



STADT GROSS-UMSTADT

Bebauungsplan
„Kastanienweg“

Begründung mit Umweltbericht
Satzung

19.02.2026

IP-KONZEPT

Stadtplaner _____

_____ Ingenieure

Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

www.ip-konzept.de



Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

mail@ip-konzept.de

www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN	6
I BEGRÜNDUNG	7
1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung	7
1.1 Anlass und Planungserfordernis.....	7
1.2 Strukturelle Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	9
1.3 Städtebauliche Prägung des Gebietes und dessen Umfeld	9
2 Planungsrechtliche Grundlagen	11
2.1 Planungsvorgaben Regionalplan / Flächennutzungsplan.....	11
2.2 Natura 2000 - Gebiete	13
2.3 Aufstellungsverfahren.....	13
2.4 Verfahrensdurchführung.....	15
2.5 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	17
3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	22
3.1 Technische und verkehrliche Erschließung.....	22
3.2 Wasserwirtschaftliche Belange.....	28
3.3 Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz und Bodenversiegelung	31
3.4 Denkmalschutz.....	33
3.5 Immissionsschutz	37
3.6 Umweltprüfung und Artenschutz	42
3.6.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	42
3.2.2 Belange des Artenschutzes	44
3.7 Starkregen	49
4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	50
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	50
4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	50
4.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	53
4.1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	54
4.1.4 Verkehrsflächen	55
4.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	55



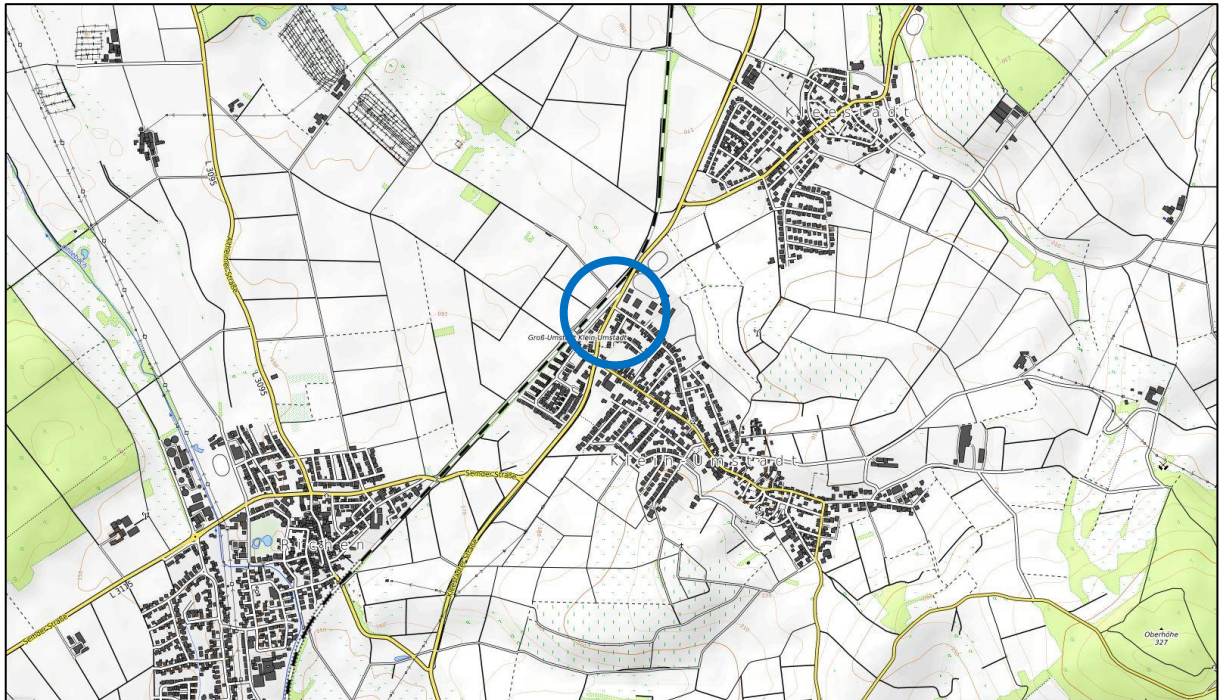
4.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	57
4.3	Kennzeichnung und Hinweise	58
5	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	59
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	59
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	59
5.3	Flächenbilanz	59
6	Anlagen	59
II	UMWELTBERICHT	60
II 1.	Einleitung	60
II. 1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	60
II. 1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	60
II. 1.3	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	60
II. 1.4	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	61
II. 1.5	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	62
II. 1.6	Angewandte Untersuchungsmethoden	63
II. 2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands sowie der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	63
II. 2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	63
II. 2.2	Schutzgut Mensch	64
II. 2.3	Schutzgut Boden	65
2.3.1	Bodenziele	65
2.3.2	Vorbelastungen Boden	65
2.3.3	Zusammenfassende Bewertung Boden	66
2.3.4	Boden und Erheblichkeit des Eingriffes	66
2.3.5	Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung	66
2.3.6	Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung	67
2.3.7	Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes	67
2.3.8	Bodenausgleichsmaßnahmen	67
2.3.9	Planungsalternativen Boden	68
2.3.10	Monitoring Boden	69
2.3.11	Allgemeine Zusammenfassung Boden	69
II. 2.4	Schutzgut Wasser	70
II. 2.5	Schutzgüter Klima und Luft	70
II. 2.6	Schutzgüter Flora und Fauna	71
2.6.1	Vegetation / Biotoptypen	71
2.6.2	Fauna	72
II. 2.7	Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild	72
II. 2.8	Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter	72
II. 2.9	Schutzgut Mensch	73
II. 2.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	73



II. 3	Landschaftsplanerische Zielsetzung.....	73
II. 4	Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	74
II. 4.1	Schutzgut Boden	74
4.1.1	Auswirkungen.....	74
4.1.2	Maßnahmen	75
4.1.3	Monitoring Boden	75
II. 4.2	Schutzgut Wasser	76
4.2.1	Auswirkungen.....	76
4.2.1	Maßnahmen	76
II. 4.3	Schutzgüter Klima und Luft	77
4.3.1	Auswirkungen.....	77
4.3.2	Maßnahmen	77
II. 4.4	Schutzgüter Flora und Fauna	77
4.4.1	Auswirkungen Vegetation / Biotope.....	77
4.4.3	Auswirkungen Fauna.....	78
4.4.4	Maßnahmen Fauna	79
II. 4.5	Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild	79
4.5.1	Auswirkungen.....	79
4.5.2	Maßnahmen	79
II. 4.6	Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter	80
II. 4.7	Schutzgut Mensch.....	80
II. 4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	80
II. 5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	81
II. 6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)	83
II. 7	Zusammenfassung.....	84



Übersichtsplan



Quellen: © OpenStreetMap contributors, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar
Kartendaten: OpenStreetMap® sind „Open Data“, die gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) durch die OpenStreetMap Foundation (OSMF) verfügbar sind
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
Link zur Urheberschaft: <https://www.openstreetmap.org/copyright>

Hinweis:

Im nachfolgenden Begründungstext wird, unbeschadet des Geschlechts, aus Gründen der besseren Lesbarkeit, bei personenbezogenen Begriffen bzw. Bezeichnungen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich gleichermaßen für alle Geschlechter.



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zul. geä. durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geä. d. Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zul. geä. d. Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie

(Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zul. geä. d. Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geä. d. Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geä. d. Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Hessische Bauordnung

(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zul. geä. d. Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2024 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zul. geä. d. Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8)

Hessisches Denkmalschutzgesetz

(HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft

(Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. Nr. 18.2023 S. 379), zul. geä. durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

I BEGRÜNDUNG

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Stadt Groß-Umstadt beabsichtigt, in einem Bereich des ehemaligen Bahngeländes die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine städtebauliche Folgenutzung zu schaffen. Der Stadtteil Klein-Umstadt liegt mit dem Haltepunkt Groß-Umstadt Klein-Umstadt an der Bahnstrecke der Odenwaldbahn von Eberbach am Neckar nach Hanau. Vor der Abstufung zum Haltepunkt wurde das Betriebsgelände um den ehemaligen Bahnhof Klein-Umstadt (Bezeichnung bis 2005) im Bahnbetrieb sowohl im Personen- als auch im Güterverkehr genutzt. Nach dem umfangreich angelegten Rückbau von Gleisanlagen der Odenwaldbahn in den 1970-er Jahren ging auch die Bedeutung des Bahnhofes Klein-Umstadt verloren, der Güterverkehr auf der Odenwaldbahn wurde zuletzt im Jahr 2001 eingestellt. Die einstigen Bahnbetriebsflächen wurden bis auf die heutigen Umfänge aufgegeben und veräußert. Auch das ehemalige Bahnhofsgebäude wurde verkauft und von privaten Bauherren zu Wohnzwecken umgebaut und saniert.



Abbildung 1: Ehemaliges Bahnhofsgebäude (außerhalb Plangeltungsbereich)

Bildquelle: Spiegel Wirtschaft, <https://www.spiegel.de/fotostrecke/wohnen-ehepaar-restauriert-alten-bahnhof-in-gross-umstadt-fotostrecke-101970.html>; Fotos: Robert Laack

Unten rechts: www.umstadtbilder.de; © Horst Zanus, Groß-Umstadt

Der gegenständliche Bebauungsplan umfasst die unbebauten ehemaligen Bahnbetriebsflächen zwischen dem Kastanienweg und der heute bestehenden Gleisanlage bzw. dem Bahnsteig des Haltepunktes. Das ehemalige Bahnhofsgebäude liegt innerhalb dieses Bereiches und wird durch den Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht erfasst. Daher besteht der Gesamtgeltungsbereich aus dem Teilgeltungsbereich 1 im Südwesten des einstigen Bahnhofsgebäudes und dem Teilgeltungsbereich 2 im Nordosten.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 die bereits bestehende Parkplatzfläche als Park-and-ride-Parkplatz auszubauen, wohingegen im Teilbereich 2 insgesamt drei Mehrfamilien-Wohngebäude errichtet werden sollen.

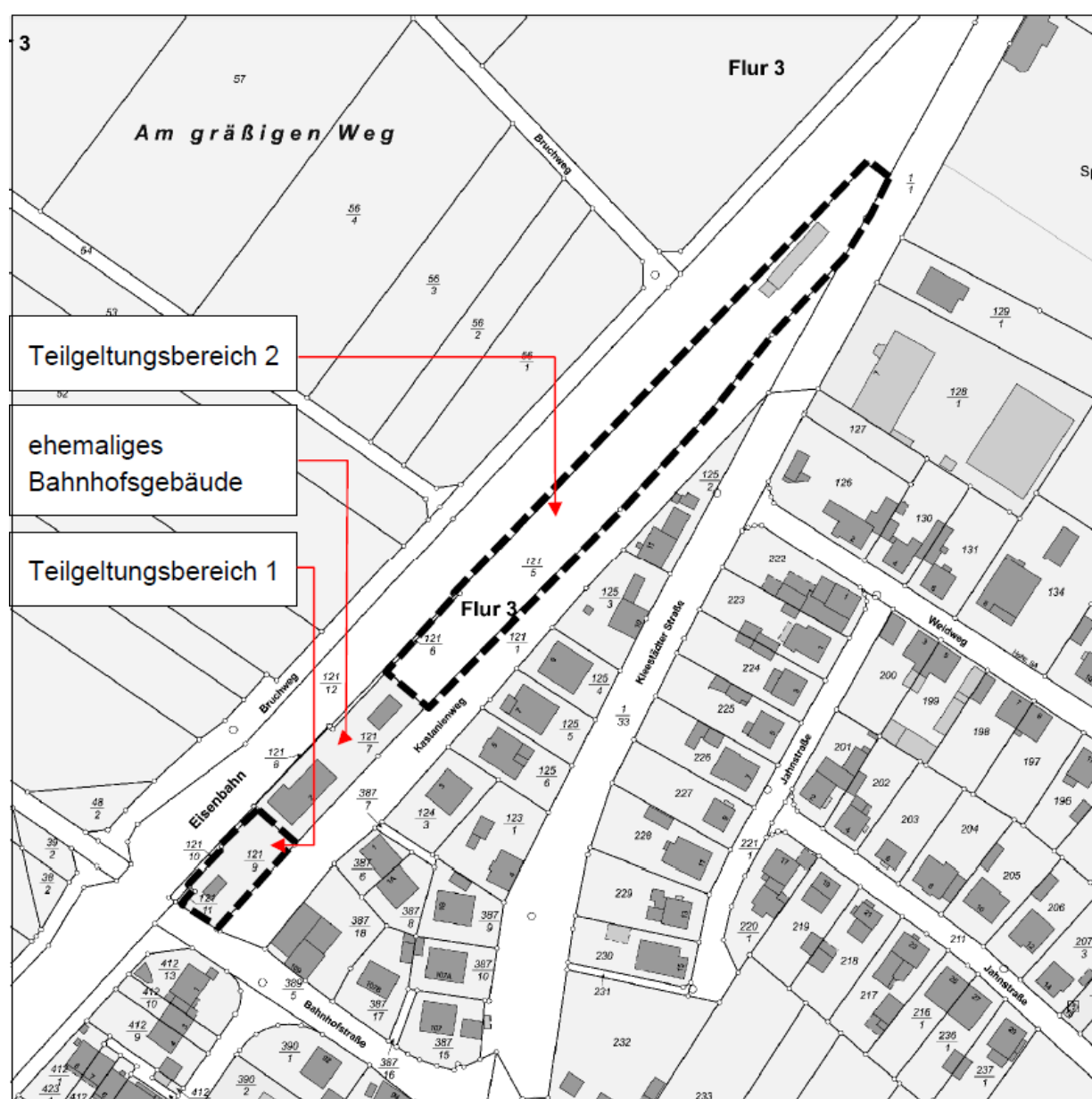


Abbildung 2: Räumliche Lage des Geltungsbereichs (schwarz-strichlierte Umrandung)

Bildquelle: Geoportal Hessen



1.2 Strukturelle Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Klein-Umstadt. Mit seinen Gemarkungsgrenzen grenzt Klein-Umstadt im Norden an den Stadtteil Kleestadt, im Osten an die Gemeinde Schaafheim mit dem Ortsteil Radheim, südöstlich an den Umstädter Stadtteil Dorndiel und den Stadtteil Wald-Amorbach der benachbarten Stadt Breuberg. Im Süden grenzt Raibach als Stadtteil von Groß-Umstadt und im Südwesten die Kernstadt selbst an, im Westen dann der Stadtteil Richen. Die topografisch tiefste Stelle der Gemarkung liegt bei 161 m NHN nördlich des Bahnhofes am hier die Bahnstrecke unterquerenden Amorbach [Quelle: Wikipedia], der Planbereich befindet sich damit an einer topografisch wenig exponierten Stelle.

Im Stadtteil Klein-Umstadt lebten nach dem Zensus 2011 rund 2.030 Einwohner, im Dezember 2019 insgesamt 2.123 Einwohner [Quelle: Wikipedia]. In der Gesamtgemeinde lebten in 2020 rund 21.234 Einwohner [aus: Wegweiser Kommune, Demografiebericht Groß-Umstadt, BertelsmannStiftung, Abrufdatum 27.01.2023], was einer Bevölkerungsentwicklung von +2,5 % seit dem Jahr 2011 entspricht, hauptsächlich basierend auf einem positiven Wanderungsgewinn von rund 3,7 Promille. Von dieser positiven Bevölkerungsentwicklung konnte anteilig auch der Stadtteil Klein-Umstadt profitieren.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die bestehende Siedlungslage im Nordwesten des Stadtteils abgerundet, die Bahnanlage bildet nach wie vor die räumliche Abgrenzung der bebauten Ortslage und den Übergang in die freie Landschaft. Die baulich nutzbare Fläche umfasst rund 630 m² (Teilgeltungsbereich 1) und rund 4.040 m² (Teilgeltungsbereich 2), also insgesamt rd. 0,47 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 3, Nr. 121/9 (Teilgeltungsbereich 1) und Nr. 121/5 (Teilgeltungsbereich 2). Das ehemalige Bahnhofsgebäude mit der umliegenden Freifläche (Fl.st. 121/7) trennt räumlich die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 voneinander.

Der Plangeltungsbereich wird räumlich begrenzt durch:

- den Kastanienweg im Osten,
- die Bahnhofstraße (Teilgeltungsbereich 1) im Süden,
- die Bahnanlage im Westen und
- die freie Flur im Norden.

1.3 Städtebauliche Prägung des Gebietes und dessen Umfeld

Das Plangebiet ist durch die ehemalige bzw. noch bestehende Nutzung der angrenzenden Bahnanlage der heutigen Odenwaldbahn maßgeblich vorgeprägt. Der historisch gewachsene Ortskern, der weitgehend wohnbaulich überprägt ist, endete ehemals am Kastanienweg. Mit Umsetzung der Bauleitplanung wird der Siedlungsrand um die Fläche des Planbereiches nach Westen hin erweitert.

Städtebaulich betrachtet hat sich die Siedlungsentwicklung des Stadtteils Klein-Umstadt in der Neuzeit an den Hauptverkehrsachsen orientiert, die den Ort queren. Dies ist die annähernd in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kleestädter Straße (L 3065) von der Kernstadt kommend in die Stadtteile Kleestadt und weiter nach Langstadt bzw. Babenhausen sowie die von der L 3065 ausgehende Bahnhofstraße in Richtung Radheim bzw. zur L 3413 nach Dorndiel / Raibach. Auch die Bahnstrecke hat die städtebauliche Entwicklung der einst selbstständigen Gemeinde bestimmt. Die Bahnhofstraße und weitergehende Strecke in den Bachgau bis nach Radheim wurde 1870 hergestellt, im Jahr 1869 wurde der Bahnhof der heutigen Odenwaldbahn gebaut.

Die Ortsentwicklung der Neuzeit hat sich in ost-westlicher Richtung entlang der Bahnhofstraße orientiert, wobei der einstige Ortsmittelpunkt des historischen Kerns im östlichen Teil liegt, nach Westen fand mehrheitlich die zeitgenössische städtebauliche Entwicklung statt. Insbesondere der Bereich zwischen der Kleestädter Straße und der Bahnanlage, an dessen westlichen Rand auch der Plangeltungsbereich liegt, ist durch eine gegenwärtige Entwicklung geprägt, hier sind vornehmlich moderne Bauformen mit freistehenden, zumeist zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit dem klassischen Satteldach anzutreffen.

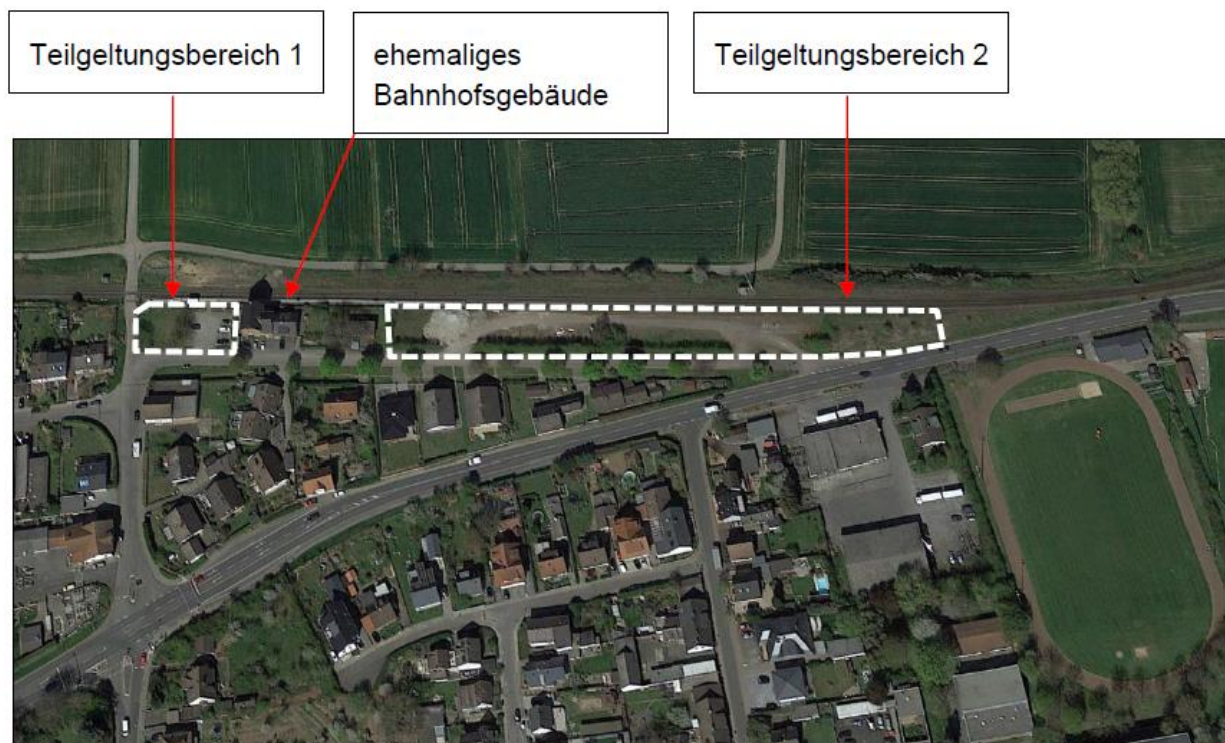


Abbildung 3: Luftbildausschnitt

Bildquelle: Google Earth; © 2009 GeoBasis-DE/BKG (aufgerufen am 22.09.2022)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein ehemals als Bahnanlage genutztes Grundstück für eine künftige Wohnnutzung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorbereitet werden (Teilgeltungsbereich 2). Auf dem Grundstück des Teilgeltungsbereiches 1 befindet sich derzeit bereits eine Parkfläche, diese soll weiter ertüchtigt werden und fortan als park-and-ride-Platz für die Öffentlichkeit zur Nutzung bereitstehen.

2 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Planungsvorgaben Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im Kartenteil zum „Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010“ (RPS/ RegFNP) im Maßstab 1:100.000 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ dargestellt. Der geplanten Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet steht die Darstellung des Regionalplanes somit nicht entgegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Groß-Umstadt stellt die überplante Fläche innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 als „Verkehrsfläche“ mit der Kennzeichnung „Park and Ride Anlage“ dar, den Teilgeltungsbereich 2 als Grünfläche“, überlagert mit dem Symbol „Parkplatz“, wobei die Darstellung einer Grünfläche bei gleichzeitiger Darstellung und Überlagerung mit einer Parkplatzsymbolik wenig nachvollziehbar erscheint. In diesem Sinne wird darauf abgestellt, dass hinreichend zutreffend unterstellt werden kann, dass die vorliegende Bebauungsplanung die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigen wird und in diesem Sinne der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu werten ist. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist somit entsprochen.

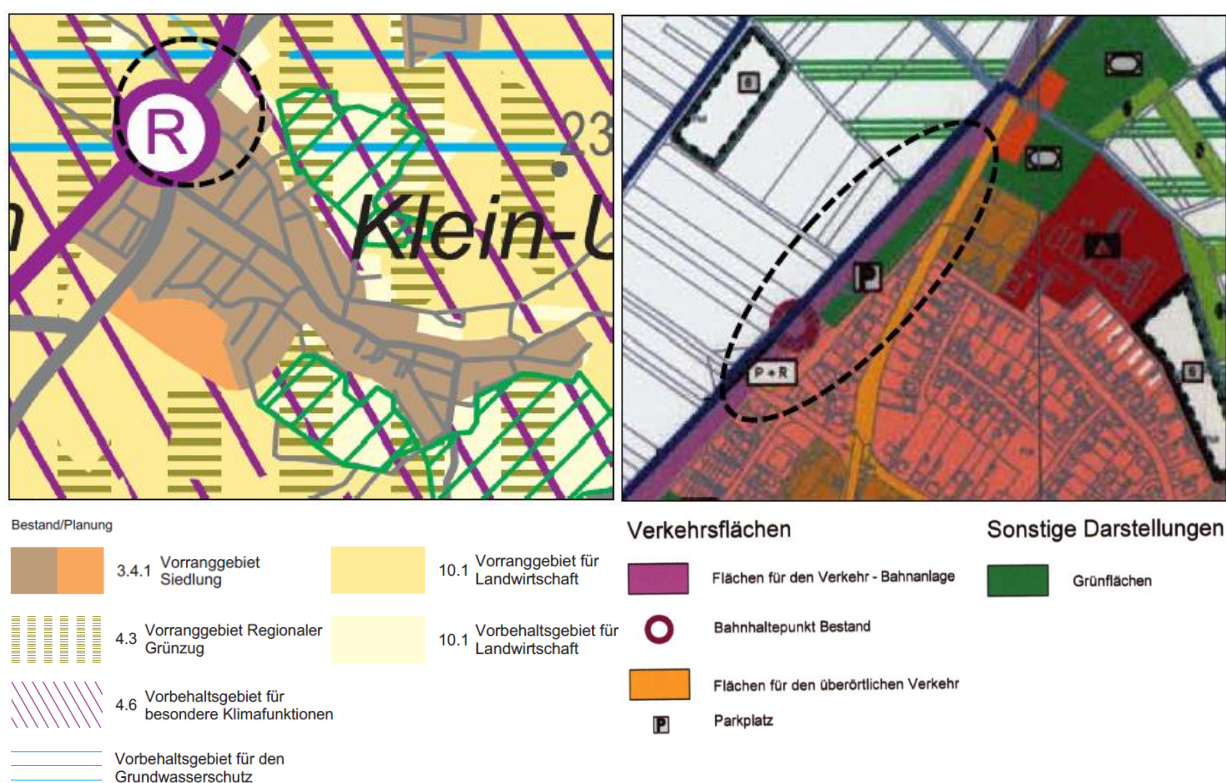


Abbildung 4: links: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des RPS/RegFNP 2010 (unmaßstäblich);
Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Juli 2007
rechts: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich);
Bildquelle: BürgerGIS Landkreis Darmstadt-Dieburg - www.ladadi.de, abgerufen am 27.01.2023



Ein Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn er die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans planerisch fortschreibt und in Form von verbindlichen Festsetzungen konkretisiert. Hierbei hat die Gemeinde die Bindung an die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu beachten, kann aber auch eine gewisse gestalterische Freiheit für sich in Anspruch nehmen. Abweichungen sind zulässig, sofern sie sich als Ergebnis des Übergangs von der vorbereitenden in die stärker verdeutlichende Planungsstufe des Bebauungsplans rechtfertigen lassen und der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widersprechen bzw. ihr gegenüber unwesentlich sind.

Trotz der äußerlichen Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind die Festsetzungen des Bebauungsplans noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten, da einerseits die Fläche vormals im Rahmen der Bahnanlage baulich genutzt wurde (wie z. B. Güterschuppen, die zwischenzeitlich abgebrochen sind, deren Fundamente aber noch in der Örtlichkeit vorhanden sind) und in diesem Sinne Teil der bebauten Ortslage war, zum anderen auch eine – wie im Flächennutzungsplan dargestellte – Parkplatzanlage als Bestandteil der bebauten Ortslage zu werten ist. In diesem Sinne liegt nur eine geringfügige Abweichung im Rahmen des Entwickelns vor im Hinblick auf Quantität und Qualität, wodurch letztlich die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans nicht angetastet wird.

Gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)¹ liegt das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura-2000-Verordnung, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind somit von der Bauleitplanung nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der Gebiete durch die vorliegende Bauleitplanung ist von daher nicht zu befürchten.

Vorkommen streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse sind für das Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur ist das Plangebiet bereits eindeutig anthropogen vorbelastet und bietet keine Lebensräume für geschützte Tiere und Pflanzen, aufgrund der vorgefundenen strukturellen Ausstattung lassen sich keine artenschutzfachlich relevanten Lebensraumtypen abgrenzen. Mit Ausnahme von Vögeln in den wenig vorhandenen Gehölzen und Freibereichen im nördlichen Teilbereich 2 sind keine artenschutzrelevanten Arten zu erwarten. Hinsichtlich der möglichen Betroffenheit der artenschutzrechtlich relevanten Taxa bedeutet dies, dass keine Arten bzw. Artengruppen betroffen sind, deren Vorkommen vollständig oder teilweise an die Strukturen gebunden sind. Der Schutz von gehölzbrütenden Vogelarten wird durch die getroffenen Festsetzungen und Planhinweise im Textteil zum Bebauungsplan angemessen berücksichtigt. Eine erhebliche Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen führen könnte, entsteht

¹ Internet-Link: <https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/natura-2000/gebiete-und-karten>



durch die geplante Umnutzung im Geltungsbereich nicht. Alle Arten kommen auch im dicht besiedelten Bereich vor und sind somit an Störungen gewöhnt. Dies gilt wegen der fehlenden Standorteignung auch für artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten.

2.2 Natura 2000 - Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des „Naturpark Bergstraße-Odenwald“ (St.Anz. 29/2006, S. 1517, gültig seit dem 31.07.2006), dieser beginnt unmittelbar im Osten angrenzend an der Kleestädter Straße. Das Plangebiet liegt auch außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen.

Ausgewiesene oder geplante Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Ökokontoflächen aus dem Naturschutzregister Hessen oder andere gesetzlich geschützte Biotope werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ (HLNUG 2025 – Internet-Abruf am 14.05.2025) auch nicht tangiert. Kartierungen im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung sind nicht dokumentiert.

2.3 Aufstellungsverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ist strukturell betrachtet in diese einbezogen, der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche. Eine rechtlich eindeutige Zuordnung in den in sich geschlossenen Innenbereich kann jedoch nicht attestiert werden, da die ehemalige Bahnanlage als privilegiertes Vorhaben auch im rechtlichen Außenbereich zulässig sind.

Die Stadtverordnetenversammlung hatte im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB beschlossen zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, da die nach damals noch herrschendem Rechtsverständnis erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen hierfür gegeben waren. Da die Grundstücke nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sondern als Außenbereich im Sinne einer Arrondierung an die bestehende Ortslage angrenzen, konnte das Bauleitplanverfahren nicht nach § 13a BauGB für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist nur für solche Flächen zulässig, die vollständig innerhalb der Ortslage liegen und Teil des Siedlungsbereichs sind. Hingegen hatte der Gesetzgeber für so genannte „Arrondierungsflächen“ mit dem § 13b BauGB einst eine bauleitplanerische Grundlage geschaffen.



Auf dieser planerischen Grundlage wurde alsdann in der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am **24.02.2022** der **Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes** gefasst.

In der Folgezeit hat am 18.07.2023 das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in Leipzig in einem Normenkontrollverfahren gegen einen rechtskräftigen Bebauungsplan in der Gemeinde Gaiberg erkannt, dass die Anwendung des § 13b BauGB nicht mit geltendem Europarecht vereinbar ist (Az. BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil v. 18. Juli 2023). Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs dürfen nach diesem Urteil nicht mehr im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung überplant werden, der Rechtsanspruch auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann nach Auffassung des Gerichts durch § 13b BauGB nicht erfüllt werden. Ohne die Frage dem EuGH vorzulegen stellte das BVerwG zugleich fest, dass das Absehen von der Umweltprüfung gegen die Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP-Richtlinie) verstößt. Art. 3 der SUP-Richtlinie verlangt eine Umweltprüfung für alle Pläne, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Mit der Umsetzung einer Bauleitplanung muss gewährleistet sein, dass erhebliche Umweltauswirkungen in jedem Fall von vornherein ausgeschlossen sind. Anders als bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erlaubt § 13b BauGB die Überplanung solcher Flächen, jedoch kann aufgrund der Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB nicht ausgeschlossen werden, dass erhebliche Umwelteinwirkungen in jedem Fall von vornherein auszuschließen sind.

§ 13b BauGB durfte daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts fortan nicht mehr angewendet werden. Aufgrund des Urteils des BVerwG und der Nichtanwendbarkeit des § 13b BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 23.05.2024 alsdann die Überleitung des Aufstellungsverfahrens in ein zweistufiges Regelverfahren beschlossen.

Auf dieser Grundlage wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt mit Blick auf die Anwendbarkeit des vom Bundestag am 17.11.2023 verabschiedeten neuen § 215a BauGB. Dieser wurde als eine Art „Reparaturvorschrift“ in das Baugesetzbuch aufgenommen, um Rechtsklarheit bezüglich des § 13b BauGB zu schaffen hinsichtlich des weiteren Umgangs mit auf der Grundlage des § 13b BauGB begonnenen Planverfahren. Hiernach konnte für vor dem 31. Dezember 2022 nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren auf Grundlage des § 215a BauGB ab dem 01.01.2024 im Zuge der Überleitungsvorschrift das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren bei entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn keine Umweltbelange betroffen waren. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 war bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Zwar wurde für den plangegegenständlichen Bebauungsplan der Aufstellungsbeschluss vor dem Stichtag 31.12.2022 gefasst, hingegen ist die Frist für den Satzungsbeschluss zum 31.12.2024 abgelaufen, so dass nunmehr das begonnene Aufstellungsverfahren nach den Regelungen für ein zweistufiges Regelverfahren abzuschließen ist.



2.4 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt:

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

- 24.02.2022** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kastanienweg“ und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB.
- 19.07.2024** Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Vermerk zur Überleitung des Aufstellungsverfahrens:

- 23.05.2024** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, von der Anwendung des § 13b BauGB abzusehen und fortan für das weitere Aufstellungsverfahren das zweistufige Regelverfahren zur Anwendung zu bringen.
- 19.07.2024** Ortsübliche Bekanntmachung des Überleitungsbeschlusses.

Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

- 23.05.2024** Anerkennung des Bebauungsplans als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen durch die Stadtverordnetenversammlung.
- 19.07.2024** Ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in der Zeit vom
- 24.07.2024 bis einschließlich 26.08.2024.** Die Öffentlichkeit wurde damit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung öffentlich unterrichtet und es wurde innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

Vermerk über die frühzeitige Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

- 21.08.2024** Anschreiben an die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich
- 20.09.2024** Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.



Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

- 11.09.2025:** Beschlussfassung des Bebauungsplans als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Begründung wurde gebilligt.
- 24.10.2025:** Ortsübliche Bekanntmachung im Bekanntmachungsorgan und der offiziellen Internetseite der Stadt Groß-Umstadt über die Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; es wurde bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplans nebst der Begründung und dem Umweltbericht mit Anlagen sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, öffentlich ausgelegt wird in der Zeit vom
- 27.10.2025 bis einschließlich 28.11.2025.** Es wurde darauf hingewiesen, dass
- die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während des Auslegungszeitraumes im Internet veröffentlicht werden und die Öffentlichkeit hierdurch am Verfahren beteiligt wird;
 - zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur Einsichtnahme besteht durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Stadt Groß-Umstadt und diese während des Auslegungszeitraums eingesehen werden können;
 - Stellungnahmen während der Dauer der Auslegung elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf einem anderem Weg abgegeben werden können;
 - nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Vermerk über die förmliche Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

- 02.10.2025** Anschreiben / eMail im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich
- 07.11.2025** Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden durch Übersenden der Entwurfsplanung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert sowie von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Vermerk über die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):

- 19.02.2026:** Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB) als auch die im Zuge der förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen geprüft, die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander



der und untereinander gerecht abgewogen und alsdann über die vorgetragenen Anregungen und maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange sowie das so erreichte Abwägungsergebnis einen Beschluss gefasst.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

19.02.2026 Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan „Kastanienweg“ als Satzung gemäß § 10 BauGB (Satzungsbeschluss).

Vermerk über die Genehmigung (§ 6 Abs. 1 und § 10 Abs. 2 BauGB):

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Der Bebauungsplan tritt durch ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung (Satzungsbeschluss) gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

2.5 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange erkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens genügt es dem Abwägungserfordernis, wenn sich die Stadt im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

A) FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG SOWIE ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Von der Öffentlichkeit wurde vor Beginn des Veröffentlichungszeitraums eine Stellungnahme abgegeben, die jedoch als im Sinne der v.g. frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgegeben gewertet wurde und die hierin vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt:

- | | | |
|--------------------|--------------|---|
| ▪ Öffentlichkeit 1 | Groß-Umstadt | Stellungnahme vom 22.07.2024 |
| ▪ Öffentlichkeit 2 | Groß-Umstadt | Stellungnahme (ohne Datum)
eingegangen am 26.08.2024 |
| ▪ Öffentlichkeit 3 | Babenhausen | Stellungnahme vom 20.09.2024
verspätet eingegangen |



Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit 1 und der Öffentlichkeit 3 gingen jeweils außerhalb des Beteiligungszeitraums (24.07.2024 bis einschließlich 26.08.2024) ein, sie wurden dennoch berücksichtigt. Im Ergebnis wurden die Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt; Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergaben sich hieraus nicht.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme zur Planung abgegeben:

▪ Amt für Bodenmanagement Heppenheim	Michelstadt
▪ Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge	Frankfurt am Main
▪ Kreisausschuss Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Ländlicher Raum	Darmstadt
▪ Regionalbauernverband Starkenburg e.V., Agrarzentrum Groß-Umstadt	Groß-Umstadt
▪ Vodafone NRW GmbH Zentrale Planung	Kassel
▪ Wasserverband Mümling/Gersprenz	Erbach/Odw.
▪ Westnetz GmbH	Dortmund
▪ Botanische Vereinigg. für Naturschutz in Hessen	Wettenberg
▪ Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland	Frankfurt am Main
▪ Hessische Ges. für Ornithologie und Naturschutz	Echzell
▪ NABU Kreisverband Dieburg	Groß-Zimmern
▪ Naturschutzbund Deutschland	Wetzlar
▪ Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	Wiesbaden
▪ Wasser-, Boden-, Landschaftspflegeverb. Hessen	Griesheim
▪ Gemeindeverwaltung Groß-Zimmern	Groß-Zimmern
▪ Gemeindeverwaltung Münster	Münster (Hessen)
▪ Gemeindeverwaltung Schaafheim	Schaafheim
▪ Magistrat der Stadt Babenhausen	Babenhausen
▪ Magistrat der Stadt Breuberg	Breuberg
▪ Magistrat der Stadt Höchst im Odenwald	Höchst

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Anregungen und / oder Hinweise vorgetragen werden oder deren Belange nicht berührt sind. Eine Abwägung konnte daher entfallen.

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



Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und haben in ihrer Stellungnahme Anregungen und / oder Hinweise vorgetragen, die in die Abwägung einzustellen waren und es wurde entsprechend dem Abwägungsergebnis ein Beschluss hierüber gefasst:

- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2
Regionale Siedlungs- u. Bauleitplanung Darmstadt Stellungnahme vom 19.09.2024
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18,
Zentraler Kampfmittelräumdienst Darmstadt Stellungnahme vom 11.09.2024
- Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt Darmstadt Stellungnahme vom 18.09.2024
- AMPRION GmbH Dortmund Stellungnahme vom 28.08.2024
- DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorg. Darmstadt Stellungnahme vom 16.09.2024
- Deutsche Telekom Technik GmbH Bad Kreuznach Stellungnahme vom 21.08.2024
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH Langen Stellungnahme vom 21.08.2024
Stellungnahme vom 09.09.2024
- eNetz Südhessen GmbH & Co. KG Darmstadt Stellungnahme vom 17.09.2024
- GASCADE Gastransport GmbH Kassel Stellungnahme vom 02.09.2024
- HessenMobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement Darmstadt Stellungnahme vom 02.10.2024
- IHK Industrie- und Handelskammer Darmstadt Stellungnahme vom 30.08.2024
- Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie Darmstadt Stellungnahme vom 05.09.2024
- Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunst-
denkmalpflege Wiesbaden Stellungnahme vom 04.09.2024
- PLEdoc GmbH, Netzverwaltung Essen Essen Stellungnahme vom 21.08.2024
- Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion
Darmstadt-Dieburg, Führungsgruppe Darmstadt Stellungnahme vom 22.08.2024
- Polizeipräsidium Südhessen, Abt. Einsatz-E44
Städtebauliche Kriminalprävention Darmstadt Stellungnahme vom 22.08.2024
- RMV - Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH Hofheim Stellungnahme vom 04.09.2024
- Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt vom 19.09.2024:
*Die Begründung war in Kapitel 3 um ein zusätzliches Unterkapitel 3.7 zu Starkregen zu ergänzen und in Kapitel 5.3 hinsichtlich der Flächenbilanz zu berichtigen.
Der Textteil zum Bebauungsplan war in Teil C um einen zusätzlichen Hinweis zur Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet zu ergänzen.*
- Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 11.09.2024:
Die Begründung ist in Kapitel 3.3 um die Fehlanzeige von Kampfmitteln zu ergänzen.
- Stellungnahme Landkreis Darmstadt-Dieburg, FB Landwirtschaft und Umwelt vom 18.09.2024:
*Die Begründung war zu ergänzen in:
Kapitel 3.1 um die Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz; in Kapitel 3.2 um die Hinweise zum Grundwasser und in Kapitel 3.3 hinsichtlich des Hinweises zum Einbau von Ersatzbaustoffen.*



Der Textteil zum Bebauungsplan war zu ergänzen in:

Teil C um einen zusätzlichen Hinweis zur Löschwasserversorgung und zur Lage im Wasserschutzgebiet.

- Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 21.08.2024:

Der Textteil war in Teil C um einen zusätzlichen Hinweis zum Schutz von Versorgungsleistungen zu ergänzen.

- Stellungnahme HessenMobil Straßen- und Verkehrstechnik vom 02.10.2024:

Im Planteil war die Ausgleichsfläche geringfügig entlang der Straßenparzelle Nr. 1/1 zu verlängern, um somit eine direkte Zufahrbarkeit vom Baugebiet auf die Landesstraße zu verhindern.

B) FÖRMLICHE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG SOWIE ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Stadtverordnetenversammlung hat dies zur Kenntnis genommen.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme zur Planung abgegeben:

- | | |
|---|-------------------|
| ▪ Amt für Bodenmanagement Heppenheim | Michelstadt |
| ▪ Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge | Frankfurt am Main |
| ▪ Kreisausschuss Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Ländlicher Raum | Darmstadt |
| ▪ Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Wiesbaden |
| ▪ Regionalbauernverband Starkenburg e.V., Agrarzentrum Groß-Umstadt | Groß-Umstadt |
| ▪ Vodafone NRW GmbH Zentrale Planung | Kassel |
| ▪ Wasserverband Mümling/Gersprenz | Erbach/Odw. |
| ▪ Westnetz GmbH | Dortmund |
| ▪ Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen | Wettenberg |
| ▪ Deutsche Gebirgs- und Wandervereine | Weilrod |
| ▪ Hessische Ges. für Ornithologie und Naturschutz | Echzell |
| ▪ Landesjagdverband Hessen e.V. | Bad Nauheim |
| ▪ NABU Kreisverband Dieburg, Herr Lothar Jacob | Groß-Zimmern |
| ▪ Naturschutzbund Deutschland | Wetzlar |
| ▪ Schutzgemeinschaft Deutscher Wald | Wiesbaden |
| ▪ Verband Hessischer Fischer e.V. | Wiesbaden |
| ▪ Wasser-, Boden-, Landschaftspflegeverb. Hessen | Griesheim |
| ▪ Gemeindeverwaltung Groß-Zimmern | Groß-Zimmern |
| ▪ Gemeindeverwaltung Schaafheim | Schaafheim |
| ▪ Magistrat der Stadt Babenhausen | Babenhausen |
| ▪ Magistrat der Stadt Breuberg | Breuberg |



- | | |
|--|----------------|
| ▪ Magistrat der Stadt Dieburg, Rathaus | Dieburg |
| ▪ Magistrat der Stadt Höchst im Odenwald | Höchst i. Odw. |

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Anregungen und / oder Hinweise vorgetragen werden oder deren Belange nicht berührt sind. Eine Abwägung konnte daher entfallen.

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

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und haben in ihrer Stellungnahme Anregungen und / oder Hinweise vorgetragen, die in die Abwägung einzustellen waren und es wurde entsprechend dem Abwägungsergebnis ein Beschluss hierüber gefasst:

- | | | |
|--|---------------|------------------------------|
| ▪ Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2
Regionale Siedlungs- u. Bauleitplanung | Darmstadt | Stellungnahme vom 05.11.2025 |
| ▪ Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18,
Zentraler Kampfmittelräumdienst | Darmstadt | Stellungnahme vom 27.10.2025 |
| ▪ Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt | Darmstadt | Stellungnahme vom 03.11.2025 |
| ▪ AMPRION GmbH | Dortmund | Stellungnahme vom 05.10.2025 |
| ▪ DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorg. | Darmstadt | Stellungnahme vom 05.11.2025 |
| ▪ Deutsche Telekom Technik GmbH | Bad Kreuznach | Stellungnahme vom 02.10.2025 |
| ▪ DFS Deutsche Flugsicherung GmbH | Langen | Stellungnahme vom 17.10.2025 |
| ▪ eNetz Süd Hessen GmbH & Co. KG | Darmstadt | Stellungnahme vom 30.10.2025 |
| ▪ GASCADE Gastransport GmbH | Kassel | Stellungnahme vom 08.10.2025 |
| ▪ HessenMobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement | Darmstadt | Stellungnahme vom 07.11.2025 |
| ▪ IHK Industrie- und Handelskammer | Darmstadt | Stellungnahme vom 29.10.2025 |
| ▪ Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie | Darmstadt | Stellungnahme vom 29.10.2025 |
| ▪ PLEdoc GmbH, Netzverwaltung Essen | Essen | Stellungnahme vom 08.10.2025 |
| ▪ Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion
Darmstadt-Dieburg, Führungsgruppe | Darmstadt | Stellungnahme vom 02.10.2025 |
| ▪ Polizeipräsidium Südhessen, Abt. Einsatz-E44
Städtebauliche Kriminalprävention | Darmstadt | Stellungnahme vom 16.10.2025 |
| ▪ RMV - Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Hofheim | Stellungnahme vom 28.10.2025 |
| | | Stellungnahme vom 05.11.2025 |
| ▪ BUND LV Hessen | Groß-Umstadt | Stellungnahme vom 10.11.2025 |



- Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt vom 05.11.2025:
Die Begründung war in Kapitel 3 um ein zusätzliches Unterkapitel zu Starkregen zu ergänzen und in Kapitel 5.3 hinsichtlich der Flächenbilanz zu berichtigen.
Der Textteil zum Bebauungsplan war in Teil C um einen zusätzlichen Hinweis C3 zur Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet zu ergänzen.
- Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 27.10.2025:
Die Begründung war in Kapitel 3.3 um die Fehlanzeige von Kampfmitteln zu ergänzen.
- Stellungnahme Landkreis Darmstadt-Dieburg, FB Landwirtschaft und Umwelt vom 03.11.2025:
Die Begründung war in Kapitel 3.1 um die Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz zu ergänzen und in Kapitel 3.3 hinsichtlich der aktuell geltenden Richtlinie zu berichtigen.
Der Textteil zum Bebauungsplan war zu ergänzen in Teil A, Nr. 4.1 hinsichtlich des Verbots über das Vortreten vor die straßenseitige Baugrenze und Nr. 6.4 um den Hinweis der Substratmenge sowie in Teil C um einen zusätzlichen Hinweis C4 zur Löschwasserversorgung.
- Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.10.2025:
Der Textteil war in Teil C um einen zusätzlichen Hinweis C5 zum Schutz von Versorgungsleistungen zu ergänzen.
- Stellungnahme e-Netz Südhessen vom 30.10.2025:
Der Textteil war in Teil C um einen zusätzlichen Hinweis C5 zum Schutz von Versorgungsleistungen zu ergänzen.
- Stellungnahme HessenMobil Straßen- und Verkehrstechnik vom 07.11.2025:
Im Planteil war die Ausgleichsfläche geringfügig entlang der Straßenparzelle Nr. 1/1 zu verlängern, um somit eine direkte Zufahrbarkeit vom Baugebiet auf die Landesstraße zu verhindern.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Technische und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von außen bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz im angrenzenden Kastanienweg angebunden und unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur auch voll erschlossen. Die Erschließung ist technisch hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung, der Abwasserentsorgung, der Medienversorgung sowie verkehrlich durch die vorhandenen Erschließungsanlagen vorgegeben, die bei Bedarf in das Gebiet hinein erweitert werden sollen. Die Andienung des Plangebietes ist durch Herstellung von grundstücksbezogenen Anschlüssen gesichert, wenn die geplanten Gebäude an die vorhandenen und die neu herzustellenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse angebunden werden. Verkehrlich ist der Anschluss an den Kastanienweg vorgesehen, nicht jedoch an die Kleestädter Straße.

In einer Erklärung vom 10.02.2025 hat sich die Stadt gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraße 3065 (Kleestädter Straße), vertreten durch HessenMobil verpflichtet zum Einverständnis über die Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze). Aufgrund dieser Erklärung wurde die bisherige OD-Grenze um rund 400 m weiter nach Norden verschoben von Station km 0,000 (= Einmündung der K 105 in die L 3065) zur Station km 0,399.

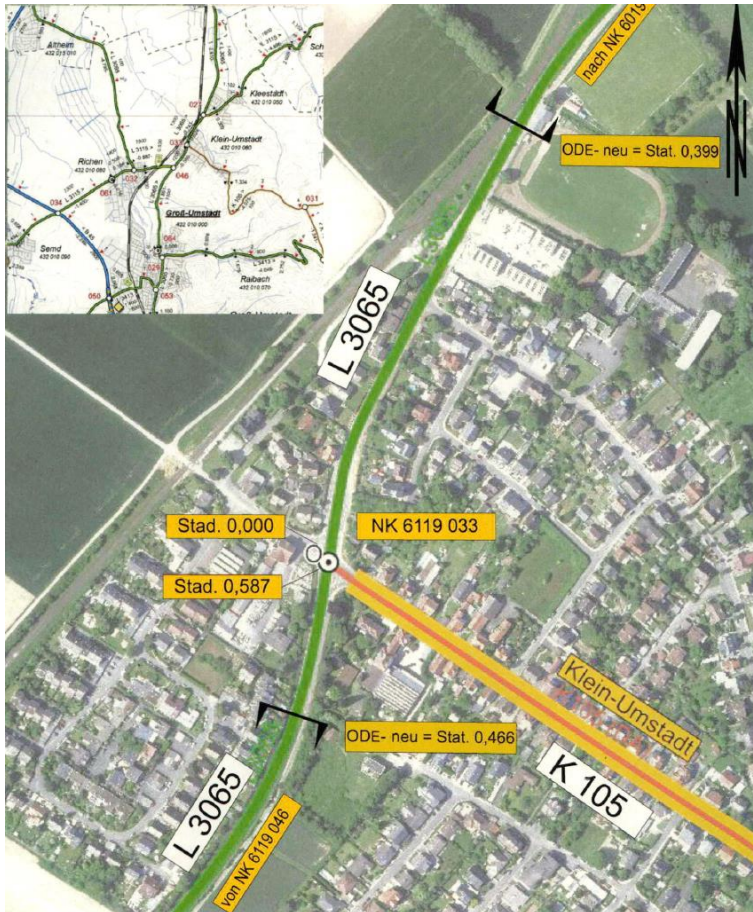


Abbildung 5: Auszug aus der Erklärung vom 10.02.2025 zur Neufestsetzung der OD-Grenze
Bildquelle: Stadt Groß-Umstadt

→ **Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung:**

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den bereits vorhandenen Leitungsbestand innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Kastanienweg“ gesichert. Neubauvorhaben sind über neu zu verlegende Hausanschlussleitungen an den Bestand anzuschließen. Veränderungen an den bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen ausschließlich zu Lasten des Grundstückseigentümers bzw. Zustandsstörers; öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung wird der Trinkwasserverbrauch durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung voraussichtlich nur marginal zunehmen und kann wie folgt abgeschätzt werden:



3 Gebäude x 8 Wohnungen x 2,3 Einwohner/Wohnung = 55 Einwohner (E)

55 E x 0,15 m³ Trinkwasser/E*Tag x 365 Tage/Jahr = 3.011 m³/Jahr

Der berechnete Trinkwassermehrverbrauch ist durch bestehende Wasserversorgungsanlagen (Tiefbrunnen und Quellen) und durch Förderrechte der Stadtwerke Groß-Umstadt gesichert. Der Stadtteil Klein-Umstadt wird durch einen Hochbehälter versorgt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalsystem zur Abwasserreinigungsanlage im Stadtteil Richen.

Zur zusätzlichen Einsparung von Trinkwasser und zur Schonung der Kapazitäten der Kläranlage wird die Nutzung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zur Grünflächen- und Gartenbewässerung empfohlen und textlich festgesetzt.

→ Löschwasser:

Die Anforderungen an den Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung erfolgt anhand der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 17 BauNVO und der Bauart der Gebäude.

Da sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die für den Löschwasserbedarf maßgebenden Rahmenbedingungen gegenüber dem heutigen Stand, also vor Aufstellung des Bebauungsplanes, allenfalls marginal ändern, ist durch die im Plangebiet vorgesehenen und umliegend bestehenden Nutzungen von einer grundsätzlich, im Rahmen des Grundschutzes, gesicherten Löschwasserversorgung auszugehen. Zur Brandbekämpfung muss für das festgesetzte Wohngebiet eine Wassermenge gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 800 Litern pro Minute (48 m³/h) für eine Löschzeit von 2 Stunden und einem Fließdruck von mindestens 2,0 bar bei maximaler Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf entspricht dem der umliegenden Bebauung, so dass hinreichend zutreffend angenommen werden kann, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet gegeben ist.

Hinweis: Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen, dies wird im Zuge der Erschließung durch die Stadt festgelegt. Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen dann von der Stadt gemäß § 45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 HBKG (Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.

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.

Hinweis: Zum Nachweis des zweiten Rettungswegs im Sinne der Anlage 3 (Nr. 5) des Bauvorlagenerlasses darf bei Gebäuden im höchsten Geschoss, wenn Räume

zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorhanden sind, deren Anleiterpunkt, über den der zweite Rettungsweg führt, eine Höhe von 8,0 Meter über dem direkt darunterliegenden Außengelände (Geländeoberkante) nicht überschreiten, so dass im Brandfall eine Rettung mit Rettungsgeräten der Feuerwehr jederzeit möglich ist. Befinden sich Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen in Geschossen mit einem Anleiterpunkt über 8,0 m über dem direkt darunterliegend anstehenden Gelände (Geländeoberfläche), muss der zweite Rettungsweg baulich, z.B. über zusätzliche Außentreppen oder einen zweiten notwendigen Treppenraum etc., oder über geeignetes Rettungsgerät der Feuerwehr (z. B. Hubrettungsfahrzeug) hergestellt werden.

Neben der ausreichenden Löschwasserversorgung sind die für die Brandbekämpfung erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr objektbezogen im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie zur rechtzeitigen Erreichbarkeit durch die Rettungsdienste und Feuerwehr straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Objektplanung die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) zu beachten und anzuwenden ist.

→ Verkehrsanlagen und Abschätzung des Mehrverkehrs:

Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet festgesetzten Wohngebäude erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Kastanienweg“. Die im Nordosten festgesetzte „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ wird hingegen über die Kleestädter Straße angefahren, da eine Durchfahrtsmöglichkeit zwischen dem Kastanienweg und der Kleestädter Straße nicht besteht; eine Durchfahrt ist derzeit mit Pollern und einem Blumenkübel unterbunden.



Foto: Kleestädter Straße von Norden, rechts Abzweig in den Kastanienweg und Zufahrt auf das Plangrundstück



Eine gebietsinterne Erschließung durch Straßen ist nicht erforderlich, da die notwendigen Stellplatzflächen unmittelbar von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus erreicht und angefahren werden können. Eine direkte Zu- und Abfahrt auf die Kleestädter Straße als klassifizierte Landesstraße ist nicht zugelassen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des dort fließenden Verkehrs nicht durch Ein- und Ausparkvorgänge zu gefährden. Die notwendige verkehrliche Erschließung des Plangebietes und der dort geplanten Vorhaben ist somit gewährleistet.

Der Kastanienweg ist für die entstehenden Verkehre ausreichend breit dimensioniert, um von Rettungsdiensten sowie der Müllabfuhr befahren zu werden.

Der zusätzliche Mehrverkehr aus dem geplanten WA kann durch Abschätzung der Verkehrserzeugung auf der Ebene der Bauleitplanung unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung insbesondere im Hinblick auf die verkehrlichen Folgen für das vorhandene Straßennetz wie folgt ermittelt werden:

- **Bewohnerzahl:**
 $24 \text{ Wohnungen} \times 2,3 \text{ Einwohner/Wohnung} = 55 \text{ Bewohner (E)}$
Insgesamt ergeben sich aus dem WA ca. 55 zusätzliche Anwohner.
- **Spezifische Wegehäufigkeit:**
Der Kennwert für die spezifische Wegehäufigkeit bezieht sich auf alle Bewohner, die Wegehäufigkeit ist mit 3,5 – 4,0 Wegen pro Bewohner und Tag (d) anzusetzen, für die Abschätzung wird der Mittelwert gewählt zu 3,7 Wegen pro Bewohner und Tag:
- **Besucherverkehr:**
Für den Besucherverkehr wird ein Zuschlag von 5 % auf die Wege der Bewohner hinzugerechnet, ein Zuschlag für den Binnenverkehr innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der geringen Fläche vernachlässigt werden:
- **Verkehrserzeugung MIV:**
Die Anzahl der Wege, die mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zurückgelegt werden, hängt beispielsweise vom ÖPNV-Angebot, der Nähe zu Haltestellen und zum Ortszentrum, den Entfernungen zu weiteren Nahversorgungseinrichtungen und den Wohngebieten ab. Da aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar am Bahnhof von einer optimalen ÖPNV-Anbindung ausgegangen werden sollte und somit auch ein hoher ÖPNV-Benutzungsgrad anzunehmen wäre, wird dieser Optimismus dennoch aufgrund der vergleichsweise noch zu geringen Taktfrequenz und der Fahrzeiten in die Metropolen nicht hoch angesetzt (max. 10%). Es wird angenommen, dass der Anteil der Wege, die nicht mit dem eigenen Fahrzeug zurückgelegt werden, als gering abgeschätzt werden muss (max. 30%), ergibt sich ein MIV-Anteil dann zu 60%.
- **Pkw-Besetzungsgrad:**
Der Besetzungsgrad kann angenommen werden zwischen 1,2 – 1,3 Personen/Pkw;
Es werden 1,3 Personen/Pkw angenommen.



▪ Verkehrserzeugung Wirtschaftsverkehr:

Der Güter- und Geschäftsverkehr entsteht allenfalls durch die Belieferung der Wohnhäuser. Zusätzliche Fahrten z. B. für die Müllabfuhr fallen nicht ins Gewicht, da die Abfallsammelfahrzeuge auch ohne das Plangebiet die Wege fahren müssen, um die Leerungen in den bestehenden Siedlungsgebieten vornehmen zu können.

Für den Wirtschaftsverkehr sind 0,1 Kfz-Fahrten/Bewohner anzusetzen.

▪ Kfz-Fahrten pro Werktag:

Pkw-Fahrten: $\text{Bewohnerzahl} \times \text{spezifische Wegehäufigkeit} \times \text{Zuschlag Besucher-}$
 $\text{verkehr} \times \text{MIV-Anteil Bewohner} / \text{spezifischer Pkw-Besetzungsgrad}$
 $= 55 \times 3,7 \times 1,05 \times 0,60 / 1,3 \approx 99 \text{ Fahrten/24h}$

Lkw-Fahrten $\text{Bewohnerzahl} \times \text{Zuschlag Wirtschaftsverkehr}$
 $= 55 \times ,01 \approx 6 \text{ Fahrten/24h}$

In Summe ergeben sich hieraus $\approx 105 \text{ Fahrten/24h}$ (Pkw- und Lkw-Fahrten).

Die vergleichsweise geringfügige Verkehrszunahme durch das Plangebiet (sie entspricht durchschnittlich etwa 4,4 Fahrten pro Stunde) hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Verkehrsanlagen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes. Erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge im Bestandsstraßennetz würde dazu führen, dass die Gemeinde z. B. Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsimmissionen oder verkehrslenkende oder -regelnde Maßnahmen überprüfen müsste. Eine etwaige Verdopplung der Verkehrsmenge aufgrund der Umsetzung des plangegenständlichen Bebauungsplanes kann jedoch hinreichend zutreffend ausgeschlossen werden.

→ Abfallentsorgung:

Da das Plangebiet durch Mehrfamilienhäuser bebaut werden soll, muss für die Abholung der Abfallsammelbehälter vor jedem Gebäude eine zentrale Stelle an der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen werden, um am Abholtag nicht den öffentlichen Raum durch das vermehrte Aufstellen der Behälter zu blockieren. Dies gilt für alle Abfälle und alle Gefäße (Altpapier, Restmüll, Bio), sowie für den „Gelben Sack“, Sperrmüll und sonstige Sonder-sammlungen. Die Aufstellbereiche sollten nicht zum dauerhaften Aufstellen der Behälter vorgesehen werden, so dass die Benutzer die Gefäße am Abholtag nach entsprechender Leerung wieder zu ihrem Wohngebäude zurückbringen sollten.

→ Stellplätze:

Mit der Objektplanung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach der Stellplatzsatzung der Stadt ausreichende Flächen zur Unterbringung von privaten Stell-plätzen auf den Grundstücken nachzuweisen sein. Im Zuge des Bebauungsplanes sind für den Nachweis geeignete Flächen ausgewiesen. Ob und inwieweit ergänzende Infra-struktureinrichtungen vorgesehen werden, obliegt den privaten Bauherren oder Benutzer.



→ **P+R-Anlage im Teilgeltungsbereich 1:**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans soll auch die bestehende Parkplatzfläche im Bereich des Grundstückes Nr. 121/9 baulich ertüchtigt und als Park-and-ride-Anlage weiter ausgebaut und genutzt werden. Das Grundstück ist in Privatbesitz und soll über einen langjährigen Pachtvertrag an die Stadt Groß-Umstadt zur öffentlichen Benutzung als Parkplatz übertragen; eine vorbereitende Regelung mit dem Entwickler erfolgt vorab im städtebaulichen Vertrag, so dass die öffentliche Benutzbarkeit der Anlage auch dauerhaft gewährleistet ist.

3.2 Wasserwirtschaftliche Belange

→ **Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz:**

Im Norden des Teilgeltungsbereiches 1 befindet sich das Oberflächengewässer des Amorbachs (Gewässerkennziffer 2476674) im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes, zwischen Kilometer 4,2 und 4,3 unterquert dieser die Kleestädter Straße. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder Überflutungsbereiche im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

→ **Wasserschutzgebiete:**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Internetseite zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie „WRRL-Viewer“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG innerhalb der Zone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes mit der Bezeichnung WSG-ID 432-097 - WSG Brunnen XIV-XIX des Betreibers Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (ZV Dieburg).

Der Belang des Trinkwasserschutzes ist damit als Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB i. V. m. §§ 33 ff. Hessisches Wassergesetz (HWG) abwägungserheblich und wurde in der Bauleitplanung als solcher erkannt und in die planerische Abwägung eingestellt. Auf die Lage des Plangebiets in der geplanten Wasserschutzzone III B wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets werden ausschließlich wohnverträgliche Nutzungen zugelassen. Typischerweise sind damit keine wassergefährdenden Nutzungen von erheblichem Gewicht verbunden, wie sie etwa bei Industrie-, Gewerbe- oder Sondergebieten auftreten. Wohngebietstypische Anlagen (z. B. Heizungsanlagen, Hausanschlüsse, Stellplätze, Garagen) bewegen sich – auch im Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – unterhalb der Schwelle einer abstrakten erheblichen Gefährdung des Grundwassers. Bei Festsetzung eines Wohngebiets ist daher 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.



Das Wasserschutzgebiet ist bislang nicht durch Rechtsverordnung nach § 35 HWG festgesetzt. Die geplante Schutzzone IIIB entfaltet daher keine unmittelbare Bindungswirkung. Die Stadt berücksichtigt die geplante Zonierung vorsorglich durch Hinweise, ist jedoch nicht verpflichtet, daraus bereits jetzt fachrechtliche Prüfpflichten abzuleiten. Die Berücksichtigung nicht rechtsverbindlicher Fachplanungen genügt regelmäßig durch eine sachgerechte Einstellung in die Abwägung.

Eine vorsorgliche Risikobewertung ohne konkrete Nutzung, ohne festgesetzte Schutzgebietsverordnung und bei wohngebietstypisch geringem Gefährdungspotenzial würde den planerischen Gestaltungsspielraum der Stadt unangemessen einschränken und gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßen. Im Ergebnis stellt die Stadt daher fest, dass für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet innerhalb der geplanten Wasserschutzzone IIIB eine gesonderte Risikobewertung nach DVGW W 101 (A) nicht erforderlich ist.

Der Trinkwasserschutz wird durch nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan sowie durch die zwingende Anwendung des Wasser- und Bauordnungsrechts in nachgelagerten Verfahren ausreichend und sachgerecht gewährleistet.

→ Grundwasser:

- Grundwasserhaltung:

Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist gemäß § 29 Abs. 1 HWG eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das dafür entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter dem Link: <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html>

- Einbringen von Stoffen in das Grundwasser:

Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html>

- Erdwärme:

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das Plangebiet liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem wasserwirtschaftlich ungünstigen und hydrogeologisch günstigen Gebiet. Die Nutzung von oberflächennaher Geothermie ist daher aufgrund der Lage in einem geplanten Wasserschutzgebiet kritisch.



Zur Nutzung von Erdwärmesonden für die Energiegewinnung wird auf den derzeit geltenden Erlass vom 25.11.2024, St.Anz. 48/2024 S. 1080 ff, verwiesen. Der Erlass trat am 01.01.2025 in Kraft.

→ Niederschlagswasserversickerung:

Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung sind Pkw-Stellplätze und private Wege / Flächen mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Ebenfalls aus Gründen des Grundwasserschutzes ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, der Versickerung zuzuführen, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Gartenbewässerung verwendet wird. Wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik, wie z.B. aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse, nicht bzw. nur teilweise möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig sein sollte, kann als Ausnahme auch eine Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden. Durch diese Ausnahmeregelung wird in jedem Fall die Möglichkeit zur Beseitigung des Niederschlagswassers gewährleistet. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich, eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg abzustimmen, wo auch der entsprechende Erlaubnisantrag zu stellen ist.

Der geforderte Grundwasserflurabstand zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem höchsten anzunehmenden Grundwasserstand kann für den Stadtteil Klein-Umstadt in einem Bereich von rund 4 – 10 m und damit als ausreichend angenommen werden (Quelle: hydrologisches Kartenwerk „Hessische Mainebene – Grundwasserflurabstand im Oktober 2015, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden, Feb. 2016), sodass eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich sein sollte, sofern die Beschaffenheit des Untergrundes geeignet ist (Versickerungsfähigkeit). Der Bebauungsplan setzt daher die Niederschlagswasserversickerung fest, lässt aber als Ausnahme auch die gedrosselte Ableitung in die Kanalisation zu. Erfahrungsgemäß ist in den Gebieten des Vorderen Odenwaldes mit nur wenig durchlässigen Bodenschichten zu rechnen, so dass eine Versickerungsanlage z.B. durch einen großzügigen Bodenaustausch und Ersatz des Bodens durch versickerungsfähiges Material ermöglicht werden kann.

Auch die Nutzung als Brauchwasser und/oder die Gartenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung erwünscht. Daher wird die verbindliche Zisternennutzung als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf der Grundlage des § 37 Abs. 4 HWG sind innerhalb der privaten Grundstücke Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser mit einem Mindestvolumen von 5 m³ zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Gebäude, die überwiegend (zu mindestens 75%) dem Wohnungsbau zur sozialen Mietraumförderung dienen, da im Allgemeinen die Errichtung von Zisternen kostenaufwändig ist und somit nicht mit der Absicht zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum vereinbar ist.



3.3 Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz und Bodenversiegelung

→ Altlasten:

Für das Plangebiet liegen keine Eintragungen in der Altflächendatei des Landes Hessen vor, Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), auf schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden sind nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf evtl. organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden bei Erdarbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf Bodenverunreinigungen oder auf schädliche Bodenveränderungen schließen lassen, ist dies der Bauaufsicht sowie dem Staatlichen Umweltamt beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Gleichzeitig sind Erdarbeiten bis zur Feststellung der weiteren Vorgehensweise einzustellen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

→ Kampfmittel:

Begründete Erkenntnisse, die den Verdacht zulassen, dass mit Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist oder die über eine sonstige Munitionsbelastung der Fläche Aufschluss geben könnten, liegen der Stadt nicht vor. Seitens der Stadt wurde folglich keine Untersuchung des Plangebietes nach Kampfmitteln vorgenommen.

Wie der Kampfmittelräumdienst in seiner Stellungnahme vom 11.09.2024 mitteilte, liegen über die Fläche des Plangeltungsbereichs 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.

Sofern entgegen den vorliegenden Erkenntnissen zu einem späteren Zeitpunkt dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt zu verständigen.

→ Bodenschutz:

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.



Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, er ist zuvor abzuschieben. Für geplante Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung des abgetragenen Oberbodens vom Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

→ Einbringen von Ersatzbaustoffen:

Es wird darauf hingewiesen, dass am 01.08.2023 die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen und ihrer Gemische in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten ist. Gleichzeitig trat die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Kraft. Beim Einbringen von Material auf oder in den Boden ist vor Baubeginn eine Einstufung des aufzubringenden Materials unter Berücksichtigung der ErsatzbaustoffV und der BBodSchV vorzunehmen. Sofern der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen im Bereich von technischen Bauwerken geplant ist, sind die Vorgaben der ErsatzbaustoffV zu beachten. Durch den Bescheidinhaber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine Anzeige nach § 22 ErsatzbaustoffV erforderlich ist. Für die Entgegennahme der Anzeige ist die Abfallbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt zuständig.

Sofern Material auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- bzw. eingebracht wird, sind die Vorgaben der BBodSchV zu beachten. Das Auf- oder Einbringen von Materialien über 600 m³ auf oder in den Boden, die nicht vom eigenen Grundstück stammen, ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg mindestens vier Wochen vor der geplanten Ausführung separat anzuzeigen. Bei einer geringeren Menge erfolgt das Auf- oder Einbringen eigenverantwortlich. Das entsprechende Anzeigeformular steht zur Verfügung unter <https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz/Auf-und-Einbringen-von-Materialien>

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

→ Bodenversiegelung:

Auf den privaten Grundstücken anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder vom Überlauf von Zisternen ist nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) sowie zur Förderung der Grundwasserneubildung innerhalb der Baugrund-



stücke möglichst versickert werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen zur dezentralen Versickerung nach dem aktuellen Arbeitsblatt DWA-A 138-1 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., z. B. in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das bisher gültige Merkblatt ATV-DVWK M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ nicht mehr gültig sind.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Versickerung hydraulisch möglich und schadlos ist.

Darüber hinaus sind Oberflächenbeläge, wie z. B. Stellplätze für Pkw, wasserdurchlässig herzustellen (z. B. durch Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien). Alternativ können vollversiegelte Flächen in angrenzende Garten-/ Vegetationsflächen abgeleitet werden, um das anfallende Regenwasser dort der Versickerung zuzuführen.

3.4 Denkmalschutz

Wie die Untere Denkmalschutzbehörde (Stellungnahme vom 18.09.2024) und das Landesamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 04.09.2024) mitteilen, ist das Bahnhofsgebäude (Anmerkung: außerhalb des Plangeltungsbereichs) als Kulturdenkmal, das umgebende Grundstück mit Bebauung und Freiflächen sowie die Bahnstrecke selbst, als Gesamtanlage geschützt.

Das Plangebiet befindet sich somit in direkter Umgebung von den Kulturdenkmälern gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG):

- Kastanienstr. 2: Bahnhofgebäude
- Bahnstrecke Odenwald bzw. Mümlingtalbahn

Alle baulichen Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern sind gemäß § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde konnte jedoch bereits Konsens darüber erzielt werden, dass das denkmalgeschützte ehemalige Bahnhofsgebäude einen ausreichenden Abstand zur geplanten Wohnbebauung innehat und zudem sich die geplanten Baukörper in ihrer Höhenentwicklung in den übrigen Ortsteil harmonisch einfügen. Das ehemalige Bahnhofsgebäude dominiert auch nach der Planverwirklichung hinsichtlich der Gebäudehöhe und -kubatur vor der umgebenden Ortsbebauung, so dass die Plangebäude nicht verunglimpfend auf das denkmalgeschützte Gebäude einwirken.



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

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

Straße/HNr.: Kastanienweg 2

Bezeichnung: Bahnhof
Flur: 3
Flurstück: 121/7

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



Legende:

-  Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
-  Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
-  Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
-  Kulturdenkmal (Wasserfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
-  Wege-, Flur- und Friedhofskreuz, Grabstein
-  Jüdischer Friedhof
-  Kleindenkmal, Bildstock
-  Keller bzw. unterirdisches Objekt
-  Grenzstein
-  Baum

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



Gleisseite



Stadtseite

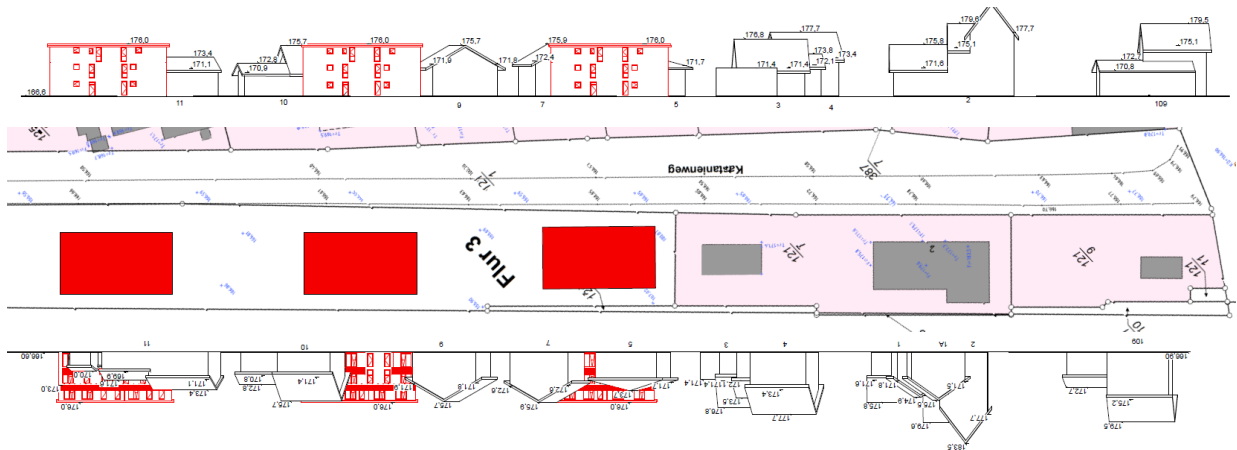


Abbildung 6: Straßenabwicklung geplante Bebauung (unmaßstäblich)
Bildquelle: ObjektGestaltung Planungs GmbH, 12.04.2022

Zu Teilbereich 1 (P&R-Anlage):

Die geplante P&R-Anlage befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum Kulturdenkmal Bahnhofsgelände Klein-Umstadt. Die bauliche Umsetzung ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und von ihr genehmigen zu lassen. Da es sich hier jedoch um eine bereits bestehende bauliche Anlage handelt, an der keine grundhaften baulichen Veränderungen vorgenommen werden sollen, wird kein konkreter Handlungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung erkannt und es erfolgt ein Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan.

Zu Teilbereich 2 (Mehrfamilienhäuser):

Wie die Untere Denkmalschutzbehörde mitteilt, ist im derzeitigen (unbebauten) Zustand noch gut nachvollziehbar, dass der Eisenbahnbau - in seiner Entstehung - außerhalb der Ortslage von Klein-Umstadt vorgenommen wurde und sich der Bahnhof in der freien Landschaft befand. Durch die geplante Bebauung auf dem Grundstück nördlich des Bahnhofs (Teilbereich 2) würde sich diese Situation faktisch ändern. Es wird befürchtet, dass sich mit der Umsetzung des plangegenständlichen Bauvorhabens eine wesentliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Bahnhofs in seinem Umfeld ergebe durch den geringen Abstand der Baufenster zum Kastanienweg. Eine für die Ortsrandlage und das Umfeld des Bahnhofs typische, räumlich wirksame Begrünung sei in einer nur drei Meter breiten Vorgartenzone kaum und in dem nur zwei Meter breiten Streifen zwischen südlichem Baufenster und Straße gar nicht umsetzbar, die Begrünung zur Straße sei bauplanungsrechtlich festzusetzen. Stattdessen sei damit zu rechnen, dass die Neubebauung das Erscheinungsbild der Straße dominiere. Sichtbezüge zum Bahnhof würden einschränkt. Grundsätzlich wäre daher aus denkmalpflegerischer Sicht zu fordern, dass die Flucht des Bahnhofsgeländes Richtung Straße nicht überschritten werden dürfe.

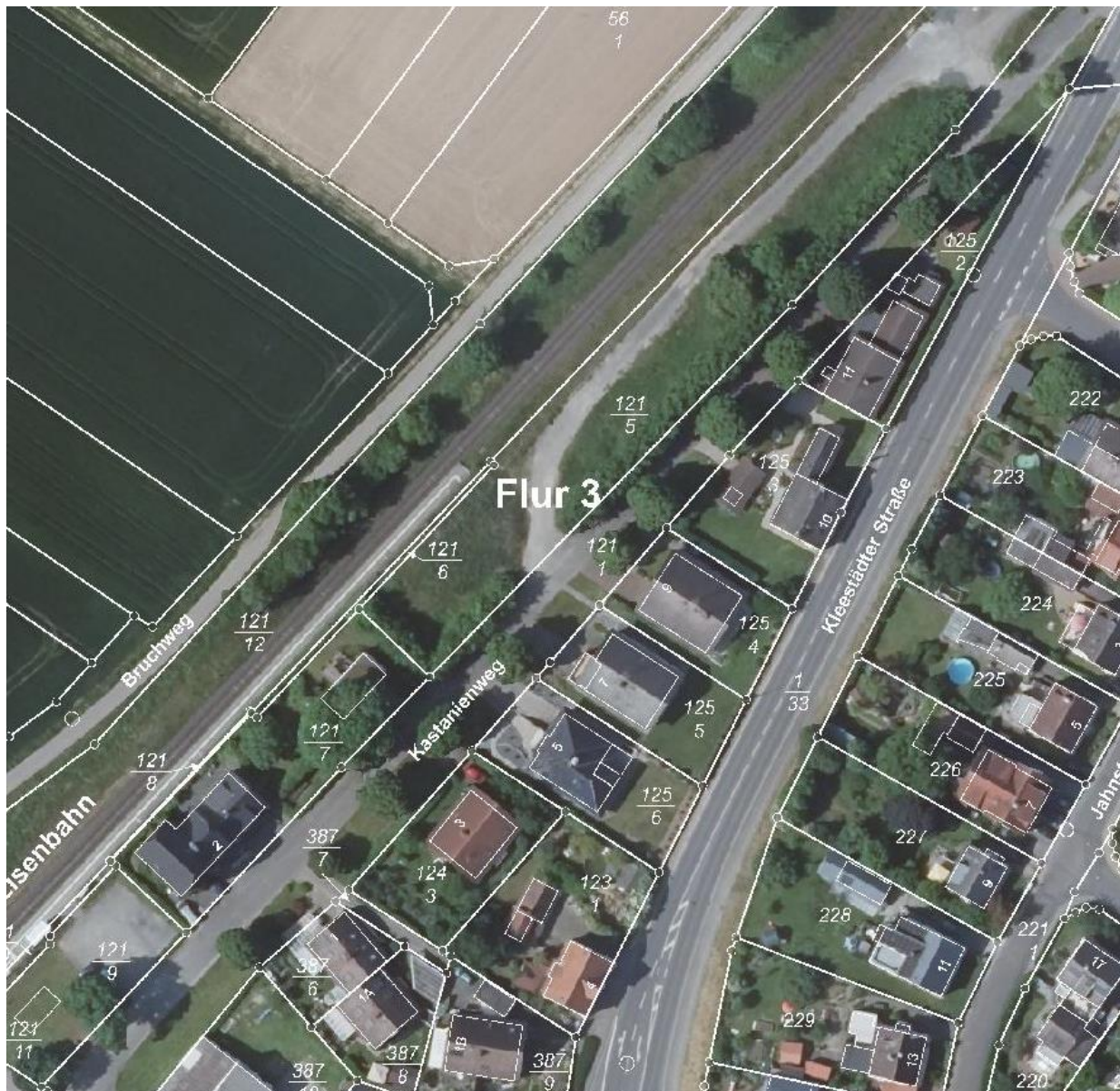


Abbildung 7: Luftbildauszug des Planbereichs
Bildquelle: Geoportal Hessen

Aus städtebaulicher Sicht wird in die Abwägung eingestellt, dass die Bauleitplanung primär der Schaffung dringend benötigten Wohnraums dient und zudem auch mietpreisbegünstigter Wohnraum geschaffen werden soll. Ein Zurückweichen der „vorderen“, also der des Kastanienwegs zugewandten Baugrenze auf die vorhandene Gebäudeflucht des Bahnhofsgebäudes würde eine sehr deutliche Zäsur für die baulich nutzbare Grundstücksfläche bedeuten, da ein bloßes „Verschiebung“ nach Westen unter Beibehaltung der Geometrie der Baufenster und der geplanten Bebauungstiefe wegen der Bahntrasse nicht möglich ist. Mit Blick auf die Absicht zum Bau von Mehrfamilienhäusern ist eine Reduzierung der Bautiefe nicht möglich, da in diesem Fall die Umsetzung nutzbarer Grundrisse nicht mehr möglich wäre.



Hinzu kommt, dass die von der Denkmalbehörde gewünschte strassenbegleitende Begrünung als Baumreihe bereits auf der östlichen Strassenseite vorhanden ist (siehe unten stehender Luftbildauszug, Quelle: Geoportal Hessen), so dass eine ergänzende Begrünung auf der Westseite innerhalb des Plangeltungsbereichs naturschutzfachlich kaum erfolgversprechend wäre, zumal durch großvolumige Bepflanzung ebenso die Sichtachse auf das Bahnhofsgebäude verdeckt würde.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass z. B. bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen / hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3.5 Immissionsschutz

Die Plangeberin hat grundsätzlich die Belange des Schallschutzes als gewichtigen Belang in die Abwägung einzustellen und Sorge dafür zu tragen (i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG), dass bei der städtebaulichen Planung die Nutzungen so angeordnet sind, dass mögliche schädliche Umwelteinwirkungen lösbar vermieden werden. Dabei erweist sich eine Bauleitplanung regelmäßig als verfehlt, wenn sie - unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz - dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebieten oder Nutzungen so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohnnutzung nicht so weit wie möglich vermieden werden. Dies schließt - insbesondere im Hinblick auf die Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen - zwar nicht aus, die Wohnnutzung auch an lärmvorbelastete Bereiche zu planen. Je weiter aber die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die städtebauliche Planung sprechenden Gründe sein und umso mehr hat die planende Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um schädliche Auswirkungen zu verhindern. Jedenfalls wenn im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es daher, mit den Festsetzungen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für ggf. erforderliche (passive) Schallschutzmaßnahmen zu schaffen, um gesunde Wohnverhältnisse auch in den lärmvorbelasteten Gebieten zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Betrachtung der immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen gilt, dass Vorhaben unzulässig sind, „wenn von Ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden“. Für das Plangebiet ist festzustellen, dass durch die Nähe zur Bahntrasse und klassifizierten Landesstraße



(Kleestädter Straße) Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet nicht ausgeschlossen und die nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 zu beurteilenden Orientierungswerte ggf. überschritten werden können. Mit der Einhaltung des Orientierungswerts soll nach Beiblatt 1 der DIN 18005 die Erwartung auf einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte kann im Rahmen der gemeindlichen Abwägung beim Überwiegen anderer gewichtiger städtebaulicher Belange abgewichen und es soll dafür ein Ausgleich durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Tabelle: Orientierungswerte für Verkehr nach DIN 18005

Gebietsart	Orientierungswert in dB(A)	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45

Im Rahmen der Abwägung sind Abweichungen von den Orientierungswerten bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV i.d.R. ohne weiteres möglich. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete betragen 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.

Das Bundesverwaltungsgericht (Beschl. v. 18.12.1990, 4 N 6.88) hat dazu entschieden, dass die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, von denen abgewichen werden. Entscheidend ist jedoch, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen u. U. ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile erforderlich (Fenster, Rollladenkästen, Dächer, Wände). Als Grundlage zur objektbezogenen Bemessung des baulichen passiven Schallschutzes dienen die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109. Anhand der Lärmpegelbereiche kann bei der objektbezogenen Ausführungsplanung bzw. im Zusammenhang mit dem Baugesuch die Berechnung der Mindest-Schalldämm-Maße der einzelnen Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Abhängigkeit von der Raumnutzung, -geometrie und Lage erfolgen. Bei der Bestimmung der Lärmpegelbereiche wird der maßgebliche Außenlärmpegel L_a zugrunde gelegt. Dieser ergibt sich nach DIN 4109 aus den energetisch addierten Gesamtbeurteilungspegeln "Verkehr" im Tagzeitraum zuzüglich 3 dB(A). Den maßgeblichen Außenlärmpegeln werden sodann die Lärmpegelbereiche zugeordnet, für die in der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung tabelliert sind.

Die Schalleinwirkungen beruhen auf der Nachbarschaft zur angrenzenden Kleestädter Straße (L 3065) im Osten und der Bahnstrecke im Westen des Geltungsbereichs. Störeinwirkungen durch Gewerbe oder Lärm des nordöstlich gelegenen Sportplatzes sind nicht zu befürchten.



Die Schutzbedürftigkeit ist für Räume herzustellen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen. Demgemäß kann für solche Räume innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile erforderlich werden (z.B. Fenster, Rollladenkästen, Dächer, Wände). Bei Verkehrslärm - anders als bei Gewerbelärm - können die Beeinträchtigungen durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden, die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm ist bei geöffnetem Fenster des schutzbedürftigen Raumes nachzuweisen.

Durch Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen kann es in den Tageszeiträumen zu geringen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Wohngebiete kommen. Am Bahn-Haltepunkt Klein-Umstadt erfolgt die Ankunft des ersten Zuges an einem Werktag um 4.43 Uhr, weitere Halte innerhalb des Nachtzeitraums erfolgen um 5.09 Uhr und um 5.44 Uhr, der letzte Zughalt ist um 21.48 Uhr (Quelle: Gesamtfahrplan 2025 VIAS, Eberbach – Frankfurt/M.). Aufgrund der drei Zugbewegungen vor 6 Uhr morgens sind geringe Orientierungswertüberschreitungen auch im Nachtzeitraum anzunehmen.

Hinsichtlich der ganzheitlichen immissionsschutzrechtlichen Prüfung sind neben den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auch mögliche, vom Plangebiet ausgehende Emissionen zu beleuchten und ggf. in die Abwägung einzustellen. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung sind jedoch keine maßgeblichen Geräuschentwicklungen anzunehmen, zumal an den Plangebietsrändern keine potenziell schutzbedürftigen Nutzungen feststellbar sind. Eine potenziell betroffene Nachbarschaft, deren Belange in die Abwägung einzubeziehen und zu gewichten wäre, ist nicht vorhanden.

→ Schalldämmende Lüftungseinrichtungen:

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumlufffeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Diese Art der Wohnungslüftung wird allerdings problematisch, wenn die Wohngebäude durch hohen Außenlärm belastet sind. Vor allem bei Schlafräumen, bei denen eine nächtliche Stoßlüftung nicht zumutbar ist, kann die ausreichende Frischluftzufuhr nur mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen erfolgen.

→ Konfliktbewältigung verkehrslärmbedingter Schallschutz:

Zur Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet potentiell einwirkenden Verkehrsgeräusche werden folgende Schallschutzmaßnahmen betrachtet:

- Maßnahmen an der Quelle:

Auf der Kleestädter Straße wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit durch Verlegen der Ortstafel nach Norden bereits reduziert, so dass die vormals geltende Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf jetzt 50 km/h reduziert ist. Diese Minderung führt zu einer Pegelminderung an den Ostfassaden der geplanten Gebäude um ca. 2-3 dB(A).

An den Westfassaden, an denen der Schienenverkehrslärm dominiert, wäre der Einfluss der Geschwindigkeitsreduzierung nahezu ohne Bedeutung. Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten oder des Zugaufkommens auf der Bahnstrecke ist erfahrungsgemäß weder durchzusetzen noch wünschenswert im Sinne der ÖPNV-Akzeptanz.



Foto:

Ortstafel Kleestädter Straße

Hinweis: Die OD-Grenze wurde gemäß einer Erklärung der Stadt Groß-Umstadt vom Februar 2025 um rund 400 Meter nach Norden versetzt – siehe dazu Abbildung 5 in Kapitel 3.1.

- Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Für eine zumindest im Erdgeschoss deutlich wahrnehmbare Pegelminderung wären entlang der Bahnstrecke Lärmschutzanlagen mit einer Höhe von mindestens 2,5 m und einer Mindestlänge von ca. 150 m erforderlich. Um auch das oberste Geschoss vollständig zu schützen, wären Lärmschutzanlagen bis oberhalb der Gebäudeoberkante erforderlich. Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen den Passiven vorzuziehen. Jedoch erscheint im vorliegenden Planfall eine Lärmschutzwand sowohl auf der bahnzugewandten Seite als auch zur Landesstraße hin weder städtebaulich noch funktional zu vertreten. Wegen dem geringen Abstand zwischen der Lärmquelle und einer potenziell mehrgeschossigen Bebauung ist ein ausreichend wirksamer Schallschutz durch eine Lärmschutzwand von daher nicht in Betracht zu ziehen.

- Architektonischer Selbstschutz:

Daher wird in erster Linie architektonischer Selbstschutz empfohlen, wie z. B. eine Grundrissorientierung derart, dass an den lärmzugewandten Fassaden der geplanten Wohnbebauung keine Fenster von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen (wie bspw. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) angeordnet werden. Da durch die Gebäudeabschirmung geschützte Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) geschaffen werden können, in denen tags der Orientierungswert eingehalten bzw. Überschreitun-



gen minimiert sind, kann im Nachtzeitraum, in dem die Außenwohnbereiche nicht genutzt werden, das in der DIN 18005 formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden.

- Passiver Schallschutz:

Die im Rahmen des Bauantrages zu ermittelnden Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern. Gemäß der DIN 4109 gilt für Gebäude mit einer Raumhöhe von etwa 2,5 m und einer Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises, dass bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 entspricht (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 3). Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen bis zu einem Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieverordnung genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung.

- Ergänzende Maßnahmen:

Zum ergänzenden objektbezogenen Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind folgende Maßnahmen geeignet:

Wintergärten:

Terrassen und Balkone können als geschlossene Wintergärten ausgeführt werden.

Grundrissorientierung:

Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume können unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude auf die von den schalltechnisch relevanten Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden.

Prallscheiben, "Hamburger HafenCity-Fenster":

Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können zusätzlich durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben (sog. "Prallscheiben") geschützt werden. Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinter liegenden Fensters möglich. Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher. Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallabsorbierenden Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden ("Hamburger HafenCity-Fenster").



3.6 Umweltprüfung und Artenschutz

3.6.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in allen Bauleitplanverfahren, auch bei der Aufhebung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen, eine Umweltprüfung durchzuführen. Ausnahmen gelten u. a. für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, hiernach kann die Gemeinde von der Umweltprüfung und damit vom Umweltbericht absehen - in diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2, 3 BauGB).

Die Gemeinde ist daher im Regel-Aufstellungsverfahren verpflichtet, dem Entwurf eines Bebauungsplans eine Begründung beizufügen sowie einen Umweltbericht, in dem die Umweltbelange umfassend aufbereitet sind.

Für das Regelverfahren bestimmt § 2 Abs. 4 BauGB, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Vorentwurfsplanung war der Begründung noch kein Umweltbericht beigelegt, weil die Planung noch nicht so verfestigt ist, dass die Belange der von der Planung berührten Träger nicht mehr in einer dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7) genügenden Weise berücksichtigt werden könnten. Daher wäre es dem Verfahren wenig zuträglich, wenn bereits in dem frühen Planungsstadium des Vorentwurfs (als planerische Grundlage für die frühzeitige Beteiligung) die Abarbeitung der Umweltbelange einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig erbracht wäre. Dem unterschiedlichen Kenntnisstand zu Beginn und am Ende des Planungsverfahrens trägt der Wortlaut des § 4 Abs. 1 Rechnung. Zur Ermittlung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung zu erfolgen hat, werden u. a. die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung aufgefordert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Äußerung bzw. einer Stellungnahme gegenüber der Gemeinde verpflichtet. Diese Verpflichtung ergibt sich u. a. eindeutig aus dem Wortlaut des § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB; diese Rechtspflicht wird auch für die Beibringung der für den Umweltbericht (§ 2 Abs. 4, § 2 a Satz 3) erforderlichen Daten vorausgesetzt. Die Behörden und sonstigen TöB haben also nicht nur Gelegenheit zur Stellungnahme; sie sind auch verpflichtet, eine solche abzugeben, um vor der Erstellung des Planentwurfs die Gemeinde zu unterstützen, unnötige eigene Ermittlungen anzustellen, somit insbesondere auch den Zeit- und Kostenaufwand zu verringern. Es handelt sich



um eine echte Rechtspflicht, nicht nur um eine Obliegenheit im eigenen Interesse, deren Verletzung allein Nachteile für die Behörde und die sonstigen TöB hätte. Das Gesetz verleiht vielmehr der Gemeinde einen Rechtsanspruch auf Abgabe einer Stellungnahme, weil ohne sie bei Berührtsein die von den Behörden und sonstigen TöB repräsentierten öffentlichen Belange nicht oder nicht ausreichend, vor allem auch in der Abwägung, berücksichtigt und hierdurch Gemeinwohlinteressen beeinträchtigt werden können. Daher sieht das Gesetz vor, durch frühzeitige Offenlegung der Planungsabsicht alle verfügbaren Umweltinformationen und ein hohes Maß an Transparenz bei der Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung zu gewährleisten. Durch Einbeziehen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die frühzeitige Beteiligung wird deren besonderes Fachwissen im Hinblick auf die Umweltbelange schon in einer frühen Planungsphase abgefragt und in das Verfahren eingespeist. Zugleich soll dadurch die planende Kommune von eigenen Ermittlungspflichten entlastet werden.

Mit der Einführung der Umweltprüfung wurde diese Rechtspflicht noch weiter verdeutlicht. Auf die Mitwirkung der Behörden ist insbesondere hinzuweisen, namentlich auf § 3 Abs. 2 Satz 2 über die Auslegung wichtiger umweltbezogener Stellungnahmen in der Offenlage sowie der Hinweis auf die verfügbaren umweltbezogenen Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2), auf Nr. 3 b der Anlage zum BauGB über die geplanten Maßnahmen für ein Monitoring sowie auf die auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens fortwirkende Unterrichtungspflicht insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt nach § 4 Abs. 3, die wiederum zentraler Bestandteil des Monitorings-Verfahrens nach § 4 c Satz 2 ist. Die Gemeinde hat somit auch daher einen Rechtsanspruch auf Übermittlung der Informationen. Die Mitteilungspflicht dient namentlich auch dem Schutz vor Fehleinschätzungen bei der Umweltprüfung.

§ 1a Abs. 3 führt die Bauleitplanung mit der Eingriffsregelung zusammen und regelt deren Anwendung durch Vorgaben zum Zusammenwirken von BauGB und BNatschG. Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft – Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – zu berücksichtigen. Über die Vermeidung und den Ausgleich eines zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft ist danach gemäß den Grundsätzen der Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange planerisch zu entscheiden.

In § 1a Abs. 3 Satz 2 bis 6 BauGB wird für die Bauleitplanung und ihren Vollzug konkretisiert, wie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen kann, im Bebauungsplan z. B. durch Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Nach § 1a Abs. 3 Satz 3 können die Festsetzungen nach Satz 1 auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 können anstelle von Festsetzungen am Ort des Eingriffs oder an anderer Stelle, vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf (privaten oder von der Gemeinde) bereitgestellten Fläche getroffen werden.



Wann ein durch die Bauleitplanung verursachter Eingriff anzunehmen ist, wird durch das BNatSchG geregelt. Und auch zur Auslegung der Begrifflichkeiten von Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist das Verständnis des BNatSchG unumgänglich, zumal das BauGB diese Rechtsbegriffe nicht eigenständig definiert, sondern deren Existenz voraussetzt.

3.2.2 Belange des Artenschutzes

Auch dem Belang des Artenschutzes ist in der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen entsprechende Festsetzungen zu treffen. Wie die untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 18.09.2024 hinsichtlich des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung zum Artenschutz mitteilt (Kapitel 4 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG), werde aufgrund der Struktur des Plangebietes und der angrenzenden Flächen (Bahntrasse) eine Untersuchung auf das Vorhandensein von streng geschützten Zaun- und Mauereidechsen für notwendig gehalten, um das Überschreiten von Verbotstatbeständen des Artenschutzes oder die Beeinträchtigung dieser geschützten Arten ausschließen zu können. Aus der Erfahrung der Behörde mit ähnlichen Standorten sei das Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen sehr wahrscheinlich. Es werde empfohlen, das Vorkommen dieser Tierarten zu untersuchen. Im Falle eines Nachweises von Eidechsen würden geeignete CEF-Maßnahmen erforderlich.

Von artenschutzrechtlicher Relevanz im plangegegenständlichen Geltungsbereich sind grundsätzlich die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund der örtlich angetroffenen Habitatstrukturen werden als artenschutzrechtlich relevante Arten oder Tiergruppen allenfalls die Gruppe der Reptilien von Bedeutung werden. Ein möglicher Besatz der Fläche wurde daher in 2 Ortsterminen am 22. September 2024 (Temperatur ca. 18°C, keine Wolken) und am 2. Mai 2025 (Temperatur ca. 24°C, keine Wolken) erkundet.

Die Fläche ist in weiten Teilen als gekieste Fahrfläche zu beschreiben, randlich sind Grasflächen anzutreffen, im Osten zum Kastanienweg befinden sich einige untergeordnete Gehölzgruppen. Alte, charakterstarke Einzelbäume mit großem Stammdurchmesser und Baumhöhlen als Nist- und Fortpflanzungsstätte für Vögel und / oder Fledermäuse sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufbauend auf der örtlichen Bestandserfassung und der angetroffenen Lebensraumausstattung kann allenfalls für Reptilien und Vögel eine mögliche Betroffenheit angenommen werden. Ein regelmäßiges Vorkommen bzw. eine Betroffenheit weiterer relevanter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse und Säugetiere, Fische, Libellen, Amphibien, Weichtiere sowie sonstige potenziell denkbare Arten (Tagfalter des Anhang-IV, totholzbewohnende Käfer, Käfer Mollusken, Pseudoskorpione) konnte ausgeschlossen werden. Ebenso kann aufgrund der Standortverhältnisse sowie der bestehenden Flächennutzung ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.



Fledermäuse können aufgrund fehlender Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Als Nahrungsrevier ist die Fläche aufgrund der Nähe zum angrenzenden Offenland für Fledermäuse zwar grundsätzlich geeignet, jedoch sind innerhalb der Fläche nur randlich Gehölze vorhanden, die den Tieren im Gelände unter anderem zur Orientierung dienen oder deren Baumhöhlen als eine potenzielle Quartiermöglichkeit besiedelt werden könnten.

Ein möglicher Brutvogelbestand und die Nahrungsgäste wurden im Zuge der v.g. Ortstermine erfasst. Die Abgrenzung von Brutrevieren (Brutverdacht und Brutnachweis) erfolgte anhand der Kriterien nach SÜDBECK et al. (2005). Die Begehungen erfolgten in den frühen Morgenstunden zwischen 6.30 Uhr und 11 Uhr, da die Gesangsaktivität zu dieser Tageszeit am höchsten ist und der Bestand so am vollständigsten erfasst werden kann. Die mehrfache Beobachtung singender Männchen würde als Nachweis für ein Revier gelten. Brutnachweise können durch Nestfund, fütternde Altvögel oder frisch ausgeflogene Jungvögel erbracht werden. Bei weniger häufigem Antreffen von Individuen und dem Fehlen eines Brutnachweises wird entsprechend der Jahreszeit und dem Verhalten der Tiere eine Einordnung in die Kategorie „Nahrungsgäste und Durchzügler“ vorgenommen. Diese Arten oder Individuen sind Nahrungsgäste während der Brutsaison, die in der Nähe des Vorhabenbereiches brüten, beziehungsweise übersommernde Nichtbrüter oder Durchzügler im Frühjahr und Sommer. Während der Beobachtungen waren keine der vorgenannten Merkmale der nachgewiesenen Vogelarten ersichtlich, es konnte kein brutanzeigendes oder mehrmalig revieranzeigendes Verhalten registriert werden. Wegen der mangelnden Biotopstruktur stellt sich die Fläche als wenig geeignet für Brutvogelvorkommen dar, dementsprechend konnte bei den Begehungen keine Nestfunde nachgewiesen werden.

Eine besondere Bedeutung für Rastvögel kann aufgrund der hohen Störfunktion der beidseits an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Verkehrswege (Landesstraße und Bahn) ebenso ausgeschlossen werden. Bedingt durch die nahen Verkehrswege und den Bahnhofstempel konnte bereits in den frühen Morgenstunden neben dem Fahrzeugverkehr ein reger Fußgänger- und Radfahrerverkehr am Plangebiet festgestellt werden.

Da im Ergebnis keine Ruhe- bzw. Brutplätze und Quartiere von Vogelarten oder Fledermäusen nachgewiesen werden konnten, das Plangebiet somit allenfalls als Nahrungsrevier aufgesucht und hierbei nur untergeordnet bedeutsam ist und Vögel bzw. Fledermäuse bei der Nahrungssuche ohne Beeinträchtigung auf umgebende Freiflächen ausweichen können, sind keine Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes angezeigt.

Die Beobachtung nach Reptilien wurde im Rahmen der Erkundung nach Brutvogelarten vorgenommen durch langsames Abschreiten des Plangebietes, wobei besonders in den kiesig-sandigen Bereichen und nahe der Gleisanlage nachgesucht wurde. Ein besonderes Augenmerk ist auf für Reptilien besonders geeignete Habitatstrukturen, wie besonnte Bereiche, Gehölzsäume oder ruderalisierte Flächen, die als Sonn-, Versteck- und Nahrungsflächen zu richten. Reptilien nutzen bevorzugt halboffene, wärmebegünstigte Lebensräume mit lockerem und wasserdurch-



lässigem (Sand-/Kies) Boden sowie einem Mosaik aus besonnten Stellen, Versteck- und Eiablageplätzen aus grabbarem Material, Nahrungshabitaten sowie potenziellen Winterquartieren. Als mögliche Winterquartiere werden bevorzugt u.a. Felspalten, Schotterflächen sowie Totholzhäufen oder Steinhügel aufgesucht. Durch das Abschreiten können Reptilien aufgeschreckt und somit nachgewiesen werden. Dabei können gleichzeitig mögliche Ruheplätze ausfindig gemacht werden, da die Tiere meist dorthin flüchten.

Paarungsplätze und Eiablagestellen liegen ebenso wie Tages-, Nacht- und Häutungsverstecke an beliebiger Stelle im Lebensraum. Auch die Winterquartiere liegen üblicherweise ebenfalls im Sommerlebensraum und dienen neben der Überwinterung auch im Sommer als Unterschlüpf. Daher muss für den Fall des Nachweises der gesamte besiedelte Habitatkomplex sowohl als Fortpflanzungs- als auch als Ruhestätte angesehen werden.

Die Zauneidechse ist eine Art der bundesweiten Vorwarnliste. Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind auf dem gesamten Gelände zwar möglich, ein Nachweis von Reptilien ist jedoch nicht gelungen, so dass Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden können. Im Falle eines Reptilienvorkommens erhöht sich ab Ende Juli die Nachweiswahrscheinlichkeit, da zusätzlich zu den Adulten nun auch mit der Beobachtung der Jungtiere gerechnet werden kann. Da sich jedoch im Rahmen der ersten Begehungen keine Hinweise auf ein Reptilienvorkommen ergaben, kann auf die gezielte Nachsuche nach Jungtieren im August/September verzichtet werden.

Denkbare Vorhabenwirkungen:

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens sind durch die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die Neubebauung verschiedene bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen im Bau- feld denkbar, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können.

Baubedingte Wirkungen:	
Gehölzrodungen	Tötung von Tieren oder Zerstörung von Gelegen, Verlust von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten
Flächeninanspruchnahme für Baunebenflächen	Veränderung der Standortfaktoren durch Bodenumlagerung, Abgrabung, Auffüllung, Verdichtung bzw. Trittbelastung
akustische und visuelle Störreize, Erschütterungen, Staub-, Schadstoffimmissionen durch Personen und Baufahrzeuge (Bewegungsunruhe)	Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen, Bewegungsunruhe Funktionsverlust von (Teil-)Habitaten durch Beunruhigung von Tieren, Flucht und Meidereaktionen



Anlagenbedingte Wirkungen:	
Flächeninanspruchnahme bzw. Umnutzung durch die Entwicklung der Wohnbebauung	Flächenversiegelung, -befestigung, direkter Flächenverlust, potenzieller Verlust von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten (nicht im Gebiet festgestellt)
Betriebsbedingte Wirkungen:	
akustische und visuelle Störreize durch Personen und Fahrzeuge, Schadstoffimmissionen	Da auf dem Gelände bereits einige Störungen durch menschliche Aktivitäten (z.B. Fahrzeugbewegungen, Fußgänger) vorliegen, ist nicht mit einer zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigung der vorhandenen Arten zu rechnen

Im Bebauungsplan werden festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen:

Um die potenzielle Tötung und Verletzung von streng geschützten und europäischer Vogelarten i. S. v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, dürfen in den Monaten März bis Ende August keine Fäll- und Rodungsarbeiten durchgeführt werden. Auch die Rodung von Gestrüppen erfolgt nur außerhalb dieses Zeitraums. Damit wird sichergestellt, dass keine Vogelbrut zerstört wird oder Jungvögel getötet werden. Die Brutsaison von Vögeln ist im August in der Regel abgeschlossen, bei einer Durchführung von Baumaßnahmen ab September ist daher auch nicht mit einer Beeinträchtigung später Vogelbruten zu rechnen. Beeinträchtigungen von Fledermäusen können dadurch ebenfalls ausgeschlossen werden. Es werden daher folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Beschränkung der Rodungszeit:

Die Rodung von Gehölzen und das Abschieben des Oberbodens sowie Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brut und Setzzeiten - also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

- Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger:

Bei Zäunen sind die Gitterabstände im unteren Bereich des Zauns so zu wählen, dass ein Abstand zur Geländeoberfläche des anstehenden Bodens von mindestens 15 cm gewährleistet ist, um für Kleinsäuger keine Barriere zu erzeugen und Wanderungen in das Plangebiet oder über dessen Grenzen hinaus zu ermöglichen zur Förderung des Genaustauschs.

- Außenbeleuchtung:

Die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene „Lichtleitlinie“ wird verbindlich festgesetzt.



▪ Minimierung Vogelschlag:

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist insbesondere bei Neubaumaßnahmen und bei freier Anflugstrecke gegeben und zu minimieren. Daher wurde für Glasflächen mit einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko für Vögel reflexionsarmes Glas vorgeschrieben. Zudem wurden weitere Möglichkeiten in die Festsetzung aufgenommen, z.B. die Verwendung von transluzenten, mattierten, eingefärbten, bombierten oder strukturierten Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucken, für Vögel sichtbare Folien oder feste, vorgelagerten Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen. Auch hierdurch kann Vogelschlag an Glasscheiben vermieden werden. Transparentes Glas ist für Vögel nicht sichtbar und wird daher nicht als Hindernis erkannt, so dass die Vögel die dahinterliegende, gespiegelte Landschaft direkt anfliegen und überwiegend tödlich verunglücken. Aufgrund der Ortsrandlage und den angrenzenden Freiflächen ist von einer, im Vergleich zu innerstädtischen Lagen, erhöhten Vogelaktivität auszugehen. Insbesondere aufgrund der umgebenden Biotopstrukturen, die ein geeignetes Nahrungs- und Brutplatzangebot für unterschiedliche Vogelarten bietet, besteht bei den vorgesehenen Neubauten ein vergleichsweise höheres Unfall- und Tötungsrisiko im Falle der Kollision mit Glasflächen, etwa beim Fluchtverhalten aufgeschreckter Vögel.

Auch wenn die konkrete Fassadengestaltung erst im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft werden kann, wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits den negativen Auswirkungen auf die Tierarten und biologische Vielfalt grundsätzlich Rechnung getragen.

▪ Hinweise und Empfehlungen:

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Planverantwortlichen hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu erreichen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es obliegt ausschließlich der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.
- Das Einsetzen einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen wird empfohlen.
- Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und Reptilien). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder sie zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.



- Artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen können auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden.
- Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. mit den Bauarbeiten im Herbst oder Winter begonnen und oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einer Ausweitung des Baufeldes, z. B. im Zuge der Herstellung der Außenanlage im Frühjahr oder Sommer, erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von den dann beabsichtigten Bauarbeiten betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.
- Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des plangegegenständlichen Bebauungsplans voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.
- Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus einer regionalen Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern / Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind.
- Es ist verbindlich festgesetzt, Dachflächen extensiv zu begrünen. Hierdurch kann einerseits eine Rückhaltung von Niederschlagswasser in der Substratschicht erzielt werden, andererseits werden für Insekten und Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen.

3.7 Starkregen

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen zeigt ein Starkregen-Gefahrenpotenzial und vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Die Karte wird herausgegeben vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topographie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist auch die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Sie hat eine relativ grobe Auflösung von 1 km², so dass für die Planung konkreter Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenfolgen häufig eine räumlich höher aufgelöste Visualisierung der örtlichen Starkregengefährdung sinnvoll ist. Auch wenn in einer Kommune noch keine Schäden durch Starkregen eingetreten sind, kann trotzdem eine Gefährdung in der Starkregen-Hinweiskarte aufgezeigt werden. Diese ergibt sich aus der Versiegelung und den überflutungsgefährdeten

Flächen. Gleichzeitig kann eine Kommune nur in einer mittleren Gefährdungstufe eingeordnet sein, auch wenn dort bereits Schäden durch Starkregen aufgetreten sind.

Die gezeigte Fassung der Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einer im Jahr 2022 vorgenommenen Aktualisierung. Für das Plangebiet sowie das gesamte südöstliche Gebiet Klein-Umstadts wird der Starkregen-Index mit „hoch“ bewertet, im Norden schließt ein Bereich mit einem „erhöhten“ Index an.



Abbildung 8: Auszug aus der Starkregenkarte

Bildquelle: Starkregenviewer Hessen (HLNUG), Internet-Abruf am 18.12.2025

4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Der in den Absätzen 2 und 3 mögliche Zulassungskatalog wird jedoch im



Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen eingeschränkt, ohne allerdings die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes zu gefährden. Demgemäß werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und die Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden wurden nicht ausgeschlossen, da diese auch in den reinen Wohngebieten nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Zulässige Läden dienen der Versorgung des Gebiets im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Zwar ist unter "Gebiet" im Sinne dieser Vorschrift grundsätzlich das jeweils festgesetzte Baugebiet zu verstehen (VGH Bad.-Württ., Urt. v. 07.02.1979, aaO, S. 255), der Einzugsbereich des Ladengeschäfts braucht sich aber - insbesondere bei kleinen Baugebieten - nicht auf dieses Gebiet zu beschränken, sondern darf sich auch auf andere Baugebiete, also auf angrenzende Wohngebiete erstrecken. Auch verlangt § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht, dass das Ladengeschäft ausschließlich der Versorgung des Gebiets dient, in welchem sein Standort liegt. Vielmehr setzt das Merkmal des "Dienens" nur voraus, dass das Ladengeschäft nach seiner Lage und objektiven Beschaffenheit geeignet ist, in nicht unerheblichem Umfang von den Bewohnern des Gebiets aufgesucht zu werden. Hingegen ist es nicht erforderlich, dass es zur Versorgung des Gebiets notwendig ist und es muss auch nicht nur der Deckung des täglichen Bedarfs (vgl. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Läden im reinen Wohngebiet) dienen (einhellige Auffassung in Kommentarliteratur und Rechtsprechung; vgl. etwa Fickert/Fieseler, aaO, § 2 RN 9 d; König/Roeser/Stock, aaO, § 4 RN 14 jeweils m.w.N. zur Rspr.).

Jedoch werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da von den entsprechenden Nutzungen ggf. ausgehende Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung das baurechtliche Rücksichtnahmegebot verletzen könnten. Wegen dieser nicht auszuschließenden potentiell nachteiligen Auswirkungen erscheint der Ausschluss dieser Nutzungen angemessen und begründet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird eindeutig bestimmt durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die Höhe baulicher Anlagen, diese ausgedrückt durch die Oberkante (OK) baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse.

Maßgeblicher Gestaltungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen ist die Festsetzung zur Gebäudehöhe. Da im Plangebiet ausschließlich Flachdächer zugelassen sind, wird die Oberkante (OK) baulicher Anlagen festgesetzt. Eine angemessene Festsetzung der Gebäudehöhe gewährleistet, dass die Gebäude ein umfeldverträgliches Maß in ihrer Höhenentwicklung nicht überschreiten und sich somit in die städtebauliche Gesamtsituation und das vorhandene Ortsbild harmonisch einfügen. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Bestandshöhen der

vorhandenen Gebäude im städtebaulichen Umfeld. Die OK ist bezogen auf den höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes, die zulässige OK darf zusätzlich um die Bauhöhe einer Attika um bis zu 30 cm überschritten werden.

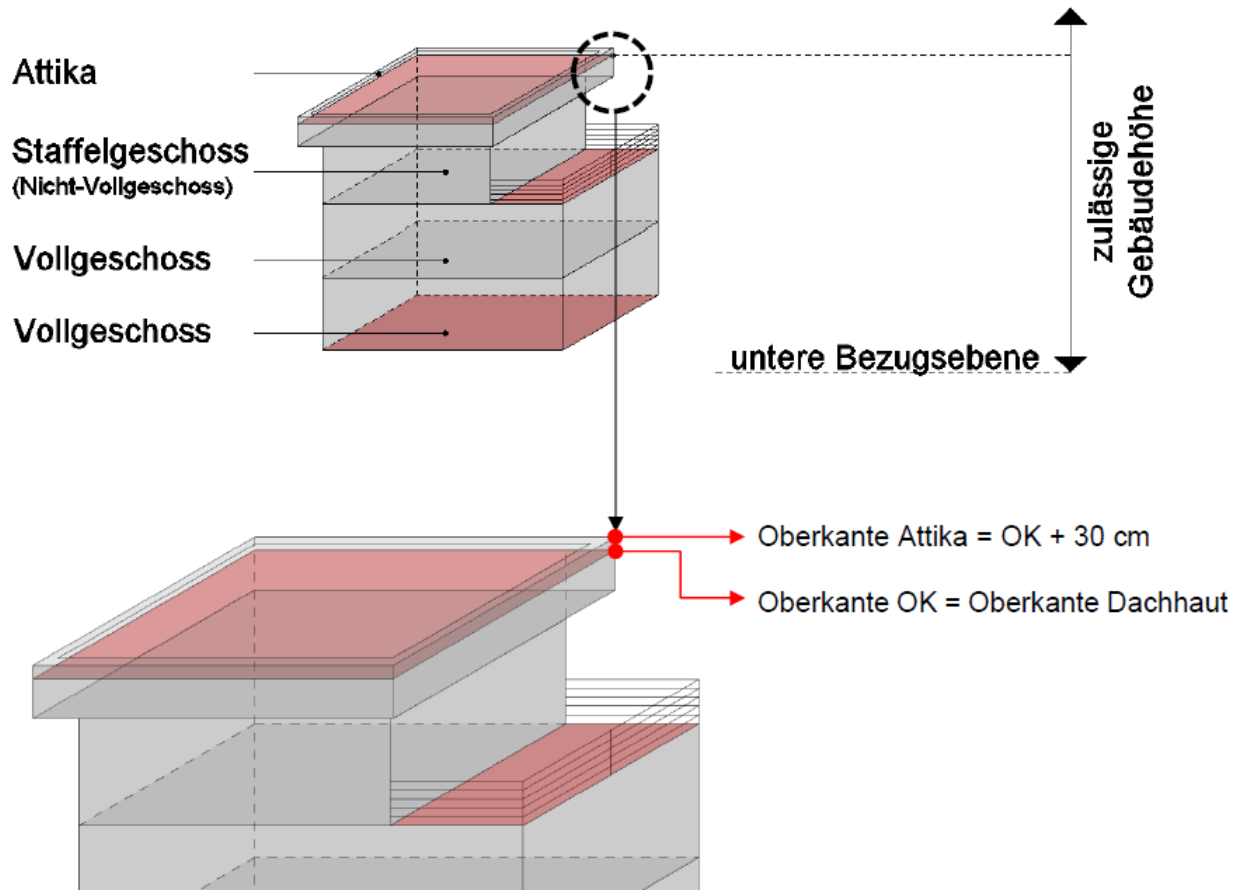


Abbildung 9: Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Oberkanten bei Gebäuden
Bildquelle: IP-Konzept, Januar 2023

Der Bebauungsplan setzt zwar zwei (II) Vollgeschosse als Obergrenze fest, jedoch lassen die Höhenfestsetzungen der OK ein weiteres Geschoss zu, welches gemäß der Vollgeschossregelung der HBO als „Nicht-Vollgeschoss“, hier als Staffelgeschoss, ausgebildet werden muss. Ein Staffelgeschoss besteht, wenn die Grundfläche des obersten Geschosses max. 75% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt. Die Außenwände des Staffelgeschosses springen somit an mindestens einer Seite hinter der unteren Fassade zurück.

Als weiterer Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl GRZ festgesetzt, welche angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche für bauliche Anlage je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Die festgesetzte GRZ = 0,4 spiegelt hierbei den Orientierungswert für die Obergrenze in einem WA gemäß § 17 BauNVO wider und folgt damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der Wert kann durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden, in diesem Fall bis zu einer GRZ von 0,6.



Um eine eindeutige Zuordnung der Höhenfestsetzung für die OK sicherstellen zu können, wird zunächst die Angabe in Meter über Normalhöhennull (mü NHN) angegeben. Der festgesetzte Wert wird hierbei auf die örtliche Höhensituation bezogen, die durch örtliches Aufmaß ermittelt wurde. Dazu wird ein Höhenwert für die untere Bezugsebene angegeben, die sich auf einen Referenzpunkt in der Örtlichkeit bezieht. Dieser Referenzpunkt und die dazu gehörige örtliche Geländehöhe ist im Planteil eingetragen und nachvollziehbar verortet. Der Höhenbezug wird somit auf die unveränderliche und in der Örtlichkeit jederzeit nachzuvollziehende Höhe in der anbaufähigen Verkehrsfläche des Kastanienweges hergestellt.

Das so festgesetzte Höhensystem stellt gleichzeitig auch die neue Geländeoberfläche im Sinne der HBO dar.

Im Bebauungsplan muss die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschrieben sein. Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann eine Höhenfestsetzung auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans abstellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. Hier-von hat die Plangeberin Gebrauch gemacht. Dies entspricht dem Bestimmtheitsgebot, da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans die öffentliche Verkehrsfläche nicht mehr verändert wird in ihrer Höhenlage. Für die Bestimmtheit entscheidend bleibt gerade bei einer eher rechts-technischen Festsetzung wie derjenigen der Gebäudehöhen, dass sie bei der Plananwendung nach den Verhältnissen des Einzelfalls absehbar praktikabel ist (vgl. OVG, Urt. v. 27.05. 2013 - 2 D 37/12.NE, v. 18.02.2013 - 2 D 38/12.NE und v. 19.12.2011 - 2 D 31/10.NE; Quelle: juris).

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile, wie technische Anlagen, um bis zu 1,00 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise klein-flächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch das nutzbare Gebäudevolumen einge-schränkt wird. Darunter fallen auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, wie z. B. So-laranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, deren Errichtung aus ökologischer Sicht sinnvoll ist und daher ausdrücklich empfohlen wird, aber ebenfalls nicht zu Lasten der Gebäudekubatur gehen soll.

4.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) bestimmt.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Regelfall dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,00 m erreicht werden als Einzel- und Doppelhäuser und auch Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 Metern. Garagen und Stell-plätze dürfen hingegen an die Grenze gebaut werden. Da jedoch ein zusammenhängender Bauriegel in einer Länge von 50 m sich nicht in das städtebauliche Gefüge einpassen würde,



wurden insgesamt drei Einzelbaufenster für die geplante Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt. Die Länge der zulässigen Gebäude ist damit auf das zeichnerisch festgesetzte Längenmaß der Einzelbaufenster begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten, Treppen, Rampen, technische Bauteile usw.) wird zugelassen, sofern der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

4.1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für das Plangebiet gilt die kommunale Stellplatzsatzung uneingeschränkt. Garagen, Carports (Stellplätze mit einer auf Stützen ruhenden Überdachung), Stellplätze und die Gemeinschaftsanlagen sowie Nebenanlagen sind zunächst innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auch in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB hierfür dezidiert festgesetzten Flächen zulässig. Damit keine grenzständigen Garagen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin errichtet werden können wurde bestimmt, dass diese einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche „Kastanienweg“ einhalten müssen. Mit der gesonderten Ausweisung dieser Flächen soll aus städtebaulichen Gründen gesichert werden, dass nicht der gesamte Freibereich mit Stellplätzen und / oder Garagen beansprucht wird. Daher ist festgesetzt, dass die Freiflächen zwischen den Baukörper nur für offene Stellplätze ohne Überdachung genutzt werden dürfen, Carports und Garagen sind dort nicht zugelassen.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemeinschaftsanlagen sind eine besondere Form der Nebenanlage. Die Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 22 ist daher ein „Unterfall“ des Abs. 1 Nr. 4, da der Begriff der Gemeinschaftsanlage weiter als der der Nebenanlage geht, da er auch die Stellplätze und Garagen mit umfasst. Bei den Gemeinschaftsanlagen muss es sich nicht zwingend um bauliche Anlagen handeln. Nebenanlagen sind typische Zubehörbauten oder -anlagen, die eine Hauptnutzung voraussetzen und im Verhältnis zur Hauptnutzung des Baugrundstücks nur einen Nebenzweck erfüllen. Im vorliegenden Planfall soll die Gemeinschaftsanlage, z. B. als gemeinsame Stellplatzanlage, zum Nutzen der Anwohner eines Wohngebäudes dienen, damit diese dort ihre Fahrzeuge abstellen können und letztlich der Stellplatznachweis auch hierauf abstellt.



4.1.4 Verkehrsflächen

Der für die äußere Erschließung erforderliche „Kastanienweg“ ist nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Der Katalog der Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB kann dennoch erfüllt werden, da innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 die geplante Park-and-ride-Anlage als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt wurde.

Da im Bereich des Kastanienwegs keine Durchfahrt auf die Kleestädter Straße erfolgen kann, endet der Kastanienweg als befahrbare Verkehrsfläche derzeit stumpf im Bereich der aufgestellten Poller bzw. des Blumenkübels. Um künftig eine eingeschränkte Durchfahrbarkeit sichern zu können wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Entwickler vereinbart, dass im Bereich der momentan vorhandenen Durchfahrtsperren künftig umklappbare Poller installiert werden, so dass für die Abfallsammelfahrzeuge der Abfallentsorgungsbetriebe und auch für Rettungsfahrzeuge die Durchfahrt ermöglicht werden kann.

4.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und des Wasserhaushalts wird bestimmt, dass Oberflächenbefestigungen von nicht überdachten Stellplatz- und Hofflächen, soweit es die Nutzung zulässt und die Eintragung umweltgefährdender Stoffe in den Boden ausgeschlossen werden kann, teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind. Die Nutzungseinschränkung kann beispielsweise dadurch beeinflusst werden, ob und inwieweit die Stellplätze durch Fahrzeuge genutzt werden, die eine erhöhte Verschmutzung des Untergrundes befürchten lassen, was vorliegend in dem WA jedoch nicht zu unterstellen ist. Im Falle einer Vollversiegelung kann daher die Niederschlagswasserableitung alternativ auch in angrenzende Vegetations-/ Gartenflächen erfolgen. Auch dies gilt nur für diejenigen Flächen, die keiner besonderen Verschmutzung unterliegen. Niederschlagswasser von Flächen, die einer Verschmutzung unterliegen, sind der Kanalisation zuzuführen oder vor der Versickerung angemessen vorzubehandeln.

Ferner sind die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, mit Ausnahme zulässiger Wege-, Hof- bzw. Stellplatzflächen, als Vegetationsflächen gärtnerisch und zu mindestens 20 % mit Gehölzen anzupflanzen, die zu mindestens 70% aus standortheimischen Arten anzulegen sind. Für die Bepflanzung sind grundsätzlich standortheimische Laubgehölze oder regionaltypische Obstgehölze mit definierten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Abgestorbene Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Da Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Kirschlorbeer- und/oder Nadelgehölze nicht als standortgerechte Bepflanzung anerkannt sind, wurde deren Nutzung explizit ausgeschlossen.



Dachflächenbegrünung:

Die nutzbaren Dachflächen sind zu mindestens 80% zu begrünen. Hierdurch werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Kleinklima durch Staubbindung, Verdunstung, verminderte Aufheizung von Oberflächen, sowie geringere Wärmespeicherung und -abstrahlung positiv beeinflussen. Grundsätzlich ist daher ein möglichst hoher Dachbegrünungsanteil, der für die Umwelt und das Lokalklima wirksam ist, anzustreben. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt und somit dem Grundwasserschutz dient. Im Falle der zeitversetzten Abgabe überschüssiger Niederschlagswasser von begrünten Dachflächen wird die Versickerungsmöglichkeit vor Ort bzw. eine Einleitung in Sammelbehältnisse (Zisternen) günstig beeinflusst, was gerade bei möglichen Starkregenereignissen einen gewünschten Entlastungsbeitrag darstellen kann. Begrünte Dachflächen bieten außerdem in gewissem Umfang Lebensraum (sog. Sekundärbiotop) für Tiere und für Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden. Die Substratstärke stellt die Mindestanforderung an eine extensive Begrünung dar. Die Flächen, die von notwendigen technischen Anlagen, Dachterrassen, Dachaufbauten oder Dachluken beansprucht wird, ist auf den zu begrünenden Anteil der Dachfläche nicht anzurechnen. Die mindestens zu begrünenden Dachanteile berechnen sich also aus der Gesamtdachfläche abzüglich der Attika und abzüglich der durch die v.g. Anlagen beanspruchten Flächen, aus der sich daraus ergebenden Fläche sind mindestens 80% zu begrünen.

Zisternennutzung:

Für die nicht dem Wohnungsbau zur sozialen Mietraumförderung dienenden Wohngebäude wird die Zisternennutzung zum Sammeln von Niederschlagswasser mit einem Mindestvolumen von 5 m³ festgesetzt. Die genaue Ausführung und Lage der Zisternen innerhalb der Grundstücke ist nicht bindend festgesetzt. Damit soll im Sinne der Klimawandelanpassung die Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung auf der Grundlage der Vorschriften in § 1 Abs. 7 BauGB und den Möglichkeiten des § 9 BauGB festgesetzt und damit die Belange der Umwelt und des Klimaschutzes berücksichtigt werden. Vorbehaltlich wesentlicher neuerer Erkenntnisse in der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung erfolgt die Zisternenfestsetzung zur Sammlung von Niederschlagswasser und Nutzung zur Gartenbewässerung aus Gründen und als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz (z.B. um der klimabedingt zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegenzuwirken) unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes (d.h. mit der Ermöglichung begründeter Ausnahmen abhängig z.B. von der Nutzung als Wohnraum für soziale Mietraumförderung).

Lichtverschmutzung:

Ein weiterer wesentlicher Aspekt zum Schutz von Natur und Landschaft betrifft die mittlerweile erhebliche „Lichtverschmutzung“, also das Ausleuchten des nächtlichen Himmels durch (teils unnötige) künstliche Lichtquellen. Dahingehend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt in ihrer Sitzung am 22.05.2025 eine sogenannte „Lichtleitlinie“ verabschiedet, auf deren verbindliche Anwendung im Bebauungsplan abgestellt wird.



Ziel der Lichtleitlinie ist es, Lichtverschmutzung und Lichtimmissionen durch künstliche Außenbeleuchtung in der Stadt Groß-Umstadt zu minimieren. Hierzu sollen Beleuchtungen, bedarfsorientiert, blendfrei und mit möglichst geringen Auswirkungen auf die Umwelt eingerichtet werden. Dies dient der Energieeinsparung, der Ressourcenschonung sowie der Reduzierung negativer Auswirkungen auf die Natur und die Artenvielfalt (u.a. Schutz von Insekten, Vögeln, Fledermäusen). Zudem wird der Gesundheitsschutz der Bevölkerung, die Rücksicht auf die Nachbarschaft vor störendem Licht, der Erhalt und die Verbesserung des nächtlichen Landschafts- und Ortsbildes und der Blick auf den Sternhimmel als Kulturgut verfolgt.

Der Magistrat der Stadt Groß-Umstadt hat sich in diesem Sinne durch die Leitlinie auf allgemeine Grundsätze zum Betrieb kommunaler Beleuchtungseinrichtungen verpflichtet.

Die Lichtleitlinie erfüllt Bestimmungen des Bundes und der Länder. Sie dient der Erfüllung der Vorbildfunktion bei der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes (§7 Abs. 2 HeNatG), dem Schutz von Lebewesen vor Beleuchtung (§4 HeNatG) sowie dem Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten (§35 HeNatG). Darüber hinaus werden die Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (u.a. §23 BNatSchG und §41a BNatSchG nach Rechtsverordnung) und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zur Vermeidung und Beschränkung von Lichtimmissionen (u.a. §3 und §22 BImSchG) berücksichtigt.

Die Vorgaben der Lichtleitlinie werden durch verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Im Hinblick auf die geltenden Landesgesetze wird zunächst festgesetzt, dass anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verwerten ist, auf dem es anfällt und im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke in Anlagen zur dezentralen Versickerung zu versickern ist. Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sollte beachtet werden, dass Zisternensysteme auftriebssicher hergestellt werden. Zum Schutz des Grundwassers ist die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

Die in § 91 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können ebenfalls in den Festsetzungsgesamt aufgenommen und gleichsam mit dem Beschluss über den Bebauungsplan als geltende Ortssatzung beschlossen werden. Aufgrund der planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen



sind ergänzend nur einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu ergänzen, um die zulässige Bebauung an die vorhandene Ortsbebauung gestalterisch angemessen anzupassen.

Insbesondere aus Gründen des Straßen- und Ortsbildes wurden gestalterische Festsetzungen vorwiegend getroffen um gewährleisten zu können, dass sich die Neubebauung harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt. Als Dachformen sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis 10° zugelassen, um eine zeitgemäße Gebäudegestaltung und modernere Bauformen zuzulassen. Aus Gründen des Umweltschutzes sind begrünte Dachflächen verbindlich festgesetzt.

Bei der Materialwahl von Metallwerkstoffen wird Kupfer ausgeschlossen, da in Verbindung mit abfließendem Niederschlagswasser bei Versickerung in den Boden eine schädliche Belastung durch Metallionen nicht ausgeschlossen werden kann. Im Sinne des Grundwasserschutzes sind daher Kupfermetalle sowohl im Bereich des Daches als auch im Fassadenbereich unzulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte werden nicht zugelassen, Ausnahme hiervon bilden technisch notwendige Anlagen.

Aufstellflächen für Abfallbehältnisse außerhalb von Gebäuden sind aus gestalterischen sowie auch aus hygienischen Gründen einzuhausen oder durch Bepflanzung oder geeignete bauliche Maßnahmen gegen Einblicke von außen sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen.

Neben den gestalterischen Vorgaben für Gebäude werden auch gestalterische Festsetzungen zur Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen. Diese betreffen zunächst die Unzulässigkeit von Mauern, Mauersockeln und Wänden als Einfriedung der Grundstücke, um die Grundstücksfreiräume auch für Außenstehende erkennbar zu machen und eine abschirmende Wirkung durch die geschlossenen zu verhindern. Neben einer Höhenbegrenzung wurde bestimmt, dass keine „geschlossenen“ Ansichtsflächen zulässig sind, also keine visuell nicht durchdringbaren Flächen. Daher sind Einfriedungen nur als Holzlattenzaun, Drahtgeflecht oder Stabgitter- bzw. -mattenzäune zulässig, so dass diese optisch nicht als Barriere wahrgenommen werden.

Ferner wurde festgesetzt, dass Oberflächenbeläge teilversiegelt auszuführen sind oder darauf anfallendes Niederschlagswasser in Vegetationsflächen zur Versickerung gebracht wird.

4.3 Kennzeichnung und Hinweise

Kennzeichnung des Plangebietes erfolgen keine.

Auf folgende Sachbelange wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen:

- Bodenfunde / Denkmalschutz
- Bodenschutz
- DIN-Normen



5 Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist zunächst keine Neuaufteilung der Grundstücke vorgesehen. Die Grundstückseinteilung obliegt dem jeweiligen privaten Grundstückseigentümer und kann durch den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich nicht abschließend rechtsverbindlich geregelt und bestimmt werden.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Stadt Groß-Umstadt, mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten, keine. Die Übernahme der Planungskosten für die Bauleitplanung wird von den privaten Grundstückseigentümern vorgenommen, so dass der städtische Haushalt nicht belastet wird. Haushaltsmittel zur Durchführung und Umsetzung des Bebauungsplanes sind weder vorgesehen noch erforderlich.

5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.724 m ²	(Teilgeltungsbereich 2)
davon: überbaubare Grundstücksflächen	ca. 1.034 m ²	(Teilgeltungsbereich 2)
Flächen für St. / Ga	ca. 2.130 m ²	(Teilgeltungsbereich 2)
Fläche für Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	ca. 316 m ²	(Teilgeltungsbereich 2)
<u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</u>	<u>ca. 630 m²</u>	<u>(Teilgeltungsbereich 1)</u>
Größe des Geltungsbereiches	ca. 4.670 m ²	

6 Anlagen

Der Bebauungsplan besteht aus der Begründung, dem Planteil sowie dem Textteil zum Bebauungsplan; Anlagen sind der Begründung keine beigelegt.



II UMWELTBERICHT

II 1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für den Bebauungsplan „Kastanienweg“ der Stadt Groß-Umstadt eine Umweltprüfung zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes vorgenommen und hierzu das umweltrelevante Abwägungsmaterial im folgenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengestellt.

II. 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll im Zuge einer faktischen Ortsrandarrondierung im Nordwesten des Stadtteils Klein-Umstadt, zwischen der Bahnlinie und der Kleestädter Straße bzw. dem Kastanienweg, die Möglichkeit zur Schaffung von Bauplätzen zum Zwecke der Wohnnutzung durch Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Alle weiteren Inhalte und Ziele der Bauleitplanung sind der vorstehenden Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen, auf die zur Vermeidung von Doppelnennungen verwiesen wird.

II. 1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Es ist eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Detail der vorstehenden Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen, insbesondere in Kapitel 4 (Festsetzungen zum Bebauungsplan), auf die zur Vermeidung von Doppelnennungen verwiesen wird.

II. 1.3 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Im EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 20.07.2004) ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie) festgelegt. Nach der Plan-UP-Richtlinie (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001) sind im Bereich der Bauleitplanung grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind in Bezug auf den Umweltschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Zuge



einer Umweltprüfung die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung muss nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in Form des Umweltberichts in der Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

II. 1.4 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Auf überörtlicher Ebene wird das Landschaftsprogramm als integraler Bestandteil des Landesentwicklungsplans für das Land Hessen aufgestellt und von der Landesregierung beschlossen. Auf örtlicher Ebene stellen die Kommunen als Träger der Bauleitplanung Landschaftspläne für ihr Hoheitsgebiet als Bestandteile der Flächennutzungspläne auf.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 ist durch die Verordnung zur Dritten LEP-Änderung (Änderungsverfahren 2018) und zur Vierten LEP-Änderung (Änderungsverfahren 2020) aufgehoben worden. Nach dem Landesentwicklungsplan liegt das Plangebiet weder in einem überregional bedeutsamen Freiraum noch in einem ökologischen Schwerpunkt-raum, so dass aus dem LEP Hessen keine Restriktionen erkennbar sind.

[Quelle: https://landesplanung.hessen.de/sites/landesplanung.hessen.de/files/2022-11/plankarte_i_komp.pdf, abgerufen am 07.06.2024]

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 - Teilkarte 3 (siehe Abbildung 3 der Begründung zum Bebauungsplan) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ dargestellt. Der geplanten Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet steht die Darstellung des Regionalplanes somit nicht entgegen. Die Planung gilt daher - gemäß der Stellungnahme vom 13.02.2024 des Regierungspräsidiums Darmstadt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung - als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Groß-Umstadt stellt die überplante Fläche innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 als „Verkehrsfläche“ mit der Kennzeichnung „Park and Ride Anlage“ dar, den Teilgeltungsbereich 2 als Grünfläche“, ergänzt mit dem Symbol „Parkplatz“, wobei die Darstellung einer Grünfläche bei gleichzeitiger Darstellung und Überlagerung mit einer Parkplatzsymbolik wenig nachvollziehbar erscheint. Der Bebauungsplan wird daher nach § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewertet.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des „Naturpark Bergstraße-Odenwald“. Schutzgebiete sind von der Planung nicht berührt, der Geltungsbereich liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG)



sind daher nicht betroffen. Der Planbereich überlagert auch kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Ökokontoflächen aus dem Naturschutzregister Hessen oder andere gesetzlich geschützte Biotope werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ (HLNUG 2023) ebenfalls nicht tangiert. Das Plangebiet wurde nicht im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung erfasst.

II. 1.5 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Nach Nr. 2d der Anlage zu den §§ 2 IV und 2a BauGB muss der Umweltbericht eine Aussage zu den „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ enthalten, hierbei sind „die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes“ zu berücksichtigen. Diese Pflicht, Alternativen zu prüfen, beinhaltet u. a. auch, entsprechend dem naturschutzfachlichen Minimierungsgebot, für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Alternativen zu untersuchen, ob Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert werden könnten oder ob an Stelle einer zentralen Oberflächenentwässerung auch eine Regenwasserversickerung in Betracht kommt usw. Die Alternativenprüfung ist daher nicht ausschließlich darauf abzustellen, andere „Planstandorte“ zu untersuchen; nicht eindeutig ist überdies, in welcher Intensität alternative Standorte zu dem favorisierten Geltungsbereich erwogen werden müssen. Die Prüfpflicht für alternative Standorte im Bauplanungsrecht besteht im Wesentlichen nur dann, wenn alternative Standorte im Rahmen des Beteiligungsverfahrens genannt wurden oder wenn sich diese Standorte geradezu „aufdrängen“. In diesem Fall kann die Gemeinde sich darauf beschränken, diese Alternativen zu prüfen. Dabei müssen diese alternativen Standorte allein aus dem Blickwinkel des Umweltschutzes geprüft werden.

Für das plangegegenständliche Verfahren ist festzustellen, dass im Rahmen der bisher erfolgten frühzeitigen Beteiligungen von den Beteiligten keine alternativen Standorte benannt wurden und auch aus der Sicht der Gemeinde sich keine Alternativen „aufdrängen“. Vielmehr ist der Planstandort aufgrund der gegebenen Erschließung, die im erweiterten Sinne eine Arrondierung des vorhandenen Ortsrandes darstellt, eine städtebaulich geeignete Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne einen wirtschaftlichen Aufwand für notwendige Erschließungsmaßnahmen tätigen zu müssen. Eine strikte Verpflichtung, alternative Standorte zu prüfen, ergibt sich allenfalls aus § 34 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG für den Habitatschutz sowie der FFH- bzw. der Vogelschutzrichtlinie für den Artenschutz. Da solche Gebiete von der Bauleitplanung nicht betroffen sind, entfällt die strikte Forderung nach einer Prüfung, ob alternativ keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können.

Daher wird festgestellt, dass aus der Sicht der Stadt keine planzielkonforme und auch als real mögliche Lösung ernsthaft in Erwägung zu ziehende planerische Alternative in Aussicht zu der hier vorliegenden faktischen Siedlungsarrondierung und der Möglichkeit zum Anschluss an be-



reits bestehende Erschließungsanlagen besteht. Die plangegegenständlich konkret geplante Ortsrandarrondierung ist aus städtischer Sicht alternativenlos, anderweitige Planungsmöglichkeiten konnten nicht eruiert werden.

II. 1.6 Angewandte Untersuchungsmethoden

Bei der Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie bei der Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wurde auf folgende Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt
- Klimafunktionskarte Hessen 1 : 200 000

sowie folgende internetbasierte Quellen:

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2025):
BodenViewer Hessen, <http://bodenvviewer.hessen.de>

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2025):
Hochwasserrisikomanagement-Viewer (HWRM-Viewer), <http://hwrn.hessen.de>

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2025):
Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), <http://natureg.hessen.de>

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2025):
Wasserrahmenrichtlinie-Viewer (WRRL-Viewer) des Landes Hessen, <http://wrml.hessen.de>

Die ökologische Bilanzierung erfolgt nach der Hessischen Kompensationsverordnung – „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen“ vom 26. Oktober 2018.

II. 2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands sowie der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

II. 2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Naturräumliche Beschreibung/ Morphologie/ Relief:

Das Plangebiet liegt an der Grenze zwischen den geologischen Strukturräumen 1.3.2 „Böllsteiner Odenwald“ im Osten und 3.1.14.2 Hanauer / Dieburger Becken im Westen. Die quartären

Gesteinsarten sind dem Pleistozän zuzuordnen, bestehend aus Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand (Quelle: Geologie Viewer (HLNUG) – Internet-Abruf am 14.05.2025).



Luftbildauszug (Quelle: Geoportal Hessen, abgerufen am 14.05.2025)

II. 2.2 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind infolge der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rande des bestehenden Ortes, angrenzend an menschliche Nutzungen, ist davon auszugehen, dass es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärm (Verkehr) im Planungsumfeld kommen wird.



II. 2.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz. Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB.

2.3.1 Bodenziele

Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Nach der Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenverdichtung vorzunehmen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Abgrenzung des Untersuchungsraums:

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbereich des Bebauungsplans (Vorhabens) erstrecken. Aufgrund der Art des Vorhabens (v. a. Versiegelung einer anthropogen bereits vorbelasteten Fläche durch Wohnbebauung) beschränken sich die kleinräumlichen Auswirkungen auf den Geltungsbereich selbst.

Bewertung des Bodentyps:

In der groß- und mittelmaßstäblichen Bodenkarte gemäß dem „Boden-Viewer Hessen“ des HLNUG ist das Plangebiet nicht erfasst, sondern dem Siedlungsbereich zugeordnet. Eine Beeinträchtigung der Böden aufgrund der Bauleitplanung kann daher ausgeschlossen werden.

Bodenschutz in der Bauleitplanung:

In der Kartendarstellung des „Boden-Viewer Hessen“ des HLNUG ist das Plangebiet nicht erfasst, sondern dem Siedlungsbereich zugeordnet.

2.3.2 Vorbelastungen Boden

Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind auszuschließen. Aufgrund der vormaligen Nutzung als Lager- und Fahrfläche ist anzunehmen, dass das Bodengefüge mechanisch geschädigt sein kann durch Verdichtung. Im Bereich der randlichen Wiesen- und Gehölzbereiche ist jedoch weniger davon auszugehen.



Altlasten und Kampfmittel:

Ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel ist nicht bekannt, es liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Im Plangebiet ist mit dem Auffinden von Bombenblindgängern somit nicht zu rechnen. 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, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

2.3.3 Zusammenfassende Bewertung Boden

Mit Blick auf die großmaßstäbliche (nach BFD5L) bodenfunktionale Gesamtbewertung, die die vier Teilkriterien Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt und Standorttypisierung für die Biotopentwicklung zusammenfasst ist festzustellen, dass für das Plangebiet dahingehend keine Angaben gemacht werden. Das Plangebiet wird der Siedlungslage zugeordnet.

Nach der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (HMUELV, 2019) liegt das Plangebiet daher nicht auf einer Fläche, die möglichst freigehalten werden sollen. Gebiete, die möglichst freigehalten werden sollten, betreffen Flächen mit einer Gesamtbewertung der Klasse 5 (sehr hoch). Die Bodenarten im Planungsbereich sind daher eher als durchschnittlich zu bezeichnen.

2.3.4 Boden und Erheblichkeit des Eingriffes

Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Tiefe des Eingriffs sowie insbesondere auch aufgrund des städtebaulichen Gefüges, welches durch Abrundung des bereits bestehenden Siedlungskörpers zu erreichen ist und damit keine zusätzlichen Aufwendungen für Infrastrukturmaßnahmen zu berücksichtigen sind, wird die Erheblichkeit des Eingriffs als gering bewertet. Das Potenzial an landwirtschaftlichen Flächen wird durch den Eingriff nicht gemindert. Mit Blick auf die Bodenfunktion werden die Eingriffe als unwesentlich und tolerierbar gewertet.

2.3.5 Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würden die bewerteten Flächen des Plangeltungsbereichs weiter als Siedlungs-Grünland genutzt werden und brach liegen. Der Boden würde gemäß der Gesamtbewertung weiterhin einen geringen Funktionserfüllungsgrad aufweisen.



2.3.6 Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung

Der Eingriff in die Bodenfunktionen erfolgt entsprechend der im BodenViewer-Hessen (HLNUG) bewerteten Flächen und wird verursacht durch die Umsetzung der Bauleitplanung zum Zwecke des Neubaus von Wohngebäuden. Die Eingriffswirkung ist abhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans differenziert zu betrachten. Durch technische Maßnahmen können z. B. durch eine Niederschlagswasserversickerung positiven Effekte für die Bodenfunktionen erreicht werden. Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs ist die Erarbeitung einer Bilanzierung und einer damit einhergehenden Ableitung eines Kompensationsbedarfs obsolet. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können in diesem Sinne relativiert werden.

2.3.7 Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes

Mit der Bauleitplanung werden Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad beansprucht. Zur Reduzierung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wurde in den Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst die Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet zugelassen, wenngleich die Böden aufgrund des Lehmgehalts aus hiesiger Sicht nicht explizit für die Versickerung geeignet sind. Da bereits im IST-Zustand die oberflächennahe Versickerung nur bedingt erfolgen kann, ist die Erosionsgefahr im Plangebiet entsprechend hoch. Die Erosionsgefährdung wird mit der Umsetzung der Bauleitplanung sehr viel verbessert, da durch die bauliche Nutzung und die Freiflächengestaltung als Freizeit- und Nutzgarten ein Bodenabtrag durch Wasser deutlich reduziert wird.

Ferner wird textlich festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundflächen wasserdurchlässig ausgeführt und vorzugsweise unversiegelt als Garten- und Vegetationsfläche anzulegen sind. Auch hierdurch und aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote wird die Biodiversität im Plangebiet gegenüber den status-quo erheblich verbessert, was auch für das Schutzgut Boden zuträglich ist.

2.3.8 Bodenausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des gering anzunehmenden Eingriffs, der letztlich durch die kleinflächige Inanspruchnahme bisher ungenutzter Fläche und Umwidmung in Bauland hervorgerufen wird, sind erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, nicht zu erwarten. In der Folge ist ein Ausgleich durch geeignete Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.



2.3.9 Planungsalternativen Boden

Als sinnvolle Alternative zum plangegegenständlichen Geltungsbereich stehen vorzugsweise Gebiete innerhalb der bereits bebauten Ortslagen. Dazu hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden betont, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Gemeint sind hiermit insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere derartige Maßnahmen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, gerade auch vor dem Hintergrund der Verwirklichung von Klimaschutz und Klimaanpassungszielen.

Das mit der Einführung des § 13a BauGB gegebene städtebauliche Planungsinstrument steht im Zusammenhang mit dem Bestreben, die bauliche Nutzung auf die vorhandenen Ortslagen und die Innenentwicklung zu begrenzen und die Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen vor allem der landwirtschaftlichen Nutzung stärker als bisher zu schonen. Der Gesetzgeber hat dies in der Vergangenheit bereits mehrfach versucht mit der sog. „Bodenschutzklausel“, die in mehreren Novellen eingeführt und fortentwickelt wurde. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Mit der Einführung des Verfahrens für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB wurde abgestellt auf das Ziel einer Implementierung der Bodenschutzklausel. Schließlich sollte mit dem in das BauGB eingefügten § 13b die Anwendung des bisher nur auf den Innenbereich begrenzten § 13a BauGB, auch auf Flächen des Außenbereichs, die an den bestehenden Siedlungskörper anliegen, erweitert werden. Dieses beschleunigte Verfahren sollte im Wesentlichen durch zwei Vorschriften des BauGB geprägt sein: durch § 13a, der die Bebauungspläne der Innenentwicklung regelt, zum anderen durch das Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b.

Während mit § 13a BauGB ein erleichtertes Verfahren der Innenentwicklung geschaffen und damit ein Anreiz gegeben wurde, dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedelung des Außenbereichs absehen, hatte § 13b BauGB zum Ziel, der starken Dynamik im Wohnungsmarkt entgegenzuwirken und eine Erleichterung des Wohnungsbaus auch in Bereichen von Ortsrandarrondierungen in den Außenbereich hinein herbeizuführen. Die Anwendung des § 13b zielte entsprechend darauf ab, die Erleichterungen für Baulandausweisungen im Inneren der Städte auch für eine Außenentwicklung nutzbar zu machen und begünstigte damit unzweifelhaft auch die Schaffung von Wohnraum zu Lasten des vorhandenen Freiraums, indem er die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren erlaubte.

Nach diesen städtebaulichen Grundsätzen hat die Stadtverordnetenversammlung mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kastanienweg“ auch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB beschlossen. Mit seinem Urteil am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) erkannt, dass die Anwendung des § 13b BauGB nicht mit Europarecht vereinbar ist. Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs dürfen nach diesem Urteil nicht mehr im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Durchführung einer



Umweltprüfung überplant werden und nach Feststellung des BVerwG verstößt das Absehen von der Umweltprüfung gegen die Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP-Richtlinie). § 13b BauGB darf somit wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewandt werden.

An der einstigen städtebaulichen Zielsetzung hat sich indes auch durch Aufhebung des § 13b BauGB keine Veränderung ergeben. Infolge der Bauleitplanung soll der bestehende Ortsrand Klein-Umstadt um drei weitere Bauplätze arrondiert werden. Die städtebauliche Arrondierung wird insbesondere dadurch begünstigt, dass im Kastanienweg alle Infrastrukturmaßnahmen am Geltungsbereich anliegen und somit kein weiterer Flächenverbrauch für die Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlich wird. Somit ist der städtebauliche Vorzug dieser bauleitplanerischen Maßnahme, unabhängig von den bauplanungsrechtlichen Grundlagen, die sich mit der Aufhebung des § 13b BauGB nunmehr ergeben haben, noch immer positiv zu werten.

Ungeachtet der gegebenen eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit der Flächen sind innerörtliche Freiflächen, auf die der § 13a BauGB anwendbar wäre, aus der Sicht der Stadt derzeit nicht verfügbar zu machen, um den Wohnraumbedarf alternativ auch an anderer Stelle decken und auf die hier vorliegende Bauleitplanung verzichten zu können.

Der Vorgabe des schonenden Umgangs mit Grund und Boden allgemein und insbesondere der in Anspruch zu nehmenden Fläche im Planbereich wird durch Nutzbarmachung vorhandener Erschließungsanlagen bestmöglich nachgekommen. Zusätzliche Erschließungsflächen werden nicht benötigt. Diese Reduzierung um die Erschließungsfläche geht mit einer Erhöhung des Bau- und Grünflächenanteils innerhalb des Plangebiets einher bzw. mit einer Reduzierung des für die Baulanderschließung mindestens in Anspruch zu nehmenden Außenbereichs. Somit wird ein verdichtetes Wohnen erzielt. Andere Standort- oder Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht und es wurde die hier vorliegende Konzeption als die zielführendste gewählt.

2.3.10 Monitoring Boden

Aufgrund des geringfügig zu erwartenden Eingriffs sind Monitoring-Maßnahmen nicht geboten.

2.3.11 Allgemeine Zusammenfassung Boden

Anhand der vorstehenden Angaben konnte dargestellt werden, dass mit der Umsetzung der Bauleitplanung nur ein geringer Eingriff in den Boden einhergeht. Im momentanen Zustand sind die Böden als geringwertig zu betrachten und erheblich erosionsgefährdet. Daher ist die Erheblichkeit des Eingriffs aufgrund der Bauleitplanung gering und im Sinne einer gerechten Abwägung mit den städtebaulichen Planungsabsichten der Gemeinde als vertretbar zu werten.



II. 2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist Teil der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes, WSG-ID 432-097, „WSG Brunnen XIV-XIX, ZV Dieburg“

Nach der hydrogeologischen Übersichtskarte (HLNUG, Geologie-Viewer) ist das Plangebiet dem hydrologischen Großraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär“ zugeordnet im Grenzbereich zweier hydrologischer Einheiten:

Im Westen:

ID Hydrogeologische Einheit	10K 1B
Name Hydrogeologische Einheit	Flugsande, Dünen
Petrografie Hydrogeologische Einheit	Feinsand, Mittelsand, grobsandig
Gesteinsart	Sediment
Verfestigung	Lockergestein
Hohlraumart	Poren
Geochemischer Gesteinstyp	silikatisch
Durchlässigkeit	Klasse 9: mittel bis mäßig ($>1E-5$ bis $1E-3$)
Leitercharakter	Grundwasser-Leiter

Im Osten:

ID Hydrogeologische Einheit	10P 2A
Name Hydrogeologische Einheit	Granite des Kristallinen Vorpessarts und Odenwaldes (ungegliedert)
Petrografie Hydrogeologische Einheit	Granit u. Diorit
Gesteinsart	Magmatit
Verfestigung	Festgestein
Hohlraumart	Kluft
Geochemischer Gesteinstyp	silikatisch
Durchlässigkeit	Klasse 10: gering bis äußerst gering ($<1E-5$)
Leitercharakter	Grundwasser-Leiter/Geringleiter

Im Plangebiet ist die Grundwasserergiebigkeit daher „gering“. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist mit „wechselnd mittel bis gering“ angegeben.

Im Plangebiet sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden.

II. 2.5 Schutzgüter Klima und Luft

Regionalklimatisch ist das Plangebiet dem Klimabezirk „Westlicher Odenwald“ zugehörig. Kennzeichnend ist ein schwach subkontinental geprägtes gemäßigtes Klima bei milden Wintern mit



selten auftretenden längeren Frostperioden und geschlossener Schneedecke sowie mäßig warmen Sommern. Die Hauptwindrichtung ist West bzw. Südwest.

Die lokalklimatische Situation wird durch Relief, Vegetationsbedeckung und Bodennutzung bestimmt. Insbesondere bei windschwachen, austauscharmen Wetterlagen entstehen durch Aufheizung und Abkühlung von Oberflächen unterschiedlicher Eigenschaften kleinräumige Luftdruckunterschiede, die in Abhängigkeit des Reliefs zu lokalen Luftmassentransporten und Ausgleichsströmungen führen.

Die dicht bebauten Siedlungsflächen und Verkehrsflächen stellen dabei aufgrund des hohen Versiegelungsgrades Flächen der Wärmespeicherung bzw. verstärkte Aufheizung dar. Die waldfreien Offenlandflächen im Geltungsbereich sind durch ihre hohe nächtliche Ausstrahlung potenzielle Produktionsflächen für Kaltluft, die in Gefällerrichtung abfließt.

Der Geltungsbereich ist somit Teil des Siedlungsgebietes und daher allenfalls am Rande eines Kaltluftentstehungsgebiets, welches sich im Westen im Bereich der freien Flur bildet. Die Bahnlinie wirkt hier als Zäsur und Hindernis für Strömungslinien für den Kaltluftabfluss und die Eindringtiefe in die Siedlungsfläche.

II. 2.6 Schutzgüter Flora und Fauna

2.6.1 Vegetation / Biotoptypen

Der Biotopbestand wurde erstmals am 20. Juni 2024 erfasst. Eine Nacherhebung erfolgte im September 2024. Die Bestandsbeschreibung und -bewertung erfolgt auf Grundlage der Kompensationsverordnung für Hessen (KV) anhand des angetroffenen Zustandes (Fassung der KV vom 26.10.2018, in Kraft getreten am 10. November 2018).

Innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 befindet sich im nordöstlichen Abschnitt eine asphaltierte Stellplatzfläche, die als Parkplatz genutzt wird. Im Südwesten grenzt eine Wiesenfläche an, auf der sich zwei Laubbäume befinden. Innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 sollen im Zuge der Planverwirklichung keine baulichen Maßnahmen erfolgen, daher bleibt der heutige Zustand im Bestand erhalten und wird nicht bilanziert.

Die Fläche des Teilbereichs 2 ist weitgehend als Wiesenfläche anzusprechen, die mittig durch einen gekiesten Fahrweg in der Längsachse durchschnitten wird. Randlich befinden sich einige lineare Gehölze. Im nördlichsten Abschnitt befand sich vormals ein Nebengebäude, welches zwischenzeitlich abgebrochen ist. Gehölze mit artenschutzrechtlicher Relevanz (z.B. Höhlenbäume) konnten nicht identifiziert werden.

Bewertung nach KV (2018):

Lineare Heckenstrukturen	Typ 02.200 (B) Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten
--------------------------	---



Einzelbäume	Typ 04.110 mit 34 WP/m ² im Bereich der Kronentraufe zusätzlich zum darunter liegenden Biotoptyp zu bewerten (Überstellung)
Wiesenfläche	Typ 11.221 Arten- und strukturarme Hausgärten (Grünanlagen), Baumbestand nahezu fehlend
Wegefläche Kies/Sand	Typ 10.530 Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, deren Wasserabfluss versickert wird

2.6.2 Fauna

Durch die ggf. von der Bauleitplanung ausgehenden Wirkmechanismen sind beeinträchtigende Wirkungen auf die lokale Fauna auszuschließen. Daher wurde das Plangebiet hinsichtlich seiner Bedeutung für die lokale, standortgebundene Fauna artenschutzrechtlich untersucht und unter artenschutzrechtlichen Aspekten bewertet.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine von artenschutzrechtlicher Relevanz bedeutsamen Europäischen Vogelarten oder Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betroffen sind. Für die von der Bauleitplanung ausgehenden Wirkpfade kommt es, bei Berücksichtigung der im Textteil formulierten Vermeidungs- und sonstigen Maßnahmen, in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind hinreichend erfüllt.

II. 2.7 Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Klein-Umstadt und wurde in der Vergangenheit bereits baulich genutzt. Momentan ist das Plangebiet durch intensiv genutztes Grünland und eine in Längsrichtung des Grundstückes verlaufende Wegefläche geprägt. Am Rand des Geltungsbereichs sind kleinere Ruderalbereiche mit linearen Gehölzen vorhanden. Bedeutende Gehölzbestände sind, bis auf wenige Einzelbäume, nicht vorhanden.

Im Osten und Süden grenzt an den Geltungsbereich unmittelbar die Ortslage von Klein-Umstadt an, die überwiegend durch Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt ist. Die angrenzende Wohnbebauung wirkt auf das Landschaftsbild des Plangeltungsbereichs ein. Das Planungsgebiet ist kein Teil einer für die Naherholung bedeutsamen Fläche.

II. 2.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach Kenntnisstand der Stadt Groß-Umstadt keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und auch keine



Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG bekannt. Im Textteil zum Bebauungsplan auf dennoch auf mögliche Bodenfunde bei Erdarbeiten und die Anzeigepflicht hingewiesen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

Das zwischen den Teilgeltungsbereichen 1 und 2 liegende Bahnhofsgebäude ist als Kulturdenkmal, das umgebende Grundstück mit Bebauung und Freiflächen sowie die Bahnstrecke selbst, als Gesamtanlage geschützt.

II. 2.9 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch“ ergeben sich regelmäßig inhaltliche Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild und Erholung, Grundwasser, Boden (hier hauptsächlich der Aspekt Altlasten) sowie Klima. Auf die dementsprechenden Kapitel wird hierzu verwiesen.

II. 2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

In der Naturschutzgesetzgebung (Bundesnaturschutzgesetz, Hessisches Naturschutzgesetz) sind verschiedene Schutzkategorien verankert, die dem besonderen Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen. Das Plangebiet jedoch wird von diesen Schutzkategorien nicht berührt.

Von den auf europäischer Ebene eingeführten Schutzgebieten nach der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie wird das Plangebiet nicht berührt.

Beim derzeitigen Planungsstand sind daher keine relevanten, über die zuvor beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Schutzgütern zu erkennen.

II. 3 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Ausgehend von den beschriebenen Planungsgrundlagen sowie der Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden insbesondere im Hinblick auf die Vermeidung und Verringerung sowie den Ausgleich der nachteiligen Umwelteinwirkungen und eine gute Einbindung in die Landschaft folgende Ziele entwickelt. Dabei erhalten diejenigen Maßnahmen, die dazu dienen, die negativen Auswirkungen möglichst gering zu halten, Vorrang vor sonstigen Ausgleichsmaßnahmen.



Vermeidung bzw. Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen:

- Beschränkung der baulichen Nutzung auf das notwendige Maß,
- Begrenzung der Flächenversiegelung /befestigung auf das zur ordnungsgemäßen Nutzung erforderliche Maß,
- Erhalt vorhandener Baum- und Gehölzbestände insbesondere im randlichen Bereich im Norden,
- Verwendung standortgerechter heimischer Arten und regionalem Saatgut.

II. 4 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen

Entsprechend der Naturschutzgesetzgebung gilt zunächst das Gebot der Eingriffsminimierung vor Maßnahmen, die dem Ausgleich eines Eingriffs in Natur und Landschaft dienen. Die getroffenen landschaftsplanerischen Festsetzungen dienen daher in erster Linie der Minimierung des Eingriffes im Plangebiet.

Vorrangige Ziele sind dabei, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Menschen, des Klimas, des Bodens und des Wasserhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten und die geplanten Vorhaben harmonisch in die umgebende Landschaft einzubinden. Weiterhin werden entsprechende Maßnahmen vorgestellt, die den Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs ausgleichen. Die dazu notwendigen Maßnahmen sind in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans aufgenommen worden.

II. 4.1 Schutzgut Boden

4.1.1 Auswirkungen

- Durch die Überdeckung, zulässige Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche kommt es zu einem dauerhaften Verlust von belebtem Boden und den damit einhergehenden Bodenfunktionen für pflanzliches und tierisches Leben sowie für Boden bewohnende Mikroorganismen. Weiterhin kommt es zu einer Veränderung der natürlichen Wasserkapazität und zur Beeinträchtigung der natürlichen Filterleistung zur Reinigung von Oberflächenwasser.
- Durch die geplante Überbauung geht Boden verloren.
- Neben der Versiegelung besteht die Gefahr der Bodenverdichtung durch den Einsatz schwerer Gerätschaften während der Bauphase.
- Folgende Maßnahmen zielen auf einen möglichst weitgehenden Erhalt und einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden ab:
 - Beschränkung der Oberflächenversiegelung auf das unabdingbar erforderliche Maß; dabei sind notwendige Oberflächenbefestigungen möglichst weitgehend durchlässig zu gestalten
 - Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zu lagern und wieder einzubauen



4.1.2 Maßnahmen

- Grundsätzlich ist mit Boden sparsam umzugehen; die Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Oberboden ist zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden. Dementsprechende Festsetzungen / Hinweise sind im Textteil zum Bebauungsplan erfolgt.
- Bodenmaterial, das in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht ein- oder aufgebracht oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt wird, muss die rechtlichen Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere des § 12 BBodSchV, einhalten.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
- Zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sind mindestens 40 % der Grundstücksfreiflächen ($GRZ = 0,4$ zuzüglich Überschreitung bis max. $GRZ = 0,6$ durch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen) als Garten- und Freiflächen anzulegen, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen oder Nebenanlagen genutzt werden. Durch ständige Vegetationsdecken wird der Boden geschützt und die Durchlüftung gefördert.
- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien: Private Fußwege sowie Pkw-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4.1.3 Monitoring Boden

Die Einhaltung des höchstens zulässigen Versiegelungsgrades ist mit den Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies auch für Verfahren mit Genehmigungsfreistellung gemäß § 64 HBO gilt. Hier kann die Gemeinde entsprechende Nachweise einfordern, indem sie bei Nichtvorlage des Nachweises gemäß § 64 Abs. 3 Nr. 1 HBO die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens fordert.

Die sachgerechte Lagerung und der Wiedereinbau von Oberboden ist baubegleitend und in Eigenverantwortung durch die Bauherren zu überwachen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe etc.) zu achten. Ergeben sich bei Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Zudem ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.



Durch die Bauleitplanung wird die Versiegelung von Boden für die geplante Wohnbebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die Maßnahme ist als Arrondierung des bestehenden Ortsrandes bevorzugt im städtebaulichen Sinn einer zukunftsorientierten Baulandplanung, da im Übrigen keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Stadt nutzt daher solche Potenziale zur Innenentwicklung, auch wenn die Initiative, wie hier, von privaten Grundstückseigentümern ausgeht. Die Stadt nutzt damit ihre Möglichkeit, im Rahmen der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Die Nachfrage nach Bauland kann auch nicht gänzlich ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen.

II. 4.2 Schutzgut Wasser

4.2.1 Auswirkungen

- Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelung.
- Erhöhung des Wasserverbrauchs durch zusätzliches Wohngebiet.

4.2.1 Maßnahmen

- Um Trinkwasser einzusparen wird festgesetzt, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden.
- Überschüssiges, nicht verwandtes Niederschlagswasser soll der Versickerung zugeführt werden, wenn die anstehenden Untergrundverhältnisse dafür geeignet sind und der notwendige Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem höchstanzunehmenden Grundwasserstand 1,0 m nicht unterschreitet.
- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für private Fußwege sowie Pkw-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, diese sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Da im Umfeld keine Fließgewässer unmittelbar vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Gewässer- und Strukturgüte der Fließgewässer kommt. Die Umsetzung des Bebauungsplans hat somit nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, da aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nur geringe zusätzliche Bodenversiegelungen stattfinden. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist in diesem Bereich als gering anzusetzen.



II. 4.3 Schutzgüter Klima und Luft

4.3.1 Auswirkungen

- Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen.
- Verlust der ausgleichenden kleinklimatischen Wirkung auf angrenzende bebaute Gebiete durch Versiegelung.
- Minderung von Kaltluftentstehung durch zusätzliche Flächenversiegelung.
- Barrierewirkung der Baukörper für die Kaltluftströmung.

4.3.2 Maßnahmen

- Zur Durchgrünung des Gebietes sind mindestens 40 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- und Freiflächen anzulegen, soweit sie nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden.
- Dachflächen sollen zur Nutzung der Solarenergie für die Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen herangezogen werden; die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen (innerhalb der Baufenster kann die Ausrichtung optimiert werden).
- Der Verlust der ausgleichenden kleinklimatischen Wirkung ist wegen der geplanten Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Dachflächen, der Gebietsstruktur und der Verzahnung der besiedelten Bereiche mit dem Landschaftsraum als nicht erheblich zu werten.

Durch die Bauleitplanung wird die kleinklimatische Ausgleichsfunktion nicht beeinträchtigt.

II. 4.4 Schutzgüter Flora und Fauna

4.4.1 Auswirkungen Vegetation / Biotope

Die Umsetzung der Bauleitplanung führt in erster Linie zur baulichen Nutzung und sonstigen Überprägung der offenen Wiesenflächen sowie zum Verlust von wenigen Gehölzbeständen, die keine besonders gefährdeten oder bedrohten Biotope darstellen. Höhlenbäume mit artenschutzrechtlicher Relevanz wurden nicht identifiziert, Wuchsorte geschützter oder bedrohter Pflanzenarten sind nicht betroffen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass überwiegend Flächen beansprucht, die aus vegetationskundlicher Sicht keine hohe Bedeutung haben (intensive Wiesenflächen, Wege). Biotoptypen mit hoher Bedeutung sind nicht anzutreffen.

4.4.2 Maßnahmen Vegetation / Biotope

- Zur Durchgrünung des Gebietes sind mindestens 40 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- und Freiflächen anzulegen, soweit sie nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden.



- Alle Pflanzungen müssen extensiv unterhalten und gepflegt werden. Abgestorbene Gehölze sind zur fortwährenden Eingrünung des Plangebiets nachzupflanzen. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass das Gebiet durchgrünt wird und gleichzeitig Gehölze gepflanzt werden, die eine hohe Bedeutung für die lokale Fauna aufweisen. Zudem wird durch die Anpflanzung von heimischen Gehölzen die biologische Vielfalt gestärkt und der Naturhaushalt stabilisiert.
- Im Plangebiet ist das Anpflanzen von (nicht standortgerechten) Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig; nicht zuletzt auch wegen deren schnellem Wuchs und der bei entsprechender Höhe ggf. gegebenen Gefahr von Astwurf und sonstigen Sturmschäden.
- Im gesamten Plangebiet wird empfohlen, bei Begrünungsmaßnahmen standortgerechte, einheimische Gehölze sowie regionales Saatgut zu verwenden. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen überwiegend die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

4.4.3 Auswirkungen Fauna

Für die geplante Flächennutzung werden vorhandene Biotopflächen unterschiedlicher Ausbildung überbaut. Dadurch tritt im Grundsatz ein unmittelbarer, irreversibler Habitatverlust ein. In Teilbereichen entstehen dem gegenüber durch die geplante Umnutzung neue Habitattypen - bspw. im Rahmen der Freiflächengestaltung - die für einen Teil der Arten weiterhin nutzbar bleiben und ggf. auch anderen - bisher nicht vorkommenden Arten - neuen Lebensraum bieten (Habitatveränderung).

Durch den potenziellen Habitatverlust sind keine Baumhöhlenquartiere von Fledermaus- sowie gehölzgebundene und bodenbrütende Vogelarten betroffen. Im Ergebnis der Prüfung artenschutzfachlicher Belange ist festzustellen, dass die vom Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führen. Die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten hinreichend erfüllt. Es werden Vermeidungsmaßnahmen und weitere artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen festgesetzt, darüber hinaus werden weitere Maßnahmen empfohlen.

FCS- oder CEF-Maßnahmen (besondere Sicherungsmaßnahmen) werden nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen verbleiben keine relevanten Beeinträchtigungen von geschützten Arten in Bezug auf § 44 Abs. 1 BNatSchG. Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für keine Art notwendig.



4.4.4 Maßnahmen Fauna

Mit den in Kapitel 3.2.2 in Teil I der Begründung dargestellten und erläuterten Maßnahmen, auf die zur Vermeidung von Doppelnennung verwiesen wird, lassen sich negative Auswirkungen für Flora und Fauna vermeiden, minimieren und kompensieren. Maßgebliche artenschutzrechtliche Erfordernisse sind integriert bzw. in der Planung angemessen berücksichtigt.

II. 4.5 Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild

Das Planungsgebiet wirkt derzeit wenig auf das Landschaftsbild ein und wird durch die angrenzende Ortslage des Stadtteils Klein-Umstadt vorgeprägt. Mit der Umsetzung der Bauleitplanung wird die Gebietskulisse durch zusätzliche Gebäude im Sinne einer Ortsrandarrondierung erweitert, die aus landschaftsästhetischer Sicht als solche wahrgenommen werden. Aufgrund der Angliederung an die bebaute Ortslage werden die zusätzlichen Gebäude vom Landschaftsbeobachter nicht wesentlich exponiert in der Landschaft wahrgenommen, sondern im Zusammenhang mit dem bereits bebauten Ortsteil, was den Gesamtcharakter des Landschaftsbildes wenig beeinflusst.

4.5.1 Auswirkungen

- Bisher unbebaute Flächen in Ortsrandlage gehen verloren zugunsten von Wohnbebauung.
- Wanderwegeverbindungen werden nicht gestört.

4.5.2 Maßnahmen

- Um die Wirkung auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden Festsetzungen zur Höhenbegrenzung von Gebäuden getroffen.
- Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren, wird festgesetzt, dass Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden sind. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.
- Zur Durchgrünung des Gebietes sind mindestens 40 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- und Freiflächen anzulegen, soweit sie nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden

Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der Vorprägung durch angrenzende Wohnbebauung sowie der Vorgaben zur Gebietsgestaltung nicht zu erkennen und auch nicht anzunehmen.



II. 4.6 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf die Ausführungen zu Kapitel 3.4 in Teil I der Begründung wird verwiesen. In der Gesamtabwägung wird der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum der Vorzug vor den denkmalrechtlichen Belangen erteilt.

II. 4.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet und die sich daran anschließenden Außenbereichsflächen sind vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen, eine direkte Erholungsfunktion geht von den Flächen nicht aus. Das Plangebiet wird von keinen Wanderwegen durchzogen.

Durch die Bauleitplanung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen (Lärm- und Immissionsbelastung) sind aufgrund der Geringfügigkeit der Erweiterung nicht zu erwarten, wesentliche Lärm- und Luftschadstoffemissionen an den nächstgelegenen Wohnhäusern können sicher ausgeschlossen werden. Planbedingt sind daher keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

II. 4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt eine geringe, auf einen kleinflächigen Teilbereich begrenzte Veränderung der derzeitigen Flächennutzungen, von der insbesondere die Schutzgüter Boden sowie Flora betroffen sind, in geringerem Maße auch das Landschaftsbild. Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung der Biotope ist nicht als gravierend zu werten, da ihre floristische Ausstattung und ihr naturschutzfachlicher Wert im Plangebiet als wenig bedeutsam zu bezeichnen sind und die im Plangebiet beanspruchten Biotoptypen nur von geringer natürlicher Bedeutung sind und im angrenzenden Landschaftsraum häufig vorkommen. In erster Linie kommt es zu einem irreversiblen Verlust an Boden durch Versiegelung im Bereich der geplanten Baufenster sowie der Nebenanlagen. Die mit der Schaffung von Siedlungsflächen stets einhergehende Zerstörung und Versiegelung gewachsenen Bodens ist, bedingt durch dessen Unersetzbarkeit, immer als erheblich zu werten.

Artenschutzrechtlich potenziell relevante Beeinträchtigungen werden durch Vermeidungsmaßnahmen aufgefangen. Die Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung der darin formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des potenziellen Vorkommens einer besonders bzw. streng geschützten europarechtlich relevanten Art führt.



Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der Vorprägung durch angrenzende Wohnbebauung sowie der Vorgaben zur Gebietsgestaltung nicht zu erkennen und auch nicht anzunehmen bzw. werden durch die dargestellten landschaftsplanerischen Maßnahmen teilweise kompensiert. Nachhaltige negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten

Unter Berücksichtigung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen der Planung auf den Umweltzustand als nicht maßgeblich eingestuft.

II. 5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können. Gemäß § 1a BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden. Aus diesem Grunde erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung eine Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Diese wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung und Kompensationsberechnung den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung erfolgt nach der Kompensationsverordnung (KV) 2018 entsprechend der Anlage 3 (Wertliste nach Nutzungstypen). Hierin werden Nutzungstypen ausgewiesen und ihnen Wertepunkte (BWP) bezogen auf den Quadratmeter zugeordnet. Grundlage der vorliegenden Bilanzierung ist der derzeitige natürliche Bestand der Nutzungstypen und der nach dem Bebauungsplan angestrebte Zustand der Nutzungstypen.

Die Bewertung der Nutzungstypen im Bestand ist in vorstehendem Kapitel II.2.6.1 erläutert. Grundlage für die Bewertung des Entwicklungszustandes sind die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und deren Nutzung. Dabei werden diejenigen Flächen, die im Zuge der Planung unverändert bleiben (Gehölzbestand am westlichen Gebietsrand) wie im Bestand bewertet.

In der Bilanzierung des Nacheingriffszustands wurden folgende Daten zugrunde gelegt:

- (10.715 / 10.720) - Dachflächen, mit zulässiger Regenwasserversickerung:
Das auf den Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist gemäß den textlichen Festsetzungen zu sammeln und / oder zu versickern. Als Dachflächen für die geplanten Gebäude ist nach den textlichen Festsetzungen eine maximale Grundfläche von:



WA-Gebiet = $3.724 \text{ m}^2 \times \text{GRZ} = 0,4 = 1.490 \text{ m}^2$ möglich. Da aber die Summe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine maximale Bebauung von 1.034 m^2 zulässt, wird dieser (kleinere) Wert als potenzielle Obergrenze für die Dachflächen angesetzt.

Im Sinne der textlichen Festsetzungen sind mindestens 50% der Dachflächen zu begrünen, daher wurden dem

Biotoptyp 10.715 517 m^2 (= 50% von 1.034 m^2)

Biotoptyp 10.720 517 m^2

Grundfläche (Dachfläche) zugeordnet.

▪ (10.530) - Flächenbefestigungen:

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Oberflächenbefestigungen (z.B. Wege, Zufahrten etc.) entweder wasserdurchlässig auszuführen oder, im Falle einer Vollversiegelung, seitlich in angrenzende Vegetationsbereiche zu entwässern. Für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Wege etc. darf die zulässige GR um 50% überschritten werden, hieraus ergibt sich ein Maximalwert vom ($0,5 \times 1.490 \text{ m}^2 =$) 745 m^2 .

▪ (11.223) – Hausgärten:

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die nicht überbauten Flächen als Hausgarten anzulegen. Diese ergeben sich aus der Fläche Netto-Wohnbauland (WA-Gebiet) von insgesamt 3.724 m^2 (die festgesetzte Ausgleichsfläche von 316 m^2 ist nicht einbezogen) und den v.g. Flächen für Bebauung und Flächenbefestigung: $3.724 \text{ m}^2 - 1.034 \text{ m}^2$ (Bebauung) – 745 m^2 (Befestigungen) = 1.945 m^2

▪ (06.330) – extensiv genutzte Wiese:

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wird im Bereich der nördlichen Grundstücksspitze die Entwicklung einer extensiven Mähwiese festgesetzt. Eine Beweidung – mit Ausnahme durch Schafe – Mulchen sowie das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Der erste Mahdtermin hat Mitte Juli, der zweite Mitte bis Ende September zu erfolgen, zwischen den beiden Mahdterminen ist grundsätzlich ein Abstand von mindestens 8 Wochen zu gewährleisten. So steht ausreichend Zeit zur Verfügung, dass Pflanzen zur Samenreife gelangen und Tiere ihre Brut und Larvalentwicklung abschließen können. Es ist jederzeit eine Mindestschnitthöhe von 10 cm anzusetzen, um die Gefahr von Zerstörung für Gelege, Nester und Kokons und das Risiko der Tötung für Brutvögel, Kleinsäuger und Insekten zu reduzieren. Das Mähgut ist abzufahren.

Für die Neuanlage der Extensivwiese ist zertifiziert regionales (autochthones) Saatgut zu verwenden (z.B. Regiosaatgutmischung "Grundmischung" oder „Fettwiese“, UG 21 Hessisches Bergland, zertifiziert nach Regio-Zert® von Saaten Zeller GmbH & Co. KG).

▪ (04.110) – Einzelbaum Bestand:

Die in der Ausgleichsfläche vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten.

Die in der als Anlage angefügten Tabelle zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zusammengestellte Flächenbilanzierung der Nutzungstypen zeigt, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen der Eingriff zu 95% ausgeglichen werden kann. Das entstehende Defizit von 5% wird in die Abwägung eingestellt. Die Ermittlung und Bewertung der durch den gegenständlichen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte auf Grundlage der in Hessen anerkannten Kompensationsverordnung. Dabei wurden sämtliche geeigneten Maßnahmen zur



Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sowie alle fachlich und rechtlich zumutbaren Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbleibt ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von ca. 5 %, das trotz Ausschöpfung aller geeigneten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich auf externen Kompensationsflächen ist aufgrund der Geringfügigkeit fachlich nicht vertretbar. Weitergehende Maßnahmen würden zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen führen und stehen außer Verhältnis zur verbleibenden Beeinträchtigung.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Hessischen Kompensationsverordnung besteht kein zwingendes Erfordernis einer vollständigen rechnerischen Vollkompensation, sofern die verbleibenden Eingriffe geringfügig sind, fachlich nachvollziehbar ermittelt wurden und im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung angemessen berücksichtigt werden. Diese Auslegung entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, wonach § 1a Abs. 3 BauGB der planenden Gemeinde einen Abwägungsspielraum eröffnet und kein starres Vollausschleissgebot begründet (vgl. BVerwG, Urt. v. 14.07.2004 – 4 CN 1.03; BVerwG, Urt. v. 30.08.2001 – 4 CN 9.00).

Das verbleibende Defizit betrifft keine besonders schutzwürdigen oder naturschutzfachlich hochwertigen Biotoptypen im Sinne der Bewertungssystematik. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes sind aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen im Eingriffszustand nicht zu erwarten. Die verbleibenden Beeinträchtigungen bewegen sich innerhalb der durch die Hessische Kompensationsverordnung zugelassenen Abwägungstoleranz.

Unter Berücksichtigung der umgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der erzielten Kompensationswirkungen überwiegen die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Belange die verbleibenden geringfügigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Das festgestellte Ausgleichsdefizit von ca. 5 % wird daher im Rahmen der Gesamtabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB als vertretbar bewertet und im Umweltbericht abschließend dokumentiert.

II. 6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)

Die Gemeinden sind nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Das sog. Monitoring erfolgt mit dem Ziel, die zu erwartenden Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgüter frühzeitig zu ermitteln, um so ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Anpassungen der



Planung bzw. der vorgesehenen Maßnahmen zu ermöglichen. Dies betrifft Bereiche mit erheblicher Unsicherheit hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Gemeinde die sachgemäße Pflege und dauernde Unterhaltung der festgesetzten Maßnahmen überprüfen. Defizite sind umgehend zu beseitigen und bei Fehlentwicklungen sind geeignete Maßnahmen, wie ergänzende Pflanzungen oder Modifizierung der Flächenpflege vorzunehmen.

II. 7 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen im Sinne einer Ortsrandarrondierung westlich des „Kastanienweg“ drei zusätzliche Wohnbaugrundstücke entstehen. Dazu ist die bauleitplanerische Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) geplant, innerhalb dessen im Rahmen der offenen Bauweise nur die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Hauptnutzungen zugelassen sind, die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, um dem Wohncharakter zusätzlich Gewicht beizumessen.

Zur Umsetzung der Planungsabsicht hat die Stadt zunächst den Beschluss zur Einleitung eines förmlichen Verfahrens nach den Maßgaben des § 13b BauGB gefasst. Nachdem durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts die Anwendbarkeit des § 13b BauGB aufgrund der Nichtvereinbarkeit mit EU-Recht nicht mehr gegeben war, wird das Aufstellungsverfahren als sog. zweistufiges Regelverfahren mit Umweltbericht fort- und zu Ende geführt.

Der Umweltbericht ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen der geplanten Gebietsausweisungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und deren Kumulation und Wechselwirkungen. Weiterhin werden Planungsalternativen diskutiert und es wird geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen. Auf dieser Grundlage werden im Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen erarbeitet, die in den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

Im Ergebnis der Umweltprüfung konnte herausgearbeitet werden, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser als gering einzustufen sind, da lediglich in kleinen Teilbereichen Bodenversiegelungen stattfinden. Die kleinklimatische Ausgleichsfunktion des Plangebiets wird durch die gegenständliche Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Besonders gefährdete oder geschützte Biotop sind nicht betroffen, Wuchsorte geschützter oder gefährdeter Pflanzen werden von der Maßnahme nicht berührt.



In Bezug auf die Tierwelt ist ebenfalls von keinen Auswirkungen auszugehen. Mögliche Verluste potenzieller Bruthabitate sind nicht erkennbar. Es werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, um die artenschutzfachlichen Belange angemessen zu würdigen.

Die geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen und die Begrenzung der Höhenfestsetzung baulicher Anlage weitgehend kompensiert.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung betroffen, jedoch wird im Rahmen der gesamtheitlichen Abwägung dem Belang der Wohnraumschaffung der Vorrang erteilt.

Die prognostizierten Auswirkungen der Planung auf sämtliche Schutzgüter können daher als nicht gravierend eingestuft werden. Im Rahmen der ökologischen Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung wird festgestellt, dass durch die festgesetzten landschaftsplanerischen Maßnahmen der planungsbedingte Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen wird. Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass die plangegegenständliche Bauleitplanung als verträglich zu bewerten ist.

Die Stadt Groß-Umstadt verpflichtet sich im Rahmen des Monitoring zur Überwachung der geplanten Maßnahmen.

Aufgestellt:

Reichenbach, 15.04.2024

Ergänzt (Entwurf), 14.05.2025

Angepasst (Satzungsbeschluss), 18.12.2025

Ausgefertigt: 27.03.2026

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH

Blatt Nr. 1

Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV

Bebauungsplan "Kastanienweg"

Stadt Groß-Umstadt

Gemarkung Klein-Umstadt

Flur 3, Nr. 121/5

	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
	ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						/qm	vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10
	Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus-Bew					Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6				
	1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich			Übertr.v.Bl. N													
F L Ä C H E N B I L A N Z	1. Bestand vor Eingriff															
	02.200	Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten				39	620				24180		0		24180	
	04.110	Einzelbaum, 3qm, 8 Stück (nur Überschildung)				34	24				816		0		816	
	10.530	wasserdurchlässige Flächenbefestigung				6	920				5520		0		5520	
	11.221	arten- und strukturarme Hausgärten				14	2500				35000		0		35000	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz																
	10.715	Dachfläche nicht begrünt, zulässige Regenwasservers.				6			517		0		3102		-3102	
	10.720	Dachfläche, extensiv begrünt				19			517		0		9823		-9823	
	10.530	Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird				6			745		0		4470		-4470	
	11.221	Neuanlage arten- und strukturarme Hausgärten				14			1945		0		27230		-27230	
	06.330	Extensiv genutzte Mähwiese				55			316		0		17380		-17380	
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.						4040	0	4040	0	65516	0	62005	0	3511	0	
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:)																
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr.)																
Su															3511	
							Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO				Kostenindex KI +reg. Bodenwertant. =KI+rBwa					
Lautertal, den 14.05.2025 Dipl.-Ing Dirk Helfrich														EURO Ersatzgeld		
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!																

Bebauungsplan "Kastanienweg"

Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 3, Nr. 121/5 und 121/9

Stadt Groß-Umstadt

PLANZEICHNUNG



LEGENDE

- Einzelbaum
- lineare Heckenstrukturen
- Wiesenfläche
- Wegefläche, Kies / Sand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes i. S. v. § 9 Abs. 7 BauGB
- Nachrichtliche: Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze i. S. v. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Abgebrochenes Gebäude

Magistrat Stadt Groß-Umstadt Markt 1 64823 Groß-Umstadt		Fassung Entwurf zur förmlichen Beschlussfassung als Entwurf
Proj.-Nr. 33.05P	gez. DH	Datum der letzten Änderung 15.05.2025





STADT GROSS-UMSTADT

BEBAUUNGSPLAN
"Kastanienweg"
Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 3
Bestandskarte als Anlage zum Umweltbericht

Maßstab 1 : 1000 Papierformat DIN A3

IP-Konzept Stadtplaner
Ingenieure
Inh. Mario Helbing
Nibelungenstraße 351 Tel. 06254 - 542 989 0
64686 Lautertal mail@ip-konzept.de
http://www.ip-konzept.de

