

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

**ERNEUTE FÖRMLICHE 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. 2 BauGB) und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme (§ 4 Abs. 2 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

- 11.09.2025 Billigungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung über den Entwurf des Bebauungsplans und Beschlussfassung zur Durchführung der förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
- 24.10.2025 Ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Bote“ sowie auf der offiziellen Internetseite der Stadt Groß-Umstadt über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntgabe, dass der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom
- 27.10.2025 bis einschließlich 28.11.2025 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.

Im Zuge der v.g. förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben und daher weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen, die alsdann in die Abwägung einzustellen wären.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass im Zuge der erfolgten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben und weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen wurden.

C:

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

- 02.10.2025 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 mit Fristsetzung bis einschließlich
- 07.11.2025 sowie Unterrichtung von der v.g. öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 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	Michelstadt
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge	Frankfurt am Main
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Fachbereich Ländlicher Raum	Darmstadt
Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Wiesbaden Groß-
Regionalbauernverband Starkenburg e.V., Agrarzentrum Groß-Umstadt	Umstadt Kassel
Vodafone NRW GmbH Zentrale Planung	Erbach/Odw.
Wasserverband Mümling/Gersprenz, Landratsamt Odenwaldkreis	Dortmund
Westnetz GmbH	Wettenberg
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. c/o Dr. Jörg Weise	Weilrod
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen	Echzell
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V.	Bad Nauheim
Landesjagdverband Hessen e.V.	Groß-Zimmern
NABU Kreisverband Dieburg, Herr Lothar Jacob	Wetzlar
Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e.V.	Wiesbaden
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.	Wiesbaden
Verband Hessischer Fischer e.V.	Griesheim Groß-
Wasser-, Boden- und Landschaftspflegeverband Hessen	Zimmern
Gemeindeverwaltung Groß-Zimmern	Schaafheim
Gemeindeverwaltung Schaafheim	Babenhausen
Magistrat der Stadt Babenhausen	Breuberg
Magistrat der Stadt Breuberg	Dieburg
Magistrat der Stadt Dieburg, Rathaus	Höchst
Magistrat der Stadt Höchst im Odenwald	

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.	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Hannover	Stellungnahme vom 02.10.2025
2.	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	Darmstadt	Stellungnahme vom 05.11.2025
3.	HessenForst, Untere Forstbehörde	Forstamt Dieburg	Stellungnahme vom 31.10.2025
4.	Gemeindevorstand der Gemeinde Münster	Münster (Hessen)	Stellungnahme vom 09.10.2025
5.	Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg	Otzberg	Stellungnahme vom 21.10.2025

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 05.11.2025
C2	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst	Darmstadt	Stellungnahme vom 27.10.2025
C3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt	Darmstadt	Stellungnahme vom 03.11.2025
C4	AMPRION GmbH	Dortmund	Stellungnahme vom 05.10.2025
C5	DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation	Darmstadt	Stellungnahme vom 05.11.2025
C6	Deutsche Telekom Technik GmbH	Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 02.10.2025
C7	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	Langen	Stellungnahme vom 17.10.2025
C8	eNetz Südhessen GmbH & Co. KG	Darmstadt	Stellungnahme vom 30.10.2025
C9	GASCADE Gastransport GmbH	Kassel	Stellungnahme vom 08.10.2025
C10	HessenMobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement	Darmstadt	Stellungnahme vom 07.11.2025
C11	IHK Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar	Darmstadt	Stellungnahme vom 29.10.2025
C12	Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie	Darmstadt	Stellungnahme vom 29.10.2025
C13	PLEdoc GmbH, Netzverwaltung Essen	Essen	Stellungnahme vom 08.10.2025

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

C14	Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg, Führungsgruppe	Darmstadt	Stellungnahme vom 02.10.2025
C15	Polizeipräsidium Südhessen, Abt. Einsatz-E44 Städtebauliche Kriminalprävention	Darmstadt	Stellungnahme vom 16.10.2025
C16	RMV - Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	Hofheim	Stellungnahme vom 28.10.2025 Stellungnahme vom 05.11.2025
C17	BUND LV Hessen, Ortsverband Groß-Umstadt	Groß-Umstadt	Stellungnahme vom 10.11.2025

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

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	Bewertung der Stellungnahme
	Stellungnahme vom 05.11.2025	
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 Nordwesten Klein-Umstadts gelegene ehemalige Bahngelände soll im Bereich südwestlich des bestehenden ehemaligen Bahnhofsgebäudes die bereits bestehende Parkfläche als Park-and-ride-Parkplatz ausgebaut werden (Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplans Kastanienweg). Nordöstlich des ehemaligen Bahnhofsgeländes sollen drei Mehrfamilienhäuser entstehen. Dieser Bereich soll 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>	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>Wie bereits in meiner oben genannten Stellungnahme (Anmerkung der Verwaltung: wurde im Betreff genannt) vom 19. September 2024 festgestellt, finden sich im Bereich der Planfläche „Kastanienweg“ in der Karte des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 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 Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von 1:100.000 nicht eindeutig</p>	<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 zur Kenntnis genommen, dass die Bauleitplanung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.</p>

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 05.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
	<p>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>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>Dem Bebauungsplan „Kastanienweg“ der Stadt Groß-Umstadt stehen keine Bedenken entgegen.</p> <p>Hinweis: Der Bebauungsplan grenzt an das Flurstück der Eisenbahn. Hier verläuft die Strecke 4113 der DB InfraGo. Daher empfehle ich, die DB InfraGo im Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, es wird festgestellt, dass sowohl die DADINA als die zuständige lokale Nahverkehrsorganisation für den Kreis Darmstadt-Dieburg sowie auch der Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) am Bauleitplanverfahren beteiligt wurden. Auf die jeweiligen Stellungnahmen zu C5 und C17 wird verwiesen, zu denen sich jeweils keine abwägungsrelevanten Anpassungen des bestehenden Festsetzungsgehaltes ergaben.</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> <p>Wasserwirtschaftliche Belange – Allgemein: Starkregen Das Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte einem Starkregen-Index von „erhöht“ bis „hoch“ zugeordnet. Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit Voranschreiten des Klimawandels wahrscheinlich verstärkt auftreten. Diese kurzzeitigen und unwitterartigen Starkregenereignisse führen auch abseits von Fließgewässern sehr häufig zu Überflutungen und Schäden. Mit dem Starkregenviewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie können Kommunen ihr Risiko im Fall von Starkregen 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.</p> <p>In der Begründung sollte daher in Kapitel 3 ein zusätzliches Unterkapitel zu Starkregen mit Hinweis auf den Starkregen-Index nachrichtlich ergänzt werden.</p>

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 05.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
2.3	Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser	
2.3.1	<p>Lage des Vorhabens im geplanten Wasserschutzgebiet:</p> <p>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.</p> <p>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 05.11.2025	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 einen 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. Insofern geht der Hinweis der Beteiligten auf die vorgenannten, nicht mehr geltenden Regelwerke ins Leere, zumal die Beteiligte Kenntnis haben sollte über die Gültigkeit der Richtlinien und Regelwerke.</p>
2.3.3	<p>Umweltprüfung: In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z. B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z. B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie dienlich.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits in angemessener Weise gefolgt. Im Umweltbericht ist in mehreren Kapiteln hinreichend auf das Schutzgut Wasser eingegangen worden, eine darüber hinausgehende städtebaulich begründete Ergänzung wird für nicht erforderlich erachtet. Es wird insbesondere festgestellt, dass die Erarbeitung eines gesonderten Fachbeitrags zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) plangegenständlich nicht erforderlich ist, da sich im räumlichen Umfeld des Plangebiets keine Oberflächengewässer befinden und mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets keine WRRL-relevanten gewässerbezogenen Auswirkungen zu erwarten sind; zudem werden die im Umweltbericht herausgearbeiteten wasserbezogenen Inhalte als ausreichend erachtet.</p>

C1	Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 05.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
		Ein Fachbeitrag WRRL ist regelmäßig nur bei Vorhaben erforderlich, bei denen gewässerbezogene Auswirkungen zu erwarten sind, die eine eigenständige Prüfung der Bewirtschaftungsziele der WRRL notwendig machen. Bei kleineren Vorhaben mit lediglich geringfügigen Auswirkungen, wie sie vorliegend mit der Festsetzung eines Wohngebiets zu erwarten sind, kann auf einen eigenständigen Fachbeitrag verzichtet werden; die Prüfung der WRRL-Belange ist insoweit als Bestandteil des Umweltberichts sachgerecht erfolgt. Da das Plangebiet abseits von Oberflächengewässern liegt, kommen allenfalls Auswirkungen auf das Grundwasser in Betracht, eine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist jedoch nicht zu erwarten.
2.4	<p>Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer</p> <p>Abflussregelung: Die Einleitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer kann nur erfolgen, wenn diese gewässerökologisch verträglich und eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Gewässers gegeben ist, sodass Schäden für die bebauten Flächen und die Unterlieger ausgeschlossen sind. Diese Vorgaben sind im späteren Erlaubnisantrag nachzuweisen.</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 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>
2.5	<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>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</p>

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 05.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die gesetzliche Vorgabe wurde unter Punkt S4 in die textliche Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden. Die gesetzliche Vorgabe wurde unter Punkt B1 in die textliche Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Zur weiteren Abflussminderung wird in der textlichen Festsetzung unter Punkt S4 die Herstellung von Oberflächenbelägen in wasserdurchlässiger Bauweise gefordert. Zudem dürfen die Dächer der Hauptgebäude nur als Flachdach (Punkt B2) und mit Dachbegrünung (Punkt S6) errichtet werden.</p>	<p>wird nicht gesehen und ist zudem auch nicht Regelungsgehalt des Bebauungsplans. Eine weitergehende städtebauliche Regelung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Wie die Beteiligte zutreffend vorträgt, wurden die benannten Belange im Textteil zum Bebauungsplan, Teil A, Nr. 6.2 als „Sonstige Maßnahmen“ in den Unterpunkten S4, S6 sowie in Teil B der auf Landesrecht beruhenden Regelungen bereits festgesetzt. Eine weitergehende planerische Auseinandersetzung wird aus dem nebenstehenden Vortrag nicht erkannt.</p>
2.6	Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz	
2.6.1	<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>	Kenntnisnahme. Die Hinweise decken sich mit dem Kenntnisstand der Stadt Groß-Umstadt und den Erläuterungen in der Planbegründung.
2.6.2	<p>Vorsorgender Bodenschutz: Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Umweltbericht, Stand 05/2025) hinreichend betrachtet.</p>	Kenntnisnahme.
2.7	Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz	
	<p>Die fachlich-inhaltliche Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den oben genannten Bebauungsplanentwurf „Kastanienweg“ der Stadt Groß-Umstadt hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes weiterhin Bedenken bestehen. Ich verweise auf meine oben genannte Stellungnahme vom 19. September 2024. Die dort geäußerten Bedenken wegen des offensichtlichen Konfliktes</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Belange des Immissionsschutzes im Bebauungsplanentwurf umfassend, zutreffend 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>

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 05.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
	<p>aus dem unmittelbaren Nebeneinander von Straße, Schiene und Wohnnutzung bestehen weiterhin und sind in der Planung nach wie vor nicht ausreichend berücksichtigt. Meine Forderung, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, das den Straßenverkehrslärm der L3065 ebenso wie den Schienenverkehrslärm untersucht und bewertet, halte ich daher aufrecht. Ebenso wie die Forderung, anhand der Ergebnisse der Untersuchungen geeignete Schallschutzmaßnahmen abzuleiten und in die Begründung und die textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Es scheint vorliegend so, als sei meine bisherige Stellungnahme vollkommen unbeachtet geblieben.</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). Entscheidend ist allein, dass die Gemeinde den Lärmkonflikt erkennt, bewertet und eine nachvollziehbare Konfliktbewältigung vornimmt. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.</p> <p>Es wird zudem 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 die Gemeinde den Konflikt erkennt, ihn in die Abwägung einstellt und eine nachvollziehbare Konfliktbewältigung verfolgt (was vorliegend geschehen ist) und gesunde Wohnverhältnisse im Ergebnis gewahrt bleiben. Die Bauleitplanung ist dabei 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.</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 Nachtzeitraum. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit im Ergebnis gewährleistet.</p> <p>Es wird festgestellt, dass die Ermittlung der Lärmpegelbereiche sowie die Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße nach DIN 4109 sachgerecht dem</p>

C1	Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 05.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
		<p>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 erforderlich. 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>Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Anregungen keine abwägungserheblichen neuen Gesichtspunkte enthalten, sondern im Ergebnis auf eine unzutreffende rechtliche Bewertung der Anforderungen an die Bauleitplanung hinauslaufen. Den Anregungen sollte daher nicht gefolgt werden.</p> <p>Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Bebauungsplan in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes abwägungsfehlerfrei ist. Ein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf besteht nicht.</p>
2.8	<p>Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden</p> <p>Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht</p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des Hessisches Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v. a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p>	Kenntnisnahme.

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 05.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p>Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut 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) 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	<p>Hinweise:</p> <p>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.</p> <p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.</p> <p><u>Anlage:</u> Fachbeitrag WRRL</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass der Kampfmittelräumdienst gesondert am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde und eine Stellungnahme abgegeben hat. Auf die nachfolgende Nr. C2 wird verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anlage ist als Anhang dieser Abwägungstabelle angefügt.</p>

C1	Regierungspräsidium Darmstadt	
	Stellungnahme vom 05.11.2025	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 27.10.2025	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 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 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 03.11.2025	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>Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist, dass neue Arbeitsblatt DWA-A 138-1 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. zu beachten ist und nicht mehr das alte Arbeitsblatt DWA-A 138 in Verbindung mit dem Merkblatt DWA-M 153. Kapitel 3.3 (Bodenversiegelung) der Begründung zum Bebauungsplan „Kastanienweg“ vom Mai 2025 muss diesbezüglich angepasst werden.</p> <p>Die vorgelegten überarbeiteten Antragsunterlagen wurden durch uns geprüft, führen jedoch bis auf den weiter oben genannten Punkt zu keiner Änderung unserer Stellungnahme vom 18.09.2024.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Begründung sollte in Kapitel 3.3 im Unterpunkt „Bodenversiegelung“ an die vorgebrachten aktuellen Richtlinien angepasst werden.</p> <p>Auf die erfolgte Behandlung der Stellungnahme vom 18.09.2024 wird entsprechend verwiesen.</p>
2.	<p>Untere Denkmalschutzbehörde:</p> <p>Zu Teilgeltungsbereich 1 (P&R-Anlage) verweisen wir auf unsere erste Stellungnahme.</p> <p>Zu Teilgeltungsbereich 2 liegen uns inzwischen die Straßenabwicklung und der aktuelle Stand der konkret geplanten Bebauung vor. Hieraus ergibt sich folgende überarbeitete Stellungnahme: Denkmalschutzrechtliche Bedenken zu der Lage der Baufenster bestehen nach wie vor. Auch in der konkreten Planung ist im südlichen Baufenster der Abstand der Außenwand zur Grundstücksgrenze zum Kastanienweg (Straße) zu schmal. Zudem ist die Vorderkante der Balkone teilweise weniger als einen Meter von der Grenze entfernt. Um den Charakter des Bahnhofs „vor dem Ort“ als Sinnzusammenhang zu erhalten, halten wir an dieser Stelle eine räumlich wirksame Begrünung für erforderlich. Diese sollte aus einer möglichst durchgängigen Hecke und Einzelbäumen entlang der Grundstücksgrenze bestehen. Das Baufenster ist von der Straße soweit abzurücken, dass es zumindest nicht vor die beiden nördlichen Baufenster vorspringt. Wir regen an, den westlichen Abstand des Baufensters auf die aktuelle Mindestbreite nach HBO anzupassen. In der konkreten Planung sollte geprüft werden ob die tatsächliche Tiefe der Abstandsfläche zum Flurstück 121/6 unterschritten werden darf. Anhand der konkreten Planung kann man auch erkennen, dass eine zwingende Notwendigkeit, die beiden nördlichen Baufenster größer auszuweisen als das südliche, nicht besteht. Die Bemessung der Flächen für Stellplätze lässt ebenso eine Reduzierung des</p>	<p>Auf die erfolgte Behandlung der Stellungnahme vom 18.09.2024 wird entsprechend verwiesen.</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 als auch mit der geplanten Höhenentwicklung sowie der Einbindung der Bebauung in den Straßenraum des Kastanienwegs auseinander. Es wird festgestellt, dass die denkmalrechtlichen Hinweise zur Höhenentwicklung und zur Abstufung des obersten Geschosses gewürdigt wurden. Es wird daher auch festgestellt, dass kein Abwägungsdefizit vorliegt. Vielmehr durfte sich der Bebauungsplan innerhalb der planerischen Gestaltungsfreiheit auf eine städtebauliche Rahmensetzung beschränken. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Bauleitplanung nicht verpflichtet, denkmalpflegerische Einzelanforderungen durch Detailfestsetzungen zu normieren, sofern die Belange erkannt werden und deren</p>

C3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt	
	Stellungnahme vom 03.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Platzbedarfs in Grundstücks längsrichtung zu. Ein Ab- rücken von der südlichen Grundstücksgrenze er- scheint damit möglich und wünschenswert. Die in der Straßenabwicklung dargestellte Höhenent- wicklung ist denkmalschutzrechtlich vertretbar. Das Staffelgeschoss ist in der konkreten Planung mindes- tens gestalterisch auch auf Westseite von den beiden unteren Geschossen abzusetzen. Bei dem südlichen Gebäude ist aus denkmalschutzrechtlicher Sicht wünschenswert, das oberste Geschoss auch auf der Südseite abzustaffeln.</p>	<p>Bewältigung auf nachfolgende Genehmigungsebe- nen abgesichert ist. Es wird somit festgestellt, dass keine Abwägungsfehleinschätzung gegeben ist. Die Plangeberin durfte davon ausgehen, dass die festge- setzten Baufenster die Einhaltung der bauordnungs- rechtlich erforderlichen Abstandsflächen nach der geltenden Hessischen Bauordnung, HBO (Mindest- grenzabstand 2,50 m) ermöglichen. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind die Grenzab- stände der Baufenster mit 3,00 m festgesetzt, so dass die Mindestanforderungen der HBO „über“erfüllt werden. Aus städtebaulicher Sicht sollte jedoch der Anregung nicht gefolgt werden, die Grenzabstände auf das nach der HBO erforderliche Mindestmaß zu reduzieren, ggf. unter Inanspruchnahme des nord- westlich an das Plangebiet angrenzenden Grund- stücks Nr. 121/6, um das gesamtstädtebauliche Er- scheinungsbild wahren zu können und die geplanten Gebäude - um denkmalrechtlichen Belange folgen zu können - weiter an die Bahntrasse zu verschieben. Insofern bildet das südwestlichste Baufenster die Ausnahme, das aufgrund der Verjüngung der Stra- ßenparzelle des Kastanienwegs nur einen Abstand von 2,00 m zum Kastanienweg einhält, um insgesamt die Baufluchten der Gebäude längs des Kastanien- wogs städtebaulich sichern zu können. Da der Nach- weis der Abstandsflächen bis zur Straßenmitte auch im öffentlichen Straßenraum erfolgen kann, ist hier das Abstandsflächenmaß planerisch ebenfalls einge- halten. Die Sicherstellung der Abstandsflächen ist alsdann zwingender Prüfungsgegenstand des Bau- genehmigungsverfahrens und bedarf keiner zusätzli- chen planungsrechtlichen Sicherung. In diesem Sinne ist ebenso festzustellen, dass der Anregung nicht gefolgt werden sollte, das südliche Baufenster weiter von der Straße abzurücken oder gegenüber den nördlichen Baufenstern zurückzu- nehmen, da dies der städtebaulichen Zielsetzung der einheitlichen Gebäudeflucht entlang des Kastanien- wogs zuwider laufen würde, nicht jedoch eine zwin- gende Voraussetzung zur Wahrung denkmalrechtli- cher Belange darstellt. Die Ausprägung der Baufen- ster ist städtebaulich begründet und bewegt sich inner- halb des planerischen Gestaltungsspielraums. Auch die Rücknahme der Flächen für Stellplätze entlang des Kastanienwegs ist städtebaulich nicht begründ- bar noch aus denkmalrechtlicher Sicht erforderlich. Ob und inwieweit die straßenseitigen Baugrenzen durch Balkone überschritten werden, wie dies von der Beteiligten gemutmaßt wird, bleibt im Zuge der Planverwirklichung abzuwarten. Aus der in der Be- gründung enthaltenen Straßenabwicklung ist dazu kein Hinweis erkennbar, so dass dazu kein zwingend</p>

C3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt	
	Stellungnahme vom 03.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
		<p>begründeter denkmalrechtlicher Konflikt zu vermuten ist. Balkone sind untergeordnete Bauteile, deren Zulässigkeit bauordnungsrechtlich zu beurteilen ist. Um den Belang dennoch angemessen zu würdigen sollte im Textteil zum Bebauungsplan in Teil A, Nr. 4.1 konkretisiert werden, dass die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen unzulässig ist:</p> <p>4.1 Zulässige Überschreitung der Baugrenze: <i>Durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten, Treppen, Rampen, technische Bauteile usw.) bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.</i></p> <p>Ein Vortreten vor die der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Kastanienweg) zugewandten Baugrenze ist grundsätzlich unzulässig.</p> <p>Hingegen wird eine zusätzliche räumlich wirksame Begrünung entlang der Grundstücksgrenze zum Kastanienweg als städtebaulicher Mißgriff gewertet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass entlang der gegenüberliegenden Straßenseite bereits eine prägende Baumallee besteht, die den Straßenraum und den Übergangscharakter des Bahnhofsbereichs hinlänglich stadträumlich wirksam definiert. Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende zwingende Begrünungsfestsetzung auf der Plangebieteite weder städtebaulich noch landschaftspflegerisch erforderlich, um denkmalpflegerische Belange zu wahren.</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 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB wurden ordnungsgemäß, vollständig und fehlerfrei in die Abwägung eingestellt. Die Entscheidung 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 berührten Belangen in einer Weise vorgenommen, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange nicht außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens steht der Stadt als Plangeberin ein Planungsermessen dahin zu, dass sie sich in der Kollision zwischen verschie-</p>

C3 Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt		
	Stellungnahme vom 03.11.2025	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>denen 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 überhaupt kein nachvollziehender Vorgang der Abwägung, sondern eine elementare planerische Entscheidung, die zum Ausdruck bringt, wie und in welche Richtung sich eine Gemeinde städtebaulich geordnet fortentwickeln will.</p> <p>Kenntnisnahme, auf die Bewertung der betreffenden Stellungnahme in Nr. C12 wird verwiesen. Von dortiger Seite wurden keine Anregungen zum Festsetzungsgehalt vorgetragen.</p>
3.	<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 Entwurf des Bebauungsplans „Kastanienweg“ der Stadt Groß-Umstadt Stellung.</p>	Kenntnisnahme.
3.1	<p>Schutzgebiete des Bundesnaturschutzgesetzes (Kapitel 4 BNatSchG):</p> <p>Auswirkungen auf Schutzgebiete werden aufgrund der Abstände zum Planungsbereich nicht erwartet.</p>	Kenntnisnahme. Der Hinweis deckt sich mit den Einschätzungen der Stadt.
3.2	<p>Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensation (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 14 ff BNatSchG):</p> <p>Die Kompensation der Eingriffe erfolgt über Maßnahmen im Siedlungsbereich, wie die Begrünung der Dachflächen und eine extensiv genutzte Mähwiese. Dies kann zu Schwierigkeiten bei der Umsetzung führen, soweit die Umsetzung des Bebauungsplans als kommunale Satzung durch die privaten Grundstückseigentümer abweichend oder nicht vollumfänglich erbracht wird oder Befreiungen von grünordnerischen Festsetzungen beantragt werden, die zu einem Kompensationsdefizit führen, das die Grundzüge der Planung berührt.</p>	Kenntnisnahme. Zunächst wird festgestellt, dass die Überwachung aller Festsetzungen des Bebauungsplans, also nicht nur derjenigen, die die Belange der Grünordnung betreffen, der zuständigen Bauaufsicht unterliegt, im Fallbeispiel konkret der Unteren Naturschutzbehörde. Ob und inwieweit Befreiungen im Zuge der folgenden Planverwirklichung beantragt werden, entzieht sich der hiesigen Kenntnis, über die Befreiung, die ausschließlich mit Einreichung eines Bauantrags erfolgen kann, hat alsdann die Untere Bauaufsicht zu entscheiden. Im Zuge eines Freistellungsverfahrens sind Ausnahmen unzulässig und die Einhaltung aller Planfestsetzungen ist somit rechtliche Voraussetzung.

C3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt	
	Stellungnahme vom 03.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
3.3	<p>Artenschutz (nach Kapitel 4 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG):</p> <p>Aufgrund der Struktur des Plangebietes und der angrenzenden Flächen (Bahntrasse) halten wir das Vorkommen von streng geschützten Zaun- und Mauereidechsen für sehr wahrscheinlich. 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>Wir empfehlen, bei der Anpflanzung von Bäumen je Standort ein durchwurzelbares Substrat- Volumen von 36 m³ anzustreben, um die Widerstandskraft der Bäume in Trockenperioden zu erhöhen. Eine Erhöhung des Volumens kann z.B. durch überbaubare Substrate gelingen.</p> <p>Für die Kompensationsmaßnahmenfläche im Plangebiet und die Kompensationsflächen im Planbild B bitten wir gemäß § 52 Abs. 4 HeNatG um Vorlage von shape-Dateien, um die Flächen in NATUREG abbilden zu können.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass diese Maßnahmen gemäß § 4 c BauGB zu überwachen sind.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde ist zu unterrichten soweit die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hat (§ 4 Abs. 3 BauGB). Da die Ausgleichsfläche im Eigentum Privater ist, ist die Nutzung dieses Grundstücks als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft zu Gunsten der Kommune im Grundbuch dinglich zu sichern und eine entsprechende Nutzungseinschränkung und Zugangsrechte einzutragen.</p>	<p>Der nebenstehende Vortrag ist hinsichtlich des Satzbaus nur bruchstückhaft, wodurch die Aussagekraft des Vortrags nicht vollständig erfasst werden kann. Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine Vorkommen von nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bedeutsamer Arten im Plangebiet festzustellen war. Hierauf wurde in Kapitel 3.2.2 der Planbegründung ausführlich eingegangen. Eine weitergehende Untersuchung ist mit Blick auf die in der Begründung bereits erörterten Sachverhalte nicht erkennbar. Dem Vortrag sollte daher nicht gefolgt werden.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt werden und im Textteil zum Bebauungsplan in Teil A, Nr. 6.4 um folgenden nachrichtlich Hinweis ergänzt werden:</p> <p><i>Bei der Anpflanzung von Bäumen sollte je Standort ein durchwurzelbares Substrat- Volumen von 36 m³ angestrebt werden, um die Widerstandskraft der Bäume in Trockenperioden zu erhöhen. Eine Erhöhung des Volumens kann z.B. durch überbaubare Substrate gelingen.</i></p> <p>Kenntnisnahme. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ist hiervon nicht betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme. Auch hierzu wird festgestellt, dass die Überwachung aller Festsetzungen des Bebauungsplans, also nicht nur hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen, der zuständigen Bauaufsicht unterliegt, im Fallbeispiel konkret der Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ist hiervon nicht betroffen.</p>

C3 Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt		
	Stellungnahme vom 03.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
4. 4.1	<p>Brand- und Katastrophenschutz:</p> <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. 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 400l/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.</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), 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. 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.</p>
4.2	<p>Hinweis: 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>Bei der Löschwasserbereitstellung ist ein Fließdruck von mindestens 2,5 bar für den Grundschutz nachzuweisen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei einer maximalen</p>

C3 Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt		
	Stellungnahme vom 03.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
		Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.
4.3	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.	Kenntnisnahme. Die Begründung sollte um den Hinweis in Kapitel 3.1 im Unterpunkt „Löschwasser“ nachrichtlich ergänzt werden.
4.4	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.	Kenntnisnahme. Die Begründung sollte um den Hinweis in Kapitel 3.1 im Unterpunkt „Löschwasser“ nachrichtlich ergänzt werden.
4.5	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 Bauvorlagenerlasses zu beachten.	Kenntnisnahme. Die Begründung sollte um den Hinweis in Kapitel 3.1 im Unterpunkt „Löschwasser“ nachrichtlich ergänzt werden wengleich anzumerken ist, dass aufgrund der festgesetzten zwei Vollgeschosse nicht mit einer Anleiterhöhe über 8,00 m zu rechnen ist.
5.	Jugendhilfeplanung: 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.	Kenntnisnahme. Die Stadt wird den Hinweis demgemäß in die weitere Planung einbeziehen, wengleich aus der Sicht der Stadt nicht anzunehmen ist, dass das Wohnraumangebot überwiegend durch Familien mit Kindern nachgefragt wird.
6.	Polizeipräsidium Darmstadt: Von verkehrspolizeilicher Seite liegen nach wie vor keine erheblichen Bedenken vor. Leider wurde auch in der aktualisierten Fassung der Begründung nicht auf eine mögliche Planung des Ausbaus des Kastanienwegs eingegangen (siehe vorherige Stellungnahme).	Kenntnisnahme. Ein möglicher Ausbau des Kastanienwegs ist nicht Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzung des hier gegenständlichen Bebauungsplans, die öffentliche Verkehrsfläche ist daher auch nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs. Auch wenn dies in der planerischen Absicht der Stadt läge, so wäre der Ausbau und die konkrete Umgestaltung

C3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt	
	Stellungnahme vom 03.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
		des Kastanienwegs aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlagen als Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Allenfalls die Festsetzung der Straßenparzelle als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist planungsrechtlich zulässig.
7.	Altlasten, Bauaufsicht, Untere Verkehrsbehörde, Sportkreis Darmstadt-Dieburg: Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme.
Beschlussvorschlag: 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: <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 3.3 hinsichtlich der aktuell geltenden Richtlinien zu berichtigen. - Der Textteil zum Bebauungsplan ist in <ul style="list-style-type: none"> • Teil A, Nr. 4.1 hinsichtlich des Verbots über das Vortreten vor die straßenseitige Baugrenze zu • Teil A, Nr. 6.4 um den Hinweis der Substratmenge zu ergänzen; • Teil C um einen zusätzlichen Hinweis zur Löschwasserversorgung zu ergänzen. Im Übrigen hält die Stadt Groß-Umstadt an den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne der vorstehenden städtebaulichen Bewertung der Stellungnahme unverändert fest.		

C4	Amprion GmbH	
	Stellungnahme vom 05.10.2025	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 05.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
	Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen des o. g. Verfahrens, zu dem wir wie folgt Stellung nehmen: In Bezug auf die vorliegende Planung haben wir als räumlich zuständige lokale Nahverkehrsorgan-	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

C5	DADINA	
	Stellungnahmen vom 05.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
	<p>sation nach wie vor erhebliche Bedenken. Im nunmehr offengelegten Planentwurf sind die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebrachten Hinweise zur geplanten Bahnsteigverlängerung in Klein-Umstadt bislang unberücksichtigt geblieben. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese Maßnahme im Kontext des Ausbaus der Odenwaldbahn steht und damit ein hohes öffentliches Interesse verbunden ist. Daher bitten wir die Plangeberin, diesem Umstand im Rahmen der Abwägung dahingehend Rechnung zu tragen, dass der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen jenen Ausbauplänen nicht entgegensteht.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 16.09.2024 (s. Anhang) erhalten wir aufrecht und verweisen zusätzlich auf die am heutigen Tag vom Rhein-Main-Verkehrsverbund abgegebene Stellungnahme.</p> <p><u>Nachrichtlich: Stellungnahme vom 16.09.2024:</u></p> <p>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-Verkehrsverbunds vom 04.09.2024, dessen zu diesem Sachverhalt vorgetragene Hinweise, Empfehlungen und Anregungen wir uns hiermit zu eigen machen.</p> <p>Hingegen begrüßen wir, dass der innerhalb des Teilgeltungsbereich 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>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.</p> <p>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 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</p>

C5	DADINA	
	Stellungnahmen vom 05.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
		<p>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> <p>Die ergänzend in Bezug genommene Stellungnahme des Rhein-Main-Verkehrsverbundes enthält alsdann 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 daher nicht gefolgt werden.</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</p>		

C5	DADINA	
	Stellungnahmen vom 05.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
<p>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 02.10.2025	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. 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>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein äußerlich bereits erschlossenes Gebiet in Ortsrandlage, für das die gesamte Erschließung (verkehrlich sowie auch 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 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, 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: Vor der Ausführung von Baumaßnahmen oder Pflanzarbeiten im Nahbereich vorhandener Versorgungsleitungen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über deren genaue</p>

C6	Deutsche Telekom Technik GmbH	
	Stellungnahme vom 02.10.2025	Bewertung der Stellungnahme
		<p><i>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></p> <p><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>
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"> <input type="checkbox"/> für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, <input type="checkbox"/> 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." 	<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 Umliegung oder in privatrechtlichen Vereinbarungen.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p>

C6	Deutsche Telekom Technik GmbH	
	Stellungnahme vom 02.10.2025	Bewertung der Stellungnahme
	<ul style="list-style-type: none"> □ 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 Koordination 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>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"> - 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 17.10.2025	Bewertung der Stellungnahme
	<p>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.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</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>
<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>		

C8 e-netz Südhessen AG		
	Stellungnahme vom 30.10.2025	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.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: Zunächst möchten wir auf unsere bereits eingereichte Stellungnahme vom 17.09.2024 zum gleichnamigen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB verweisen. Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert.</p> <p>Ergänzend haben wir jedoch nach einer ausführlichen Prüfung der nach §4 Abs. 2 BauGB vorgelegten Planungsunterlagen weitere Punkte beziehungsweise Informationen, die wir Ihnen mitteilen möchten:</p>	Kenntnisnahme.
2.	<p>Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Wir beantragen, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Bitte holen Sie sich vor Baubeginn die Bestandspläne sowie unser „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über unser Online-Portal (www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschiessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben) ein.</p>	<p>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 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></p> <p><i>Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuellen Bestandspläne der eNetz-Südhessen sowie das „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über das Online-Portal unter dem Link: www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschiessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben) eingesehen und heruntergeladen werden können.</i></p>
3.	<p>Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung.</p> <p>Ihr Ansprechpartner ist Herr D. K. in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel.: (06151) 701-xxxx.</p> <p>Da im Bereich der geplanten Baumaßnahme sowohl eine Gas ND/MD-Leitung als auch eine Gas-HD-Leitung verläuft hat hier simultan eine Einweisung durch unseren jeweiligen Anlagenbetreiber zu erfolgen. Ihre Ansprechpartner hierfür sind: Gas ND/MD - Hr. W. S.,</p>	Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen die weitergehende Umsetzung des Bebauungsplans und die Erschließung des Plangebiets, wobei anzumerken ist, dass öffentliche Erschließungsmaßnahmen nicht zu erwarten sind. Sollten erforderlichenfalls zusätzliche Beleuchtungen erforderlich werden, so sind Kosten hierfür von den privaten Zustandsstörern zu tragen.

C8	e-netz Südhessen AG	
	Stellungnahme vom 30.10.2025	Bewertung der Stellungnahme
	Tel.: (06151) 701-xxxx. Gas HD - Hr. V. H., Tel.: (06151) 701-xxxx.	
<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"> - Der Textteil zum Bebauungsplan ist in Teil C um einen zusätzlichen Hinweis zum Schutz von Leistungen 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>		

C9	Gascade Gastransport GmbH	
	Stellungnahme vom 08.10.2025	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>Nachträgliche Lageänderungen in der Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.</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>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass eine Veränderung des räumlichen Geltungsbereichs durch Erweiterung auf externe Ausgleichsflächen nicht beabsichtigt ist. Damit wird die vorgelegte Stellungnahme, in der aus hiesiger Sicht keine Anregungen vorgetragen werden, als abschließend gewertet.</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 es 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</p>

C9	Gascade Gastransport GmbH	
	Stellungnahme vom 08.10.2025	Bewertung der Stellungnahme
		<p>berücksichtigen kann und hierdurch Gemeinwohlinteressen 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 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.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>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.</p>		

C10	HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement	
	Stellungnahme vom 07.11.2025	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 Straßenbaulasträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die rechtlichen Grundlagen zum Lärmschutz sind als bekannt Voraus zu setzen.</p>

C10 HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement		
	Stellungnahme vom 07.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
	<ul style="list-style-type: none"> Der Geltungsbereich des Plangebietes schließt Flächen in unmittelbarer Nähe der L 3065 ein. Straßenrechtlich ist der Abschnitt der Landestraße als freie Strecke festgesetzt. Ein zu- und abfahren im Bereich des Teilgeltungsbereichs 2 auf die L 3065 ist nicht zulässig. <p>Hessen Mobil strebt in einem Parallelverfahren zum Bebauungsplan die Festsetzung einer straßenrechtlichen OD an.</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> <p>Kenntnisnahme.</p>
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 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 29.10.2025	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Wir äußern auch weiterhin keine Anmerkungen zur vorliegenden Planung.</p> <p>Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Bedenken haben können, die uns nicht bekannt sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird festgestellt, dass der Stadt von kammerzugehörigen Unternehmen weder Stellungnahmen vorliegen noch Kenntnisse darüber bestehen, dass deren Belange durch die gegenständliche Bauleitplanung</p>

		berührt sein könnten. In diesem Sinne ist hinreichend zutreffend davon auszugehen, dass keine Belange der Bauleitplanung entgegenstehen.
--	--	--

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.

C12	Landesamt für Denkmalpflege Hessen – HessenArchäologie
------------	---

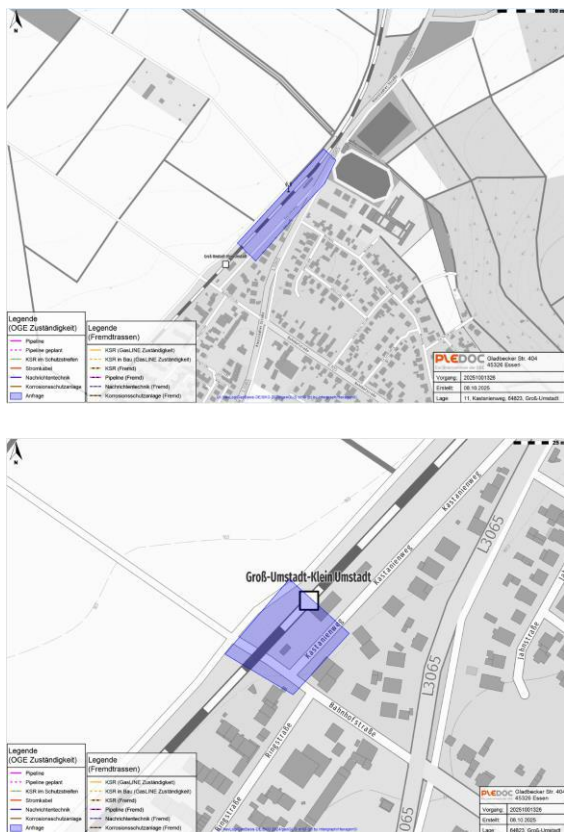
	Stellungnahme vom 29.10.2025	Bewertung der Stellungnahme
	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 05.09.2024, zu der sich keine Änderung ergeben hat.	Kenntnisnahme. Auf die Behandlung der Stellungnahme vom 05.09.2024 wird verwiesen. Hierin hat die Beteiligte mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht würden. Die Belange der hessenArchäologie seien ausreichend berücksichtigt (Seite 7 Punkt C1 im Textteil und Seite 32ff Punkt 3.4 in der Begründung zum B-Plan).

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	PLEdoc GmbH, Netzverwaltung Essen
------------	--

	Stellungnahme vom 08.10.2025	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>	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.

C13	PLEdoc GmbH, Netzverwaltung Essen	
	Stellungnahme vom 08.10.2025	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>  <p>Anlage: Übersichtskarten (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)</p>	
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>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.</p>		

C14	Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg, Führungsgruppe	
	Stellungnahme vom 02.10.2025	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Von verkehrspolizeilicher Seite liegen nachwievor keine erheblichen Bedenken vor. Leider wurde auch in der aktualisierten Fassung der Begründung nicht auf eine mögliche Planung des Ausbaus des Kastanienwegs eingegangen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein möglicher Ausbau des Kastanienwegs ist nicht Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzung des hiergegenständlichen Bebauungsplans, die öffentliche Verkehrsfläche ist daher auch nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs. Auch wenn dies in der planerischen Absicht der Stadt läge, so wäre der Ausbau und die konkrete Umgestaltung des Kastanienwegs aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrund-</p>

C14	Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg, Führungsgruppe	
	Stellungnahme vom 02.10.2025	Bewertung der Stellungnahme
		lagen als Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Allenfalls die Festsetzung der Straßenparzelle als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist planungsrechtlich zulässig.
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, Abteilung Einsatz E44, Städtebauliche Kriminalprävention	
	Stellungnahme vom 02.10.2025	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Zum vorliegenden Bebauungsplan, mit dem Zweck ein ehemals als Bahnanlage genutztes Grundstück für eine künftige Wohnnutzung nutzbar zu machen, bestehen aus Sicht des kriminalpräventiven Städtebaus keine Bedenken.</p> <p>Für allgemeine und spezifische Fragen zum Thema „Kriminalprävention im Städtebau“ und stadtbildverträglicher Überfahrtschutz, stehen wir Ihnen / der Kommune gerne zur Verfügung. Wir beraten kostenlos, neutral und ganz individuell. Dazu nehmen wir an Besprechungsunden, 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>Auf diese Weise ist es der Polizei möglich, Erkenntnisse über kriminalitätsfördernde oder –hemmende Faktoren, als Impuls für Ideen in der Planungsphase einzubringen und damit die objektive und subjektive Sicherheit nachhaltig und positiv zu beeinflussen.</p> <p>Über eine Einbindung zur Mitarbeit in frühen, informellen Planungsstadien und Abstimmungsprozessen, würden wir uns in weiteren Gestaltungsprozessen sehr freuen. Weiterführende Informationen finden Sie auch auf unserer Homepage: https://www.polizeiberatung.de/themen-und-tipps/staedtebau/</p>	Kenntnisnahme.
Beschlussvorschlag:		
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.		

C16	RMV - Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	
	Stellungnahme vom 28.10.2025 / 05.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
	<p><u>Stellungnahme vom 28.10.2025:</u></p> <p>Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir unsere Stellungnahme vom 04.09.2024 aufrecht erhalten. Zur Information haben wir die Email nochmals beigefügt.</p> <p><u>Nachrichtlich: Stellungnahme vom 04.09.2024:</u></p> <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 Ergebnisse 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>Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Behandlung der Stellungnahme vom 04.09.2025 wird auf die entsprechende Vorlage verwiesen. Nachrichtlich wird die dort erfolgte Bewertung der Stellungnahme erneut zur Kenntnis gegeben:</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>

C16	RMV - Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	
	Stellungnahme vom 28.10.2025 / 05.11.2025	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 Teilgeltungsbereich 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 (Teilgeltungsbereich 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 denkbares 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>

C16	RMV - Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	
	Stellungnahme vom 28.10.2025 / 05.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
	<p><u>Stellungnahme vom 05.11.2025:</u></p> <p>Zu unserer Stellungnahme vom 28.10.2025 haben wir folgenden Nachtrag mitzuteilen: Wir möchten darauf hinweisen, dass laut unserem Kenntnisstand die DB InfraGO AG mit der Planung begonnen</p>	<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>Kenntnisnahme. Auswirkungen auf die vorstehenden Bewertungen hat dies jedoch nicht.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Auf das Abwägungsergebnis und die städtebauliche Bewertung der Stellungnahme vom 04.09.2024 wird verwiesen, die hiermit nochmals bestätigt wird. Die 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>		

C17	BUND, Landesverband Hessen e.V., Ortsverband Groß-Umstadt	
	Stellungnahme vom 10.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Der BUND begrüßt die Festsetzungen im Bebauungsplan „Kastanienweg zur Verminderung des Eingriffs, die Festsetzungen zur Versickerung und Nutzung von Regenwasser, zur Dachbegrünung, zum Ausschluss von Schottergärten, zur Minderung des Vogelschlags an Glasflächen, die Vorgaben zu Pflanzmaßnahmen (Ausschluss von Thuja, Nadelgehälsen und Kischlorbeer) und die Aufnahme der Vorgaben der Lichtleitlinie.</p> <p>Wir bedauern, dass die ursprüngliche Planung von 5 Wohngebäuden sowie die Überdachung der Stellplätze mit PV-Anlagen nicht realisiert werden soll. Dies bedeutet einen Verzicht auf eine Flächenausnutzung, die dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB entspricht.</p> <p>Wir vermissen die Darstellung der Flächen, die für Stellplätze, Garagen usw. befestigt oder überbaut werden dürfen und die Bodenversiegelung erkennen lassen.</p>	<p>Es wird zunächst festgestellt, dass die Stellungnahme nach Fristende (07.11.2025) eingegangen ist. Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können nach § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Es wird dennoch die nachfolgende Bewertung abgegeben:</p> <p>Die benannten Festsetzungen im Bebauungsplan werden begrüßt, diese Einschätzung bestätigt die ökologische Ausrichtung der Planung und wird in der Abwägung zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich des Vorhabens ist festzustellen, dass bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von drei</p>

C17	BUND, Landesverband Hessen e.V., Ortsverband Groß-Umstadt	
	Stellungnahme vom 10.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Die Dimensionierung der geplanten Kompensationsfläche von 400 m² wurde im Planteil mit rund 300 m² dargestellt und muss erweitert werden. Die in der Ausgleichsberechnung angegebene Fläche von 1878 m² für arten- und strukturarme Hausgärten (11.221) lässt sich in der Plandarstellung nicht finden. Dies muss im Plan und mit entsprechender Festsetzung im Textteil nachgetragen werden. Die bisherige Umgrenzung des Grundstücks mit Hecken und anderen Gehölzen sollte erhalten bleiben oder ein Ersatz in die Planung aufgenommen werden.</p> <p>Auch wenn im städtebaulichen Vertrag Vereinbarungen für die Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärmeerzeugung getroffen wurden, so vermissen wir entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß §9 (1) 23b BauGB. Die Dachflächen der Wohngebäude, Garagen oder Carports sollten zusätzlich zur Begrünung für Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) genutzt werden. Eine solche Festsetzung im Bebauungsplan bzw. Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag wäre unabhängig vom Vertragspartner und hätte Vorbildcharakter für nachfolgende Bebauungspläne. Für eine nachhaltige Energieversorgung bietet sich eine Nahwärmeversorgung mittels Wärmepumpe in Kombination mit PV-Anlagen und dem Angebot eines Mieterstrommodells an. Diese könnte auch von einem externen Dienstleister, z.B. der Umstädter Energiegenossenschaft betrieben werden.</p>	<p>geplanten Gebäuden auszugehen war, jedoch kann nachvollzogen werden, dass eine bessere Ausnutzung durch eine Mehrzahl von Wohngebäuden und die Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikanlagen bedauert wird. Die Begrenzung der baulichen Dichte auf drei Baukörper beruht auf städtebaulichen und wirtschaftlichen Überlegungen im Zuge der Abwägung konkurrierender Belange, insbesondere der städtebaulichen Einbindung, der Erschließungssituation sowie der Berücksichtigung nachbarlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB stellt kein Maximierungsgebot der baulichen Ausnutzung dar, sondern ist im Rahmen der planerischen Gesamtabwägung mit anderen Belangen in Einklang zu bringen. Vor diesem Hintergrund wird an der Gebäudezahl festgehalten. Auch mit Blick auf die Vermarktbarkeit sind dem Vorhaben insgesamt Grenzen gesetzt.</p> <p>Hinsichtlich der zeichnerischen Darstellung der zulässigen befestigten bzw. überbauten Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird festgestellt, dass ein dementsprechender Planeintrag erfolgt ist im Sinne der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB. Somit schafft die Plandarstellung in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen (Textteil zum Bebauungsplan, Teil A, Nr. 4.2, Nr. 5) neben der Lage der zulässigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auch eine hinreichende Klarheit über Art und Umfang zulässiger Versiegelungen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Versiegelungsgrad) ergibt sich aus der zulässigen GRZ = 0,4 und der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung um 50%, hier bis zu einer GRZ = 0,6. Eine weitergehende Präzisierung ist nicht erforderlich, um die gewünschte Transparenz und Rechtsklarheit zu gewährleisten.</p> <p>Hinsichtlich der angesprochenen Abweichung zwischen der im Planteil dargestellten Kompensationsfläche (ca. 300 m²) und der in der Begründung genannten Kompensationsfläche von 400 m² wird der Hinweis als berechtigt angesehen. Die Flächenbilanz in der Begründung (Kapitel 5.3) wird entsprechend angepasst. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche geringfügig entlang der Straßenparzelle der Kleestädter Straße (Parzelle Nr. 1/1) verlängert wurde, um eine direkte Befahrbarkeit hierdurch zu unterbinden. Die berichtigte Flächengröße für die Ausgleichsfläche beträgt nunmehr 316 m², diese Fläche wurde auch in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz korrigiert.</p>

C17	BUND, Landesverband Hessen e.V., Ortsverband Groß-Umstadt	
	Stellungnahme vom 10.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
		<p>Die in der Ausgleichsbilanz ausgewiesene Fläche für arten- und strukturarme Hausgärten in einer Größe von – berichtigt – 1945 m², die als solche nicht im Plan zu verorten ist. Vielmehr ergibt sich die Fläche rechnerisch aus dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung und dem daraus sich ergebenden Anteil aus bebaubarer und – für die Hausgärten relevant – nicht überbaubarer Grundstücksfläche. Die Herleitung der Flächengröße ist im Umweltbericht, Kapitel II.5 näher erläutert.</p> <p>Der Anregung, die bestehende Grundstückseinfriedung in Form von Hecken und sonstigen Gehölzen zu erhalten oder einen gleichwertigen Ersatz festzusetzen, wird zur Kenntnis genommen. Der Erhalt bzw. die Neuanlage entsprechender Grün- und Gehölzstrukturen wird bei der Umsetzung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans planerisch berücksichtigt. Eine zwingende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze sollte hingegen nicht erfolgen, da hierdurch die Baumaßnahmen und die Umsetzung des Vorhabens erschwert werden würde.</p> <p>Die Forderung nach einer verbindlichen Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, insbesondere zur Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen, wurde ausführlich geprüft. Eine verbindliche Regelung wurde in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vereinbart. Dort soll neben der Nutzung von Solarenergie ein nachhaltiges Energiekonzept realisiert werden, das darauf abzielt, den Energieverbrauch zu senken, natürliche Ressourcen zu schonen, niedrige Betriebskosten zu erreichen, den Ausstoß von klimaschädlichem CO₂ zu reduzieren und somit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Dies soll durch Regelungen erreicht werden zum Gebäude-/ Dämmstandard (mindestens Effizienzhaus 55-Standard nach GEG 2020-11, zur Wärmezeugung durch hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpen (zur Beheizung und Trinkwassererwärmung) und zu PV-Anlagen für die Stromerzeugung, womit angestrebt wird, den Betrieb der Wärmepumpen möglichst weitgehend durch selbst erzeugten PV-Strom zu versorgen. Die Erzeugung von Wärme und Strom erfolgt dezentral und ohne fossile Energien. Die Kombination von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung ist technisch möglich, wurde jedoch nicht zwingend festgesetzt.</p> <p>Die Anregung zur Realisierung einer nachhaltigen Energieversorgung in Form einer Nahwärmelösung auf Basis von Wärmepumpen in Kombination mit</p>

C17	BUND, Landesverband Hessen e.V., Ortsverband Groß-Umstadt	
	Stellungnahme vom 10.11.2025	Bewertung der Stellungnahme
		<p>Photovoltaikanlagen sowie eines Mieterstrommodells wird als zukunftsweisend bewertet und wurde aufgrund der Regelungen im städtebaulichen Vertrag bereits angemessen berücksichtigt. Eine verbindliche Festsetzung eines konkreten Versorgungssystems im Bebauungsplan ist jedoch aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht möglich. Die Umsetzung entsprechender Konzepte bleibt daher – soweit nicht bereits vertraglich geregelt – der Vorhabenträgerschaft bzw. möglichen externen Energieversorgern überlassen und kann im Rahmen freiwilliger Vereinbarungen weiterverfolgt 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 wird in Kapitel 5.3 hinsichtlich der Flächenbilanz angepasst. <p>Im Übrigen hält die Stadt Groß-Umstadt an den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne der vorstehenden städtebaulichen Bewertung der Stellungnahme unverändert fest.</p>		

Groß-Umstadt, Lautertal, den 18.12.2025

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH

Anlagen:

Zu C1 Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 05.11.2025:
 Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), Stand 16.06.2020

Stand: 16.06.2020

Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Vorgaben für Antragsteller für die Erstellung des Fachbeitrags WRRL

I. Vorbemerkungen

Die Zielvorgaben der WRRL sind als verbindliche Vorgaben bei der Zulassung von einzelnen Vorhaben zu beachten (Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 01.07.2015 - C 461/13) und entsprechend in den Antragsunterlagen mit einem „Fachbeitrag WRRL“ zu berücksichtigen und abzuhandeln.

Die Vorgaben der WRRL sind in Deutschland für oberirdische Gewässer und Grundwasser im Wesentlichen in den §§ 27, 28 und 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Oberflächengewässerverordnung (OGewV) sowie der Grundwasserverordnung (GrwV) umgesetzt.

Danach sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden wird und ein guter ökologischer und guter chemischer Zustand (Potenzial) erhalten oder erreicht wird.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird, alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden und ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird.

Die OGewV enthält die Vorgaben für die Einstufung des chemischen Zustandes und des ökologischen Zustands bzw. ökologischen Potenzials der Oberflächenwasserkörper. Die GrwV regelt die Einstufung des mengenmäßigen und chemischen Zustands der Grundwasserkörper.

Sofern Oberflächenwasserkörper oder Grundwasserkörper durch ein Vorhaben potentiell betroffen sind, sind das **Verschlechterungsverbot** (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WHG bzw. § 27 Abs. 2 Nr. 1 WHG) und das **Zielerreichungsgebot** (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WHG bzw. § 27 Abs. 2 Nr. 2 WHG) zwingend zu berücksichtigen.

Damit sind im Fachbeitrag WRRL die folgenden Fragen zu beantworten:

1. zum Verschlechterungsverbot

Sind vorhabenbedingt Verschlechterungen des chemischen Zustands und/oder des ökologischen Zustands (Potenzials) der unmittelbar oder mittelbar betroffenen Oberflächenwasserkörper zu erwarten?

Sind Verschlechterungen des mengenmäßigen und chemischen Zustands der unmittelbar oder mittelbar betroffenen Grundwasserkörper durch das Vorhaben zu erwarten?

2. zum Zielerreichungsgebot

Bleiben der gute chemische Zustand und der gute ökologische Zustand (Potenzial) der unmittelbar oder mittelbar betroffenen Oberflächenwasserkörper bei Realisierung des Vorhabens bestehen bzw. erreichbar?

Bleiben der gute mengenmäßige und gute chemische Zustand der unmittelbar oder mittelbar betroffenen Grundwasserkörper bei Realisierung des Vorhabens bestehen bzw. erreichbar?

Das bedeutet: Die Zielerreichung zu dem nach der WRRL maßgeblichen Zeitpunkt darf durch das Vorhaben weder unmöglich gemacht noch gefährdet werden (*vgl. EUGH, Urteil vom 1.07.2015, Az. C 461/13, siehe auch NVwZ 2015, 1041 (1044 Rn. 51); Czychowski/Reinhardt, WHG, § 27 Rn 15a*).

Darüber hinaus ist für Grundwasserkörper das Gebot zur Trendumkehr (Umkehr aller signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlichen Tuns) gem. § 47 Abs. 1 Nr. 2 WHG zu beachten.

II. Anwendungsbereich

Die §§ 27 ff., 47 ff. WHG müssen in jedem wasserrechtlichen Verwaltungsverfahren geprüft und ein Verstoß ausgeschlossen werden. Daher ist grundsätzlich in allen Fällen ein Fachbeitrag WRRL erforderlich.

Der nachfolgende ‚Inhalt Fachbeitrag WRRL‘ bildet jedoch einen Maximalkatalog ab. In Abstimmung mit allen beteiligten Fachdezernaten des Regierungspräsidiums Darmstadt (IV/Da 41.1 – Grundwasser –, 41.2 – Oberflächengewässer – oder 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz –) kann bei Bedarf die Ausarbeitung - den konkreten Gegebenheiten Rechnung tragend - angepasst werden.

III. Inhalt Fachbeitrag WRRL

1. Zusammenfassende Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben (Umfang, Dauer etc.) ist mit seinen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu beschreiben.

2. Identifizierung und Beschreibung der betroffenen Wasserkörper

Alle vom Vorhaben direkt und indirekt betroffenen Wasserkörper sollten benannt, beschrieben und charakterisiert werden. Bitte beachten Sie dazu die Hinweise zum Bezug

von Daten in Abschnitt IV. Fehlende Daten sind in Abstimmung mit dem jeweiligen Fachdezernat ggf. zu erheben.

2.1 Oberflächenwasserkörper (OWK)

Allgemeine Kenndaten:

OWK-Name, OWK-Nr., Flussgebietseinheit, Bearbeitungsgebiet, Bundesland, Länge des WK, Fließgewässertyp, Ausweisung HMWB (heavily modified waterbody = erheblich veränderter Wasserkörper) oder NWB (natural water body = natürlicher Wasserkörper), Bewirtschaftungsziel und ggf. Ausnahmen, Anzahl und Lage der Querbauwerke im Wasserkörper, Flächennutzung im Umfeld, Schutzgebiete

Spezifische Kenndaten:

Ökologischer Zustand / Ökologisches Potenzial

Bezogen auf den ökol. Zustand / das ökol. Potenzial: Beschreibung aller Komponenten gem. Anlage 3 sowie 6 und 7 der Oberflächengewässerverordnung (OGewV).

Biologische Qualitätskomponenten:

Biologische Qualitätskomponenten gem. Anlage 3 Nr. 1 OGewV				
Qualitätskomponentengruppe	Qualitätskomponente	Parameter	Kategorie	
			Flüsse	Seen
Gewässerflora	Phytoplankton	Artenzusammensetzung, Biomasse	X ¹	X
	Makrophyten/ Phytobenthos	Artenzusammensetzung, Artenhäufigkeit	X	X
Gewässerfauna	Benthische wirbellose Fauna	Artenzusammensetzung, Artenhäufigkeit	X	X
	Fischfauna	Artenzusammensetzung, Artenhäufigkeit, Altersstruktur	X	X

¹ Bei planktondominierten Fließgewässern zu bestimmen.

Unterstützende Qualitätskomponenten:

Hydromorphologische Qualitätskomponenten gem. Anlage 3 Nr. 2 OGewV			
Qualitätskomponente bzw. Qualitätskomponentengruppe	Parameter	Kategorie	
		Flüsse	Seen
Wasserhaushalt	Abfluss und Abflussdynamik	X	
	Verbindung zu Grundwasserkörpern	X	X

	Wasserstandsdynamik		X
	Wassererneuerungszeit		X
Durchgängigkeit		X	
Morphologie	Tiefen- und Breitenvariation	X	
	Tiefenvariation		X
	Struktur und Substrat des Bodens	X	
	Menge, Struktur und Substrat des Bodens		X
	Struktur der Uferzone	X	X

Chemische und allgemeine physikalisch-chemische Qualitätskomponenten gem. Anlage 3 OGWV			
Qualitätskomponentengruppe	Qualitätskomponente	Kategorie	
		F	S
Chemische Qualitätskomponenten gem. Anlage 3 Nr. 3.1 OGWV	Flussgebietspezifische Schadstoffe, synthetische und nichtsynthetische Schadstoffe in Wasser, Sedimenten oder Schwebstoffen (Schadstoffe nach Anlage 6 der OGWV)	X	X
Allgemeine physikalisch-chemische Qualitätskomponenten gem. Anlage 3 Nr. 3.2 und Anlage 7 OGWV	Sichttiefe		X
	Temperaturverhältnisse	X	X
	Sauerstoffhaushalt	X	X
	Salzgehalt	X	X
	Versauerungszustand	X	X
	Nährstoffverhältnisse	X	X

Chemischer Zustand

Bezogen auf den chemischen Zustand Beschreibung aller Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen für Stoffe gemäß Anlage 8 der OGWV.

2.2 Grundwasserkörper

Allgemeine Kenndaten:

GWK-Name, GWK-Nr. bzw. ID,
Bearbeitungsgebiet, Bundesland, Größe des GWK, Hydrologische Kennwerte
(GW-neubildung, GW-entnahme, mittlere Niederschlagssumme),
Grundwasserlandschaft(en), Bewirtschaftungsziel und ggf. Ausnahmen,
Flächennutzung im Umfeld, Schutzgebiete

Spezifische Kenndaten:

Mengenmäßiger Zustand

Bezogen auf den mengenmäßigen Zustand Beschreibung aller Komponenten
gem. § 4 der Grundwasserverordnung (GrwV).

Chemischer Zustand

Bezogen auf den chemischen Zustand - Beschreibung aller Komponenten gem.
§§ 5 und 7 sowie Anlage 2 der GrwV.

3. Prüfung des Verschlechterungsverbotes

3.1 Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens

Zu Beginn der Erstellung eines Fachbeitrages WRRL sollte
sowohl für alle direkt, als auch indirekt betroffenen Oberflächenwasserkörper und
Grundwasserkörper geprüft werden, ob die Auswirkungen des Vorhabens

- a) nicht zu einer messbaren Verschlechterung führen
- b) nur zu einer kurzzeitigen, nicht dauerhaften Verschlechterung führen.

Die entsprechenden Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen
Wasserkörper und die Darlegung, dass keine oder nur eine kurzzeitige
Verschlechterung der Wasserkörper, aufgrund eines der oben aufgeführten
Aspekte, vorliegt, sind nachvollziehbar darzustellen und begründet darzulegen.
Eine ausführliche Prognose der vorhabenbedingten Auswirkungen ist in den
Fällen, in denen, gemäß den vorher genannten Vorgaben, eine Verschlechterung
der betroffenen Wasserkörper ausgeschlossen werden kann, nicht erforderlich.
In diesen Fällen kann davon ausgegangen werden, dass das
Verschlechterungsverbot dem Vorhaben nicht entgegensteht. Die Prüfung des
Verschlechterungsverbots ist damit abgeschlossen.

(Als nächster Schritt ist dann das Zielerreichungsgebot (s.u. Kapitel 4) zu
prüfen.)

Kann nicht eindeutig dargelegt und begründet werden, dass keine oder nur eine
kurzzeitige Verschlechterung der Wasserkörper vorliegt, sind die nachfolgenden
Schritte abzuarbeiten.

3.2 Prognose und Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf den Zustand des

Wasserkörpers/der Wasserkörper

3.2.1 Prognose der vorhabenbedingten Auswirkungen auf den Zustand des Wasserkörpers/der Wasserkörper

- a. Oberflächenwasserkörper**
- b. Grundwasserkörper**

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf die unter Kapitel 2 beschriebenen Komponenten (spez. Kenndaten) des / der Wasserkörper/s, sind nachvollziehbar abzuarbeiten, darzustellen und begründet darzulegen.

3.2.2 Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf den Zustand des Wasserkörpers/der Wasserkörper unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- a. Oberflächenwasserkörper**
- b. Grundwasserkörper**

Im Rahmen der Bewertung zeigt sich, ob eine Verschlechterung durch das Vorhaben vorliegt.

Insofern die Bewertung ergibt, dass eine Verschlechterung vorliegt, besteht die Möglichkeit, diese durch begleitende Maßnahmen zu vermindern, vermeiden oder auszugleichen. Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind darzulegen und dann im Rahmen der abschließenden Bewertung zu berücksichtigen.

4. Prüfung des Zielerreichungsgebotes

4.1 Prognose und Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Erreichbarkeit des guten Zustands

4.1.1 Prognose der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Erreichbarkeit des guten Zustands des Wasserkörpers/der Wasserkörper

- a. Oberflächenwasserkörper**
- b. Grundwasserkörper**

Unter diesem Punkt ist zu prüfen, ob das geplante Vorhaben den Zielvorgaben des Bewirtschaftungsplans und der Maßnahmenprogramme sowie der Umsetzung der in den Maßnahmenprogrammen angedachten Maßnahmen entgegensteht.

Zunächst sind die entsprechenden inhaltlichen und zeitlichen Zielvorgaben des Bewirtschaftungsplanes und die zu deren Erreichung geplanten Maßnahmen der Maßnahmenprogramme in den betroffenen Wasserkörpern zu benennen.

Alle möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Zielerreichung und die Umsetzung der geplanten Maßnahmen sind nachvollziehbar darzustellen und begründet darzulegen.

Die aktuell geplanten, sich in Bearbeitung befindenden und abgeschlossenen

Maßnahmen innerhalb des Wasserkörpers/der Wasserkörper sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu erfragen.

4.1.2 Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Erreichbarkeit des guten Zustands des Wasserkörpers/der Wasserkörper

a. Oberflächenwasserkörper

b. Grundwasserkörper

Im Rahmen der Bewertung zeigt sich, ob das Vorhaben der Umsetzung der festgelegten Ziele und Maßnahmen im Maßnahmenprogramm, und somit dem Zielerreichungsgebot, entgegensteht.

HINWEIS: Steht das Vorhaben dem Verschlechterungsverbot und / oder dem Zielerreichungsgebot entgegen, ist die Voraussetzung für eine Ausnahme zu prüfen.

5. Prüfung des Gebots der Trendumkehr

5.1 Prognose und Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Gebot der Trendumkehr hinsichtlich des Grundwasserkörpers

5.1.1 Prognose der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Erreichbarkeit des Gebots der Trendumkehr

a. Grundwasserkörper

Unter diesem Punkt ist zu prüfen, ob das geplante Vorhaben den Vorgaben des § 47 Abs.1 Nr. 2 WHG entspricht. Er verpflichtet für die nach § 3 GrwV als gefährdet eingestuften Grundwasserkörper schon vor Erreichen der Schwellenwerte der Grundwasserverordnung alle signifikanten und anhaltenden Trends anthropogen begründeter ansteigender Schadstoffkonzentrationen umzukehren. Die Vorschrift erfasst den Fall der sukzessiven Erhöhung von Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser und verpflichtet durch die Forderung nach Umkehr, zur Bewirkung einer Schadstoffminderung in dem betroffenen Grundwasserkörper. Der Befund steigender Belastung des Grundwassers verpflichtet die Bewirtschaftung für eine Verminderung der Schadstoffe Sorge zu tragen.

Zunächst sind alle signifikanten und anhaltenden Trends anthropogen begründeter ansteigender Schadstoffkonzentrationen für den betroffenen Grundwasserkörper zu benennen. Es ist darzulegen welche anthropogenen Schadstoffkonzentrationen durch das Vorhaben zu erwarten sind und ob diese zu einer Verstärkung oder Verminderung des Trends beitragen. Dies ist vor allem dann durchzuführen, wenn bei dem Vorhaben vom Stand der Technik abgewichen wird. Alle möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Zielerreichung sind nachvollziehbar darzustellen, sofern die Voraussetzungen des § 47 Abs. 1 Nr. 2 WHG vorliegen.

5.1.2 Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Erreichbarkeit des Gebots der Trendumkehr

a. Grundwasserkörper

Im Rahmen der Bewertung zeigt sich, ob das Vorhaben der Einhaltung des Gebots der Trendumkehr entgegensteht. Sofern die Bewertung ergibt, dass eine gebotene Trendumkehr nicht prognostiziert werden kann, muss geprüft werden, ob die Möglichkeit besteht, diese Entwicklung durch begleitende Maßnahmen zu vermeiden, vermindern oder auszugleichen. Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind darzulegen und gegebenenfalls im Rahmen der abschließenden Bewertung zu berücksichtigen. Als Instrumente zur Umkehr steigender Trends kommen die Festsetzung geeigneter Inhalts- und Nebenbestimmungen (§ 13 WHG) in Betracht.

HINWEIS: Steht das Vorhaben dem Gebot der Trendumkehr entgegen, ist die Voraussetzung für eine Ausnahme zu prüfen.

6. Prüfung der Voraussetzung für eine Ausnahme

Darlegung von Angaben zur Beurteilung einer Ausnahme nach den Vorgaben von § 31 Abs. 2 WHG

- neue Veränderung der physischen Gewässereigenschaften oder des Grundwassers
- Gründe für die Veränderung sind von übergeordnetem öffentlichen Interesse bzw. höherer Nutzen der Veränderung für Gesundheit oder Sicherheit des Menschen oder für nachhaltige Nutzung, als der Nutzen der Erreichung der Bewirtschaftungsziele für die Umwelt und die Allgemeinheit
- Ziele, die Veränderungen erforderlich machen, können nicht mit anderen Maßnahmen erreicht werden (Alternativen), die
 - geringere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt haben
 - technisch durchführbar sind
 - nicht mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden sind
- geeignete Maßnahmen um nachteilige Auswirkungen auf den Gewässerzustand zu verringern

Zu den einzelnen Aspekten des § 31 Abs. 2 WHG sind die jeweiligen Gründe auszuführen, weshalb eine Ausnahme von den Bewirtschaftungszielen vorliegt.

Die Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahme muss sowohl für das Verschlechterungsverbot, als auch für das Zielerreichungsgebot erfolgen.

7. Zusammenfassung

IV. Hinweise zum Bezug von relevanten Daten

Wesentliche Grundlagen für die Abarbeitung der Thematik sind den Angaben des WRRL - Bewirtschaftungsplans und -Maßnahmenprogramms und damit verbundenen Dokumenten zu entnehmen: www.flussgebiete.hessen.de

Zahlreiche Informationen und Daten können visualisiert in Kartenform dem WRRL-Viewer entnommen werden: <http://wrrl.hessen.de>

Weitere Informationen und Daten sind bei den zuständigen Wasserbehörden und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (www.hlnug.de) zu erhalten.

Quellen:

[1] Hanusch, M.; Sybertz, J. Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie – Vorgehensweise bei Straßenbauvorhaben; ANLIEGEN NATUR 40 (2), 2018 S. 95 ff

[2] Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz; Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie - Leitfaden zur Erstellung des Fachbeitrages Wasserrahmenrichtlinie, 26.11.2018

S:\4\Abteilungsbüro\4all.b\Leitung\Abteilungsverfügungen\Fachbeitrag WRRL\Fachbeitrag_WRRL_IV-Da Endfassung 2020-06-16.docx