare Fläche mittels Baugrenzen festgesetzt. Damit bleibt die Lage der Baukörper innerhalb dieser Grenzen flexibel. Auch die Stichstraße in WA-2 ist nicht verbindlich festgesetzt, die Zufahrt zum Baufläche ist damit frei wählbar. Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird im Bebauungsplan für die Wohngebiete WA-2 und WA-3 verbindlich festgesetzt, zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude (vgl. Festsetzung A.11 im Entwurf des Bebauungsplans). Der Bebauungsplan besteht aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, welche gleichberechtigt gemeinsam zu lesen sind. Die „Legende“ ist lediglich die Erklärung der Planzeichen und kann in der Regel nicht alle Festsetzungen abbilden.

Bürger*in 6 **Stellungnahme vom 10.09.2025**	
(1) In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 4.3 hinsichtlich des Ausbaus des Erschließungswegs zu einem Wohnweg ausgeführt, dass von den angrenzenden Flurstücken jeweils ein Streifen der Verkehrsfläche zugeschlagen werden soll. Wir verstehen diesen Passus so, dass hier nur die vom Bebauungsplan erfassten Parzellen 205/2 und 208/1 gemeint sind und bitten um Nachricht, ob dies so zutrifft und ob unser Grundstück (Flst. 203/1) generell durch den Ausbau beeinträchtigt wird.	(1) Berücksichtigung Das Flurstück 203/1 ist durch die Planung nicht wesentlich betroffen. Der Ausbau des Erschließungswegs zu einem Wohnweg soll auf der bestehenden Verkehrsfläche erfolgen, unter Hinzunahme eines schmalen Streifens der Flurstücke 205/2 und 208/1.
(2) Im Städtebaulichen Vertrag wird in §5 die Kostentragung für den Ausbau der Wasserleitung sowie für den neuen Kanalstich innerhalb des Flst. 334/1 der Bauherrengemeinschaft auferlegt. Hinsichtlich der Kostentragung für die endgültige Herstellung des Wohnwegs ist im gesamten Bebauungsplanentwurf keine Regelung enthalten. Wer trägt hier die Kosten?	(2) Berücksichtigung Es ist seitens der Stadt vorgesehen, dass auch diese Kosten von den zukünftigen Grundstückseigentümern getragen werden. Die Regelung soll über den städtebaulichen Vertrag erfolgen.

2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf des Bebauungsplans

Die Beteiligung der TöB erfolgte auf der Grundlage des Entwurfs mit Änderungsstand 25.06.2025. Mit Schreiben vom 11.08.2025 wurden die ausgewählten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom Inhalt des Entwurfs zum Bebauungsplan „Südlich Waldfriedhof“ unterrichtet und zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Diese sollten bis zum 15.09.2025 abgegeben werden. Es wurden 46 Behörden beteiligt, 20 der beteiligten Behörden haben Äußerungen vorgebracht.

<u>TöB ohne Antwort:</u>
Post / Telekom
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
LFD Bau- und Kunstdenkmalpflege
Hessen Forst Landesbetriebsleitung
Wasser-, Boden- und Landschaftspflegeverband HE
LBB Hessen NL Süd
Amt für den ländlichen Raum
Deutsche Glasfaser
Versatel
Westnetz GmbH
Syna GmbH
RWE Netzservice GmbH
Mainova AG Ortsplanung
Entega Medianet Netzinfrastruktur
Wasserverband Mümling-Gersprenz
BUND Landesverband Hessen e.V.
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Naturschutzbund LV Hessen
HGON
Botanische Vereinigung f. Naturschutz
Landesjagdverband Hessen e. V.
Verband Hessischer Sportfischer e.V.
Regionalbauernverband Starkenburg e.V.
Gemeindeverwaltung Schaafheim
Gemeindeverwaltung Groß-Zimmern
Magistrat der Stadt Dieburg
Magistrat der Stadt Babenhausen
Magistrat der Stadt Breuberg

ToB mit Antwort ohne Anregungen oder Hinweise:
Deutsche Flugsicherung GmbH
Polizeipräsidium Südhessen
BIL Leitungsauskunft
Deutsche GigaNetz GmbH
Avacon AG
NRM Netzdienste
Rhein-Main-Verkehrsverbund
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
Gemeindeverwaltung Münster
Gemeindeverwaltung Otzberg
Gemeinde Höchst im Odenwald

ToB mit Anregungen oder Hinweisen:
RP Darmstadt Koordinierungsstelle
RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst
LFD hessenAchälogie
Landesbetrieb Landwirtschaft
Kreisausschuss LaDaDi TÖB-Koordinierungsstelle
Hessen Forst Forstamt Dieburg
DADINA
Vodafone West GmbH
e-netz Südhessen GmbH & Co. KG

In der folgenden Tabelle werden die Anregungen / Hinweise der TöB in der linken Spalte dargestellt. In der rechten Spalte findet sich der Vorschlag zur weiteren Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren.

RP Darmstadt **Koordinierte Stellungnahme** **Beabsichtigte Planung** (1) Wie bereits mit o. a. Stellungnahme vom 2. April 2025 festgestellt, beabsichtigt die Stadt Groß-Umstadt, den Bereich der einer ehemaligen Gärtnerei am Ziegelwaldweg im Osten von Groß-Umstadt für Wohnzwecke umzunutzen. Für den Planbereich existiert der Bebauungsplan "Ziegelwaldweg II" aus dem Jahre 1975, welcher planungsrechtliche Grundlage für die ehemaligen Nutzungen "Gärtnerei" und "Steinmetzbetrieb" war. Im Bereich des ehemaligen Steinmetzbetriebs wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwaldweg II* im Jahre 2001 bereits eine Wohnnachnutzung ermöglicht. Um eine Umnutzung der ehemaligen Gärtnereiflächen zu Zwecken des Wohnungsbaus zu ermöglichen, wurde die Aufstellung eines (weiteren) Änderungsbebauungsplans, d. h. des nun vorliegenden Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Bebauungsplan "Südlich Waldfriedhof" soll der Bereich der ehemaligen Gärtnerei sowie eine Fläche östlich des ehemaligen Steinmetzbetriebes künftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Plangeltungsbereich weist eine Gesamtgröße von rund 0,5 ha auf.	(1) Keine Abwägung erforderlich Ein Abgleich mit der Begründung ist bereits erfolgt.

RP Darmstadt **Abteilung III: Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr** **Dezernat III 31.1 - Regionalplanung und Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**	
(1) Das Plangebiet „Südlich Waldfriedhof" befindet sich in einem Bereich, der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 -RPS/RegFNP 2010 überwiegend als Vorranggebiet Siedlung, Bestand sowie randlich als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt ist, welches von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert wird. Was die Lage im Vorranggebiet Siedlung, Bestand betrifft, entspricht die Planung eines allgemeinen Wohngebiets Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010, nach dessen Vorgaben die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der Vorranggebiete Siedlung stattzufinden hat. Ob bei der rund 0,5 ha großen Planfläche im Hinblick auf die Vorranggebiete für Landwirtschaft sowie Regionaler Grünzug ein Zielverstoß gegeben sein könnte, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des RPS/RegFNP von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar.	(1) Keine Abwägung erforderlich Ein Abgleich mit der Begründung ist bereits erfolgt.
(2) Zu den regionalplanerischen Dichtevorgaben des Ziels Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 finden sich Ausführungen unter 4.1 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf. Danach soll die Zahl der minimal und maximal zu errichtenden Wohneinheiten (20-29) in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden. Insgesamt werden die für Groß-Umstadt vorgesehenen regionalplanerischen Dichtewerte damit beachtet.	(2) Kenntnisnahme Nach eingehender Betrachtung der städtebaulichen Situation im Plangebiet und seiner Umgebung soll der Mindestwert von 20 Wohneinheiten unterschritten werden; gemäß der Darstellung im städtebaulichen Konzept ist eine Realisierung von ca. 14 Wohneinheiten zu erwarten. Dies wurde in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf in Kapitel 4.1 „Bebauung“ dargelegt. Der aktuelle Entwurf zum städtebaulichen Vertrag sieht vor, dass

Die Planung kann insgesamt im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.	mindestens 7 und maximal 22 Wohneinheiten errichtet werden. Die resultierende Wohndichte liegt zwischen 12 bis 38 Wohneinheiten je ha. Die geringere Wohndichte ist begründet in der Lage am Waldfriedhof, der limitierten Verkehrserschließung, und der vorherrschenden geringen baulichen Dichte in der Nachbarschaft.
RP Darmstadt **Abteilung IV/Da- Umwelt Darmstadt** **Dezernat IV/Da 41.4 - Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**	
(1) Die Entsorgung des anfallenden Abwassers soll über die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation erfolgen. Das Abwasser soll somit der Kläranlage Groß-Umstadt/Richen zugeführt werden. Diese hält die gesetzlichen Anforderungen ein und ist nicht überlastet. Die vorliegenden Stellungnahmen der Stadtwerke Groß-Umstadt bestätigen dies auch für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation.	<u>(1) Berücksichtigung</u> Die Begründung wird entsprechend angepasst; eine weitere Abstimmung mit dem RP Darmstadt, Dezernat Abwasser, ist nicht erforderlich.
(2) Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Gemäß der vorliegenden Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit wurden bei zwei Schürfen im Plangebiet bindige Böden und somit sehr ungünstige Voraussetzungen für eine technische Versickerung festgestellt. In der näheren Umgebung des Plangebietes ist kein Oberflächengewässer oder eine Trennkanalisation vorhanden. Die geplante gedrosselte Einleitung in das bestehende Mischsystem ist daher plausibel.	<u>(2) Kenntnisnahme</u> Ein Abgleich mit der Begründung und den Festsetzungen ist bereits erfolgt. Keine Auswirkungen auf die Planung.

(3) Gemäß § 37 (4) HWG soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden. In der textlichen Festsetzung ist daher die Errichtung von Niederschlagswassernutzungsanlagen vorgeschrieben. Die gedrosselte Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation mit einer Abgabe von max. 15 l/s*ha ist in die textliche Festsetzung aufzunehmen. Das gesammelte Wasser ist z.B. für die Grünflächenbewässerung oder für Brauchwasserzwecke in den Gebäuden zu nutzen.	(3) Kenntnisnahme Ein Abgleich mit der Begründung und den Festsetzungen ist bereits erfolgt, die Festsetzung war bereits im Entwurf vorhanden. Keine Auswirkungen auf die Planung.
(4) In der textlichen Festsetzung wird die Dachgestaltung als Flachdächer mit mindestens 70 % Begrünung und 12 cm Substratschicht vorgeschrieben. Zur weiteren Abflussminderung wird die Herstellung von nicht überbauten Flächen, Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise gefordert.	(4) Kenntnisnahme Ein Abgleich mit der Begründung und den Festsetzungen ist bereits erfolgt.
(5) Der Leitfaden Wassersensible Siedlungsentwicklung des HMLU (07.2024) enthält weiterführende Informationen bzgl. Planung und Umsetzung von Anlagen zum Niederschlagswassermanagement.	Kenntnisnahme Die im Leitfaden dargestellten Maßnahmen wurden bei der Erarbeitung der Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt.
RP Darmstadt **Abteilung IV/Da- Umwelt Darmstadt** **Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz** Nachsorgender Bodenschutz (1) 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. Jedoch ist den Bebauungsplanunterlagen	(1) Kenntnisnahme Die Aufnahme des Gärtnereigrundstücks in die Altflächendatei geschieht unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

zu entnehmen, dass das Plangebiet eine ehemalige Gärtnerei umfasst, die, wenn sie stillgelegt wird, in der Altflächendatei des Landes Hessen aufzunehmen ist. Dies Gewerbe ist mit Branchenklasse 3 bewertet, die ein mäßiges Gefährdungspotential darstellt. Die Erfassung der ehemaligen Gärtnerei in der Altflächendatei ist nachzuholen.	
(2) Die ehemalige Nutzung der Gärtnerei ist im Bebauungsplanentwurf nicht näher ausgeführt bezüglich möglicher Gefährdungen und Flächenversiegelungen. Hierzu sind Ausführungen im Bebauungsplan zu ergänzen.	(2) Berücksichtigung Die Historie der Nutzung wird recherchiert und in der Begründung dargestellt. Zusätzlich wird eine Stellungnahme des Bodengutachters eingeholt.
(3) Der von mir formulierte Bodenschutzhinweis ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.	(3) Berücksichtigung Eine Festsetzung zur Beseitigung von Flächenversiegelungen ist bereits vorhanden (vgl. Festsetzung A.8.1 des Bplan-Entwurfs), ebenso ein Hinweis zum Bodenschutz (vgl. Hinweis 3.1 des Bplan-Entwurfs). Ergänzend soll hingewiesen werden: „Im überplanten Bereich befindet sich ein Altstandort (ehemalige Gärtnerei im Ziegelwaldweg 13, Flurstück 205/2), der in der Altflächenkartei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) Wiesbaden noch nicht erfasst ist. Der Betrieb wird gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLNUG als Branche mit einem Gefährdungspotential "mäßig" hinsichtlich einer möglichen Umweltbeeinträchtigung eingestuft.“
Vorsorgender Bodenschutz (4) Das Schutzgut Boden ist nicht behandelt und ist noch nachzureichen. Bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.	(4) Zurückweisung Das Schutzgut Boden ist in den Kapiteln 2.3, 2.10.3 und 6.2.3 der Begründung behandelt. Aus der frühzeitigen Beteiligung der TöB hat sich, mit Ausnahme der Altfläche „Gärtnerei“ (sh. vorheriger Punkt), keine weiterer Untersuchungsbedarf ergeben.

(5) Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung bereits etwa zur Hälfte anthropogen überprägt. Grundwasser, Oberflächengewässer und Immissionsschutz (6) Aus Sicht der Fachdezernate Grundwasser, Oberflächengewässer und Immissionsschutz bestehen unverändert keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Anmerkungen und Hinweise werden erneut keine vorgebracht.	(5) Berücksichtigung Ergänzung der Begründung. Da sich im östlichen Teil des Plangebiets ein „Pumptrail“ befindet, ist auch dieser Bereich weitgehend anthropogen überprägt. (6) Keine Abwägung erforderlich.
RP Darmstadt **Abteilung IV/Wi- Umwelt Wiesbaden** **Dezernat IV/Wl 44 – Bergaufsicht** (1) Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht erneut mit: 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.	(1) Kenntnisnahme Abgleich mit der Begründung ist bereits erfolgt, keine weiteren Auswirkungen auf die Planung.

RP Darmstadt **Abteilung V – Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz** **Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)** (1) Vom Dezernat V 53.1 wird erneut keine Stellungnahme abgegeben. Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz-HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBI. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBI. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiliauna der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).	(1) Kenntnisnahme Keine weiteren Auswirkungen auf die Planung. Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt.
RP Darmstadt **Koordinierte Stellungnahme** **Hinweise** (1) 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	(1) Kenntnisnahme Keine weiteren Auswirkungen auf die Planung. Der Kampfmittelräumdienst wird beteiligt.

zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de. (2) Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Hinweisen möchte ich jedoch auf einen meines Erachtens kleinen Widerspruch in den Planunterlagen: der Plankarte des Bebauungsplanentwurfs „Südlich Waldfriedhof zufolge wurde der Plangeltungsbereich gegenüber der Vorentwurfsfassung im Bereich der zum Friedhofsweg festgesetzten privaten Grünfläche geringfügig verkleinert. Dazu finden sich jedoch keine Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, auch ist die Flächenbilanz unter Ziffer 7 „Flächenbilanz" gegenüber der Vorentwurfsfassung unverändert. Es bleibt für mich daher unklar, aus welchen Gründen der Geltungsbereich hier in dem wahrgenommenen Umfang verändert wurde oder ob es sich nur um einen Übertragungsfehler/Ungenauigkeit auf der Plankarte handelt?	
Kampfmittelräumdienst (1) 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 Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.	(1) Berücksichtigung Die Negativauskunft des Kampfmittelräumdienstes wurde in Kapitel 2.3 der Begründung „Topografie und Boden“ vermerkt. Es ist keine Änderung der Planung erforderlich.

Landesamt für Denkmalpflege HessenArchaeologie (1) Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 5 Punkt 4 der Textlichen Festsetzung zum B-Plan).	(1) Keine Abwägung erforderlich.
Landesbetrieb Landwirtschaft (1) Auf einem Teil der beplanten Fläche befindet sich der Gartenbaubetrieb Leiter-Seibert. Leider konnte nach dem Abgleich mit denen dem LLH vorliegenden Informationen, nicht festgestellt werden ob es sich bei dem Betrieb um einen produzierenden Betrieb (Urproduktion) oder um einen Handelsbetrieb bzw. Dienstleistungsbetrieb handelt. Von daher kann die Betroffenheit, der vom Fachdienst vertretenen Belange nicht ausgeschlossen und wir bitten dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	(1) Berücksichtigung Nach dem Wissensstand der Stadtverwaltung werden die auf dem Grundstück befindlichen Gewächshäuser (vgl. Begründung Kap. 2.6) seit 2024 nicht mehr betrieben. Aufnahme des Sachverhalts in die Begründung.

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Gewässer- und Bodenschutz Bereits mit der Beteiligung vom März 2025 wurden wir von Ihnen zu dem vorliegenden Vorhaben zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Eine entsprechende Stellungnahme wurde von uns im April 2025 abgegeben. Uns wurden nun mit den TÖB-Unterlagen vom August 2025 erweiterte Unterlagen vorgelegt.	
(1) Das Vorhaben liegt sowohl außerhalb eines Wasserschutzgebietes als auch außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Gemäß der Stellungnahme der Geolngenieure vom 06.02.2025 zur Versickerungsfähigkeit vor Ort wurden die eigentlich zur Bestimmung der insitu-Durchlässigkeit vorgesehenen Versickerungsversuche im Schurfloch mangels Erfolgsaussichten gar nicht angegangen. Es ist angesichts der dichten bindigen Böden von einer Durchlässigkeit k < 10-7 m/s auszugehen, was außerhalb der für technische und normkonforme Versickerungen nutzbaren Bandbreite an Durchlässigkeiten liegt.	<u>(1) Kenntnisnahme</u> Ein Abgleich mit der Begründung und den Festsetzungen wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplans vorgenommen.
(2) Zudem ist wegen des hoch liegenden Felshorizonts möglich, dass durch konzentrierte Versickerungen ein die Unterliegerbebauung beanspruchender Sickerwasserandrang ausgelöst wird. Eine technische Versickerung von Niederschlagswasser scheidet damit aus, das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Außenanlagen ist über den städtischen Kanal abzuleiten.	<u>(2) Berücksichtigung</u> Der Hinweis Nr. 6.2 wird entsprechend angepasst. Es ist keine Änderung der planerischen Festsetzungen erforderlich.
(3) Ansonsten verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom April 2025.	(3) Behandlung unter (3.1) bis (3.6)

(3.1) Das Vorhaben liegt sowohl außerhalb eines Wasserschutzgebietes als auch außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Es liegen keine bekannten Altlastenverdachtsfälle in den betroffenen Bereichen vor. Laut Kapitel 3.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich Waldfriedhof“ in Groß-Umstadt vom 13.03.2025 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans von sehr ungünstigen Verhältnissen für eine Versickerung auszugehen. Gemäß der Stellungnahme der GeoIngenieure zur Versickerung vom 06.02.2025 wurden die eigentlich zur Bestimmung der in-situ-Durchlässigkeit vorgesehenen Versickerungsversuche im Schurfloch mangels Erfolgsaussichten nicht angegangen. Es ist angesichts der dichten bindigen Böden von einer Durchlässigkeit k < 10^{-7} m/s auszugehen, was außerhalb der für technische und normkonforme Versickerungen nutzbaren Bandbreite an Durchlässigkeiten liegt. Die maximale Einleitmenge von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal ist laut Kapitel 3.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich Waldfriedhof“ in Groß-Umstadt vom 13.03.2025 durch Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück auf 15 l/(s*ha) zu beschränken.	(3.1) Kenntnisnahme Ein Abgleich mit der Begründung und den Festsetzungen wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplans vorgenommen. Der Hinweis zu maximalen Einleitmenge wurde in die Textfestsetzung Nr. 7 überführt.
(3.2) Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder eine temporäre Förderung bzw. Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter	(3.2) Kenntnisnahme Der Hinweis wurde bereits als Punkt 3.4 in die textlichen Hinweise übernommen. Keine weitere Auswirkung auf die Planung.

https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschafts-pflege/wasser/infos-und-formulare.html (3.3) Das Vorhaben liegt ca. 30 m vom weiter nördlich gelegenen Waldfriedhof entfernt. Die vorgelegten Unterlagen lassen keine Rückschlüsse darauf zu, ob im Vorhabensgebiet eine Problematik mit Leichenwasser vorliegt. Die Genehmigung von Friedhöfen und die damit einhergehenden bodenkundlichen Anforderungen obliegen dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie. Die Zersetzungsprodukte oder Krankheitserreger dürfen durch Versickerung in den Untergrund nicht zu einer schädlichen Verunreinigung der Umwelt oder sonstigen nachteiligen Veränderungen der Eigenschaften des Grundwassers oder eines oberirdischen Gewässers führen.	(3.3) Berücksichtigung Der Friedhof selbst wird durch die Planung nicht berührt; zwischen den Bestattungsflächen und der geplanten Wohnbaufläche liegen ein Weg und eine baumbestandene (zukünftig private) Grünfläche. Im Plangebiet sind keine Maßnahmen möglich, die mögliche Verunreinigung des Grundwassers durch den Friedhof verhindern könnten. Eine Nachfrage beim RP Darmstadt (H. Lange, Tel. 06151 12-3714) hat ergeben, dass im Bebauungsplanverfahren ausgeschlossen werden soll, dass vom Friedhof stammendes Wasser im Baugebiet genutzt wird. Die Errichtung von Brunnen soll daher unzulässig sein. Dieses wurde bereits als Textfestsetzung Nr. A.1.2 berücksichtigt.
(3.4) Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Das Vorhaben liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem wasserwirtschaftlich und hydrogeologisch günstigen Gebiet. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass ab November 2024 die neuen Anforderungen des Gewässerschutzes an oberflächennahe Erdwärmesondenanlagen gelten (StAnz: 48/2024 S.1080).	(3.4) Kenntnisnahme Der Hinweis wurde bereits unter Nr. 3.5 in die textlichen Hinweise übernommen. Keine weitere Auswirkung auf die Planung.

(3.5) Wir weisen des Weiteren 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. Durch den Bescheidinhaber ist vor Baubeginn eine Einstufung des aufzubringenden Materials unter Berücksichtigung der ErsatzbaustoffV und der BBodSchV vorzunehmen. 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.	<u>(3.5) Kenntnisnahme</u> Die Verordnung ist seit rund 2 Jahren in Kraft und sollte den Planenden bekannt sein. Ein Hinweis darauf ist daher verzichtbar. Eine besondere Problematik (z.B. Nähe zu Wasserschutzgebieten) liegt nicht vor.
(3.6) 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^3 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 https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz/Auf-und-Einbringen-von-Materialien Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.	<u>(3.6) Kenntnisnahme</u> Die Hinweise sind bereits unter Punkt 3.2 in den textlichen Hinweise vorhanden.

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Landwirtschaft (1) Es werden keine neuen Anregungen vorgetragen.	 (1) Keine Abwägung erforderlich
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Untere Denkmalschutzbehörde (1) Belange des baulichen Denkmalschutzes sind nicht berührt. 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.	 (1) Keine Abwägung erforderlich HessenArchäologie wurde im Verfahren beteiligt.
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Altlasten (1) Zu o. g. Verfahren liegen laut KGIS keine Altlasteneinträge vor.	 (1) Kenntnisnahme Eine Darstellung in der Begründung liegt bereits vor.
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Untere Naturschutzbehörde (1) Schutzgebiete des Bundesnaturschutzgesetzes (Kapitel 4 BNatSchG): Auswirkungen auf Schutzgebiete werden auf Grund der Abstände zum Planungsbereich nicht erwartet.	 (1) Berücksichtigung Die Formulierung in der Begründung wird angepasst. Keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

(2) Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensation (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 14 ff BNatSchG): In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 10.6 wird die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beschrieben. Für die Entwicklungspflege wird ein Zeitraum von einem Jahr angegeben, es wird empfohlen die Entwicklungspflege über einen Zeitraum von vier Jahren durchzuführen.	(2) Berücksichtigung Der Zeitraum der Entwicklungspflege wird in der Festsetzung angepasst. Durch die Anpassung sind weder die Belange der Öffentlichkeit, noch die Belange weiterer Träger öffentlicher Belange berührt. Es ist daher keine wesentliche Planänderung gegeben.
(3) Artenschutz (nach Kapitel 4 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG): Die vorhandenen Habitatbäume sind aus artenschutzrechtlicher Sicht vorrangig zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen (vgl. DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"), da sie natur- und artenschutzrechtlich sehr wertvoll sind. Gemäß dem Entwurf des Bebauungsplans „Südlich Waldfriedhof" liegen diese außerhalb der Baugrenze und gemäß städtebaulichem Konzept (S. 14 der Begründung zum Bebauungsplan „Südlich Waldfriedhof") deutlich außerhalb der überbauten Fläche. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sollte geprüft werden, ob die Habitatbäume als dauerhaft zu erhalten festgesetzt werden können.	(3) Berücksichtigung Berücksichtigung als Hinweis: „Die vorhandenen Habitatbäume sind aus artenschutzrechtlicher Sicht vorrangig zu erhalten, da sie natur- und artenschutzrechtlich sehr wertvoll sind. (Der Schutz während der Baumaßnahme ist bereits als Hinweis 2.2 weitergegeben.)“ Eine Berücksichtigung in Form einer Erhaltungsfestsetzung wird abgelehnt.
(4) Die Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich, gemäß Kapitel 7 (Seiten 41 - 46) der artenschutzfachlichen Potentialanalyse von PlanNatur vom April 2025, sind einzuhalten.	(4) Kenntnisnahme Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden umfangreich im Bebauungsplan behandelt und entsprechend als Festsetzungen und Hinweise weitergegeben. Die Umsetzung erfolgt im Zuge des Eingriffs, d.h. bei Umsetzung der Baumaßnahme. Hier ist auch aufgrund des BNatSchG erneut sicherzustellen, dass kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote erfolgt.

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg **Bauaufsicht (Az.: 410-2273/2025/P)** **Brand- und Katastrophenschutz** **Sportkreis Darmstadt-Dieburg** (1) Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.	(1) Keine Abwägung erforderlich.
Forstamt Dieburg (1) Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Wald und zur Vermeidung möglicher Konflikte (Schattenwurf, Blattabfall, Astabbrüche) wird ein Abstand zum Wald von 30 m empfohlen.	(1) Zurückweisung Die Sicherung des Waldrandes obliegt dem Waldeigentümer. Da der Übergang zum Waldrand in diesem Falle als private Grünfläche festgesetzt ist, liegt die Gefahr beim Grundstückseigentümer selbst.
DADINA (1) Auf Seite 8 der Planbegründung wird unter Punkt 2.8 die verkehrliche Erschließung des Plangebiets skizziert. Wir bitten den Begründungstext dahingehend klarstellend zu korrigieren bzw. zu ergänzen, dass die nächste Haltestelle „Gruberhof" nur rund 750 Meter entfernt liegt und von der Linie GU2 im Takt bedient wird. Gleichwohl stellen wir wie die Plangeberin fest, dass der Geltungsbereich damit als nicht vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossen anzusehen ist.	(1) Berücksichtigung Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst. Keine Änderung der Planung.

Vodafone West (1) Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG Südlich Waldfriedhof" eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.	 (1) Kenntnisnahme Keine Auswirkungen auf die Planung.
e-netz Südhessen (1) Im Gebiet der Stadt Groß-Umstadt sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom, Gas, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: Die Stromversorgung des Planungsgebietes wird durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert. Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarkt sind.	 (1) Kenntnisnahme Keine Auswirkungen auf die Planung.