

**STADT GROSS-UMSTADT
BEBAUUNGSPLAN „KASTANIENWEG“**

**FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG SOWIE ANHÖRUNG
DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Bearbeitet durch: IP-Konzept
Dipl.-Ing. Dirk Helfrich
Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH

Stand: 18.12.2025

A: Allgemeiner Hinweis

Nachdem der Auslegungszeitraum (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgelaufen ist und keine Stellungnahmen verspätet eingegangen sind oder um eine angemessene Fristverlängerung gebeten wurde, wird für das weitere Verfahren hinreichend zutreffend angenommen, dass diejenige Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, nicht beabsichtigen, Anregungen oder Hinweise zu der vorgelegten Bauleitplanung vorzutragen oder es sind deren Belange somit angemessen in der Planung berücksichtigt.

B: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- 23.05.2024 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Überleitung des Aufstellungsverfahrens von einem Verfahren nach § 13b BauGB in ein zweistufiges Regelverfahren und Anerkennung des Bebauungsplans als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
- 19.07.2024 Ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Bote“ sowie auf der offiziellen Internetseite der Stadt Groß-Umstadt über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Bekanntgabe, dass der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom
- 24.07.2024 bis einschließlich 26.08.2024 im Rathaus und in digitaler Form auf der offiziellen Internetseite der Stadt Groß-Umstadt sowie über das zentrale Internetportal des Landes Hessen eingesehen und von dort heruntergeladen werden können. Ergänzend zur Veröffentlichung im Internet wurde der Öffentlichkeit eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit als Informationsangebot zur Einsichtnahme gegeben durch öffentliche Auslegung der Unterlagen in Papierform im Rathaus der Stadt Groß-Umstadt. Die Öffentlichkeit hatte im v.g. Zeitraum die Möglichkeit zur Äußerung und Abgabe einer Stellungnahme, vorzugsweise in digitaler Form oder schriftlich an den Magistrat der Stadt Groß-Umstadt.

Von der Öffentlichkeit wurde vor Beginn des Veröffentlichungszeitraums eine Stellungnahme abgegeben, die jedoch als im Sinne der v.g. frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgegeben gewertet wird und die hierin vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden in die Abwägung eingestellt sowie zur weitergehenden Beratung und Beschlussfassung eines Abwägungsergebnisses gemäß der nachfolgenden Abwägungssynopse vorgeschlagen (Hinweis: personenbezogene Daten sind aus Datenschutzgründen anonymisiert, liegen der Verwaltung jedoch vor):

B1	Öffentlichkeit 1	Groß-Umstadt	Stellungnahme vom 22.07.2024
B2	Öffentlichkeit 2	Groß-Umstadt	Stellungnahme (ohne Datum), eingegangen am 26.08.2024
B3	Öffentlichkeit 3	Babenhhausen	Stellungnahme vom 20.09.2024 (verspätet eingegangen)

C: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

21.08.2024 Anschreiben an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auf elektronischem Wege und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 sowie Kenntnissgabe über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können, mit Fristsetzung bis einschließlich

20.09.2024 sowie Unterrichtung von der v.g. öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB.

C 1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme zur Planung abgegeben:

Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Fachbereich 22
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Fachbereich Ländlicher Raum
Regionalbauernverband Starkenburg e.V., Agrarzentrum Groß-Umstadt
Vodafone NRW GmbH Zentrale Planung
Wasserverband Mümling/Gersprenz, Landratsamt Odenwaldkreis
Westnetz GmbH
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. c/o Dr. Jörg Weise
Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V., Landesverband Hessen
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V.
NABU Kreisverband Dieburg
Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e.V.
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Wasser-, Boden- und Landschaftspflegeverband Hessen
Gemeindeverwaltung Groß-Zimmern
Gemeindeverwaltung Münster

Michelstadt
Frankfurt am Main
Darmstadt
Groß-Umstadt
Kassel
Erbach/Odw.
Dortmund
Wettenberg
Frankfurt am Main
Echzell
Groß-Zimmern
Wetzlar
Wiesbaden
Griesheim
Groß-Zimmern
Münster (Hessen)

Gemeindeverwaltung Schaaflheim
Magistrat der Stadt Babenhausen
Magistrat der Stadt Breuberg
Magistrat der Stadt Höchst im Odenwald

Schaaflheim
Babenhausen
Breuberg
Höchst

C 2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ohne Hinweise oder Anregungen:

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Zuge der Stellungnahme keine Anregungen vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt werden. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme und ein dazugehöriger Beschlussvorschlag können entfallen.

1.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	Michelstadt	Stellungnahme vom 28.08.2024
2.	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Hannover	Stellungnahme vom 22.08.2024
3.	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	Darmstadt	Stellungnahme vom 13.09.2024
4.	HessenForst, Untere Forstbehörde	Forstamt Dieburg	Stellungnahme vom 19.09.2024
5.	Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg	Otzberg	Stellungnahme vom 09.09.2024
6.	Magistrat der Stadt Dieburg	Dieburg	Stellungnahme vom 23.09.2024

C 3 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen und / oder Anregungen:

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde eine Stellungnahme abgegeben und hierin Anregungen und Hinweise vorgetragen, die in die Abwägung einzustellen sind und zur weitergehenden Beratung und Beschlussfassung eines Abwägungsergebnisses gemäß der nachfolgenden Abwägungssynopse vorgeschlagen werden (Hinweis: personenbezogene Daten sind aus Datenschutzgründen anonymisiert, liegen der Verwaltung jedoch vor):

C1	Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- u. Bauleitplanung	Darmstadt	Stellungnahme vom 19.09.2024
C2	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst	Darmstadt	Stellungnahme vom 11.09.2024
C3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt	Darmstadt	Stellungnahme vom 18.09.2024
C4	AMPRION GmbH	Dortmund	Stellungnahme vom 28.08.2024
C5	DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation	Darmstadt	Stellungnahme vom 16.09.2024
C6	Deutsche Telekom Technik GmbH	Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 21.08.2024
C7	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	Langen	Stellungnahme vom 21.08.2024 Stellungnahme vom 09.09.2024
C8	eNetz Südhessen GmbH & Co. KG	Darmstadt	Stellungnahme vom 17.09.2024
C9	GASCADE Gastransport GmbH	Kassel	Stellungnahme vom 02.09.2024

Aufstellung Bebauungsplan „Kastanienweg“
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

C10	HessenMobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement	Darmstadt	Stellungnahme vom 02.10.2024
C11	IHK Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar	Darmstadt	Stellungnahme vom 30.08.2024
C12	Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie	Darmstadt	Stellungnahme vom 05.09.2024
C13	Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege	Wiesbaden	Stellungnahme vom 04.09.2024
C14	PLEdoc GmbH, Netzverwaltung Essen	Essen	Stellungnahme vom 21.08.2024
C15	Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg, Führungsgruppe	Darmstadt	Stellungnahme vom 22.08.2024
C16	Polizeipräsidium Südhessen, Abt. Einsatz-E44 Städtebauliche Kriminalprävention	Darmstadt	Stellungnahme vom 22.08.2024
C17	RMV - Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	Hofheim	Stellungnahme vom 04.09.2024

Zu B: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

B 1	Öffentlichkeit 1	
	Stellungnahme vom 22.07.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Als langjährige Anwohner der Ringstraße, welche an den Kastanienweg anschließt, besteht bereits heute und seit Jahren eine zunehmend kritische- und u. E.- nicht mehr Sicherheitstechnische Parksituation. Diese Parksituation wird durch Anlieferungen von LKW im vorderen Bereich der Ringstraße, Verkehrsberuhigungsinseln und ständig zunehmende Kfz Zahl der Anwohner - welche auf der Straße parken verschärft. Die hierdurch entstehenden Engstellen behindern bereits heute den normalen PKW Verkehr, geschweige denn Müllabfuhr oder größere KFZ. Im Brandfall ist ein Durchkommen der Feuerwehr oder Rettungskräfte insbesondere zu den am Feldrand Richtung Richen liegenden Häusern kaum vorstellbar und von der Parksituation abhängig. Die Ringstraße hat die Belastungsgrenze hinsichtlich einer vernünftigen Parksituation erreicht. Es ist absehbar, daß die geplanten Parkplätze vom neuen Bauvorhaben Kastanienweg nicht ausreichen werden und somit Anwohner und Besucher Parkraum in der Ringstraße suchen werden - zumal die Zufahrt über den Kastanienweg geplant ist. Die Folgen sind nicht erklärungsbedürftig- ein Parkkollaps und Sicherheitskollaps für Anwohner und Feuerwehr ist die Folge !</p> <p>Insofern sehen wir das Bauvorhaben auf diesem beengten Areal äußerst kritisch und sind dagegen. Bekanntlich gab es wiederholt Einbruchdelikte und Polizeieinsatz in der Ringstraße, was verunsichert! Die geplanten Sozialwohnungen sollten diesbezüglich nicht zu einem weiteren Hotspot führen.</p> <p>Insofern sehen Sie dieses Mail bitte als massiven Einspruch.</p>	<p>Der Vortrag zur bestehenden Parksituation in der Ringstraße, zu möglichen Verkehrsbehinderungen sowie zu Belangen der Feuerwehr und des Rettungswesens werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Es wird jedoch festgestellt, dass die geschilderten Missstände im öffentlichen Straßenraum nicht durch den hier vorliegenden Bebauungsplan verursacht werden und ihm daher nicht zugerechnet werden können. Bestehende Verkehrs- und Parkprobleme im Bestand sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Konfliktbewältigung, sofern sie nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst oder wesentlich verstärkt werden. Dies ist hier aber nicht der Fall, denn innerhalb des Plangebiets werden ausreichend Flächen für den Stellplatznachweis geschaffen. Der Bebauungsplan trifft vielmehr verbindliche Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung und zur Stellplatzbereitstellung innerhalb des Plangebiets. Die Erschließung erfolgt planungsrechtlich geordnet über den Kastanienweg. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung sowie der einschlägigen Stellplatzsatzung der Stadt im Zuge der Baueingabe seitens der Bauherrschaft nachzuweisen. Eine unzumutbare Verlagerung des ruhenden Verkehrs in angrenzende Bestandsstraßen ist planungsrechtlich weder vorgesehen noch zu erwarten, der Nachweis des privaten Stellplatzbedarfs im öffentlichen Straßenraum ist unzulässig. Die Nachweispflicht für Stellplätze gilt im Übrigen gleichermaßen auch für alle sonstigen Grundstückseigentümer:innen außerhalb des Plangebietes, so dass dem Grunde nach der Stellplatzbedarf eines jeden Einzelnen auf seinem eigenen Grundstück gedeckt werden könnte, was bei konsequenter Umsetzung zu einer erheblichen Entlastung des öffentlichen Parkraums führen könnte. Oftmals steht jedoch eine Fehlnutzung des Stellplatzraums innerhalb der privaten Grundstücke der zugeordneten zweckdienlichen Nutzung als Abstellplatz entgegen, so dass Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden. Hinsichtlich des individuellen Verkehrsverhaltens der Bürger:innen kann der Bebauungsplan ebenso keine Festsetzungen treffen.</p> <p>Belange des Brandschutzes und der Erreichbarkeit durch Feuerwehr und Rettungsdienste sind zwingend zu beachten. Dazu wird festgestellt, dass Anforderungen an die Befahrbarkeit, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge sowie die Sicherstellung der Rettungswege nicht Gegenstand des</p>

B 1	Öffentlichkeit 1	
	Stellungnahme vom 22.07.2024	Bewertung der Stellungnahme
		<p> Bebauungsplans, sondern der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung sind. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Maßgabe der Hessischen Bauordnung, der einschlägigen Richtlinien sowie unter Beteiligung der zuständigen Brandschutzdienststelle verbindlich nachzuweisen. Ein genehmigungsfähiges Vorhaben setzt voraus, dass die Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste jederzeit gewährleistet ist. Der Bebauungsplan schließt dies nicht aus. Insofern die Zufahrtswege im öffentlichen Straßenraum durch parkende Fahrzeuge eingeschränkt sind, so obliegt dies dem Ordnungsrecht, eventuelle Maßnahmen, wie z.B. das Verhängen von Ordnungsgeldern oder in schwerwiegenden Fällen, die Anordnung von Parkverboten zu verfügen. </p> <p> Soweit eine Überlastung der Ringstraße befürchtet wird ist festzustellen, dass kein planbedingter Mehrverkehr in einem rechtlich relevanten Umfang durch die Planverwirklichung ausgelöst wird. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind nur solche Verkehrsauswirkungen abwägungserheblich, die dem Bebauungsplan ursächlich zuzurechnen sind und eine qualifizierte Zumutbarkeitsschwelle überschreiten. Dies ist hier nicht der Fall. </p> <p> Die Hinweise auf Einbruchsdelikte und ein subjektiv empfundenes Unsicherheitsgefühl werden zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch festgestellt, dass Fragen der Kriminalitätsentwicklung und der sozialen Kontrolle nicht dem Regelungs- und Steuerungsbereich der Bauleitplanung unterfallen. Derartige Belange sind städtebaulich nicht hinreichend konkretisierbar und können einem Bebauungsplan nicht entgegengehalten werden. Insbesondere ist die geplante Wohnnutzung – einschließlich geförderten Wohnraums – bauplanungsrechtlich zulässig und rechtlich nicht geeignet, sicherheitsrechtliche Gefahren zu begründen. </p> <p> Zusammenfassend wird festgestellt, dass die vorgebrachten Einwendungen keine planbedingten, abwägungsrelevanten Konflikte begründen, die eine Änderung oder Aufgabe der Planung erfordern. Dem Vortrag sollte daher nicht gefolgt werden. </p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird gemäß der obenstehenden städtebaulichen Bewertung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Dem Vortrag wird nicht gefolgt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich hieraus nicht, die Stadt Groß-Umstadt hält an den Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert fest.</p>		

B 2	Öffentlichkeit 2	
	Stellungnahme eingegangen am 26.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Wir haben als Anwohnergemeinschaft in verschiedenen Gesprächen und auch schriftlich schon mehrmals unsere Ideen, Kritik und Nachfragen vorgebracht und nutzen im Rahmen der Offenlegung die Möglichkeit, neben unserer Stellungnahme zur Offenlegung noch zusätzliche Aspekte anzusprechen und uns wichtige Anliegen zu formulieren.</p> <p>Technische und verkehrliche Erschließung: Bodenschutz und wasserwirtschaftliche Belange (Vorentwurf, S.4 / Begründung Vorentwurf, S.15 und S.19): Der Empfehlung für ein Bodengutachten und der Prüfung der Bodenverhältnisse im Textteil / Vorentwurf / C Hinweise / 2: Bodenschutz auf Seite 4 bitten wir zu folgen. Ein Gutachten halten wir für erforderlich, da eine Bodenverunreinigung durch den jahrelangen Bahn- und Schwerlastbetrieb nicht auszuschließen ist. Die Bodenverhältnisse auf Grundwasserstand, Versickerungsfähigkeit zu überprüfen halten wir ebenfalls für notwendig, da derzeit schon regelmäßig zu beobachten ist, dass bei Starkregen das Regenwasser sehr schwer vom Kastanienweg abfließt und sich auf der Straße und der angrenzenden Wiese staut. Im Einzelfall ist auch ein Rückstau aus dem Kanal in Kellerräume zu beobachten. In der Begründung / Vorentwurf vom 15.4.24, Seite 15, Punkt 3.2 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist vermerkt, dass die Versorgung über die „Straßenverkehrsfläche Kastanienweg gesichert“ ist. Hinsichtlich der obigen Schilderung und in Perspektive auf sich verändernde Wetterlagen ist aus unserer Sicht die Kanal- und Abwassersituation und die Aussagen zur Hochwasserschutz und Niederschlagswasserversickerung in selbigem Vorentwurf (Abschnitt 3.3. wasserwirtschaftliche Belange, S.19) deshalb ebenfalls erneut zu überprüfen, beziehungsweise erscheint der Vorschlag zu einem Bodenaustausch durch versickerungsfähiges Material (S.20) aus Laienperspektive sinnvoll.</p> <p>Verkehrliche Erschließung: Im Folgenden beziehen wir uns auf Aussagen in der Begründung / Vorentwurf vom 15.4. auf folgende Abschnitte:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise zu möglichen Bodenverunreinigungen infolge früherer Bahn- und Folgenutzungen sowie zur lokalen Niederschlagswasserableitung innerhalb des Kastanienwegs bei Starkregenereignissen werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Bodenschutzes und der Wasserwirtschaft sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungserheblich und wurden in der Planung berücksichtigt. Ein zwingender Untersuchungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht jedoch nicht. Konkrete tatsächliche Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen oder für eine fehlende grundsätzliche Entwässerbarkeit des Plangebiets liegen nicht vor, zumal der Vortrag auf die Entwässerung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Kastanienweg abstellt, nicht auf die Baugrundstücke. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Gemeinde nicht verpflichtet, alle boden- und wasserwirtschaftlichen Fragestellungen abschließend im Bebauungsplan zu klären; vielmehr dürfen Detailuntersuchungen und technische Lösungen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung vorbehalten bleiben, sofern keine offensichtlichen oder unüberwindbaren Planungshindernisse erkennbar sind. Die grundsätzliche technische Erschließung des Plangebiets, einschließlich der Trinkwasser- und Abwasserentsorgung über die vorhandene Infrastruktur, ist gesichert. Lokale (temporäre) Überlastungssituationen bei Starkregenereignissen begründen für sich genommen keine Pflicht zur Festsetzung konkreter bodenverbessernder oder entwässerungstechnischer Maßnahmen im Bebauungsplan, sondern sind im Rahmen der Objekt- und Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird von der Festsetzung eines verpflichtenden Bodengutachtens, von Bodenaustauschmaßnahmen oder von detaillierten Vorgaben zur Versickerungsfähigkeit im Bebauungsplan abgesehen. Entsprechende Hinweise enthält der Bebauungsplan.</p> <p>Es wurde vorgetragen, dass die in der Begründung dargestellte Abschätzung des zu erwartenden Mehrverkehrs die tatsächlichen verkehrlichen Verhältnisse</p>

B 2	Öffentlichkeit 2	
	Stellungnahme eingegangen am 26.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>3.2 Technische und verkehrliche Erschließung / Verkehrsanlagen und Abschätzung des Mehrverkehrs; Stellplätze; P+R-Anlage im Teilgeltungsbereich 1. 4.1.4 Verkehrsflächen sowie Ein- und Ausfahrten, S.30ff</p> <p>Mehrverkehr: Von Seiten des Planungsbüro wird auf S.18 formuliert, dass eine „vergleichsweise geringfügige Verkehrszunahme durch das Plangebiet (...) keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrslage im näheren und weiteren Umfeld des Planungsgebietes“ hat und „eine etwaige Verdopplung der Verkehrsmenge aufgrund der Umsetzung des plangegegenständlichen Bebauungsplanes (...) jedoch hinreichend zutreffend ausgeschlossen werden“ kann. Dabei wird bei zusätzlichen 24 Wohneinheiten von ca. 55 Bewohnern und zusätzlichen 99 Fahrten/24h ausgegangen: Hier wurde das Befahren des nördlich liegenden Parkplatzes im hinteren Abschnitt des Teilgeltungsbereiches 2 jedoch nicht berücksichtigt. Unsere Berechnungen des Vergleichs der derzeitigen und zukünftigen Verkehrsmenge durch PKW ergeben jedoch ein anderes Bild: Derzeit gibt es im Kastanienweg 21 Bewohner*innen, die Anzahl der Autos beträgt ca. 20 PKW. Dies ergibt unter Anwendung der Berechnungsvorlage derzeit 36 Fahrten pro Tag. Zukünftig kommen laut Darstellung auf S.18 durch die neuen Wohneinheiten zusätzliche 99 Fahrten (zzgl. Wirtschaftsverkehr) dazu, dies bedeutet eine Vervielfachung des Verkehrs im Bestandstraßennetz. Der Mehrverkehr dürfte allerdings noch höher liegen, da bei dessen Berechnung die Fahrten der Benutzer*innen des nördlich liegenden Parkplatzes im hinteren Abschnitt des Teilgeltungsbereiches 2 nicht berücksichtigt wurden. Nach dieser Rechnung muss aus unserer Sicht die Gemeinde Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsemissionen oder verkehrslenkende oder regelnde Maßnahmen überprüfen. Für alle Anwohner*innen bedeutet die angenommene Verkehrsdichte eine absolut veränderte Situation im direkten Lebensumfeld. Dies bitten wir ausdrücklich zu berücksichtigen und im Sinne aller Anwohner*innen (derzeitiger und zukünftiger) eine dem dörflichen Leben angemessene Lebensqualität bewusst zu gestalten.</p>	<p>im Kastanienweg nur unzureichend abbilde. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung der zusätzlichen Verkehrsbelastung die Nutzung des nördlich gelegenen Parkplatzes im Teilgeltungsbereich 2 nicht berücksichtigt worden sei. Auf dieser Grundlage wird von einer erheblich stärkeren Verkehrszunahme ausgegangen, die nach Auffassung der Einwender zu einer deutlichen Veränderung der bisherigen Wohn- und Lebensqualität im dörflich geprägten Umfeld führen könne. Es wird angeregt, verkehrslenkende, -regelnde oder emissionsmindernde Maßnahmen zu prüfen.</p> <p>Diese Belange wurden im Rahmen der Abwägung umfassend berücksichtigt.</p> <p>Zunächst ist festzustellen, dass die verkehrliche Mehrbelastung durch das Plangebiet grundsätzlich zutreffend auf Grundlage anerkannter pauschaler Bemessungsansätze für Wohnnutzungen abgeschätzt wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verkehrserzeugung im Bestand aufgrund der sehr geringen Ausgangsbelastung des Kastanienwegs statistisch niedrig ist und bereits moderate absolute Zunahmen rechnerisch als erhebliche relative Steigerung erscheinen. Eine Vervielfachung der Fahrtenzahl stellt sich daher vor allem rechnerisch, nicht jedoch zwingend verkehrlich-funktional als außergewöhnliche Belastung dar.</p> <p>Gleichzeitig ist anzuerkennen, dass der Kastanienweg derzeit eine geringe Verkehrsbelastung aufweist und die Umsetzung des Bebauungsplans zu einer Veränderung der Verkehrssituation führen wird. Diese Veränderung ist jedoch städtebaulich vorhersehbar und regelmäßig mit der Entwicklung zusätzlicher Wohnnutzungen verbunden. Maßgeblich ist dabei, dass die prognostizierten Verkehrsbelastungen auch unter Berücksichtigung zusätzlicher Fahrten aus der Parkplatznutzung weiterhin deutlich unterhalb der Leistungsfähigkeit einer Wohnstraße liegen und keine verkehrssicherheitsrelevanten oder funktionsbedingten Überlastungen erwarten lassen.</p> <p>Hinsichtlich der Anregung, verkehrslenkende oder verkehrsregelnde Maßnahmen verbindlich vorzusehen, ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan nach seinem Regelungszweck primär die städtebauliche Ordnung festsetzt. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsführung, Verkehrsberuhigung oder ein etwaiger Ausbau des Kastanienwegs fällt grundsätzlich in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde als Straßenbaulastträger und kann unabhängig vom Bebauungsplan – bedarfsgerecht und anlassbezogen – geprüft und umgesetzt werden. Eine zwingende planungsrechtliche Festsetzung entsprechender Maßnahmen ist hierfür nicht erforderlich.</p>

B 2	Öffentlichkeit 2	
	Stellungnahme eingegangen am 26.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Verkehrsflächen /Ein- und Ausfahrten: Es wird auf Seite 17 formuliert, dass eine direkte Zu- und Abfahrt auf die Kleestädter Straße als klassifizierte Landesstraße nicht zugelassen ist, um die Sicherheit und Leichtigkeit des dort fließenden Verkehrs nicht durch Ein- und Ausparkvorgänge zu gefährden. Die Zu- und Abfahrt soll ausschließlich über den Kastanienweg erfolgen. In Bezug zu obiger Aussage wollen wir darauf hinweisen, dass kein Ein- und Ausparken erfolgt, sondern ein Ein- und Ausfahren, wie es derzeit schon auf der gegenüberliegenden Straßenseite bei den Neubauten Kleestädter Straße auf dem ehemaligen Gelände der Firma Mxxx (Name anonymisiert) erfolgt: Weshalb sollte dann auf der gleichen Höhe eine direkte Zu- und Abfahrt des Kastanienwegs auf die Kleestädter nicht zugelassen sein?</p> <p>Im hinteren Abschnitt des Teilgeltungsbereiches 2 sollen Parkplätze entstehen, die auch öffentlich genutzt werden können: Kunden der DB, falls der "Park & Rail" Platz im Teilgeltungsbereich 1 überlastet ist, für Besucher der Anwohner und auch, da gibt es ja seit Jahren schon großen Bedarf, für die Besucher des Sportplatzes. Unter Berücksichtigung der Annahme, dass auch mehr Kinder und Jugendliche im Kastanienweg leben werden, entsteht an diesem Teil der Kleestädter Straße ein erhöhtes Fußgängeraufkommen. Dies ist durch die Neubauten jetzt schon zu beobachten. Insofern wäre es wünschenswert, die Ortseinfahrt Klein-Umstadt (von Langstadt kommend) weiter zu entschleunigen und es wäre unbedingt begrüßenswert, wenn die „Leichtigkeit“ des dort fließen-</p>	<p>Im Ergebnis wird der vorgetragene Belang als nachvollziehbar und abwägungserheblich anerkannt. Die Gemeinde sieht jedoch unter Würdigung aller Umstände keinen Anlass, die Planung aus verkehrlichen Gründen zu ändern oder zusätzliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die zu erwartende Verkehrszunahme ist im Verhältnis zur Art der Nutzung, zur Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes sowie unter Berücksichtigung des dörflichen Maßstabs als zumutbar einzustufen. Unzumutbare Verkehrsimmissionen oder erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität sind nicht zu erwarten. Der Belang der Anwohnerschaft an der Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität wurde in die Abwägung eingestellt, tritt jedoch hinter das städtebauliche Entwicklungsinteresse an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums zurück. Ergänzend bleibt festzuhalten, dass verkehrsorganisatorische Maßnahmen bei Bedarf außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden können.</p> <p>Da mit der Entwurfsplanung entlang der Kleestädter Straße eine Ausgleichsfläche festgesetzt wurde, ist die Frage nach einer möglichen Zu- und Abfahrt auf die Kleestädter Straße obsolet geworden, da ein Befahren der festgesetzten Ausgleichsfläche nicht zugelassen ist. Jedoch wäre eine Zu- und Abfahrt auf die Kleestädter Straße auch vormals wenig entlastend für die Verkehre im Kastanienweg gewesen, da die geplanten Baukörper im Südwesten unmittelbar angrenzend an den Kastanienweg vorgesehen sind und nicht im Nordosten zur Kleestädter Straße orientiert. Insofern sind die Zu- und Ausfahrten auf den Kastanienweg als wahrscheinlich anzunehmen.</p> <p>Mit Blick auf die vorstehende Bewertung ist eine weitergehende planerische Überprüfung einer Zu- und Ausfahrtsmöglichkeit auf die Kleestädter Straße obsolet geworden. Hinsichtlich einer Verlegung der Ortsdurchfahrt (OD) hat die Stadt Groß-Umstadt mit dem zuständigen Straßenbaulastträger HessenMobil bereits im Februar 2025 eine Vereinbarung getroffen und sich für die Neufestsetzung der Ortsdurchfahrts-grenze erklärt. Hiernach wird die bestehende OD rund 400 Meter weiter nach Nordosten verlängert bis in Höhe des Sportplatzes (Station 0,399, gemessen ab der Einmündung der K 105 in die L 3065 = Stat. 0,000). Dem Belang konnte daher – abseits des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens – bereits angemessen gefolgt werden.</p>

B 2	Öffentlichkeit 2	
	Stellungnahme eingegangen am 26.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>den Verkehrs gebremst werden könnte. Die Regelung der Zufahrt/Abfahrt ausschließlich nur über Kastanienweg / Bahnhofstraße erachten wir somit als nicht sinnvoll und bitten um Überprüfung.</p> <p>In einem Gespräch mit Frau P(xxx) und Frau (xxx) (Namen anonymisiert) haben wir bereits Alternativen erörtert, die schriftlich aufgenommen wurden und im Bauamt vorliegen. Unsere Vorschläge und Anliegen dazu sind im Folgenden erneut zusammengefasst:</p> <p>a) Wir würden den Kastanienweg gerne "mittig" für den Anliegerverkehr teilen - Zufahrt für die beiden rechten Wohneinheiten und den geplanten Parkplatz an der Kleestädter Str. über die Kleestädter Straße, für die Wohneinheit neben dem Bahnhof über die Bahnhofstraße. Die Sackgassensituation bliebe unverändert, das ist uns natürlich sehr wichtig, aber das Verkehrsaufkommen würde sich zu beiden Seiten halbieren. Es ist anzunehmen, dass sich die Altersstruktur im Kastanienweg in den nächsten Jahren generell und auch durch den Neubau der drei Wohneinheiten stark verjüngen wird. Unser Vorschlag der mittigen "Straßenspernung" und einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h bzw. Spielstraßeneinteilung gäbe den Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit, auch die Straße zu nutzen, zumal die neuen Gebäude keinerlei Gartenflächen zur Freizeitgestaltung aufweisen! Wäre die Befahrung - wie bisher geplant - nur über die Bahnhofstraße und Kastanienweg möglich, wäre es aus unserer Sicht wie oben beschrieben notwendig, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (ähnlich wie in der Ringstraße) einzuplanen. Dies wäre wahrscheinlich kostenintensiver und würde den Kastanienweg enger und damit unübersichtlicher machen.</p> <p>b) Schaffung eines sicheren Fußgängerüberwegs für Schüler der Wendelinusschule, Besucher des Sportplatzes, Kunden der Bahn, Spaziergänger*innen, Radfahrer*innen etc. Im Gespräch mit Frau P(xxx) Frau V(xxx) wurde beispielsweise die Idee eine Bremsschwelle / Temposchwelle entwickelt und für sinnvoll erachtet.</p> <p>c) Vorverlegung der Ortseinfahrt Klein-Umstadt in Richtung Kleestadt und damit verbunden frühere Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50km/h.</p> <p>Die Punkte b) und c) erachten wir auch für sinnvoll und unfallvermeidend im Hinblick auf die auf dem ehemaligen Gelände der Fa. M(xxx) an der Kleestädter Straße neben dem Sportplatz entstandenen und bereits bezogenen neuen Wohneinheiten. Denn schon jetzt wird die Straße dort rege von vielen Personen als Straßenübergang genutzt. Wir akzeptieren, dass Klein-Umstadt wächst. Damit verbunden sollte</p>	<p>Es wird erneut festgestellt, dass der Kastanienweg derzeit eine geringe Verkehrsbelastung aufweist und auch mit Umsetzung des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung zusätzlicher Fahrten aufgrund der Entwicklung von Wohnungen künftig deutlich unterhalb der Leistungsfähigkeit einer Wohnstraße liegen wird. Verkehrssicherheitsrelevante oder funktionsbedingte Überlastungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Anregungen und Hinweise zu verkehrslenkenden oder verkehrsregelnden Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen, jedoch ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan nach seinem Regelungszweck primär die städtebauliche Ordnung festsetzt. Eine Festsetzungsmöglichkeit für die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsführung, Verkehrsberuhigung oder ein Um- oder Ausbau des Kastanienwegs fällt grundsätzlich in den Zuständigkeitsbereich der Stadt als Straßenbaulastträger und kann unabhängig vom Bebauungsplan – bedarfsgerecht und anlassbezogen – geprüft und umgesetzt werden. Eine zwingende planungsrechtliche Festsetzung entsprechender Maßnahmen ist hierfür nicht erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der Verlegung der OD-Grenze ist die Stadt bereits entsprechend tätig geworden und mit dem Straßenbaulastträger HessenMobil eine Vereinbarung getroffen. Der Anregung konnte somit bereits angemessen gefolgt werden.</p>

B 2	Öffentlichkeit 2	
	Stellungnahme eingegangen am 26.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>aber auch sein - und das ist unsere eindringliche Bitte an Sie - dass die Infrastruktur auch entsprechend "mitwächst". Wenn der Ort sich jetzt in diese nord/östliche Richtung weiterentwickelt, dann bitte auch die Verkehrsstruktur!</p> <p>Stellplätze (Begründung Vorentwurf, S. 18 ff): Photovoltaikanlagen und / oder Ladeeinrichtungen für Elektromobilität in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag zu regeln, erachten wir aufgrund des Ausbaus zukunftsgerichteter Infrastruktur auch im dörflichen Umfeld als sehr sinnvoll.</p> <p>P +R -Anlage im Teilgeltungsbereich 1: (Begründung Vorentwurf, S.7 und S.19, 2.Absatz): In diesen Abschnitten ist formuliert, dass das sich derzeit noch in Privatbesitz befindliche Grundstück im Teilgeltungsbereich 1 im Bereich des Grundstückes Nr. 121/9 mit der Umsetzung des Bebauungsplans an die Stadt übertragen und baulich ertüchtigt werden soll. Wir fordern eine klare Aussage bzgl. der zeitlichen und gestalterischen Planung, da dies immer wieder von Seiten der Stadt als ein positiver Aspekt im Zuge der Bebauung betont wurde. Anzumerken ist hier, dass bei der mündlichen und visuellen Erstvorstellung des Bauprojektes dargelegt und für die Allgemeinheit als auch für die Stadt als besonders positiv und vorteilhaft herausgehoben wurde, dass der Teilgeltungsbereich 1 Eigentum des Bauträgers sei und dieser auf dessen eigene Kosten die Neugestaltung (incl. Ladestationen/Fahrradboxen etc.) übernehmen würde. Hiervon ist leider nicht mehr die Rede — vielmehr soll nun das Vorhaben einzig auf Kosten der Stadt umgesetzt werden.</p> <p>Sonstiges: 3.5 Denkmalschutz: Die Aussage, dass sich innerhalb des Planbereichs und in dessen unmittelbarer Umgebung keine geschützten Kulturgüter befinden, ist nicht richtig. Der Bahnhof sowie die gesamte Bahnlinie der Odenwaldbahn sind Kulturdenkmäler gem. Hessischem Denkmalschutzgesetz.</p> <p>Ein letzter - für uns jedoch wichtiger - Punkt ist der Zustand des Straßenbelages des Kastanienwegs. Hierzu findet sich in der Offenlegung leider keinerlei Aussage: Die Stadt hat sich bereits den Zustand des Straßenbelages Kastanienweg angeschaut. Festgestellt wurde, dass die Straße im Prinzip ganz in Ordnung ist bzw. durch Erneuern der obersten Asphalt-schicht in einen guten Zustand gebracht werden könnte. Nach heutigem Stand der städtischen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Über die künftige Nutzung des P+R-Parkplatzes auf dem Grundstück Nr. 121/9 wurde in dem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu schließenden Durchführungsvertrag, der integraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, eine Vereinbarung zum Abschluss eines Pachtvertrags getroffen. Hiernach verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt, nach Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans einen gesonderten Pachtvertrag mit der Stadt abzuschließen über die Nutzung des Grundstückes Nr. 121/9 auf die Dauer von mindestens 15 Jahren. Die Begründung ist dahingehend in Kapitel 3.1 bereits angepasst worden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Planbegründung geht hierauf in Kapitel 3.4 bereits angemessen ein.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, jedoch kann der Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen hinsichtlich des Ausbaus des Kastanienwegs. Sollte es jedoch aufgrund der Bautätigkeiten nachweislich zu Schäden an den vorhandenen Verkehrsanlagen kommen, die auf das Bauvorhaben zurück zu führen sind, so ist der Verursacher hierfür in die Pflicht zu nehmen.</p>

B 2	Öffentlichkeit 2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	Stellungnahme eingegangen am 26.08.2024	Bewertung der Stellungnahme																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	<p>Gebührenordnung würden die Kosten für so eine Maßnahme zurzeit nicht von den Anwohnern mitfinanziert werden. Wie die Gebührenordnung sich die nächsten Jahre entwickelt, kann jedoch niemand voraussagen. Realistisch ist sicher, dass die Stadt in Zukunft eher mehr als weniger finanzielle Unterstützung der Einwohner benötigt. Wir haben die Sorge, dass sich durch die vermutlich größere Belastung der Baufahrzeuge und die erhöhte Nutzung durch die neuen Anwohner der Zustand der Straße verschlechtert und weitere Schäden entstehen. Durch eine zeitnahe Erneuerung der oberen Asphaltsschicht können ggf. Kosten vermieden werden.</p> <p>Im Anhang finden Sie die Daten der unterzeichnenden Bürger*innen.</p> <p style="font-size: small;">Unterzeichner*innen der Stellungnahme zum „Baugebiet Kastanienweg“</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Anschrift</th> <th>Telefonnummer</th> <th>e-Mailadresse</th> <th>Unterschrift</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>8</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>9</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>10</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>11</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>12</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>13</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>14</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>15</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>16</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>17</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>18</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>19</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>20</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>21</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>22</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>23</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>24</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>25</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>26</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>27</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>28</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>29</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>30</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>31</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>32</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>33</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>34</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>35</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>36</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>37</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>38</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>39</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>40</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>41</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>42</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>43</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>44</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>45</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>46</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>47</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>48</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>49</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>50</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>51</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>52</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>53</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>54</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>55</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>56</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>57</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>58</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>59</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>60</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>61</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>62</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>63</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>64</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>65</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>66</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>67</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>68</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>69</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>70</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>71</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>72</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>73</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>74</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>75</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>76</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>77</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>78</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>79</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>80</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>81</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>82</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>83</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>84</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>85</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>86</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>87</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>88</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>89</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>90</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>91</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>92</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>93</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>94</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>95</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>96</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>97</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>98</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>99</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>100</td><td>Kastanienweg</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small;">Hinweis: Die Unterschriftenlisten liegen der Bauverwaltung im Original vor, in der nebenstehenden Abbildung wurden die personenbezogenen Daten jeweils anonymisiert.</p>	Name	Anschrift	Telefonnummer	e-Mailadresse	Unterschrift	1	Kastanienweg				2	Kastanienweg				3	Kastanienweg				4	Kastanienweg				5	Kastanienweg				6	Kastanienweg				7	Kastanienweg				8	Kastanienweg				9	Kastanienweg				10	Kastanienweg				11	Kastanienweg				12	Kastanienweg				13	Kastanienweg				14	Kastanienweg				15	Kastanienweg				16	Kastanienweg				17	Kastanienweg				18	Kastanienweg				19	Kastanienweg				20	Kastanienweg				21	Kastanienweg				22	Kastanienweg				23	Kastanienweg				24	Kastanienweg				25	Kastanienweg				26	Kastanienweg				27	Kastanienweg				28	Kastanienweg				29	Kastanienweg				30	Kastanienweg				31	Kastanienweg				32	Kastanienweg				33	Kastanienweg				34	Kastanienweg				35	Kastanienweg				36	Kastanienweg				37	Kastanienweg				38	Kastanienweg				39	Kastanienweg				40	Kastanienweg				41	Kastanienweg				42	Kastanienweg				43	Kastanienweg				44	Kastanienweg				45	Kastanienweg				46	Kastanienweg				47	Kastanienweg				48	Kastanienweg				49	Kastanienweg				50	Kastanienweg				51	Kastanienweg				52	Kastanienweg				53	Kastanienweg				54	Kastanienweg				55	Kastanienweg				56	Kastanienweg				57	Kastanienweg				58	Kastanienweg				59	Kastanienweg				60	Kastanienweg				61	Kastanienweg				62	Kastanienweg				63	Kastanienweg				64	Kastanienweg				65	Kastanienweg				66	Kastanienweg				67	Kastanienweg				68	Kastanienweg				69	Kastanienweg				70	Kastanienweg				71	Kastanienweg				72	Kastanienweg				73	Kastanienweg				74	Kastanienweg				75	Kastanienweg				76	Kastanienweg				77	Kastanienweg				78	Kastanienweg				79	Kastanienweg				80	Kastanienweg				81	Kastanienweg				82	Kastanienweg				83	Kastanienweg				84	Kastanienweg				85	Kastanienweg				86	Kastanienweg				87	Kastanienweg				88	Kastanienweg				89	Kastanienweg				90	Kastanienweg				91	Kastanienweg				92	Kastanienweg				93	Kastanienweg				94	Kastanienweg				95	Kastanienweg				96	Kastanienweg				97	Kastanienweg				98	Kastanienweg				99	Kastanienweg				100	Kastanienweg				
Name	Anschrift	Telefonnummer	e-Mailadresse	Unterschrift																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
1	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
2	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
3	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
4	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
5	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
6	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
7	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
8	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
9	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
10	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
11	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
12	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
13	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
14	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
15	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
16	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
17	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
18	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
19	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
20	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
21	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
22	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
23	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
24	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
25	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
26	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
27	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
28	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
29	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
30	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
31	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
32	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
33	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
34	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
35	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
36	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
37	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
38	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
39	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
40	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
41	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
42	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
43	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
44	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
45	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
46	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
47	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
48	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
49	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
50	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
51	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
52	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
53	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
54	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
55	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
56	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
57	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
58	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
59	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
60	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
61	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
62	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
63	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
64	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
65	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
66	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
67	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
68	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
69	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
70	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
71	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
72	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
73	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
74	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
75	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
76	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
77	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
78	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
79	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
80	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
81	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
82	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
83	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
84	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
85	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
86	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
87	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
88	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
89	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
90	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
91	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
92	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
93	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
94	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
95	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
96	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
97	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
98	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
99	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
100	Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	<p style="font-size: small;">Unterzeichner*innen der Stellungnahme zum „Baugebiet Kastanienweg“</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Name</th> <th>Anschrift</th> <th>Telefonnummer</th> <th>e-Mailadresse</th> <th>bodennrechtlich relevante Daten</th> <th>Unterschrift</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>K.</td> <td>Kastanienweg 64823 Groß-Umstadt</td> <td>06078/4736</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>W. H.</td> <td>Kleeblättr. Str. 64823 Groß-Umstadt</td> <td></td> <td></td> <td>Angrenzung Grundstück zwischen Kastanienweg</td> <td></td> </tr> <tr><td>3</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>8</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>9</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>10</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>11</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>12</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>13</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>14</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	Nr.	Name	Anschrift	Telefonnummer	e-Mailadresse	bodennrechtlich relevante Daten	Unterschrift	1	K.	Kastanienweg 64823 Groß-Umstadt	06078/4736				2	W. H.	Kleeblättr. Str. 64823 Groß-Umstadt			Angrenzung Grundstück zwischen Kastanienweg		3							4							5							6							7							8							9							10							11							12							13							14																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Nr.	Name	Anschrift	Telefonnummer	e-Mailadresse	bodennrechtlich relevante Daten	Unterschrift																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
1	K.	Kastanienweg 64823 Groß-Umstadt	06078/4736																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
2	W. H.	Kleeblättr. Str. 64823 Groß-Umstadt			Angrenzung Grundstück zwischen Kastanienweg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
3																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
4																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
5																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
6																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
7																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
8																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
9																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
10																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
11																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
12																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
13																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
14																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

B 2	Öffentlichkeit 2																																																																																																																																																				
	Stellungnahme eingegangen am 26.08.2024	Bewertung der Stellungnahme																																																																																																																																																			
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <small>Unterschriften*listen der Stellungnahme zum „Bauplatz Kastanienweg“</small> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 8px;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">Nr.</th> <th style="width: 15%;">Name</th> <th style="width: 15%;">Anschrift</th> <th style="width: 15%;">Telefonnummer</th> <th style="width: 15%;">e-Mailadresse</th> <th style="width: 20%;">Sodenechtlich relevante Daten</th> <th style="width: 10%;">Unterschrift</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>[Redacted]</td> <td>Kastanienweg [Redacted]</td> <td>06078 [Redacted]</td> <td>[Redacted]</td> <td>Floor No. 3 [Redacted] [Redacted]</td> <td>[Redacted]</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>[Redacted]</td> <td>Kastanienweg [Redacted]</td> <td>06078 [Redacted]</td> <td>[Redacted]</td> <td>[Redacted]</td> <td>[Redacted]</td> </tr> <tr><td>3</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>8</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>9</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>10</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>11</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>12</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>13</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>14</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>15</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>16</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>17</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>18</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>19</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>20</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	Nr.	Name	Anschrift	Telefonnummer	e-Mailadresse	Sodenechtlich relevante Daten	Unterschrift	1	[Redacted]	Kastanienweg [Redacted]	06078 [Redacted]	[Redacted]	Floor No. 3 [Redacted] [Redacted]	[Redacted]	2	[Redacted]	Kastanienweg [Redacted]	06078 [Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	3							4							5							6							7							8							9							10							11							12							13							14							15							16							17							18							19							20							
Nr.	Name	Anschrift	Telefonnummer	e-Mailadresse	Sodenechtlich relevante Daten	Unterschrift																																																																																																																																															
1	[Redacted]	Kastanienweg [Redacted]	06078 [Redacted]	[Redacted]	Floor No. 3 [Redacted] [Redacted]	[Redacted]																																																																																																																																															
2	[Redacted]	Kastanienweg [Redacted]	06078 [Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]																																																																																																																																															
3																																																																																																																																																					
4																																																																																																																																																					
5																																																																																																																																																					
6																																																																																																																																																					
7																																																																																																																																																					
8																																																																																																																																																					
9																																																																																																																																																					
10																																																																																																																																																					
11																																																																																																																																																					
12																																																																																																																																																					
13																																																																																																																																																					
14																																																																																																																																																					
15																																																																																																																																																					
16																																																																																																																																																					
17																																																																																																																																																					
18																																																																																																																																																					
19																																																																																																																																																					
20																																																																																																																																																					
Beschlussvorschlag:																																																																																																																																																					
<p>Die Stellungnahme wird gemäß der obenstehenden städtebaulichen Bewertung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Dem Vortrag wird nicht gefolgt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich hieraus nicht, die Stadt Groß-Umstadt hält an den Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert fest.</p>																																																																																																																																																					

B 3	Öffentlichkeit 3	
	Stellungnahme vom 20.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>In der Bekanntmachung wird auf Folgendes hingewiesen: "Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohnhäusern im Sinne der Ortsrandarrondierung und einer Nachverdichtung." Eine Arrondierung des Ortsrandes eines dörflich geprägten Stadtteils hat üblicherweise zum Ziel, einen bisher nicht klar definierten Ortsrand herzustellen und den Ort in die Landschaft einzubinden. Vorliegend wird jedoch der Ortsrand bereits sehr deutlich durch den Baubestand östlich des Kastanienwegs definiert. Einer erneuten Arrondierung bedarf es daher aus ortsgestalterischer Sicht nicht. Die durch den Bebauungsplan beabsichtigte Wohnbebauung wird durch die zulässige Höhenentwicklung in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche zudem dazu führen, dass der bisher durch das solitäre, als Kulturdenkmal geschützte Bahnhofsgebäude und durch die Durchgrünung des Areals geprägte Ortsrand deutlich an Qualität verliert. Die städtebaulich-historische Bedeutung des Bahnhofsgebäudes als Entrée bzw. Visitenkarte des Ortes Klein-</p>	<p>Es wird zunächst festgestellt, dass die Stellungnahme erst deutlich nach Fristablauf der förmlichen Beteiligung eingegangen ist. Im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Ungeachtet dessen wird die Stellungnahme wie folgt bewertet:</p> <p>Die Ausführungen zur städtebaulichen Zielsetzung der Planung, insbesondere zur Verwendung der Begriffe „Ortsrandarrondierung“ und „Nachverdichtung“, werden zur Kenntnis genommen und in der Abwägung berücksichtigt. Die Planung verfolgt das Ziel, die bauliche Entwicklung des Ortsteils Klein-Umstadt im räumlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur innerhalb einer vormals durch den Bahnbetrieb bereits vorbelasteten Fläche im Sinne einer Wiedernutzbarmachung fortzuführen und eine städtebaulich geordnete Nutzung der bislang untergenutzten, infrastrukturell angebundenen Flächen zu ermöglichen. Der Begriff der „Ortsrandarrondierung“ ist hierbei nicht ausschließlich auf die erstmalige Ausbildung eines bislang ungeordneten Ortsrandes beschränkt, sondern umfasst auch die städtebauliche Ergänzung und Abrundung bestehender Siedlungsränder, sofern diese im Übergangsbereich zu Verkehrs- oder Infrastrukturanlagen funktional oder gestalterisch unvollständig ausgeprägt sind. Aufgrund der Vornutzung ist die Fläche infrastrukturell angebunden, wenngleich sie planungsrechtlich als Außen-</p>

B 3	Öffentlichkeit 3	
	Stellungnahme vom 20.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Umstadt wird zudem durch die neuen, großen Bauvolumina in unmittelbarer Nachbarschaft herabgesetzt. Ein größerer Abstand der Neubauten zum Bahnhofsgebäude und ein Zurücktreten der Neubauten in der Bauflucht auf der Bahnseite wäre angebracht. Die Stadtverwaltung Groß-Umstadt sollte sich eingestehen, dass an dieser Stelle eine "Arrondierung" und "Nachverdichtung" als vorgeschobenes Argument dient, um - wie leider bereits östlich der Kleestädter Straße vor kurzem geschehen - erneut die Voraussetzungen für ein Investorenprojekt zu schaffen, das mit seiner städtischen Architektur am Eingang eines dörflich geprägten Stadtteils den "Genius loci" bestens ignoriert und insofern völlig deplaziert ist. Wo eine dörfliche, feinfühligte Architektur anzustreben wäre, werden ortsuntypische, austauschbare und unmäßstäbliche Gebäude, die in Groß-Umstadt bereits vielfach errichtet wurden und dort auch gerechtfertigt sein mögen, in eine für diesen Bautyp ungeeignete Umgebung gesetzt. Diese Architektur und Baumasse in unmittelbarer Nähe des Kulturdenkmals Bahnhof ist ein deutliches Beispiel dafür, wie wenig Groß-Umstadt vom Begriff "Baukultur" hält. Den Trägern der Planungshoheit sei daher dringend ans Herz gelegt, vor einem Satzungsbeschluss zum langfristigen Wohle der Stadt Groß-Umstadt sich intensiv mit der Kommentierung zu § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu befassen. Seien Sie sich bewusst, dass die Öffentlichkeit bzw. Ihre Kinder die Folgen Ihrer Planungsfehler über Generationen real vor Augen haben werden. Nachverdichtung ist berechtigt, um flächensparend weiteren Wohnraum zu schaffen. Von einer echten Nachverdichtung kann allerdings dort nicht gesprochen werden, wo ein Projekt erst über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich realisiert werden kann. Nichts anderes findet auf der "Grünen Wiese" statt, also weiterer Flächenverbrauch. Die Stadt sollte sich vor einer solchen Entwicklung zunächst auf die Suche nach geeigneten Möglichkeiten machen, echte Baulücken zu schließen bzw. unbebaute, aber erschlossene Baugrundstücke durch Zwangsmittel zu aktivieren.</p>	<p>bereich zu bewerten ist. Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass die neue Bebauung unmittelbar an die bestehende Ortslage anknüpft und funktional, räumlich und gestalterisch in die vorhandene Siedlungsstruktur eingebunden ist.</p> <p>Der Hinweis, der Ortsrand sei östlich des Kastanienwegs bereits eindeutig definiert, wird hierbei auch gesehen, führt jedoch nicht zu einer anderen städtebaulichen Bewertung. Der Planbereich stellt sich derzeit nicht als qualitativ gefasster Ortsrand dar, sondern ist durch eine heterogene Nutzungsmischung, infrastrukturelle Vorrägung (Bahntrasse, Stellplatz- und Lagerflächen) und fehlende städtebauliche Raumkante gekennzeichnet. Die geplante Bebauung dient daher nicht der Inanspruchnahme freier Landschaft, sondern der städtebaulichen Ordnung und Einbindung eines bereits anthropogen überformten Bereichs.</p> <p>Die Belange der Baukultur, des Ortsbildes sowie des Denkmalschutzes gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB wurden in der Planung berücksichtigt sowie ausdrücklich und eigenständig in die Abwägung eingestellt. Die Plangeberin hat den räumlichen und funktionalen Zusammenhang des unter Denkmalschutz stehenden Bahnhofsensembles sowie dessen stadträumliches Vorfeld als historisch geprägten Übergangsbereich erkannt und angemessen in der planerischen Konzeption berücksichtigt. Insbesondere setzt sich die Planung mit der Lage und Ausdehnung der Baufenster, mit der geplanten Höhenentwicklung sowie der Einbindung der Bebauung in den Straßenraum des Kastanienwegs auseinander. Insofern wurden die denkmalpflegerischen Belange nicht übergangen, sondern inhaltlich geprüft und nachvollziehbar gewichtet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der denkmalwerten Substanz oder ihrer prägenden Wirkung ist nicht zu erwarten. Ein Anspruch auf vollständige Freihaltung oder eine besondere städtebauliche Dominanz des Kulturdenkmals gegenüber angrenzender Neubebauung besteht planungsrechtlich nicht. Maßgeblich ist vielmehr, ob das Denkmal in seiner Substanz und seinem Erscheinungsbild unzumutbar beeinträchtigt wird, was vorliegend nicht der Fall ist. Die Planung wahrt einen angemessenen Abstand und ermöglicht weiterhin die Wahrnehmbarkeit des Bahnhofsgebäudes im städtebaulichen Kontext.</p> <p>Die Kritik an der Maßstäblichkeit und Architektursprache der geplanten Bebauung betrifft überwiegend Fragen der konkreten Baugestaltung, die nicht zwingend Regelungsgegenstand der Bauleitplanung sind. Die Bauleitplanung ist nicht verpflichtet, eine bestimmte architektonische Stilrichtung vorzugeben,</p>

B 3	Öffentlichkeit 3	
	Stellungnahme vom 20.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
		<p>sondern hat einen städtebaulich verträglichen Rahmen zu setzen. Dieser Rahmen wird durch die getroffenen Festsetzungen eingehalten. Subjektive Wertungen zum „Genius loci“ oder zur architektonischen Qualität einzelner Vorhaben sind für die Abwägung nur insoweit erheblich, als sie sich in objektivierbare städtebauliche Beeinträchtigungen übersetzen lassen, was hier nicht der Fall ist.</p> <p>Der Einwand, es handele sich nicht um Nachverdichtung, sondern um eine Entwicklung „auf der grünen Wiese“, greift nicht durch. Die Fläche ist bereits durch Verkehrsanlagen, Stellplätze und bahnbetriebliche Nutzungen vorgeprägt und stellt keinen unbeeinträchtigten Außenbereich dar. Zudem steht es der Gemeinde im Rahmen ihres planerischen Ermessens frei, städtebauliche Entwicklungsschwerpunkte festzulegen. Eine Verpflichtung, vor jeder Neuausweisung sämtliche innerörtlichen Baulücken oder unbebauten Grundstücke zu aktivieren oder gar mittels Zwangsmaßnahmen zu mobilisieren, besteht nicht. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Gemeinde nicht gehalten, stets die flächensparendste oder konfliktärmste Planungsvariante zu wählen, sondern lediglich eine abwägungsfehlerfreie Entscheidung zu treffen.</p> <p>Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums in siedlungsstrukturell angebundener Lage gegenüber den vortragenen städtebaulichen und gestalterischen Bedenken. Die Planung bewegt sich im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit und berücksichtigt die Belange des Ortsbildes, der Baukultur und des Denkmalschutzes in angemessener Weise. Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird gemäß der obenstehenden städtebaulichen Bewertung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Dem Vortrag wird nicht gefolgt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich hieraus nicht, die Stadt Groß-Umstadt hält an den Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert fest.</p>		

Zu C: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 19.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
1.	<p>Nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme.</p> <p>A. Beabsichtigte Planung:</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Groß-Umstadt, in einem Bereich des ehemaligen Bahngeländes im Stadtteil Klein-Umstadt, welches in den vergangenen Jahren zum Haltepunkt für die Odenwaldbahn abgestuft wurde, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine städtebauliche Folgenutzung der nicht mehr benötigten Bahnanlagen zu schaffen. Für das im Norden-Westen Klein-Umstadts gelegene ehemalige Bahngelände soll im Bereich südwestlich des bestehenden ehemaligen Bahnhofsgebäudes die bereits bestehende Parkplatzfläche als Park-and-ride-Parkplatz ausgebaut werden (Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplans Kastanienweg). Nordöstlich des ehemaligen Bahnhofsgebietes sollen drei Mehrfamilienhäuser entstehen und dazu im Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das in der Mitte der beiden Teilgeltungsbereiche befindliche ehemalige Bahnhofsgebäude, welches bereits wohnbaulich genutzt wird, wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Kastanienweg nicht umfasst. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von knapp 0,5 ha.</p> <p>Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans sah zunächst die Durchführung des Verfahrens nach dem seinerzeit (noch) geltenden § 13 b BauGB vor. Nach höchstrichterlicher Feststellung der Nichtanwendbarkeit des § 13b BauGB und Inkrafttreten des § 215a BauGB soll der Bebauungsplan nun nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Anwendbarkeitsvoraussetzungen des § 215a BauGB werden der Begründung zum Bebauungsplan folgend als gegeben angesehen.</p>	Kenntnisnahme.
2.	B. Stellungnahme:	
2.1	Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr	
2.1.1	<p>Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen:</p> <p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Im Bereich der Planfläche „Kastanienweg“ finden sich in der Karte des Regionalplans Südhessen / Regio-</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Frage, ob ein Zielverstoß vorliegen könnte, aufgrund der Großmaßstäblichkeit der Karte des RPS/RegFNP 2010 nicht exakt ermittelt werden kann. Es wird somit für das weitergehende Aufstellungsverfahren ebenso

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 19.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>nalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) Festlegungen als Vorranggebiet Siedlung, Bestand, Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, welche teilweise von der Darstellung einer Bahnstrecke sowie eines Bahnhofpunktes überlagert werden. Ob bei der kleinflächigen Planung ein Verstoß gegen regionalplanerische Zielvorgaben gegeben sein könnte, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des RPS/RegFNP 2010 von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar. Die Planung kann daher als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.</p> <p>Hinweis: Gegenüber der Entwurfsfassung vom 15. April 2024 wurde laut Plankarte die überbaubare Grundstücksfläche im östlichen Bereich des Teilgeltungsbereichs 2 zugunsten einer rot umrandeten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und einer Maßnahmenfläche aufgegeben. Gleichwohl weist die unter 5.3 der Begründung ersichtliche Flächenbilanz (S. 48) unverändert überbaubare Grundstücksflächen von circa 1.009 m² im Teilgeltungsbereich 2 aus.</p>	<p>zur Kenntnis genommen, dass die Bauleitplanung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.</p> <p>Dem Hinweis sollte gefolgt und die Flächenbilanz in der Begründung in Kapitel 5.3 auf die richtige, veränderte Flächengröße gemäß der Plandarstellung redaktionell angepasst werden.</p>
2.1.2	<p>Dezernat III 33.1 - Verkehrsinfrastruktur Straße und Schiene:</p> <p>Seitens der Landeseisenbahnaufsicht bestehen keine Bedenken bezüglich des Bebauungsplans „Kastanienweg“ in Klein-Umstadt. Die angrenzende Eisenbahninfrastruktur wird von der DB betrieben und unterliegt der Aufsicht des Eisenbahn Bundesamtes.</p>	<p>Kenntnisnahme, es wird festgestellt, dass aus der Sicht der Landeseisenbahnaufsicht keine Anregungen vorgetragen wurden. Es wird ebenso zur Kenntnis genommen, dass die an den Plangeltungsbereich angrenzende Bahninfrastruktur der Aufsicht des Eisenbahn Bundesamtes (EBA) unterliegt. Eine Beteiligung des EBA war im vorliegenden Verfahren jedoch nicht erforderlich. Eine Beteiligungspflicht besteht nur gegenüber solchen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird (§ 4 Abs. 1 BauGB). Da der Bebauungsplan keine eisenbahnrechtlichen Festsetzungen trifft und keine unmittelbaren Auswirkungen auf Bahnbetriebsanlagen hat, fehlt es an einer planerischen Betroffenheit im Rechtssinne.</p> <p>Eisenbahninfrastrukturelle Belange bleiben eigenständigen Fachplanungen vorbehalten; eine Vorverlagerung in die Bauleitplanung ist rechtlich nicht geboten (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.03.2010 – 4 BN 6.10). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Eisenbahnbetrieb nicht beeinträchtigt.</p>
2.2	<p>II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt</p> <p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Umwelt Darmstadt – zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p>	

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 19.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
2.3 2.3.1	<p>Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser</p> <p>Lage des Vorhabens im geplanten Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone IIIB des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen XIV–XIX des ZVG Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996, S. 991 ff.) und an das DVGW W101 (A) zu beachten. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>Es ist eine Risikobewertung hinsichtlich der Auswirkungen der Festsetzungen anhand des DVGW W101 (A) vorzunehmen.</p>	<p>Auf die räumliche Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone IIIB geht die Begründung in Kapitel 3.2 bereits entsprechend ein, der Textteil zum Bebauungsplan sollte redaktionell um einen Hinweis in Teil C ergänzt werden wie folgt:</p> <p>Wasserschutzgebiet: <i>Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone IIIB des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen XIV–XIX des ZVG Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996, S. 991 ff.) und an das DVGW W101 (A) zu beachten.</i></p> <p>Der Belang des Trinkwasserschutzes ist als Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. mit dem Hessischen Wassergesetz abwägungserheblich und wurde von der Stadt ausdrücklich erkannt. Die Lage des Plangebiets in der geplanten Wasserschutzzone III B wird in der Begründung bereits beschrieben, der Textteil zum Bebauungsplan soll zudem nachrichtlich in Teil C um einen Hinweis ergänzt werden (siehe oben).</p> <p>Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets werden ausschließlich wohnverträgliche Nutzungen zugelassen, mit der typischerweise keine wassergefährdenden Nutzungen von erheblichem Gewicht verbunden sind, wie sie etwa bei Industrie-, Gewerbe- oder Sondergebieten auftreten können. Wohngebietstypische Anlagen (wie z. B. Heizungsanlagen, Hausanschlüsse, Stellplätze, Garagen) bewegen sich, auch im Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, deutlich unterhalb der Schwelle einer abstrakten erheblichen Gefährdung des Grundwassers. Bei Festsetzung eines Wohngebiets ist regelmäßig davon auszugehen, dass keine Nutzungen mit typischerweise erheblichen Umweltauswirkungen zugelassen werden. Eine pauschale Risikobewertung nach DVGW W 101 (A) ist daher auf Ebene der Bauleitplanung nicht geboten. Ohne eine konkrete technische Ausgestaltung fehlt zudem die notwendige Grundlage für eine fachlich belastbare Risikobewertung, die Voraussetzungen setzen würde, dass Art, Umfang und Intensität möglicher Einwirkungen hinreichend bestimmt sind. Dies ist nicht gegeben. Stattdessen ist der Verweis auf nachgelagerte wasserrechtliche Genehmigungsverfahren</p>

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 19.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
		<p>bei Wohngebieten regelmäßig ausreichend, um Belange des Grundwasserschutzes zu bewältigen. Hinzu kommt, dass das Wasserschutzgebiet bislang nicht durch Rechtsverordnung nach § 35 HWG festgesetzt ist. Die geplante Schutzzone III B entfaltet daher keine unmittelbare Bindungswirkung. Im Ergebnis stellt die Stadt daher fest, dass für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III B eine gesonderte Risikobewertung nach DVGW W 101 (A) nicht erforderlich ist. Der Trinkwasserschutz wird durch einen nachrichtlichen Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan sowie durch die zwingende Anwendung des Wasser- und Bauordnungsrechts in nachgelagerten Verfahren ausreichend und sachgerecht gewährleistet.</p>
2.3.2	<p>Versickerung von Niederschlagswasser: Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gewässer sind darzustellen. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchstgemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.</p>	<p>Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser werden in Kapitel 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan bereits angemessen thematisiert. Auch der erforderliche Abstand der Versickerungsanlagen zum höchstgemessenen Grundwasserstand ist beschrieben. Das städtebauliche Erfordernis einer weitergehenden Erörterung wird somit nicht gesehen, vielmehr sind die Belange bereits angemessen im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass seit dem 01.10.2024 das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ gilt und die bis dahin gültigen Regelwerke DWA-A 138 und DWA-M 153 ersetzt hat.</p>
2.3.3	<p>Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden: Die Unterlagen enthalten keine genauen 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 Grundwasserhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserständen, 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. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m Flurabstand) sind</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine gesonderte Untersuchung der Grundwasserverhältnisse sowie weitergehende Festsetzungen oder Kennzeichnungen im Bebauungsplan sind jedoch nicht erforderlich. Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse wurden die amtlichen Fachgrundlagen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) herangezogen. Maßgeblich ist insbesondere das Hydrologische Kartenwerk Hessen–Grundwasserflurabstand, das flächendeckend die Tiefe des Grundwassers unter Geländeoberkante darstellt (HLNUG: Hydrologisches Kartenwerk Hessen–Grundwasserflurabstand, im Maßstab: 1:50.000, Tiefe des Grundwassers unter Geländeoberkante) sowie ergänzend die Grundwasserdatenbank Hessen (GruWaH) der HLNUG (abrufbar über das Geoportal Hessen, mit Messdaten Landesgrundwasserdienst).</p>

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
C1	Stellungnahme vom 19.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>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>Aus diesen amtlichen Grundlagen ergeben sich für den Bereich des Plangebiets keine Hinweise auf dauerhaft oder regelmäßig sehr hohe Grundwasserstände mit Flurabständen von 0 bis 3 m. Vielmehr weisen die Karten und Messdaten auf Grundwasserstände hin, die typischerweise erst mehrere Meter unter Geländeoberkante auftreten. Flächen mit einer kennzeichnungspflichtigen Vernässungsgefährdung im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB sind für den Planbereich nicht ausgewiesen.</p> <p>Auch aus vorliegenden Umweltberichten und ähnlich gelagerten Planverfahren im Stadtgebiet Groß-Umstadt ergeben sich dokumentierte Grundwasserstände im Bereich von ca. 3 m bis über 4 m unter Geländeoberkante. Besondere standortbezogene Auffälligkeiten wie Schichtenwasser, artesische Verhältnisse oder bekannte grundwasserbedingte Schäden sind nicht bekannt.</p> <p>Nach der Systematik des Baugesetzbuches ist eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB nur dann geboten, wenn eine konkret belegbare Gefährdungslage besteht. Eine lediglich abstrakte Möglichkeit oder ein allgemeiner Vorsorgegedanke begründen weder eine Kennzeichnungspflicht noch die Verpflichtung zur Durchführung detaillierter grundwasserhydrologischer Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung. Die Bauleitplanung ist zudem nicht gehalten, objektbezogene Baugrund- oder Grundwasseruntersuchungen vorwegzunehmen. Die Prüfung der tatsächlichen Grundwasserstände sowie ggf. erforderlicher objektbezogener baulicher Maßnahmen (z. B. Gründungsart, Abdichtungsmaßnahmen, Einbindetiefen) ist sachgerecht der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zugeordnet und somit in der Eigenverantwortung des Vorhabenträgers im Rahmen des Bauantrags unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen.</p> <p>Zusammenfassend wird festgestellt, dass auf Grundlage der bekannten amtlichen hydrogeologischen Daten des HLNUG keine besonderen Risiken von Vernässungs- oder Setzrissschäden bestehen, die weitergehende Untersuchungen oder Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich machen würden. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p>
2.4	Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer	
2.4.1	<p>Abflussregelung: Bezüglich einer gesicherten Abflussregelung sind zunächst alle möglichen Maßnahmen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl im Innen- als auch im Außenbereich des Baugebiets zu prüfen und auszuschöpfen (z. B. Versickerung von</p>	<p>Es wird festgestellt, dass sich im räumlichen Umfeld des Plangebiets keine Oberflächengewässer befinden. Eine Einleitung von auf befestigten Flächen anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist daher im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend</p>

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 19.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Niederschlagswasser, Flächenentsiegelung, Dachbegrünungen, Rückhaltungen hinter Straßen- und Wegedämmen usw.). Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer kann nur erfolgen, wenn diese gewässerökologisch verträglich ist und eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Gewässers gegeben ist, sodass Schäden für die bebauten Flächen und die Unterlieger ausgeschlossen sind. Eine ausreichende Abflussregelung ist im beschriebenen Sinne nachzuweisen bzw. zu konkretisieren.</p>	<p>zutreffend nicht vorgesehen. Es wird weiter festgestellt, dass die Prüfung der Voraussetzungen für eine Einleitung von auf befestigten Flächen anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer im Falle einer späteren konkreten planerischen oder technischen Lösung, insbesondere hinsichtlich der gewässerökologischen Verträglichkeit und der Leistungsfähigkeit des Gewässers, Gegenstand eines nachfolgenden wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens ist. Dieses wasserrechtliche Verfahren liegt auf der Ebene der nachgeordneten Genehmigung und ist nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung. Eine weitergehende städtebauliche Regelung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p>
2.4.2	<p>Starkregen: Der Schutz vor Starkregen und seinen Folgen wird auch in Hessen immer wichtiger. Je weiter der Klimawandel fortschreitet, desto mehr und heftigere Starkregenereignisse werden wir bekommen. Diese können überall niedergehen. Die dadurch entstehenden Überflutungen resultieren meist aus der überlasteten Kanalisation und abseits von Fließgewässern. Der Starkregenviewer des HLNUG gibt Auskunft, welchem Starkregen-Index das Baugebiet zuzuordnen ist. Zudem können Kommunen über diesen Viewer ihr Risiko besser einschätzen und vorsorgen. Weitere Informationen finden Sie hier https://www.hlnug.de</p>	<p>Der Vortrag wird zur Kenntnis genommen. Da sich der Planbereich nicht in unmittelbarer Gewässernähe befindet, sind Überschwemmungen aufgrund von Übertreten des Fließgewässers wenig wahrscheinlich. Die Gefahr von Überschwemmungen aufgrund von Starkregen sind, wie an vielen anderen Stellen im Stadtgebiet auch, latent immer gegeben. Es obliegt der Bauherrschaft, entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um Schäden aufgrund von Überschwemmungen zu vermeiden. In der Begründung sollte daher in Kapitel 3 ein zusätzliches Unterkapitel zu Starkregen mit Hinweis auf den Starkregen-Index nachrichtlich ergänzt werden.</p>
2.5	<p>Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</p> <p>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. Vor der Erschließung ist die Menge des im Plangebiet anfallenden Abwassers zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit der abwassertechnischen Anlagen nachzuweisen. Die entsprechenden Unterlagen sind dem Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz – zur Zustimmung vorzulegen.</p> <p>Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein</p>	<p>Es wird zunächst festgestellt, dass die Kläranlage die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und nach vorliegenden Erkenntnissen nicht überlastet ist. Es wird zudem festgestellt, dass die Ermittlung der im Plangebiet anfallenden Abwassermengen nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist, sondern vielmehr im Rahmen des nachfolgenden Entwässerungsgesuchs auf der Baugenehmigungsebene geführt wird. Das Entwässerungsgesuch wird somit im bauordnungsrechtlichen Verfahren bei der zuständigen unteren Bauaufsicht eingereicht; das Erfordernis der Vorlage beim Regierungspräsidium Darmstadt wird nicht gesehen und ist zudem auch nicht Regelungsgehalt des Bebauungsplans. Eine weitergehende städtebauliche Regelung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Belange wurden bereits angemessen in der Bauleitplanung berücksichtigt. Im Textteil zum Bebauungsplan ist in Teil A, Nr. 6.2 als</p>

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 19.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Gewässer eingeleitet werden. Die gesetzliche Vorgabe ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen. Für die Einleitung oder Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Einleite-erlaubnis 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> <p>Gemäß § 37 (4) HWG soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden. Es ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass das anfallende Niederschlagswasser z.B. in Zisternen zu sammeln ist. Das gesammelte Wasser ist z.B. für die Grünflächenbewässerung oder für Brauchwasserzwecke in den Gebäuden zu nutzen. Die Zisternenüberläufe sind z.B. an die Versickerungsanlagen anzuschließen. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen. Es sind bei der Entwässerungsplanung / beim Niederschlagswassermanagement folgende Prioritätsstufen zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Abflussreduzierung durch wasserdurchlässige Befestigungen und Dachbegrünung 2. Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers 3. Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken 4. Semizentrale bzw. Zentrale Versickerung von Niederschlagswasser 5. Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer 6. Einleitung von Niederschlagswasser in einen öffentlichen Regenwasserkanal 7. Einleitung von Niederschlagswasser in einen öffentlichen Mischwasserkanal <p>Werden Maßnahmen höherer Priorität nicht erbracht, ist dies zu begründen.</p>	<p>„Sonstige Maßnahmen“ in den Unterpunkten S4 (Flächenbefestigungen und Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser), S6 (Dachbegrünung) sowie in Teil B der auf Landesrecht beruhenden Regelungen in Nr. 1 (Verwenden von Niederschlagswasser) entsprechendes festgesetzt.</p> <p>Es wird erneut darauf hingewiesen, dass seit dem 01.10.2024 das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ gilt und die bis dahin gültigen Regelwerke DWA-A 138 und DWA-M 153 ersetzt hat.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit weitergehender verbindlicher textlicher Festsetzungen zur Sammlung, Nutzung oder Versickerung von Niederschlagswasser (z. B. Pflicht zur Errichtung von Zisternen) wird nicht gesehen. Im Sinne einer Anstoßwirkung sollte die Zisternennutzung daher nur empfohlen, nicht jedoch verbindlich festgesetzt werden. Die Regelung nach § 37 Abs. 4 HWG enthält damit bewusst eine Soll-Regelung, die Raum für eine einzelfallbezogene Umsetzung lässt und keine zwingende Verpflichtung zur Festsetzung konkreter technischer Anlagen im Bebauungsplan begründet. Die Bauleitplanung ist nicht verpflichtet, jede wasserrechtliche Zielvorgabe durch detaillierte technische Festsetzungen vorwegzunehmen. Nach der Systematik des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) genügt es, wenn die Belange der Wasserwirtschaft in der planerischen Gesamtabwägung berücksichtigt werden. Dies ist vorliegend der Fall.</p> <p>Im Plangebiet ist die Entwässerung über die bestehende öffentliche Kanalisation im Kastanienweg hydraulisch möglich und entsprechend vorgesehen. Die Leistungsfähigkeit der abwassertechnischen Anlagen ist nachgewiesen und im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsebene zu belegen. Die konkrete Ausgestaltung des Niederschlagswassermanagements einschließlich möglicher Maßnahmen zur Abflussreduzierung, Nutzung oder Versickerung, ist sachgerecht der Entwässerungsplanung im Zuge des Bauantragsverfahrens zugeordnet. Dort können standort- und objektbezogene Randbedingungen wie z.B. Baugrund, Grundwasserverhältnisse, Versickerungsfähigkeit der Böden, Flächenverfügbarkeit sowie die wirtschaftliche und technische Zumutbarkeit berücksichtigt werden. Die im Hinweis genannten Prioritätsstufen der Niederschlagswasserbewirtschaftung stellen fachlich anerkannte Leitlinien dar, begründen jedoch keine unmittelbare Verpflichtung, sämtliche Stufen verbindlich im Bebauungsplan fest-</p>

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 19.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
		<p>zusetzen. Insbesondere die verpflichtende Festsetzung von Zisternen, Dachbegrünungen oder Versickerungsanlagen würde zu einer unverhältnismäßigen Detailsteuerung führen und die planerische Gestaltungsfreiheit der Bauherrschaften einschränken, ohne dass hierfür eine besondere örtliche Erforderlichkeit nachgewiesen ist.</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet kein Oberflächengewässer betroffen ist und keine besonderen wasserwirtschaftlichen Konfliktslagen bestehen, die eine Abweichung von der vorgesehenen Entwässerungslösung oder zusätzliche Festsetzungen zwingend erforderlich machen würden. Eine Kennzeichnung oder Begründung einer Abweichung im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG ist daher nicht veranlasst. In diesem Sinne werden die gesetzlichen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes im Rahmen der Gesamtplanung beachtet und die konkrete Umsetzung der Niederschlagswasserbewirtschaftung kann auf der nachfolgenden Genehmigungsebene sachgerecht und rechtssicher erfolgen.</p>
2.6	Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz	
2.6.1	<p>Zu dem o.a Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Nachsorgender Bodenschutz: 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 oben genannte Vorhaben. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise decken sich mit dem Kenntnisstand der Stadt Groß-Umstadt und den Erörterungen in der Planbegründung.</p>
2.6.2	<p>Vorsorgender Bodenschutz: Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne. Der Plangeltungsbereich ist aktuell als Außenbereich anzusehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans sollte ursprünglich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen. Nach Feststellung der Nichtanwendbarkeit des § 13b BauGB und Inkrafttreten des § 215a BauGB zum 01.01.2024 hat die Stadt im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls zu ermitteln, ob und inwieweit der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat. Gelangt sie auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung, dass</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass das plangegenständliche Aufstellungsverfahren im Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung durchgeführt wird. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.05.2024 die Überleitung des Aufstellungsverfahrens in ein zweistufiges Regelverfahren beschlossen; von der Anwendung des § 13b BauGB sollte gemäß der erfolgten Beschlussfassung abgesehen werden. Der Beschluss zur Überleitung in das zweistufige Regelverfahren wurde am 19.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht. In diesem Sinne wurden in dem der Begründung angefügten Umweltbericht die bodenschutzfachlichen Belange abgearbeitet.</p>

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 19.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB weiterbetrieben werden. Bei dem Verfahren bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.</p>	<p>Wie die Beteiligte in ihrer Stellungnahme vom 05.11.2025 mitteilt, sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes nunmehr in den Planunterlagen zur Entwurfsplanung (Umweltbericht, Stand 05/2025) hinreichend betrachtet worden.</p>
2.7	<p>Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz</p> <p>Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf „Kastanienweg“ der Stadt Groß-Umstadt hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes Bedenken bestehen. Laut Lärmkartierung des Landes Hessen befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur L 3065, die das geplante Gebiet in weiten Teilen mit nächtlichen Lärmpegeln von 55 – 64 dB(A), direkt an der Straße sogar mit Pegeln von bis zu 69 dB(A), beeinträchtigen wird. Gleichzeitig befindet sich das Gebiet unmittelbar angrenzend an der Bahnlinie Groß-Umstadt – Hanau. Die damit einhergehenden Geräuschemissionen sind nicht bekannt. Gemäß § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dabei sind alle möglichen, im Bundes-Immissionsschutzgesetz genannten Immissionen, wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen. Die nach § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz geforderte Zuordnung der Flächen ist durch eine Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichenden Abständen zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn das nicht möglich ist, durch Festsetzung von Ersatzmaßnahmen zu erreichen.</p> <p>Diese allgemeinen Planungsgrundsätze für den Immissionsschutz sind in der Bauleitplanung - auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren - zu berücksichtigen. Weiter gilt § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen und in der Abwägung berücksichtigt. Ihnen sollte jedoch im Ergebnis nicht gefolgt werden. Vielmehr ist festzustellen, dass die immissionsschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanentwurf umfassend geprüft und abschließend in die Abwägung eingestellt wurden. Die Plangeberin hat die aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie § 50 Satz 1 BImSchG folgenden Anforderungen erkannt und ihnen im Rahmen der planerischen Gestaltungsfreiheit in rechtlich nicht zu beanstandender Weise Rechnung getragen.</p> <p>Grundlage der Bewertung sind die herrschenden Vorbelastungen aus Verkehrslärm durch die Landesstraße 3065 und die angrenzende Bahnstrecke (z.B. gemäß Lärmkartierung des Landes Hessen). Die vorhandenen Verkehrsanlagen stellen dabei keine neu entstehenden, sondern seit langem bestehende Emissionsquellen dar, deren Wirkungen im Rahmen der planerischen Entscheidung in die Abwägung eingestellt wurden.</p> <p>Die Planung beachtet die gefestigte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG), wonach die Orientierungswerte der DIN 18005 keine verbindlichen Grenzwerte darstellen, sondern lediglich als Orientierungshilfe für die Bauleitplanung dienen und im Rahmen einer gerechten Abwägung überschritten werden dürfen (BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 – 4 N 6.88). Der angeführte § 50 BImSchG ist als planerischer Abwägungsgrundsatz ausgestaltet, der kein striktes Trennungsgebot begründet, sondern eine möglichst konfliktarme Zuordnung der Nutzungen verlangt (vgl. BVerwG, u. a. Urt. v. 21.03.2002 – 4 CN 14.01; Urt. v. 24.09.2009 – 4 CN 3.09). Eine Wohngebietsausweisung in der Nähe bestehender Verkehrswege ist danach nicht ausgeschlossen, sofern der Nutzungskonflikt erkannt, bewertet und in der Abwägung sachgerecht bewältigt wurde. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Es wird</p>

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 19.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Arbeitsverhältnisse (und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,).</p> <p>In der Begründung zur Planung findet sich dazu jedoch lediglich ein Sammelsurium aus Textbausteinen. Über die tatsächlichen Immissionen und konkreten Abhilfemaßnahmen zum Schutz der Betroffenen findet sich jedoch keine Aussage. Ebenso wenig wie irgendeine Form der Konfliktbewältigung in der Begründung oder den textlichen Festsetzungen. Der Konflikt wird damit zwar ausführlich erläutert, aber keinerlei Schluss daraus gezogen, was ja gerade die Aufgabe der Bauleitplanung wäre. Im vorliegenden Fall ergibt sich aus der o.a. Forderung folglich bereits jetzt ein offensichtlicher Konflikt, der aus dem unmittelbaren Nebeneinander der Straße und der Wohnnutzung resultiert und der in der weiteren Planung unbedingt zu berücksichtigen ist. Es ist daher ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, das den Straßenverkehrslärm der L3065 ebenso wie den Schienenverkehrslärm untersucht und bewertet. Anhand der Ergebnisse der Untersuchungen sind geeignete Schallschutzmaßnahmen abzuleiten und in die Begründung und die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p>	<p>daher festgestellt, dass die Zulässigkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auch in einem lärmvorbelasteten Bereich nach der Rechtsprechung des BVerwG und des VGH Hessen ausdrücklich anerkannt ist, sofern eben die Gemeinde den Konflikt erkennt, ihn in die Abwägung einstellt und eine nachvollziehbare Konfliktbewältigung verfolgt sowie auch gesunde Wohnverhältnisse im Ergebnis gewahrt bleiben. Vorliegend ist eine vollständige räumliche Trennung von Straße, Schiene und Wohnnutzung städtebaulich nicht möglich und auch nicht geboten. Der Bebauungsplan trägt dem Konflikt durch eine standortangepasste städtebauliche Konzeption Rechnung. Dabei wird insbesondere berücksichtigt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen an Straße oder Schiene weder planungsrechtlich durch den Bebauungsplan erzwingbar noch verhältnismäßig wären. Die Konfliktbewältigung erfolgt daher zulässigerweise über bauliche Selbstschutzmaßnahmen im Hochbau, wie sie nach der Rechtsprechung ausdrücklich anerkannt sind (vgl. BVerwG, Ur. v. 29.11.2012 – 4 CN 1.11). Die Bauleitplanung ist daher nicht verpflichtet, jeden denkbaren Lärmkonflikt bereits auf Ebene des Bebauungsplans durch technische Detailfestsetzungen oder Fachgutachten vollständig aufzulösen. Vielmehr genügt es, wenn die planerischen Voraussetzungen für eine sachgerechte Konfliktlösung auf der nachfolgenden Genehmigungsebene geschaffen werden (können).</p> <p>Es wird festgestellt, dass die Begründung unter Ziffer 3.5 den bestehenden Verkehrslärmkonflikt eindeutig benennt, die maßgeblichen Lärmquellen zutreffend identifiziert und die rechtlich zulässigen Instrumente der Konfliktbewältigung umfassend darstellt. Die bewusste Entscheidung gegen aktive Schallschutzmaßnahmen beruht auf nachvollziehbaren städtebaulichen und funktionalen Erwägungen und ist rechtlich nicht zu beanstanden. Eine Verpflichtung zur Realisierung von Lärmschutzwänden besteht nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht, wenn diese – wie hier – städtebaulich unverträglich oder unverhältnismäßig wären.</p> <p>Daher stellt die Planung stattdessen in rechtlich zulässiger Weise auf architektonischen Selbstschutz sowie auf objektbezogene passive Schallschutzmaßnahmen ab. Die Rechtsprechung erkennt ausdrücklich an, dass Verkehrslärm regelmäßig durch passive Maßnahmen kompensiert werden kann und dass es zulässig ist, den Schutz der Aufenthaltsräume gegenüber dem Schutz der Außenwohnbereiche in den Vordergrund zu stellen, insbesondere im Nachtszeitraum. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit im Ergebnis gewährleistet.</p>

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 19.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
		<p>Es wird daher festgestellt, dass die Ermittlung von Lärmpegelbereichen sowie die Bemessung erforderlicher Schalldämm-Maße nach DIN 4109 sachgerecht dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben, der Bebauungsplan hingegen die hierfür erforderlichen Voraussetzungen schafft. Dies entspricht der ständigen Rechtsprechung des VGH Hessen, wonach die konkrete schalltechnische Ausgestaltung nicht zwingend Bestandteil der Bauleitplanung sein muss, sofern der Bebauungsplan die Konfliktlage zutreffend erfasst und die Lösung rechtlich absichert. Die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens auf Ebene der Bauleitplanung ist daher nicht zwingend erforderlich, insbesondere wenn die Lärmsituation aufgrund der bereits hinlänglich bekannten Vorbelastungen und der vorhandenen Erkenntnisquellen – wie z.B. durch Lärmkartierungen und bekannte Verkehrsbelastungen – hinreichend prognostisch eingeschätzt werden kann und keine atypischen oder außergewöhnlichen Belastungssituationen zu erwarten sind (vgl. BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 – 4 NB 8.90). Eine Verpflichtung zur Einholung eines Fachgutachtens besteht nur dann, wenn ohne dieses eine sachgerechte Abwägung nicht möglich wäre. Dies ist vorliegend eindeutig nicht der Fall, da keine neuen oder wesentlich erhöhten Verkehrslärmquellen planbedingt ausgelöst werden und die potenziellen Überschreitungen der Orientierungswerte bereits in der Begründung sachgerecht eingeordnet wurden.</p> <p>Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden somit gewahrt. Etwaige erhöhte Immissionsbelastungen begründen keinen Abwägungsfehler, da sie als standorttypisch zu bewerten sind und im Zuge der weiteren Bauausführung durch geeignete bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Konkretisierung solcher Maßnahmen ist sachgerecht der Genehmigungsebene zugeordnet und nicht zwingend Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Ein weitergehender Untersuchungs- oder Festsetzungsbedarf besteht nicht. Der Forderung nach Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens sowie nach weitergehenden textlichen Festsetzungen zum Schallschutz wird daher nicht gefolgt.</p>
2.8	<p>Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden</p> <p>Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht</p> <p>Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter</p>	Kenntnisnahme.

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 19.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>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>	
2.9	<p>Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</p> <p>Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)</p> <p>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 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) 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 vom 11. Dezember 2019 - StAnz. 52/2019, S. 1373).</p>	Kenntnisnahme.
2.10	Hinweise:	
2.10.1	<p>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de.</p>	Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass der Kampfmittelräumdienst gesondert am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt wurde und eine Stellungnahme abgegeben hat. Auf die nachfolgende Nr. C2 wird verwiesen.
2.10.2	<p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Gleichwohl erlaube ich mir die Bemerkung, dass die (Weiter)Führung des Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB diesseits kritisch gesehen wird, d.h. die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 215a BauGB - zumindest anhand der vorgelegten Unterlagen – als nicht gegeben beurteilt werden. Auf S. 11 der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass „mit § 215a BauGB (...) seit dem 01.01.2024 eine Überleitungsvorschrift zu bestehenden Verfahren (besteht), die nach Verwerfen des</p>	Der Hinweis wird wohlwollend zur Kenntnis genommen, ihm wurde bereits angemessen gefolgt - das plangegegenständliche Aufstellungsverfahren wird nunmehr im Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung durchgeführt. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.05.2024 die Überleitung des Aufstellungsverfahrens in ein zweistufiges Regelverfahren beschlossen; von der Anwendung des § 13b BauGB sollte gemäß der erfolgten Beschlussfassung abgesehen werden. Der Beschluss zur Überleitung in das zweistufige Regelver-

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 19.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>§ 13b BauGB durch das BVerwG eine neue Grundlage bekommen sollen. Nach Abs. 1 gilt: Bebauungsplanverfahren, die vor dem 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird. Diese Voraussetzung trifft auf den gegenständlichen Bebauungsplan zu, da der Aufstellungsbeschluss am 24.02.2022 und somit vor Ablauf des 31.12.2022 gefasst wurde.“ Mit dem Aufstellungsbeschluss allein, der hier offensichtlich auch nicht öffentlich bekannt gemacht wurde, ist meines Erachtens noch keine förmliche Einleitung des Bebauungsplanverfahrens verbunden. Das Baugesetzbuch enthält in § 2 Abs. 1 Satz 2 den lapidaren Satz: „Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekanntzumachen“. Entsprechendes gilt gem. § 1 Abs. 8 BauGB für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen. Diese Regelung zum Umgang mit einem gefassten Aufstellungsbeschluss lässt keinen unmittelbaren Rückschluss hinsichtlich der Frage zu, ob es eines Planaufstellungsbeschlusses für ein ordnungsgemäßes Bauleitplanverfahren bedarf. Dies ist nicht der Fall. Der Planfeststellungsbeschluss ist nicht Bestandteil des förmlichen Planaufstellungsverfahrens. (s. Reidt in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 9. Aufl. 2022, Das Aufstellungsverfahren für Bauleitpläne). Insofern bestehen bei der vorliegenden Planung Zweifel an der grundsätzlichen Anwendbarkeit des § 215a BauGB. Zudem scheint es, selbst im Falle einer anderen Beurteilung der Frage der förmlichen Einleitung und der grundsätzlichen Anwendbarkeit des § 215a BauGB, im Weiteren hier an der Vorprüfung des Einzelfalls zu fehlen. Es finden sich zwar Aussagen zu dem Erfordernis einer solchen Vorprüfung in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 12), jedoch ist nicht ersichtlich, dass und mit welchem Ergebnis eine Vorprüfung stattgefunden hat. Ich rege daher an, die Verfahrenswahl noch einmal kritisch zu hinterfragen.</p>	<p>fahren wurde am 19.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Anwendung des § 215a BauGB wird überdies nicht abgestellt, da absehbar war, dass der hierfür notwendige Satzungsbeschluss nicht vor dem 31.12.2024 gefasst werden kann.</p>
2.10.3	<p>Allgemein: Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unser Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link Höhere Verwaltungsbehörde rp-darmstadt.hessen.de.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 19.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich im Sinne der nachfolgenden Ergänzungen, materiell-rechtliche Änderungen, die eine erneute Beteiligung im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen würden, ergeben sich nicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Begründung ist in: <ul style="list-style-type: none"> • Kapitel 3 um ein zusätzliches Unterkapitel zu Starkregen zu ergänzen; • Kapitel 5.3 hinsichtlich der Flächenbilanz zu berichtigen. - Der Textteil zum Bebauungsplan ist in Teil C um einen zusätzlichen Hinweis zur Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet zu ergänzen. <p>Im Übrigen hält die Stadt Groß-Umstadt an den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne der vorstehenden städtebaulichen Bewertung der Stellungnahme unverändert fest.</p>		

C2	Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen	
	Stellungnahme vom 11.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Begründung sollte in Kapitel 3.3 um den vorgetragenen Sachverhalt (Fehlanzeige) ergänzt werden.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich im Sinne der nachfolgenden Ergänzung, materiell-rechtliche Änderungen, die eine erneute Beteiligung im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen würden, ergeben sich nicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Begründung ist in Kapitel 3.3 um die Fehlanzeige von Kampfmitteln entsprechend dem obenstehenden Vortrag zu ergänzen. <p>Im Übrigen hält die Stadt Groß-Umstadt an den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne der vorstehenden städtebaulichen Bewertung der Stellungnahme unverändert fest.</p>		

C3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt	
	Stellungnahme vom 18.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
1.	<p>Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gewässer- und Bodenschutz:</p> <p>Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die „Brunnen XIV – XIX“ des Betreibers Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.</p> <p>Es liegen keine bekannten Altlastenverdachtsfälle in den betroffenen Bereich vor.</p> <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 (K_f) zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ 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.). Im Versickerungsbereich der Versickerungsanlagen dürfen keine Bäume oder Sträucher angepflanzt werden. Diese sind nur in den Außenbereichen anzuordnen. Die Anpflanzung von Bäumen sollte in einem Abstand zu den Versickerungsanlagen erfolgen, der mindestens der Hälfte des möglichen</p>	<p>Auf die räumliche Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone IIIB geht die Begründung in Kapitel 3.2 bereits entsprechend ein, der Textteil zum Bebauungsplan sollte redaktionell um einen Hinweis in Teil C ergänzt werden wie folgt:</p> <p>Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone IIIB des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen XIV–XIX des ZVG Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996, S. 991 ff.) und an das DVGW W101 (A) zu beachten.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise decken sich mit dem Kenntnisstand der Stadt Groß-Umstadt und den Erläuterungen in der Planbegründung (Kapitel 3.2).</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise decken sich mit dem Kenntnisstand der Stadt Groß-Umstadt und den Erläuterungen in der Planbegründung (Kapitel 3.3).</p> <p>Kenntnisnahme. Die Belange wurden bereits angemessen in der Bauleitplanung berücksichtigt. Im Textteil zum Bebauungsplan ist in Teil A, Nr. 6.2 als „Sonstige Maßnahmen“ u.a. in den Unterpunkten S4 (Flächenbefestigungen und Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser), S6 (Dachbegrünung) sowie in Teil B der auf Landesrecht beruhenden Regelungen in Nr. 1 (Verwenden von Niederschlagswasser) entsprechendes festgesetzt. Es wird überdies darauf hingewiesen, dass seit dem 01.10.2024 das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ gilt und die bis dahin gültigen Regelwerke DWA-A 138 und DWA-M 153 ersetzt hat. Die Hinweise zur notwendigen Bodenbeschaffenheit (Untergrunddurchlässigkeit, Grundwasserflurabstand, Durchwurzelung von Gehölzen) als Voraussetzung für die Versickerung werden zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausgestaltung des Niederschlagswassermanagements nebst möglicher Maßnahmen zur Abflussreduzierung, Nutzung oder Versickerung, ist sachgerecht der in der nächstfolgenden Genehmigungsebene der Entwässerungsplanung im</p>

C3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt	
	Stellungnahme vom 18.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Kronendurchmessers entspricht. Dies gilt insbesondere für Bereiche, in denen Niederschlagswasser von Verkehrsflächen eingeleitet werden soll.</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 3.600 m³ 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 https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html</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 https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html</p> <p>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 ungünstigen und hydrogeologisch günstigen Gebiet.</p> <p>Wir weisen vorsorglich 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. Sofern der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen im Bereich von technischen Bauwerken geplant ist, sind die Vor-</p>	<p>Zuge des Bauantragsverfahrens in Eigenverantwortung des Vorhabenträgers zu erbringen. Dort können standort- und objektbezogene Randbedingungen, wie z.B. Baugrund, Grundwasserverhältnisse, Versickerungsfähigkeit der Böden, Flächenverfügbarkeit sowie die wirtschaftliche und technische Zumutbarkeit, berücksichtigt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung sollte in Kapitel 3.2 um den Hinweis ergänzt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung sollte in Kapitel 3.2 um den Hinweis ergänzt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung sollte in Kapitel 3.2 um den Hinweis ergänzt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung sollte in Kapitel 3.3 um den Hinweis ergänzt werden.</p>

C3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt	
	Stellungnahme vom 18.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>gaben 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. 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 m³ 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.</p>	
2.	<p>Untere Naturschutzbehörde:</p> <p>Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB nehmen wir zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6, Ziffer 7, Buchstaben a und b BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Kastanienweg“ der Stadt Groß-Umstadt Stellung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird angemerkt, dass es sich entgegen der Darstellung der Beteiligten nicht um das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, sondern um die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB handelt.</p>
2.1	<p>Schutzgebiete des Bundesnaturschutzgesetzes (Kapitel 4 BNatSchG):</p> <p>Auswirkungen auf Schutzgebiete werden aufgrund der Abstände zum Planungsbereich nicht erwartet.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Hinweis deckt sich mit den Einschätzungen der Stadt.</p>
2.2	<p>Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensation (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 14 ff BNatSchG):</p> <p>Die Regelungen zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 3 BauGB) sind durch geeignete Festsetzungen, spätestens in der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, zu erbringen. Möglicherweise werden auch Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgen. Wir empfehlen, diese Maßnahmen rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Zuge der Entwurfsplanung wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet und u.a. auch eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt, aus der sich der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf ergibt. Die Belange sind demgemäß angemessen berücksichtigt worden.</p>
2.3	<p>Artenschutz (nach Kapitel 4 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG):</p>	

C3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt	
	Stellungnahme vom 18.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Aufgrund der Struktur des Plangebietes und der angrenzenden Flächen (Bahntrasse) halten wir eine Untersuchung auf das Vorkommen von streng geschützten Zaun- und Mauereidechsen für notwendig, um das Überschreiten von Verbotstatbeständen des Artenschutzrechts (§ 44 BNatSchG) oder die Beeinträchtigung dieser geschützten Arten ausschließen zu können. Aus unserer Erfahrung mit ähnlichen Standorten ist das Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen sehr wahrscheinlich. Wir empfehlen das Vorkommen dieser Tierarten mit geeigneten Methoden zu untersuchen. Im Falle eines Nachweises von Eidechsen werden geeignete CEF-Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wurde angemessen gefolgt und der Belang des Artenschutzes in Kapitel 3.2.2 der Begründung fachgerecht abgearbeitet. Eine Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Arten, insbesondere der Zaun- und Mauereidechsen, fand durch Ortsbegehungen im September 2024 und Mai 2025 statt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine Vorkommen von nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bedeutsamer Arten im Plangebiet festzustellen war. Eine weitergehende Untersuchung ist mit Blick auf die in der Begründung bereits erörterten Sachverhalte nicht erkennbar.</p>
3.	<p>Untere Verkehrsbehörde</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen von Seiten meiner Behörde keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Allerdings bestehen außerhalb des geltenden Planbereichs durchaus Bedenken gegen die geplante Bebauung. Derzeit ist die direkte Anbindung des Kastanienwegs an die L 3065 durch Poller und Pflanzkübel für mehrspurige Fahrzeuge nicht möglich. Eine Durchfahrt von einspurigen Fahrzeugen, mit Fahrrad oder zu Fuß ist jedoch möglich. Der betreffende Bereich stellt demnach eine durchlässige Sackgasse dar. Der Kastanienweg weist derzeit keinen Gehweg aus. Im Rahmen der Bebauung wird jedoch erforderlich, einen geschützten Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger baulich zu erstellen oder diesen Teilbereich als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Aktuell ist die öffentliche Verkehrsfläche des Kastanienwegs jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten. Hier würde sich zwar eine Aufnahme der öffentlichen Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans anbieten; eine Entscheidung über verkehrsrechtliche Maßnahmen wie z. B. die Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich ist jedoch auch außerhalb dieses Verfahrens möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird dazu festgestellt, dass sich die verkehrlichen Belange, wie die Beteiligte selbst auch schon zutreffend mitteilt, auf Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beziehen. Über den Kastanienweg ist derzeit eine direkte Anbindung an die L 3065 für mehrspurige Kraftfahrzeuge durch Poller und Pflanzkübel unterbunden. Diese Bestandssituation ist der Planung bekannt und wurde in die Abwägung eingestellt. Der Bebauungsplan setzt keine Straßenverkehrsflächen im Bereich des Kastanienwegs fest, eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs auf die öffentliche Verkehrsfläche sollte zudem nicht vorgenommen werden, eine Einbeziehung öffentlicher Verkehrsflächen wäre hierfür städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p>Andererseits betreffen die angesprochenen Aspekte der Fußgängersicherheit, etwa die Herstellung eines geschützten Gehbereichs oder die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich, ordnungs- bzw. straßenverkehrsrechtliche und/oder straßenbauliche Maßnahmen. Solche Maßnahmen sind nicht zwingender Regelungsgegenstand der Bauleitplanung, sondern können – und werden regelmäßig – unabhängig vom Bebauungsplan auf Grundlage des Straßenverkehrs- oder Ordnungsrechts umgesetzt. Die Entscheidung über eine Beschilderung, Verkehrsberuhigung oder sonstige bauliche Umgestaltungen kann außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens erfolgen.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ist festzustellen, dass die Erschließung des Plangebiets insgesamt gesichert ist und keine unzumutbaren verkehrlichen Zustände begründet werden.</p>

C3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt	
	Stellungnahme vom 18.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
		Die bestehenden Einschränkungen für den motorisierten Durchgangsverkehr wirken vielmehr verkehrsberuhigend und stehen den Zielen einer wohnverträglichen Erschließung nicht entgegen. Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass die außerhalb des Geltungsbereichs angesiedelten verkehrlichen Belange keinen zwingenden Anpassungsbedarf des Bebauungsplans begründen.
4.	<p>Polizeipräsidium Darmstadt</p> <p>Von verkehrspolizeilicher Seite liegen gegen die Planung des Vorhabens Stand jetzt keine grundsätzlichen Bedenken vor.</p> <p>Ich schließe mich der Meinung von Herrn R. (Name anonymisiert) an, dass es wichtig wäre, sich bereits im Vorfeld der konkreten Planung auch Gedanken über die zukünftige Verkehrsführung im Kastanienweg zu machen. Stand jetzt handelt es sich um einen unausgebauten Weg, der aber bei Erbauung der Wohnhäuser auch verkehrlich mehr belastet wird. Demnach sollte eine Planung für den Straßenausbau parallel zur Entwicklung der Gebäude vorangetrieben werden, auch wenn die Straße an sich nicht Teil des Bebauungsplans ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf die vorstehende Bewertung der Stellungnahme in Nr. 3 (Untere Verkehrsbehörde) wird verwiesen.</p>
5.	<p>Brand- und Katastrophenschutz:</p> <p>Gegen die geplante Maßnahme bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern an der vorgelegten Planung keine Änderungen vorgenommen und nachfolgende Punkte beachtet werden:</p>	Kenntnisnahme.
5.1	<p>Löschwasser:</p> <p>Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von II und einer GFZ von maximal n.n. (im Entwurf des B-Plans nicht angegeben) mit der Art der baulichen Nutzung als allgem. Wohngebiet (WA) sowie der überwiegenden Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung beträgt der Löschwasserbedarf mindestens 800 L/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Angaben zum Löschwasserbedarf sollten nachrichtlich in den Textteil zum Bebauungsplan in Teil C als Hinweis ergänzt werden wie folgt:</p> <p>Löschwasserversorgung: Gemäß der baulichen Nutzung muss für den abwehrenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 HBO und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Gemäß der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet),</p>

C3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt	
	Stellungnahme vom 18.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
		<p><i>der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) sowie der überwiegenden Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung beträgt der Löschwasserbedarf mindestens 800 Liter pro Minute (dies entspricht 48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden.</i></p> <p><i>Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen ist in einer Entfernung von maximal 120 m von allen Zugängen zum Gebäude sicherzustellen Entnahmestellen mit 400 l/min (24m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.</i></p>
5.2	<p>Seit Juli 2018 müssen die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung Trink- von Löschwasser zu trennen. Diese verursachen bis zu einem bar Druckverlust. Aus diesem Grund darf bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz der Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.</p>	<p>Der Hinweis sollte zusätzlich im Textteil zum Bebauungsplan unter v.g. Ergänzung in Teil C als Hinweis berücksichtigt werden wie folgt:</p> <p><i>Bei der Löschwasserbereitstellung ist ein Fließdruck von mindestens 2,5 bar für den Grundschutz nachzuweisen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei einer maximalen Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.</i></p>
5.3	<p>Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt sein.</p> <p>Entnahmestellen mit 400l/min (24m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird zunächst festgestellt, dass der Zugang der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche in keinem Fall 75 m überschreitet. Ferner wird festgestellt, dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern Teil der nachfolgenden bauordnungs- und brandschutzrechtlichen Prüfung ist. Die Stadt ist gehalten, den Grundschutz herzustellen, um eine ausreichende Löschwasserversorgung grundsätzlich sicherzustellen. Der Bebauungsplan grenzt an eine öffentliche Erschließung an (Kastanienweg), die die Anfahrbarkeit durch Einsatzfahrzeuge sowie die Anordnung geeigneter Löschwasserentnahmestellen ermöglicht. Konkrete Standorte, Abstände und Förderleistungen von Hydranten oder sonstigen Entnahmestellen sind dem Vollzug vorbehalten und im Rahmen der brandschutzrechtlichen Stellungnahme zum Bauantrag verbindlich festzulegen.</p>

C3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt	
	Stellungnahme vom 18.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
		<p>Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Löschwasserversorgung im Plangebiet unter Beachtung der einschlägigen technischen Anforderungen grundsätzlich nicht sichergestellt werden kann. Da die Löschwasserversorgung für die benachbarten Ortsbereiche als gesichert angenommen werden kann, ist dies mit hinreichend gesicherter Annahme auch für den Planbereich zu unterstellen.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Anforderungen entsprechen den anerkannten brandschutztechnischen Regelwerken und sind im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens mit dem jeweiligen Bauantrag durch den Vorhabenträger nachzuweisen. Die Belange des Brandschutzes sind damit abwäungsgerecht berücksichtigt.</p>
5.4	<p>Hinweis: Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen! Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen. Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen dann von der Gemeinde gemäß § 45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 HBKG (Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Begründung sollte um den Hinweis in Kapitel 3.1 im Unterpunkt „Löschwasser“ nachrichtlich ergänzt werden.</p>
5.5	<p>Hinweis: In Hessen wurde mit der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (HVV 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>Kenntnisnahme. Die Begründung sollte um den Hinweis in Kapitel 3.1 im Unterpunkt „Löschwasser“ nachrichtlich ergänzt werden.</p>
5.6	<p>Hinweis: Sollten Gebäude ohne baulichen zweiten Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche liegen, sind zwingend die Anforderungen aus Punkt 5 "Brandschutz - Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr als 2. Rettungsweg" der Anlage 3 des Bauvorlagen-erlasses zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Begründung sollte um den Hinweis in Kapitel 3.1 im Unterpunkt „Löschwasser“ nachrichtlich ergänzt werden wenngleich anzumerken ist, dass aufgrund der festgesetzten zwei Vollgeschosse nicht mit einer Anleiterhöhe über 8,00 m zu rechnen ist.</p>
6.	<p>Untere Denkmalschutzbehörde:</p> <p>Das Bahnhofsgebäude ist als Kulturdenkmal, das umgebende Grundstück mit Bebauung und Freiflächen sowie die Bahnstrecke selbst sind als Gesamtanlage geschützt.</p> <p>Zu Teilgeltungsbereich 1 (P&R-Anlage): Die geplante P&R-Anlage befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum Kulturdenkmal Bahnhofsgebäude Klein-Umstadt. Die bauliche Umsetzung ist mit der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies betrifft die nachfolgende Verwaltungsebene der Baugenehmigungsphase.</p>

C3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt	
	Stellungnahme vom 18.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Denkmalschutzbehörde abzustimmen und von ihr genehmigen zu lassen.</p> <p>Zu Teilbereich 2 (3 Mehrfamilienhäuser): Im derzeitigen Zustand ist noch gut nachvollziehbar, dass der Eisenbahnbau außerhalb der Ortslage Klein-Umstadt vorgenommen wurde und sich der Bahnhof in der freien Landschaft befand. Durch eine Bebauung auf dem Grundstück nördlich des Bahnhofs ändert sich diese Situation faktisch. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Bahnhofs in seinem Umfeld ergibt sich in der vorgelegten Planung durch den geringen Abstand der Baufenster zum Kastanienweg. Eine für die Ortsrandlage und das Umfeld des Bahnhofs typische, räumlich wirksame Begrünung ist in einer nur drei Meter breiten Vorgartenzone kaum umsetzbar und in dem nur zwei Meter breiten Streifen zwischen südlichem Baufenster und Straße gar nicht umsetzbar. Stattdessen ist damit zu rechnen, dass die Neubebauung das Erscheinungsbild der Straße dominiert. Sichtbezüge zum Bahnhof werden einschränkt. Grundsätzlich wäre daher aus denkmalpflegerischer Sicht zu fordern, dass die Flucht des Bahnhofsgebäudes Richtung Straße nicht überschritten werden darf. Ebenso erscheint der Abstand des südlichen Baufensters zur Grenze des Bahnhofgrundstücks unangemessen knapp.</p> <p>Die Denkmalschutzbehörde kann anhand eines skizzenhaften städtebaulichen Entwurfs die o.a. Forderung der Aufnahme der Gebäudeflucht differenzieren und einer überarbeiteten Planung zustimmen. Der Entwurf ist vor Einarbeitung in die Bauleitplanung mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Für die Beurteilung der Gebäudehöhen in Bezug auf das Kulturdenkmal ist eine schematische Darstellung der Straßenabwicklung einschließlich der Bahnhofsgebäude erforderlich. Die Begrünung zur Straße ist bauplanungsrechtlich festzusetzen.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ausdrücklich und eigenständig in die Abwägung eingestellt wurden. Die Plangeberin hat den räumlichen und funktionalen Zusammenhang des unter Denkmalschutz stehenden Bahnhofsensembles sowie dessen stadträumliches Vorfeld als historisch geprägten Übergangsbereich erkannt und in der planerischen Konzeption berücksichtigt. Ein Abwägungsausfall liegt somit nicht vor. Die denkmalpflegerischen Belange wurden nicht übergangen, sondern inhaltlich geprüft und nachvollziehbar gewichtet. Die Planung setzt sich sowohl mit der Lage und Ausdehnung der Baufenster, mit der geplanten Höhenentwicklung sowie der Einbindung der Bebauung in den Straßenraum des Kastanienwegs auseinander. In diesem Sinne wurde der Anregung der Beteiligten mit der Entwurfsplanung entsprochen und eine Straßenabwicklung erarbeitet, die Bestandteil der Begründung wurde (Kapitel 3.4). Zwischenzeitlich wurde die geplante Höhenentwicklung und Abstufung des obersten Geschosses von der Beteiligten auch gewürdigt (vgl. Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde vom 03.11.2025). Es wird daher festgestellt, dass kein Abwägungsdefizit vorliegt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Bauleitplanung nicht verpflichtet, denkmalpflegerische Einzelanforderungen durch Detailfestsetzungen zu normieren, sofern die Belange erkannt werden und deren Bewältigung auf nachfolgende Genehmigungsebenen abgesichert ist. Es wird somit festgestellt, dass keine Abwägungsfehleinschätzung gegeben ist. Die Plangeberin durfte davon ausgehen, dass die festgesetzten Baufenster die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nach der geltenden Hessischen Bauordnung (HBO) ermöglichen. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind die Grenzabstände der Baufenster mit 3,00 m festgesetzt, so dass die Mindestanforderungen der HBO berücksichtigt sind. Das südwestlichste Baufenster bildet hierbei die Ausnahme aufgrund der Verjüngung der Straßenparzelle des Kastanienwegs mit einem Abstand von 2,00 m, um insgesamt die Baufluchten der Gebäude längs des Kastanienwegs städtebaulich sichern zu können. Da der Nachweis der Abstandsflächen bis zur Straßenmitte auch im öffentlichen Straßenraum erfolgen kann, ist hier das in der HBO geforderte Abstandsflächenmaß eingehalten. Die Sicherstellung</p>

C3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt	
	Stellungnahme vom 18.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
		<p>der Abstandsflächen ist zwingender Prüfungsgegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und bedarf keiner zusätzlichen planungsrechtlichen Sicherung. Die geometrische Ausprägung der Baufenster ist städtebaulich begründet und bewegt sich innerhalb des planerischen Gestaltungsspielraums.</p> <p>Eine zusätzliche räumlich wirksame Begrünung entlang der Grundstücksgrenze zum Kastanienweg wird als städtebaulicher Mißgriff gewertet aufgrund der entlang der gegenüberliegenden Straßenseite des Kastanienwegs bereits vorhandenen, prägenden Baumallee, die den Straßenraum und den Übergangscharakter des Bahnhofsbereichs hinlänglich stadträumlich wirksam definiert. Vor diesem Hintergrund ist eine zusätzliche Begrünung auf der Plangebietsseite weder städtebaulich noch landschaftspflegerisch erforderlich, nur um denkmalpflegerische Belange zu wahren. Vielmehr stellt sich die Frage, wie die Sichtbeziehung zum denkmalgeschützten Bahnhof aufrecht erhalten werden soll, wenn entlang des südöstlichen Randes des Kastanienwegs auf der Seite der geplanten Bebauung ebenfalls noch eine zusätzliche Baumreihe angepflanzt werden sollte. Dies erscheint wenig nachvollziehbar.</p> <p>Zusammenfassend wird festgestellt, dass ein im Ergebnis der Abwägung sich ergebendes Zurückstellen der vorgetragenen denkmalrechtlichen Belange und die Entscheidung darüber, diese nicht vollumfänglich verbindlich festzusetzen, abwägungsrechtlich nicht zu beanstanden ist, da die städtebauliche Zielsetzung auch ohne entsprechende Detailfestsetzungen erreicht werden kann und im Übrigen die denkmalrechtliche Prüfung auf der nachfolgenden Genehmigungsebene gewährleistet bleibt. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege wurden ordnungsgemäß, vollständig und fehlerfrei in die Abwägung eingestellt. Das Abwägungsergebnis bewegt sich innerhalb des der Stadt zustehenden planerischen Gestaltungsspielraums. Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot liegt nicht vor, denn die Stadt hat den Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen Belangen in einer Weise vorgenommen, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange nicht außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens steht der Stadt ein Planungsermessen zu, dass sie sich in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise die Zurückstellung des anderen entscheiden kann; innerhalb dieses Rahmens ist das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange kein nachvollziehender Vorgang der Abwägung, sondern eine elementare planerische Entscheidung, die</p>

C3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt	
	Stellungnahme vom 18.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege. Zur gesonderten Stellungnahme oder zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die erforderliche Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.</p>	<p>zum Ausdruck bringt, wie und in welche Richtung sich eine Stadt städtebaulich geordnet fortentwickeln will.</p> <p>Kenntnisnahme, auf die Bewertung der betreffenden Stellungnahmen der HessenArchäologie (C12) und des Landesamtes für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege (Nr. C13) wird verwiesen.</p>
7.	<p>Jugendhilfeplanung:</p> <p>Bei oben genanntem Verfahren wird von einem Anwachsen der Bevölkerung in Groß-Umstadt ausgegangen. Die Wanderungsbewegungen im Landkreis Darmstadt-Dieburg sind stark von der Familienwanderung, also von Eltern(-teilen), die mit ihren Kindern umziehen, geprägt (vgl. Landkreis Darmstadt-Dieburg Statistik-Journal Nr. 09, April 2019). Daher ist ein Zuzug von Familien mit Kindern im Kita-Alter zu erwarten. Die zusätzlich in der Kindertagesbetreuung zu versorgenden Kinder sollten bei der Bedarfsplanung berücksichtigt werden, um ein bedarfsgerechtes Angebot zu gewährleisten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stadt wird den Hinweis demgemäß in die weitere Planung einbeziehen, wenngleich aus der Sicht der Stadt nicht anzunehmen ist, dass das Wohnraumangebot überwiegend durch Familien mit Kindern nachgefragt wird.</p>
8.	<p>Sportkreis Darmstadt-Dieburg, Landwirtschaft, Altlasten, Bauaufsicht:</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich im Sinne der nachfolgenden Ergänzungen, materiell-rechtliche Änderungen, die eine erneute Beteiligung im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen würden, ergeben sich nicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Begründung ist in: <ul style="list-style-type: none"> • Kapitel 3.1 um die Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz zu ergänzen; • Kapitel 3.2 um die Hinweise zum Grundwasser zu ergänzen; • Kapitel 3.3 hinsichtlich des Hinweises zum Einbau von Ersatzbaustoffen zu ergänzen. - Der Textteil zum Bebauungsplan ist in <ul style="list-style-type: none"> • Teil C um einen zusätzlichen Hinweis zur Löschwasserversorgung zu ergänzen; • Teil C um einen zusätzlichen Hinweis zur Lage im Wasserschutzgebiet zu ergänzen. <p>Im Übrigen hält die Stadt Groß-Umstadt an den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne der vorstehenden städtebaulichen Bewertung der Stellungnahme unverändert fest.</p>		

C4	Amprion GmbH	
	Stellungnahme vom 28.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme. Es wird zudem festgestellt, dass die im Plangebiet im Übrigen betroffenen Versorgungsunternehmen am Verfahren beteiligt wurden.
Beschlussvorschlag:		
Die Stellungnahme und der vorgetragene Hinweis werden zur Kenntnis genommen und es wird festgestellt, dass keine weitergehenden Anregungen zur Bauleitplanung vorgetragen wurden. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich nicht, die Stadt Groß-Umstadt hält an den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne der vorstehenden städtebaulichen Bewertung der Stellungnahme fest.		

C5	DADINA	
	Stellungnahmen vom 16.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	Vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen des o.g. Verfahrens, zu dem wir wie folgt Stellung nehmen: Gegen die verfahrensgegenständliche Planung bestehen unsererseits in Bezug auf den Teilgeltungsbereich 2 erhebliche Bedenken. Diese sehen wir darin begründet, dass ein etwaiger Planvollzug der für die angestrebte Kapazitätserweiterung auf der Odenwaldbahn erforderliche Bahnsteigverlängerung in Klein-Umstadt entgegensteht. In diesem Kontext verweisen wir auf die der Plangeberin vorliegende Stellungnahme des Rhein-Main-Verkehrsverbands vom 04.09.2024, dessen zu diesem Sachverhalt vorgetragene Hinweise, Empfehlungen und Anregungen wir uns hiermit zu eigen machen.	Es wird zunächst festgestellt, dass die Grundstücke der „Odenwaldbahn“ - gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt - nicht in den Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs integriert sind, sondern nur an diesen im Norden angrenzen. Die Erforderlichkeit für den gegenständlichen Bebauungsplan i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ist aus der Sicht der plangebenden Stadt für die geplante Wohnbebauung gegeben, nicht jedoch für die perspektivischen Ausbaupläne zur Bahnsteigerweiterung. Welche städtebaulichen Ziele sich die plangebende Stadt bei der Bauleitplanung setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen, sie ist ermächtigt die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. „Erforderlich“ ist eine Bauleitplanung in diesem Sinne (nur) dann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet, was gegenständlich der Fall ist mit Blick auf die geplante Wohnnutzung. Der Bebauungsplan ist hingegen nicht darauf ausgerichtet, den Betrieb, die Unterhaltung oder den möglichen zukünftigen Ausbau der Eisenbahninfrastruktur hinsichtlich der geplanten Bahnsteigverlängerung durch eine „Negativplanung“ zu erschweren oder gar zu verhindern, ein solcher Bebauungsplan wäre zudem durch den unzulässigen „Etikettenschwindel“ nichtig und widerspricht § 1 Abs. 3 BauGB. Insbesondere werden keine Flächen überplant, die für bahnbetriebliche Zwecke oder für eine Verlängerung der Bahnsteiganlagen zwingend erforderlich sind. Stattdessen wurden die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB erkannt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Hinweise der Beteiligten zu den Absichten für eine perspektivische Bahnsteigverlängerung im Zusammenhang mit dem Ausbau der Odenwaldbahn wurden zur Kenntnis genommen und gewürdigt. In

C5	DADINA	
C5	Stellungnahmen vom 16.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
		<p>diesem Zusammenhang wurden auch die im ersten Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise in der Stellungnahme vom 16.09.2024 in die Abwägung eingestellt entsprechend den Anforderungen an das Gebot der gerechten Abwägungsgrundsätze. Das Abwägungsgebot wird hierbei nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde innerhalb dieses Rahmens in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet. Das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange innerhalb des vorgegebenen Rahmens ist die „elementare planerische Entschließung“ der Gemeinde über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und kein aufsichtlich oder gerichtlich nachvollziehbarer Vorgang. Die Stadt ist insbesondere im Rahmen ihrer Planungshoheit nicht verpflichtet, Ausbauabsichten der Eisenbahninfrastruktur bereits dann planerisch zu sichern oder diesen Vorrang einzuräumen, wenn sie noch nicht Gegenstand eines konkretisierten Fachplanungs- oder Planfeststellungsverfahrens sind. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind nur hinreichend verfestigte Fachplanungen mit absehbarer Realisierungswahrscheinlichkeit als zwingender Abwägungsbelang zu berücksichtigen. Diese Voraussetzungen liegen für die Bahnsteigverlängerung derzeit nicht vor.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wahrt der gegenständliche Bebauungsplan bewusst die planerische Offenheit gegenüber möglichen zukünftigen eisenbahnrechtlichen Ausbauvorhaben. Die getroffenen Festsetzungen entfalten keine faktische Verhinderungswirkung, da sie weder Bauweisen, Gebäudehöhen noch Nutzungen festlegen, die eine spätere Bahnsteigverlängerung rechtlich oder auch tatsächlich ausschließen würden. Etwaige eisenbahnrechtliche Fachplanungen könnten sich – sofern sie künftig konkretisiert und genehmigt werden – unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan durchsetzen. Auch der Hinweis auf ein hohes öffentliches Interesse am Ausbau der Odenwaldbahn führt zu keiner abweichenden Bewertung. Ein solches Interesse vermag die kommunale Planungshoheit nicht zu überlagern, solange der Bebauungsplan den Ausbau nicht verhindert und keine verbindliche Fachplanung besteht.</p> <p>Hinzu kommt, dass eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf Grundstücke der Odenwaldbahn städtebaulich nicht erforderlich wäre im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Einbeziehung bahneigener Grundstücke allein zur vorsorglichen Sicherung möglicher zukünftiger Fachplanungen würde das städtebauliche Erfordernis nicht begründen und wäre daher unzulässig.</p>

C5	DADINA	
	Stellungnahmen vom 16.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Hingegen begrüßen wir, dass der innerhalb des Geltungsbereich 1 gelegene Parkplatz als P+R-Anlage ausgebaut werden soll und für die Fläche eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung erfolgen soll. Damit kann aus unserer Sicht der wachsenden Nachfrage nach P+R-Stellplätzen in der Region mit der Ertüchtigung eines derartigen intermodalen Verknüpfungspunktes adäquat Rechnung getragen werden.</p>	<p>Die ergänzend in Bezug genommene Stellungnahme des Rhein-Main-Verkehrsverbundes vom 04.09.2024 (siehe Nr. C17) enthält insoweit keine neuen oder weitergehenden Gesichtspunkte, die eine Änderung oder Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern würden.</p> <p>Im Ergebnis steht der gegenständliche Bebauungsplan zukünftigen Ausbauabsichten des schienengebundenen Personennahverkehrs nicht entgegen. Ein Anpassungs- oder Änderungsbedarf besteht nicht.</p> <p>Der Stellungnahme sollte dahingehend nicht gefolgt werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Im Abwägungsergebnis wird dem Vortrag gemäß der städtebaulichen Bewertung der Stellungnahme nicht gefolgt, die vorgetragenen Ausbauplanungen im Bereich der Odenwaldbahn werden durch den gegenständlichen Bebauungsplan weder beeinträchtigt noch verhindert. Eine Einbeziehung von Grundstücken in den Bebauungsplan entspricht nicht den städtischen Planungszielen noch wäre dies rechtlich möglich, da das städtebauliche Erfordernis hierfür fehlt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich daher nicht, die Stadt Groß-Umstadt hält an den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne der vorstehenden städtebaulichen Bewertung der Stellungnahme fest.</p>		

C6	Deutsche Telekom Technik GmbH	
	Stellungnahme vom 21.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
6.1	<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.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein äußerlich bereits erschlossenes Gebiet in Ortsrandlage, für das die gesamte Erschließung (verkehr-</p>

C6	Deutsche Telekom Technik GmbH	
	Stellungnahme vom 21.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</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>lich sowie auch die leitungsgebunden) über den Kastanienweg gesichert ist. Die vorhandenen Telekommunikationsleitungen liegen soweit bekannt innerhalb dieser öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Für künftig neu zu verlegende Versorgungsleitungen stellt die Stadt, wie an allen anderen Stellen im Stadtgebiet auch, den betroffenen Versorgungsunternehmen kostenfrei den öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung. Innerhalb privater Grundstücke hat das Versorgungsunternehmen nach Erfordernis mit den privaten Eigentümern eigenverantwortlich privatrechtliche Vereinbarungen, ggf. unter Vereinbarung von Dienstbarkeiten, als Grundlage für erforderliche Leitungsverlegungen zu treffen. Da es im Interesse der Gebietsversorgung der Eigentümer liegt kann hinreichend zutreffend angenommen werden, dass ggf. notwendige vertragliche Vereinbarungen in beiderseitigem Einvernehmen getroffen werden können. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist daher entbehrlich.</p>
6.2	<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.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Anpflanzen von Bäumen und großvolumigen Sträuchern im öffentlichen Straßenraum ist nicht vorgesehen. Vorsorglich sollte im Textteil zum Bebauungsplan in Teil C ein zusätzlicher Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen ergänzt werden wie folgt:</p> <p>Schutz von Versorgungsleitungen: <i>Vor der Ausführung von Baumaßnahmen oder Pflanzarbeiten im Nahbereich vorhandener Ver- und Versorgungsleitungen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über deren genaue räumliche und Tiefenlage bei den betroffenen Versorgungsunternehmen zu informieren, um mögliche Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die gemäß den technischen Regelwerken erforderlichen Sicherheitsabstände zu Leitungen sind zu beachten und einzuhalten.</i> <i>Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuellen Bestandspläne der Telekom unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html eingesehen und heruntergeladen werden können.</i></p>
6.3	<p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass sich die vorgetragenen Hinweise vordergründig auf die nachrangige Umsetzung des Bebauungsplans und Erschließung des Plangebiets beziehen. Eine Koordinierung mit dem Straßen- und Leitungsbau ist der nachrangigen Erschließungsplanung und Umsetzung des Bebauungsplans vorbehalten.</p>

C6	Deutsche Telekom Technik GmbH	
	Stellungnahme vom 21.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
6.4	<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebiets 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"> ▪ für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, ▪ 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." ▪ der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, ▪ 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, ▪ die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 	<p>Die Hinweise werden insbesondere mit Blick auf die vorstehende Bewertung zur kostenfreien Nutzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und eine erforderlichenfalls gebotene Vereinbarung von Dienstbarkeiten für die künftige Leitungsverlegungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Festsetzungsgesamt sind daher nicht zu erkennen.</p> <p>Zur Aufstellung z. B. von Schaltgehäusen wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen als Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, innerhalb und außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig sind. Da derzeit weder die erforderliche Anzahl anhand einer Bedarfsermittlung noch die Standorte möglicher Anlagen eruiert werden können, wäre die Festsetzung von geeigneten Flächen durch Planeintrag wenig konkret und somit obsolet. Grundsätzlich ist eine versorgungsabhängige Inanspruchnahme von geeigneten Flächen für Versorgungsanlagen an nahezu jeder Stelle innerhalb des Plangebiets möglich, da sich die Grundstücke im privaten Eigentum befinden. Über eine eigentumsrechtliche Zuweisung benötigter Flächen kann der Bebauungsplan ohnehin keine Festsetzung treffen, dies erfolgt nachrangig im Rahmen der Umlegung oder in privatrechtlichen Vereinbarungen.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p>

C6	Deutsche Telekom Technik GmbH	
	Stellungnahme vom 21.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
Beschlussvorschlag:		
<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich im Sinne der nachfolgenden Ergänzungen, materiell-rechtliche Änderungen, die eine erneute Beteiligung im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen würden, ergeben sich nicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Textteil zum Bebauungsplan ist in Teil C um einen zusätzlichen Hinweis zum Schutz von Versorgungsleistungen zu ergänzen. <p>Im Übrigen hält die Stadt Groß-Umstadt an den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne der vorstehenden städtebaulichen Bewertung der Stellungnahme unverändert fest.</p>		

C7	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	
	Stellungnahme vom 21.08.2024 /09.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Stellungnahme vom 21.08.2024: Vielen Dank für die Übermittlung der Planungsunterlagen zum oben genannten Vorhaben. Für künftige Beteiligungen möchten wir Sie bitten, uns über das Anlagenschutz Funktionspostfach zu kontaktieren: anlagenschutz@dfs.de.</p> <p>Stellungnahme vom 09.09.2024: Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ist hiervon nicht berührt, die geänderte Kontaktadresse wird für die weitergehende Beteiligung vermerkt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird festgestellt, dass vom BAF keine Stellungnahme eingegangen und insofern hinreichend zutreffend anzunehmen ist, dass deren Belange ebenfalls nicht berührt werden.</p>
Beschlussvorschlag:		
<p>Die Stellungnahme wird gemäß der obenstehenden städtebaulichen Bewertung zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich hieraus nicht, die Stadt Groß-Umstadt hält an den Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert fest.</p>		

C8	e-netz Südhessen AG	
	Stellungnahme vom 17.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
1.	<p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH. Im Gebiet der Stadt Groß-Umstadt sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom, Gas und Straßenbeleuchtung. Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:</p>	Kenntnisnahme.

C8	e-netz Südhessen AG	
	Stellungnahme vom 17.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Wir planen den Bau einer Transformatorstation vom Typ K 2000 FD (7,30m*4,50m); gemäß §6 HBO inkl. Abstandsflächen und Abstände von 1 Meter mit Flachdach vor. Für die zu errichtende Transformatorstation bitten wir sie nach § 14 BauNVO und § 63 HBO die Errichtung der Transformatorstation auch außerhalb der Bebauungslinie bzw. Baugrenzen zuzulassen. Ihr Ansprechpartner ist Herr C. L. in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel.: (06151) 701-xxxx (persönliche Daten anonymisiert).</p> <p>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 vermarktet sind.</p> <p>Im Bereich der Baumaßnahme verläuft eine Gas-HD-Leitung. Vor Baubeginn hat eine Einweisung durch den Anlagenbetreiber zu erfolgen. Ihr Ansprechpartner ist Herr V. H. in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel.: (06151) 701-xxxx (persönliche Daten anonymisiert).</p>	<p>Gemäß dem Textteil zum Bebauungsplan in Teil A, Nr. 4.2, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die vorgetragenen Belange sind daher bereits angemessen berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass mit der Planverwirklichung keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen verbunden sind. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch Anschluss an den Leitungsbestand im Kastanienweg erfolgen. Insofern zusätzliche Hausanschlüsse für die Vorhaben erforderlich werden, so sind diese vollständig durch den Vorhabenträger zu veranlassen und zu finanzieren.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird dazu festgestellt, dass die damit verbundenen Anforderungen an den Leitungsschutz sowie an die Durchführung von Bauarbeiten die konkrete Bauausführung zur Umsetzung des Vorhabens betreffen, die im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten sind. Die Berücksichtigung bestehender Leitungen und Einhaltung der einschlägigen Schutz- und Sicherheitsvorschriften sind unabhängig von einer Festsetzung im Bebauungsplan ohnehin verpflichtend. Im Bebauungsplan wird in Teil C des Textteils auf den Schutz von Ver- und Versorgungsleitungen hingewiesen. Eine weitergehende planerische Festsetzung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird gemäß der obenstehenden städtebaulichen Bewertung zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich hieraus nicht, die Stadt Groß-Umstadt hält an den Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert fest.</p>		

C9	Gascade Gastransport GmbH	
	Stellungnahme vom 02.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C9	Gascade Gastransport GmbH	
	Stellungnahme vom 02.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind. Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass externe Ausgleichsmaßnahmen nicht vorgesehen sind, insofern wird die vorliegende Stellungnahme dahingehend als abschließend gewertet.</p> <p>Die Beteiligte wird im Zuge des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme, jedoch wird festgestellt, dass die Stadt nicht in die Verpflichtung gebracht werden kann, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) eigenverantwortlich zu besorgen. Vielmehr sind es die Behörden und sonstigen TöB, die zur Abgabe einer Äußerung bzw. Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1, 2 BauGB gegenüber der Stadt verpflichtet sind, sie haben nicht nur Gelegenheit zur Stellungnahme; sie sind auch verpflichtet, eine solche abzugeben. Hierbei handelt sich um eine echte Rechtspflicht, nicht nur um eine Obliegenheit im eigenen Interesse des TöB, deren Verletzung allein Nachteile für die Behörde und die sonstigen TöB hätte. Das Gesetz verleiht vielmehr der Stadt einen Rechtsanspruch auf Abgabe einer Stellungnahme, weil ohne sie bei Berührtsein der von Behörden und sonstigen TöB repräsentierten öffentlichen Belange nicht oder nicht ausreichend berücksichtigen kann und hierdurch Gemeinwohlintereessen beeinträchtigt werden können. Der Stadt sind daher alle abwägungsrelevanten Belange zu übermitteln; die bauleitplanerische Endabwägung obliegt ihr. Eine Vorwegabwägung innerhalb einer Behörde oder Stelle kann zu einer Minderung des Abwägungsmaterials und insoweit zu Abwägungsfehlern führen. In ihrer Stellungnahme muss sich entsprechend dem Beteiligungszweck die Behörde oder der sonstige TöB im positiven Sinne über Art und Umfang des Berührtseins in seinem Aufgabenbereich auslassen; sonst kann die Stadt ihren Zweck nicht erfüllen, eine sachgerechte Abwägung vorzunehmen. Der Behörde und dem sonstigen TöB obliegt - auch kraft der ihm von der Rechtsordnung übertragenen Aufgaben - eine spezielle Verantwortung, die Stadt in die Lage zu versetzen, die abwägungsrelevanten Sachverhalte umfassend zu erfahren, die aus dem Aufgabenbereich der Behörde bzw. des Trägers stammen bzw. ihm zugänglich sind. Ein allein negativer Widerspruch oder das alleinige Mitteilen eines Links zum eigeninitiativen Einholen von Informationen, die ggf. den</p>

C9 Gascade Gastransport GmbH		
	Stellungnahme vom 02.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
		Aufgabenbereich der hier Beteiligten berühren können, entspricht nicht der gesetzlichen Verpflichtung der Behörde und des sonstigen TöB. Da die Abwägungsrelevanz bestimmend ist, kann die Behörde und der sonstige TöB nicht – wenn auch nur aus Zeitgründen – eine Stellungnahme verweigern oder eine nichts sagende Stellungnahme abgeben.
Beschlussvorschlag:		
Die Stellungnahme wird gemäß der obenstehenden städtebaulichen Bewertung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich hieraus nicht, die Stadt Groß-Umstadt hält an den Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert fest.		

C10 HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement		
	Stellungnahme vom 02.10.2024	Bewertung der Stellungnahme
1.	Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.	Kenntnisnahme.
2.	<p>Folgender fachlicher Hinweis ist im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. • Der Geltungsbereich des Plangebietes schließt Flächen in unmittelbarer Nähe der L 3065 ein. Straßenrechtlich ist der Abschnitt der Landesstraße als freie Strecke festgesetzt. Ein zu- und abfahren im Bereich des Teilgeltungsbereichs 2 auf die L 3065 ist nicht zulässig. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die rechtlichen Grundlagen zum Lärmschutz sind als bekannt Voraus zu setzen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt nicht vollständig an der klassifizierten Landesstraße L 3065; lediglich ein geringer Teilbereich im Nordosten unmittelbar angrenzend an die Ausgleichsfläche grenzt an die Landesstraße an. Ausgehend von der festgesetzten Ausgleichsfläche sind Zu- und Abfahrten auf die klassifizierte Straße nicht zu erwarten. Daher sollte die Ausgleichsfläche geringfügig entlang der relevanten Straßenparzelle der Kleestädter Straße (Parzelle Nr. 1/1) verlängert werden, um eine direkte Befahrbarkeit hierdurch zu unterbinden. Im maßgeblichen Abschnitt der L 3065 handelt es sich straßenrechtlich um eine Ortsdurchfahrt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über das vorhandene kommunale Straßennetz, hier dem Kastanienweg. Der Bebauungsplan begründet keinen Anspruch auf eine unmittelbare Anbindung an die Landesstraße und steht den straßenrechtlichen Vorgaben auch im Bereich der Ortsdurchfahrt nicht entgegen. Die Belange des Straßenrechts sind damit sachgerecht in die Abwägung eingestellt; ein weitergehender Anpassungsbedarf ergibt sich nicht.</p>

C10 HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement		
	Stellungnahme vom 02.10.2024	Bewertung der Stellungnahme
	Hessen Mobil strebt in einem Parallelverfahren zum Bebauungsplan die Festsetzung einer straßenrechtlichen OD an.	Kenntnisnahme.
3.	Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.	Kenntnisnahme.
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich im Sinne der nachfolgenden Ergänzungen, materiell-rechtliche Änderungen, die eine erneute Beteiligung im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen würden, ergeben sich nicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Planteil ist die Ausgleichsfläche geringfügig entlang der Straßenparzelle Nr. 1/1 zu verlängern, um somit eine direkte Zufahrbarkeit vom Baugebiet auf die Landesstraße zu verhindern. <p>Im Übrigen hält die Stadt Groß-Umstadt an den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne der vorstehenden städtebaulichen Bewertung der Stellungnahme unverändert fest.</p>		

C11 IHK Darmstadt Rhein Main Neckar		
	Stellungnahme vom 30.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
	Wir äußern keine Anmerkungen zu den Planungen oder zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Bedenken haben können, die uns nicht bekannt sind.	Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass der Stadt von kammerzugehörigen Unternehmen weder Stellungnahmen vorliegen noch Kenntnisse darüber bestehen, dass deren Belange durch die gegenständliche Bauleitplanung berührt sein könnten. In diesem Sinne ist hinreichend zutreffend davon auszugehen, dass keine Belange der Bauleitplanung entgegenstehen.
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird gemäß der obenstehenden städtebaulichen Bewertung zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich nicht, die Stadt Groß-Umstadt hält an den Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert fest.</p>		

C12 Landesamt für Denkmalpflege Hessen – HessenArchäologie		
	Stellungnahme vom 21.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 4 Punkt C1 im Textteil und Seite 22 Punkt 3.5 in der Begründung zum B-Plan). Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege.	Kenntnisnahme. Auf die Bewertung der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege in nachstehender Nr. C13 wird verwiesen.

	Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.	
Beschlussvorschlag:		
Die Stellungnahme wird gemäß der obenstehenden städtebaulichen Bewertung zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich nicht, die Stadt Groß-Umstadt hält an den Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert fest.		

C13	Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Bau- und Kunstdenkmalpflege	
	Stellungnahme vom 21.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Das o. g. Plangebiet befindet sich in direkter Umgebung von Kulturdenkmälern gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kastanienstr. 2: Bahnhofgebäude • Bahnstrecke Odenwald bzw. Mümlingtalbahn <p>Zum Vergleich erhalten Sie vorab per E-Mail den aktuellen Auszug aus dem Hessischen Denkmalverzeichnis und zugehörige Kartierungen. Bitte beachten Sie, dass es sich um einen vorläufigen Auszug handelt, da der Denkmalbestand des Landkreises Darmstadt-Dieburg zurzeit systematisch nacherfasst wird und dies noch nicht vollständig abgeschlossen ist. Es kann daher punktuell noch zu Änderungen kommen. Alle baulichen Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern sind gemäß § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Wir bitten daher um die Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen. Ob und in welcher Form eine bauliche Nachverdichtung in der direkten Umgebung des Bahnhofs möglich ist, muss zunächst mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.</p> <p>Noch ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass gerade im Außenbereich noch nicht alle Objekte vollständig erfasst sind und sich dort insbesondere Kleindenkmäler, historische Grenzsteine oder Brücken befinden könnten, die zwar Denkmäler im Sinne des HDSchG sind, aber von uns noch nicht in das Hessische Denkmalverzeichnis eingetragen wurden. Diese sind an Ort und Stelle zu erhalten und während Baumaßnahmen zu schützen.</p> <p>Der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE in unserem Hause bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Dem Vortrag sollte teilweise gefolgt werden.</p> <p>Es wird zunächst festgestellt, dass sich das Plangebiet im Umfeld von Kulturdenkmälern im Sinne des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz befindet, insbesondere des Bahnhofsgebäudes sowie der Bahnstrecke der Odenwaldbahn (Mümlingtalbahn). Diese Denkmale wurden im Rahmen der Bauleitplanung als abwägungserheblicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB erkannt. Die Planung trägt den denkmalpflegerischen Belangen dadurch Rechnung, dass keine Festsetzungen getroffen werden, die den Bestand, die Substanz oder die denkmalwerte Erscheinung der genannten Kulturdenkmäler unmittelbar beeinträchtigen. Die durch den Bebauungsplan eröffneten baulichen Entwicklungsoptionen werden in ihrer Höhenentwicklung, Kubatur und Lage so gesteuert, dass der denkmalgeprägte städtebauliche Zusammenhang des Bahnhofsbereichs gewahrt bleibt. Eine Verunstaltung oder erhebliche Beeinträchtigung der Denkmalwirkung ist durch die Planung nicht zu erwarten.</p> <p>Es wird weiter festgestellt, dass die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht nach § 18 HDSchG unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans besteht und sämtliche konkreten baulichen Maßnahmen im Umfeld der Kulturdenkmäler der Prüfung und Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde im nachfolgenden Verfahren unterliegen. Die Bauleitplanung ersetzt diese fachrechtliche Prüfung nicht, sondern stellt lediglich den städtebaulichen Rahmen dar.</p> <p>Der Hinweis auf möglicherweise bislang noch nicht erfasste Kulturdenkmäler (insbesondere Kleindenkmäler wie Grenzsteine oder historische Bauwerke) wird zur Kenntnis genommen, er wird gewürdigt durch die allgemeinen gesetzlichen Schutzpflichten nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz, die unabhängig vom Eintrag in das Denkmalverzeichnis gelten und im Zuge der Bauausführung zu beachten sind. Eine weitergehende Kennzeichnung im</p>

Aufstellung Bebauungsplan „Kastanienweg“
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 04.09.2024 14:59

HESSEN
Seite 1 von 3

Kreis: Darmstadt-Dieburg, Landkreis
Ort: Groß-Umstadt
Ortsteil: Klein-Umstadt

Straße/HNr.: Eisenbahn
Kastanienweg 2

Bezeichnung: Odenwaldbahn (1), Mümlingtalbahn
Flur: 3
Flurstück: 121/12, 121/7

Denkmalstatus: **Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG**
Denkmalwert: —

„ODENWALDBAHN (1)“ - „MÜMLINGTALBAHN“

026.5 Hanau- Babenhausen; Streckeneröffnung: 01.05.1882; Streckenlänge: 19,99 km

026.1 Babenhausen - Groß-Umstadt; Streckeneröffnung: 29.06.1870; Streckenlänge: 11,18 km

026.2 Groß-Umstadt - Groß-Umstadt / Wiebelsbach-Heubach; Streckeneröffnung: 27.12.1870; Streckenlänge: 3,94 km

026.3 Groß-Umstadt / Wiebelsbach-Heubach - Erbach; Streckeneröffnung: 24.12.1871; Streckenlänge: 22,27 km

026.4 Erbach - Beerfelden / Hetzbach; Streckeneröffnung: 01.03.1882; Streckenlänge: 7,23 km

026.6 Beerfelden / Hetzbach - Hesseneck / Kailbach; Streckeneröffnung: 01.05.1882; Streckenlänge: 10,69 km

026.7 Hesseneck / Kailbach - Eberbach; Streckeneröffnung: 27.05.1882; Streckenlänge: 12,91 km

Bauherr/Betreiber: Hessische Ludwigs-Eisenbahn-Gesellschaft, Hessische Staatsbahnen (ab 1897)

Streckennummer (DB): 4113

Bahnstrecke: Dem größten privaten Eisenbahnunternehmen Hessens war von der großherzoglichen Regierung in Darmstadt



Legende:

- Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
- Kulturdenkmal (Gesamtheit) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Wasserfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- | Wege-, Plan- und Friedhofsanlage, Grabstein
- + Jüdischer Friedhof
- + Windmühle, Bismarck
- ▲ Keller bzw. unterirdisches Objekt
- Grenzstein
- Baum

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 04.09.2024 14:59

HESSEN
Seite 1 von 2

Kreis: Darmstadt-Dieburg, Landkreis
Ort: Groß-Umstadt
Ortsteil: Klein-Umstadt

Straße/HNr.: Kastanienweg 2

Bezeichnung: Bahnhof
Flur: 3
Flurstück: 121/7

Denkmalstatus: **Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG**
Denkmalwert: aus geschichtlichen und technischen Gründen

Originelles Stationsgebäude um 1905 an der Ortseite östlich der Strecke, stufig im Aufbau mit dreigeschossig dominierendem Giebeltrakt, aus derber Sandsteinrustika mit breiten Bogenfenstern / Türen im EG und hohem Sockel. In Sichtweite Flügelsignale (2) und Spannwerke (12). Kulturdenkmal aus verkehrstechnischen und geschichtlichen Gründen.



Legende:

- Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
- Kulturdenkmal (Gesamtheit) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Wasserfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- | Wege-, Plan- und Friedhofsanlage, Grabstein
- + Jüdischer Friedhof
- + Windmühle, Bismarck
- ▲ Keller bzw. unterirdisches Objekt
- Grenzstein
- Baum



Stadtseite

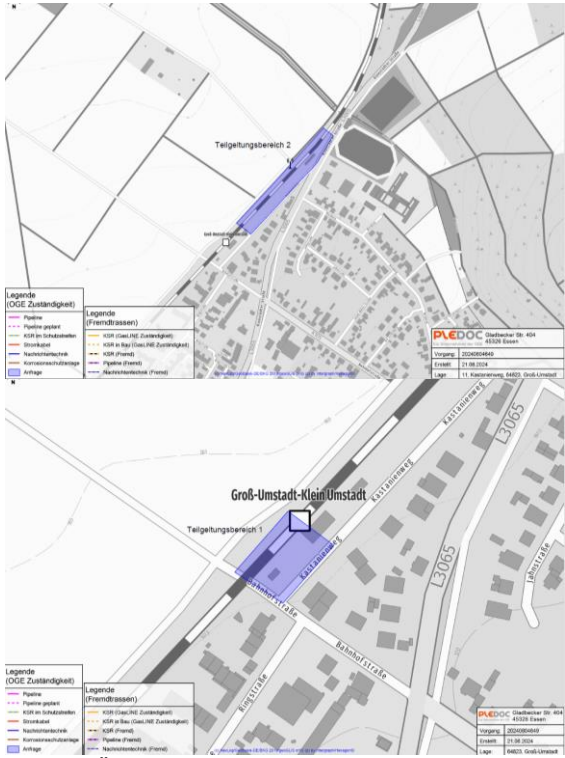
Anlagen: Auszüge aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 04.09.2024
Kastanienweg 2 – Odenwaldbahn, Mümlingtalbahn
Kastanienweg 2 – Bahnhof

Bebauungsplan ist mangels konkreter Lagekenntnis nicht erforderlich und rechtlich nicht geboten. Zur Klarstellung und Sensibilisierung der Bauerschaft bzw. des Vorhabenträgers ist ein allgemeiner Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan in Teil C, Nr. 1 enthalten, wonach bei Maßnahmen im Umfeld von Kulturdenkmälern sowie beim Auffinden bislang unbekannter Denkmale unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen ist. Eine weitergehende Einschränkung der baulichen Nutzung oder eine Vorverlagerung der denkmalrechtlichen Genehmigungsprüfung auf die Ebene der Bauleitplanung ist rechtlich nicht erforderlich. Die Belange des Denkmalschutzes sind damit in einer dem Abwägungsgebot genügenden Weise berücksichtigt.

Auf die Bewertung der Stellungnahme der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE in vorstehender Nr. C12 wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird gemäß der obenstehenden städtebaulichen Bewertung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich hieraus nicht, die Stadt Groß-Umstadt hält an den Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert fest.

C14	PLEdoc GmbH, Netzverwaltung Essen	
	Stellungnahme vom 21.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Anlage: Übersichtskarten (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph) Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass eine Veränderung des räumlichen Geltungsbereichs noch der im Plangebiet vorgesehenen Baugebiete nicht erfolgt. Damit wird die vorgelegte Stellungnahme, in der keine Anregungen vorgetragen werden, als abschließend gewertet.</p>

C14	PLEdoc GmbH, Netzverwaltung Essen	
	Stellungnahme vom 21.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
Beschlussvorschlag:		
Die Stellungnahme wird gemäß der obenstehenden städtebaulichen Bewertung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich hieraus nicht, die Stadt Groß-Umstadt hält an den Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert fest.		

C15	Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg, Führungsgruppe	
	Stellungnahme vom 22.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Von verkehrspolizeilicher Seite liegen gegen die Planung des Vorhabens Stand jetzt keine grundsätzlichen Bedenken vor.</p> <p>Es wird jedoch angeregt, sich bereits im Vorfeld der konkreten Planung auch Gedanken über die zukünftige Verkehrsführung im Kastanienweg zu machen. Stand jetzt handelt es sich um einen unausgebauten Weg, der aber bei Erbauung der Wohnhäuser auch verkehrlich mehr belastet wird. Demnach sollte eine Planung für den Straßenausbau parallel zur Entwicklung der Gebäude vorangetrieben werden, auch wenn die Straße an sich nicht Teil des Bebauungsplans ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis zur zukünftigen Verkehrsführung und zum Ausbau des Kastanienwegs betrifft Maßnahmen der Straßenplanung und -ausführung außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Kastanienweg ist nicht Bestandteil des Plangebiets; verkehrsrechtliche oder straßenbauliche Festsetzungen sind somit nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Ein möglicher Ausbau des Kastanienwegs ist auch nicht Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans. Selbst wenn dies in der planerischen Absicht der Stadt läge, so wäre der Ausbau und die konkrete Umgestaltung des Kastanienwegs aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlagen als Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Allenfalls die Festsetzung der Straßenparzelle als öffentliche Straßenverkehrsfläche wäre planungsrechtlich zulässig. Daher ist festzustellen, dass Fragen der Ausgestaltung, des Ausbaustandards sowie der verkehrlichen Organisation des Kastanienwegs nur im Zuge einer nachfolgenden Erschließungsplanung sowie ggf. durch straßenverkehrsrechtliche Anordnungen geregelt werden könnten. Die Bauleitplanung steht einer solchen künftigen Straßenplanung nicht entgegen.</p>
Beschlussvorschlag:		
Die Stellungnahme wird gemäß der obenstehenden städtebaulichen Bewertung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich hieraus nicht, die Stadt Groß-Umstadt hält an den Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert fest.		

C16	Polizeipräsidium Südhessen, Abteilung Einsatz E44, Städtebauliche Kriminalprävention	
	Stellungnahme vom 22.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
	Zum vorliegenden B-Plan bestehen aus Sicht des kriminalpräventiven Städtebaus keine Bedenken.	Kenntnisnahme.

C16	Polizeipräsidium Südhessen, Abteilung Einsatz E44, Städtebauliche Kriminalprävention	
	Stellungnahme vom 22.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Eine sichere Stadt lässt sich planen. Im Rahmen der interdisziplinären Kooperation kann die Polizei, nicht nur im Bereich Verkehrswegeplanung, sondern auch auf dem Gebiet der Stadtplanung (bei Neu- und Umplanungen) durch entsprechende Stellungnahmen, Beratungen und Empfehlungen dazu beitragen, kriminalitätsmindernde Rahmenbedingungen zu schaffen. Eine frühzeitige Einbindung der Polizei (Bereich Städtebauliche Kriminalprävention), möglichst schon im Rahmen der Ausarbeitung von Planentwürfen zu Bauplänen in Ihrer Kommune, auch ohne konkreten spezialgesetzlichen Auftrag, sollten im ureigenen Interesse von Kommune und Polizei liegen. Auf diese Weise ist es der Polizei möglich, Erkenntnisse über kriminalitätsfördernde oder –hemmende Ideen in der noch informellen Planungsphase einzubringen und damit die objektive und subjektive Sicherheit nachhaltig und positiv zu beeinflussen. Über eine Einladung zur Mitarbeit in frühen, informellen Planungsstadien, würde ich mich sehr freuen. Speziell wenn es um die Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Freiflächen sowie die baulichen Maßnahmen geht. Dazu möchte ich meine Bitte an die Kommunalverwaltung richten, mich bereits in der frühen (informellen) Projektierungs- und Planungsphase zu beteiligen. Eine Einflussnahme kriminalpräventiver Aspekte ist erfahrungsgemäß im formellen Beteiligungsverfahren i.R.d. TöB zu spät. Hierbei unterstütze ich Sie konkret:</p> <p>Die Beraterinnen und Berater für Städtebauliche Kriminalprävention in den Polizeipräsidien unterstützen bei der Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bauplan) und bei Umplanungen von bereits bebauten Gebieten, die aufgrund städtebaulicher Mängel umstrukturiert und aufgewertet werden sollen. Wir bieten unsere Beratung und Mitarbeit beispielsweise bei</p> <ul style="list-style-type: none"> - der (Um-)Gestaltung von Konversionsflächen an, - in Besprechungsrounds bei der Entwurfsplanung von städtebaulichen Wettbewerbsverfahren, - beim Um- und Neubau von Quartieren / Gewerbeflächen und - bei Maßnahmen zur Belebung von Innenstadtbereichen. Auch der - stadtbildverträglichen Zufahrtsschutz, sowie diesen in Kombination zu anderen städtebaulichen Aspekten wie z.B. - Resilienz und Klimaanpassung von Kommunen, - Smart City und Digitalisierung - der Gestaltung von Freiflächen und Grünräumen, - Städtebauförderung und andere staatliche Förderprogramme ausfindig machen, 	<p>Die Hinweise zur frühzeitigen Einbindung der polizeilichen Fachberatung werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch die informellen Planungs- und Projektierungsphasen sowie weitergehende städtebauliche und freiraumplanerische Fragestellungen außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans sind kriminalpräventive Detailspekte nicht gesondert festsetzungsfähig und werden im Übrigen auf nachfolgenden Planungs- und Umsetzungsebenen berücksichtigt.</p>

C16	Polizeipräsidium Südhessen, Abteilung Einsatz E44, Städtebauliche Kriminalprävention	
	Stellungnahme vom 22.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>- bürgerschaftliche Beteiligungsprozesse (z.B. I-SEK) - Sozialer Zusammenhalt, - Verkehrswende, etc.</p> <p>sind Teile unseres Themenportfolios. Wir stellen fest, dass nach Ereignissen wie z.B. in Volkmarsen 2020 oder Witzenhausen 2021, vermehrt Anfragen im Bereich Durch- und Zufahrtsschutz zur Sicherung des öffentlichen Raums für die Kommunen von Interesse sind; vor allem Schutzelemente, die stationär und gestalterisch mit dem Stadtbild (Bushaltestellen, Bänke, Pflanzkübel, etc.) verträglich sind. Dass Veranstaltungen in Südhessen das Ziel von terroristischen Fahrzeugattaken wie in Nizza, Stockholm oder Berlin werden, ist eher gering. Dennoch sind schädigende Ereignisse, die oft von Einzelpersonen mit Fahrzeugen begangen werden, nie auszuschließen. Dazu zählen z.B. erweiterter Suizid, illegale Straßenrennen, Abkommen von der Fahrbahn infolge hoher Geschwindigkeit und / oder der Einnahme von Medikamenten / Alkohol / Drogen, Racheaktionen nach Streitigkeiten, etc. Bei wiederkehrenden Veranstaltungen empfehlen wir Kommunen, sich aus Gründen der Nachhaltigkeit mit der stadtbildverträglichen Gestaltung von Schutzmaßnahmen an Veranstaltungsräumen auseinanderzusetzen. Gerne unterstütze ich Sie dabei. Aber auch bei sonstigen öffentlichen Räumen die dem Aufenthalt von Menschen dienen. Zu den „sonstigen Räumen“ zählen wir Spielplätze, Quartiersplätze, Schulhöfe, Sammelpunkte, die Liegewiese am Badensee, der Stadtpark, Bushaltestellen, der Marktplatz, etc. Der moderne bauliche Bevölkerungsschutz sollte als solcher nicht wahrgenommen werden.</p> <p>Um diese Ziele zu erreichen, sollten Sicherheitsingenieure, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten mit den polizeilichen Fachberatern für städtebauliche Kriminalprävention interdisziplinär zusammenarbeiten. Wir beraten kostenlos, neutral und ganz individuell. Dazu nehmen wir an Besprechungsrunden, Sitzungen von kommunalen Gremien oder an runden Tischen mit allen verantwortlichen Akteuren teil. Wir machen Ortsbegehungen, Beleuchtungsrundgänge, beteiligen uns bei den ersten Entwürfen zu Rahmenplänen / Bebauungsplänen / Städtebaulichen Wettbewerben und beraten in Fragen der Sicherheit z.B. auch die Bauausschüsse von Kommunen und/oder beauftragte Planer.</p> <p>Speichern Sie dazu nur meine unten angefügten Kontaktdaten und nehmen Sie gerne Verbindung mit mir auf.</p>	

C16	Polizeipräsidium Südhessen, Abteilung Einsatz E44, Städtebauliche Kriminalprävention	
	Stellungnahme vom 22.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird gemäß der obenstehenden städtebaulichen Bewertung zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich hieraus nicht, die Stadt Groß-Umstadt hält an den Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert fest.</p>		

C17	RMV - Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	
	Stellungnahme vom 04.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Als Träger öffentlicher Belange haben wir nachfolgenden Einwände und Hinweise vorzubringen. Wir möchten zu genanntem Bauleitverfahren darauf hinweisen, dass die wachsenden Fahrgastzahlen und die prognostizierte, dynamische Bevölkerungs- und Verkehrsentwicklung in Südhessen Ausbaumaßnahmen an der Odenwaldbahn erfordern, um langfristige Kapazitätsengpässe zu vermeiden und die Attraktivität und Qualität des Schienenpersonennahverkehrs in der Region zu sichern. Die Umsetzung dieser Ziele sind allgemein im Grundsatz des Regionalplan Südhessen (Plansatz G5.1-22 des Regionalplan Südhessen 2010) verankert. Im Speziellen wurde der politische Wille zur Umsetzung dieser Ziele durch Vertreter des Odenwaldkreises, des Landkreises Darmstadt-Dieburg, des Landkreises Offenbach, der Stadt Darmstadt und des Rhein-Main-Verkehrsverbundes 2020 in der Erbacher Erklärung mit konkreten Infrastrukturmaßnahmen festgehalten, welche Ergebnis der Machbarkeitsstudie „Odenwaldbahn Vision 2030“ waren. Ein Planungsvertrag wird aktuell zwischen der DB InfraGO AG als Vorhabenträgerin, dem Land Hessen als Auftraggeber und dem RMV abgestimmt. Für den Haltepunkt Groß-Umstadt Klein-Umstadt ist konkret vorgesehen den Bahnsteig um 50 m in Richtung Nordosten zu verlängern, um den Einsatz von längeren Zügen zu gewährleisten. Eine Verlängerung in Richtung Südwesten ist auf Grund des Bahnübergangs, bei km 60,722 der Strecke Eberbach – Hanau, nicht möglich. Wir bitten daher bei der Bauleitplanung sowie bei allen weiteren Planungen für die vorgesehene Wohnbebauung, die für die Kapazitätssteigerung auf der Odenwaldbahn notwendige Bahnsteigverlängerung im Bereich des Flurstücks 121/5 zu berücksichtigen. Hierzu weisen wir darauf hin, dass nach aktuell geltender Planungsrichtlinie 813 „Personenbahnhöfe planen und bauen“ des DB Konzerns eine Mindestbahnsteigbreite von 2,75 vorgesehen ist, auch um den Anforderungen für fahrzeuggebundenen Einstiegshilfen nachzukommen. Der Bahnsteig am Haltepunkt Groß-Umstadt Klein-Umstadt weist im Bestand allerdings nur eine Breite von 2,50m auf. Begründet durch diese Anforderung an die Bahnsteig-</p>	<p>Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs und der Eisenbahninfrastruktur werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB ausdrücklich in die Abwägung eingestellt. Danach sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Belange des Verkehrs, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, angemessen zu berücksichtigen. Die Plangeberin erkennt die überörtliche Bedeutung des Ausbaus der Odenwaldbahn zur Sicherung einer leistungsfähigen, umweltgerechten und zukunftsfähigen Verkehrsbedienung ausdrücklich an. Die im geltenden Regionalplan Südhessen 2010 (Plansatz G 5.1-22) formulierten Grundsätze zur Sicherung und Weiterentwicklung leistungsfähiger Verkehrsinfrastrukturen sowie die im Rahmen der „Erbacher Erklärung“ benannten Zielsetzungen werden daher als gewichtige öffentliche Belange in die Abwägung eingestellt und von der Stadt mitgetragen. Dazu ist für den Haltepunkt Groß-Umstadt Klein-Umstadt eine Verlängerung des Bahnsteigs um ca. 50 m in nordöstlicher Richtung nach derzeitigem Erkenntnisstand erforderlich. Dazu wird festgestellt, dass sich die geplanten eisenbahninfrastrukturellen Maßnahmen räumlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vollziehen und durch dessen Festsetzungen weder rechtlich noch tatsächlich behindert werden. Der Bebauungsplan begründet keine Nutzungskonflikte, die einer späteren Bahnsteigverlängerung oder sonstigen eisenbahninfrastrukturellen Maßnahmen zur Kapazitätssteigerung des Schienenpersonennahverkehrs entgegenstehen könnten. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung nicht verpflichtet, sämtliche nur abstrakt möglichen zukünftigen Fachplanungen vorwegzunehmen oder planerisch abzusichern. Vielmehr genügt es, wenn absehbare und hinreichend konkretisierte Planungsvorhaben in die Abwägung eingestellt und nicht durch widersprüchliche Festsetzungen vereitelt werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 27.01.1999 – 4 C 5.98; Beschl. v. 05.09.2013 – 4 BN 21.13). Diese Anforderungen sind vorliegend erfüllt.</p>

C17	RMV - Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	
	Stellungnahme vom 04.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
	<p>breite, sowie weitere mögliche Anforderungen an aktiven Lärmschutzmaßnahmen zwischen Bahnstrecke und Wohnbebauung kann es zu Bedarfen an Teilflächen des Flurstückes 121/5 respektive dem Teilgelungsbereich 2 kommen. Der genau Flächenbedarf wäre mit der zukünftigen Vorhabenträgerin für den Ausbau der Odenwaldbahn, der DB InfraGO AG abzustimmen.</p> <p>In Bezug auf den Parkplatz (Teilgelungsbereich 1) möchten wir hinweisen, dass wir es sehr begrüßen, dass die bestehende Parkplatzfläche baulich ertüchtigt und zukünftig als Park+Ride-Anlage ausgebaut werden soll. Die Bushaltestellen Klein-Umstadt Bahnhof in der Kleestädter Straße sowie in der Bahnhofstraße, die zur Erschließung und Anbindung des Plangebietes dienen, sind noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf §8 (5) BGG und §8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten. Da im vorliegenden Fall die Bushaltestelle als Verknüpfungs- und Umsteigepunkt zum Bahnhof und dem regionalen Schienenverkehr dient, besteht seitens des RMV für Umfeldmaßnahmen des Bahnhofs die Möglichkeit einer Kooperation zur Planungskostenförderung. Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link: https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung. Bitte dort den Menüpunkt ‚Maßnahmenplan Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr‘ öffnen. In Bezug auf das Projekt zur Verlängerung der Bahnsteige sowie in Bezug auf den barrierefreien Ausbau der Bushaltestellen und weiterer Umfeldmaßnahme stehen wir Ihnen gerne für eine weitere Abstimmung zur Verfügung. Eine Kopie unserer Stellungnahme senden wir zur Information an die DADINA als zuständige lokale Nahverkehrsorganisation für den Kreis Darmstadt-Dieburg.</p>	<p>Soweit in der Stellungnahme darauf hingewiesen wird, dass aufgrund künftiger eisenbahntechnischer Anforderungen ein zusätzlicher Flächenbedarf für eisenbahnbetriebliche Zwecke resultieren könnte – etwa zur Einhaltung aktueller Bahnsteigbreiten nach unternehmensinternen Richtlinien (DB-Richtlinie 813) oder für mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen – wird festgestellt, dass Art, Umfang und zeitlicher Horizont eines solchen Bedarfs derzeit nicht hinreichend konkretisiert sind. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts begründet ein lediglich mögliches oder langfristig denkbare Fachplanungsvorhaben keine Pflicht zur planerischen Freihaltung im Bebauungsplan (vgl. BVerwG, Urt. v. 12.12.1969 – IV C 105.66; Beschl. v. 10.11.1998 – 4 BN 44.98). Derartige Anforderungen können auch im Rahmen eines nachfolgenden eisenbahnrechtlichen Planungs- oder Genehmigungsverfahrens berücksichtigt werden, ohne dass es einer Vorverlagerung in das vorliegende Bauleitplanverfahren bedarf. Gleichwohl trägt der Bebauungsplan den Verkehrsbefangenheiten im Sinne einer vorsorgenden Konfliktvermeidung Rechnung. Die Festsetzungen sind so gefasst, dass sie die Entwicklungsmöglichkeiten der Eisenbahninfrastruktur nicht präjudizieren und keine irreversiblen baulichen Zwänge im Grenzbereich zur Bahn schaffen. Damit wird den Anforderungen an eine sachgerechte Berücksichtigung der Verkehrsbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB genügt. Eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs auf Grundstücke der Odenwaldbahn kommt überdies nicht in Betracht, da es an dem städtebaulichen Erfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB hierfür mangelt. Eine Beteiligung der DB InfraGO AG zum jetzigen Zeitpunkt war im vorliegenden Verfahren nicht erforderlich. Eine Beteiligungspflicht besteht nur gegenüber solchen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird (§ 4 Abs. 1 BauGB). Da der Bebauungsplan keine eisenbahnrechtlichen Festsetzungen trifft und keine unmittelbaren Auswirkungen auf Bahnbetriebsanlagen hat, fehlt es an einer planerischen Betroffenheit im Rechtssinne. Eisenbahninfrastrukturelle Belange bleiben eigenständigen Fachplanungen vorbehalten; eine Vorverlagerung in die Bauleitplanung ist rechtlich nicht geboten (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.03.2010 – 4 BN 6.10).</p> <p>Die Hinweise zur barrierefreien Ausgestaltung von Bushaltestellen und zu Umfeldmaßnahmen werden als sachgerecht anerkannt. Es wird festgestellt, dass diese Belange nicht Gegenstand verbindlicher Festsetzungen des Bebauungsplans sind, sondern der Umsetzung durch die jeweils zuständigen Aufgaben-</p>

C17	RMV - Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	
	Stellungnahme vom 04.09.2024	Bewertung der Stellungnahme
		<p>träger auf nachgelagerter Planungsebene unterliegen. Der Bebauungsplan steht entsprechenden Maßnahmen nicht entgegen.</p> <p>Insgesamt wird festgestellt, dass der Bebauungsplan den Belangen des Verkehrs gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB in rechtlich ausreichender Weise Rechnung trägt. Die vorgebrachten Einwendungen führen nicht zu einer Änderung der Planung und stehen dem Satzungsbeschluss nicht entgegen.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Im Abwägungsergebnis wird dem Vortrag gemäß der städtebaulichen Bewertung der Stellungnahme nicht gefolgt, die vorgetragene Ausbauplanung im Bereich der Odenwaldbahn werden durch den gegenständlichen Bebauungsplan weder beeinträchtigt noch verhindert. Eine Einbeziehung von Grundstücken in den Bebauungsplan entspricht nicht den städtischen Planungszielen noch wäre dies rechtlich möglich, da es an dem städtebaulichen Erfordernis hierfür mangelt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich daher nicht, die Stadt Groß-Umstadt hält an den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne der vorstehenden städtebaulichen Bewertung der Stellungnahme fest.</p>		

Groß-Umstadt, Lautertal, den 18.12.2025

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich
Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH