

Stadt Groß-Umstadt
Stadtteil Richen

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Im Stiel III“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC20006-P
Bearbeitet: Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ziel und Zweck der Satzung.....	2
2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Satzungsgebietes	2
3 Übergeordnete Planungen / Bestehendes Baurecht	3
4 Bestand	6
5 Planung und Festsetzungen	9
6 Ver- und Entsorgung.....	11
7 Boden- und Bodendenkmalschutz	11
8 Artenschutz.....	11
9 Immissionsschutz	12
10 Umweltprüfung	13
11 Eingriffs-/Ausgleichsproblematik	13
12 Städtebauliche Daten	14

Anlagen

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom Februar 2023, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Im Stiel III“ vom 29.11.2022, Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen
- Schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der schalltechnischen Belange im Zuge der Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vom 08.11.2022, Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt

1 Ziel und Zweck der Satzung

Mit der Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sollen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den von dem angrenzenden Bereich geprägten Satzungsbe-
reich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und damit die
Umwidmung des bisherigen als „Private Grünfläche“ ausgewiesenen Grundstü-
ckes in ein Wohnbaugrundstück.

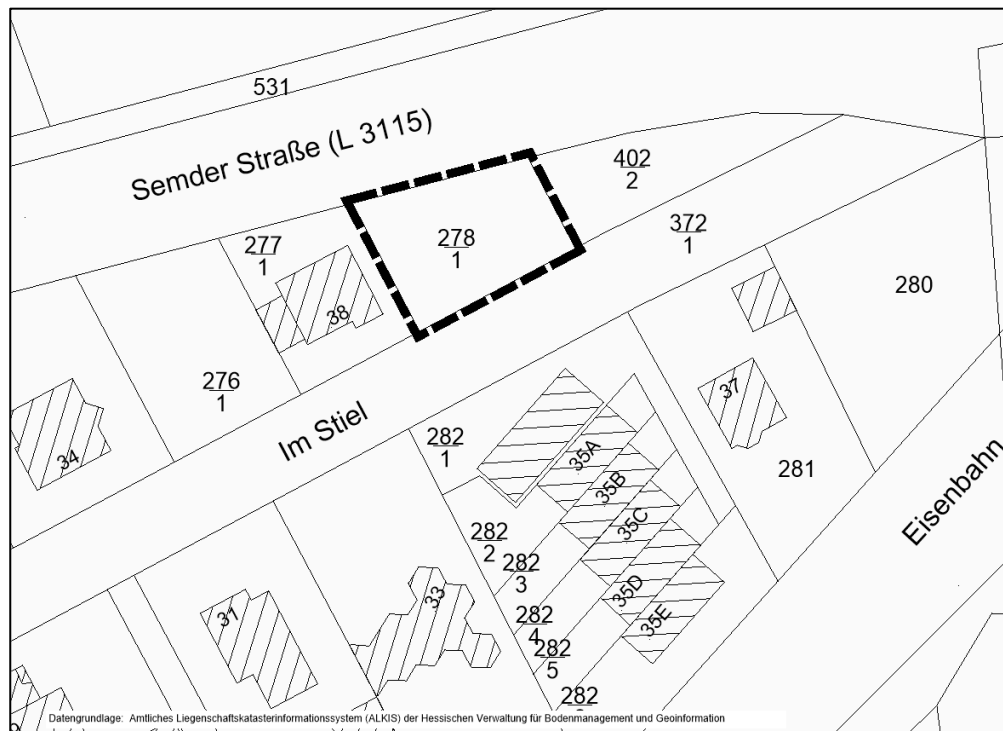
2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Satzungsgebietes

Das ca. 330 m² große Satzungsgebiet liegt im Osten des Stadtteils Richen und umfasst das in der Gemarkung Richen, Flur 1 gelegene Flurstück Nr. 278/1 am Rande des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Im Norden grenzt es an die „Semder Straße“, die Landesstraße 3115 und im Süden an die hier bestehende Straße „Im Stiel“ an.

Im Westen liegt das bebaute Anwesen „Im Stiel 38“.

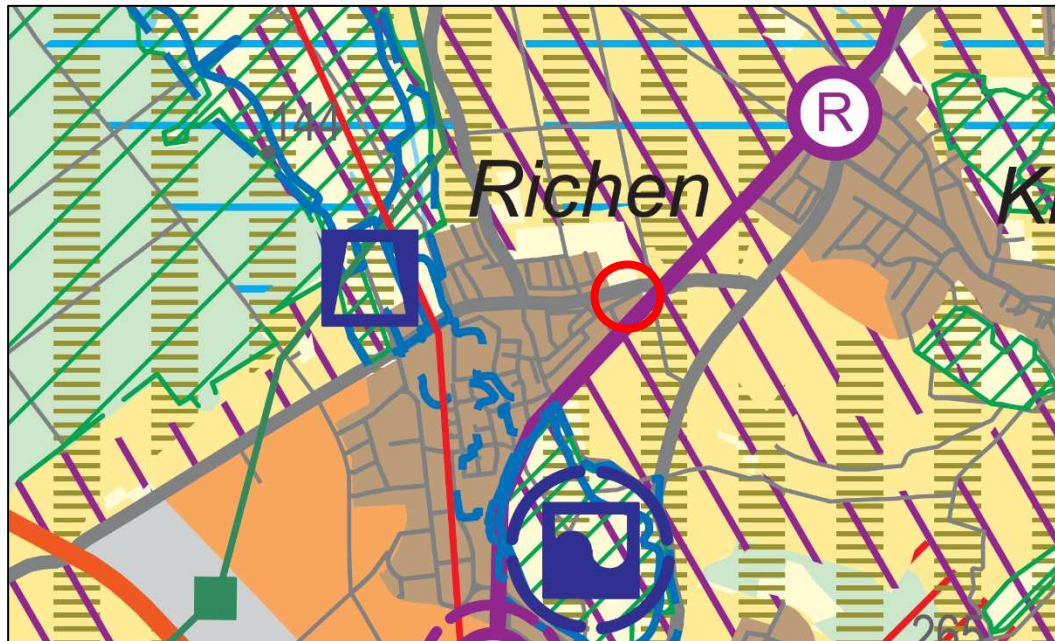
Östlich des Plangebietes erstrecken sich die unbebauten Flächen des Flurstückes Nr. 402/2, die als Freizeitgarten genutzt wird, Ca. 50 m südöstlich verläuft die Bahntrasse Groß-Umstadt – Babenhausen.



Auszug aus dem Kataster mit dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung

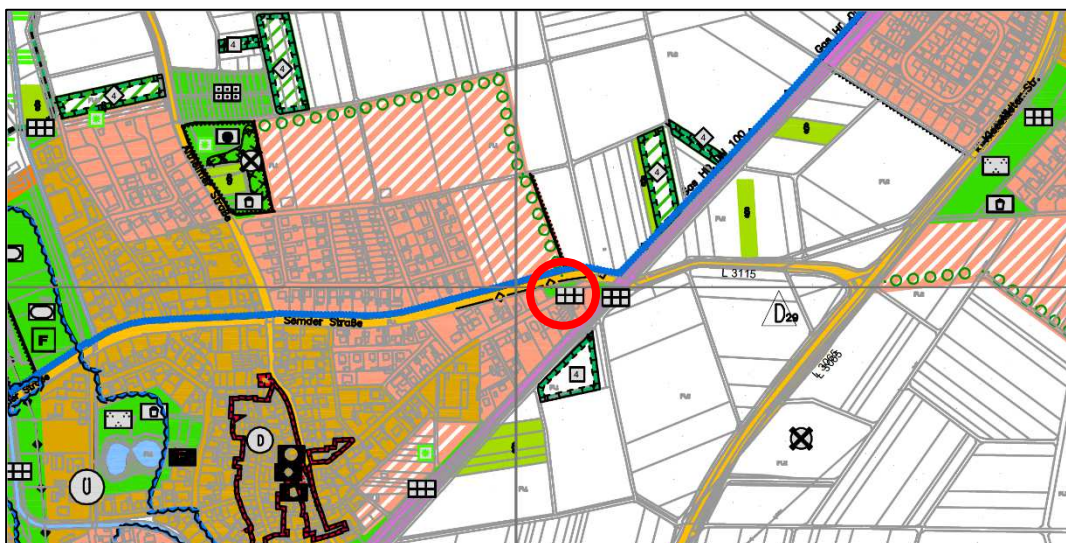
3 Übergeordnete Planungen / Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet der Satzung wird im **Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010)** als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ ausgewiesen, ebenso wie die im Westen und Süden angrenzenden Flächen. Die nördlich des Plangebietes, jenseits der Landesstraße, gelegenen Flächen sind als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Markierung der Lage des Satzungsgebietes (roter Kreis)

Der geltende **Flächennutzungsplan (FNP)**, der Stadt Groß-Umstadt stellt den Satzungsbereich sowie die östlich angrenzende Fläche als „Grünflächen – Hausgärten / Sonstige Gärten“ dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt mit Markierung der Lage des Satzungsgebietes (roter Kreis)

Der eigenständige Landschaftsplan der Stadt Groß-Umstadt aus dem Jahre 2002 enthält keine inhaltlichen Aussagen bezüglich der natürlichen Potentiale „Boden“, „Wasser“, „Potentiell natürliche Vegetation“ und „Biotopverbund“. Auch im Rahmen der Erholungsvorsorge sowie zur Klimafunktion werden im Landschaftsplan diesbezüglich keine Aussagen getroffen. In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan wird die Fläche des Plangebietes als „Kleingarten - Bestand“ dargestellt.

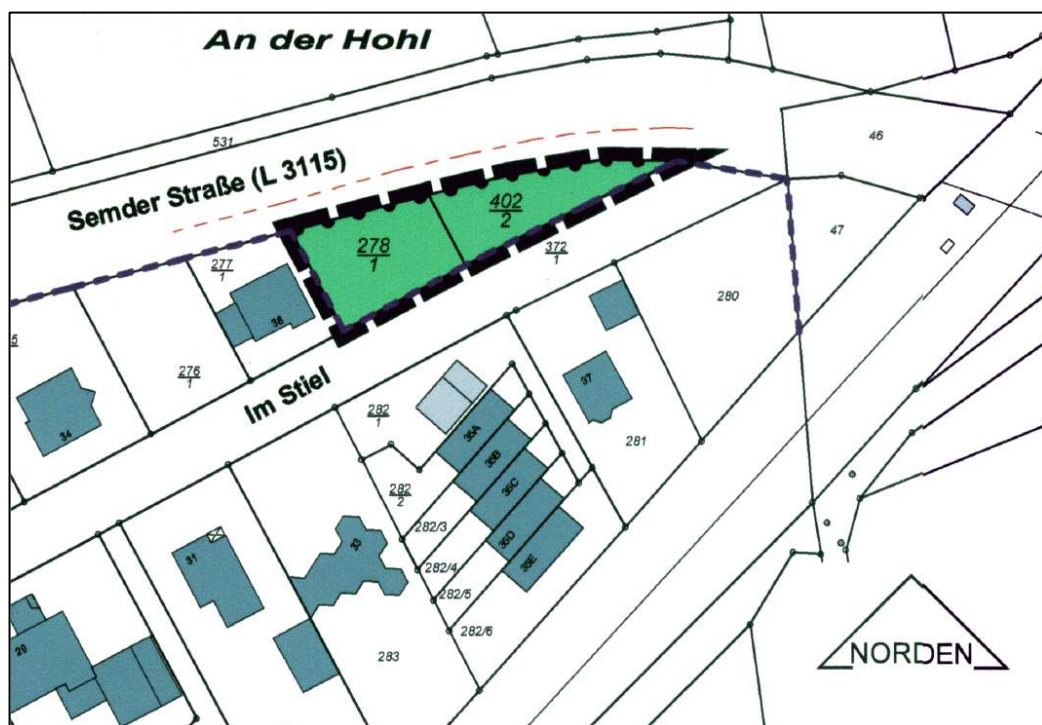
Die nördlich jenseits der Landesstraße gelegenen Flächen sind als „Wohnbauflächen, geplant“, die im Westen und Süden gelegenen Flächen als „Wohnbauflächen, Bestand“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt derzeit noch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „**Im Stiel II**“.

Die Satzung setzt für das Plangebiet als auch das östlich angrenzende Flurstück 402/2 eine „Private Grünfläche – Garten“ fest. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von 30 m² zulässig. Eine Wohnbebauung wurde ausgeschlossen.

Darüber hinaus dürfen längs der Landesstraße 3115 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 5 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Die Zielsetzung dieser im Februar 2013 in Kraft getretenen Satzung lag in der Einbeziehung des von den angrenzenden Bereichen geprägten Satzungsbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und einer möglichen Errichtung von Kleinbauten auf einer privaten Grünfläche.

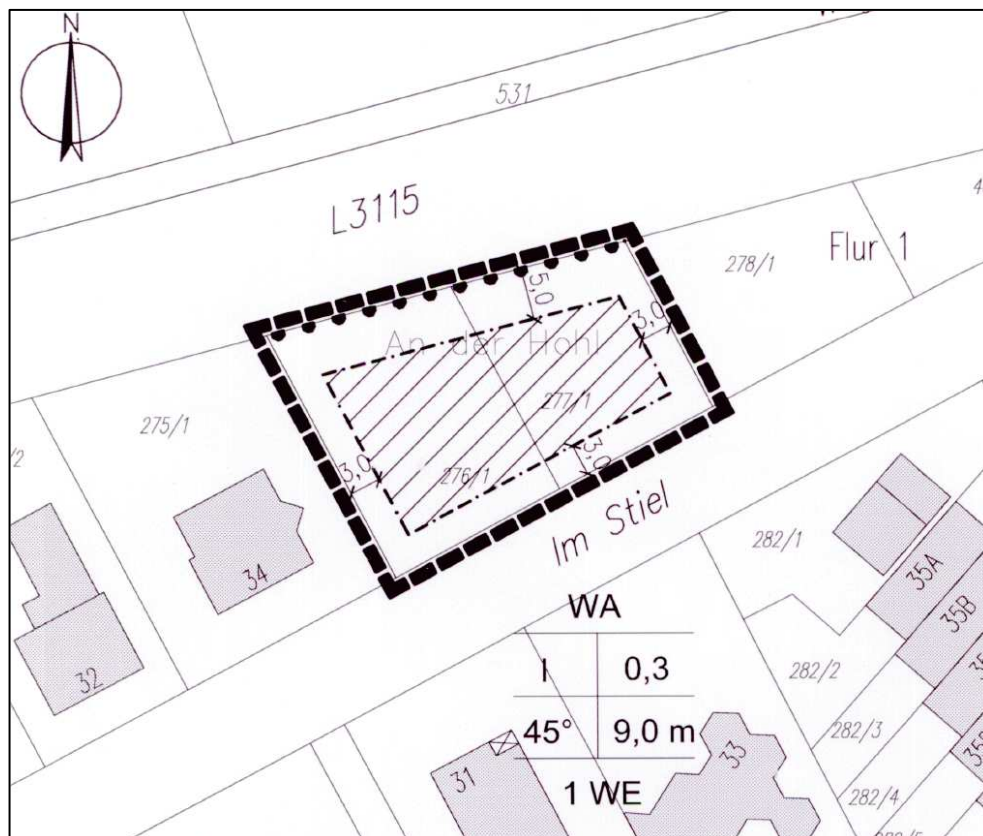


Auszug aus dem Planbild der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „**Im Stiel II**“

Da sich allerdings die Nutzungsanforderungen geändert haben und die Schaffung von Wohnraum nunmehr Vorrang genießt, wird die vorliegende Satzung „Im Stiel III“ aufgestellt.

Innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches ersetzt somit die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „**Im Stiel III**“ die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „**Im Stiel II**“ in all ihren Festsetzungen.

Zur Herleitung und zum besseren Verständnis der getroffenen Festsetzungen ist noch auf die westlich des Plangebietes bestehende Satzung zu verweisen. Diese Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Im Stiel“ überplant die westlich des aktuellen Plangebietes gelegenen Flurstücke Nr. 276/1 und 277/1. Dabei werden u.a. ein Allgemeines Wohngebiet, eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m sowie maximal 1 Wohneinheit pro Hauseinheit festgesetzt.



Auszug aus dem Planbild der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „**Im Stiel**“

Wie der nachfolgend eingefügten Bestandskarte zu entnehmen ist, ist das Flurstück 277/1 bereits durch ein Wohnhaus bebaut. Das westlich angrenzende Flurstück 276/1 unterlag zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im September 2022 gerade einer Bebauung.

4 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Gartenfläche / Obstbaumgarten im besiedelten Bereich. Der Garten ist eingezäunt. Die Fläche ist vollständig mit einer Grünlandvegetation / Wiese im besiedelten Bereich begrünt.

Im südlichen Teil des Grundstückes, entlang der angrenzenden Straße „Im Stiel“, bestehen 3 Obstbäume (Halbhochstamm und Niederstamm). Es handelt sich hierbei um einen Apfelbaum und zwei Kirschbäume.

Im südöstlichen- und im südwestlichen Eckbereich bestehen darüber hinaus kleinräumige Gehölzbestände.

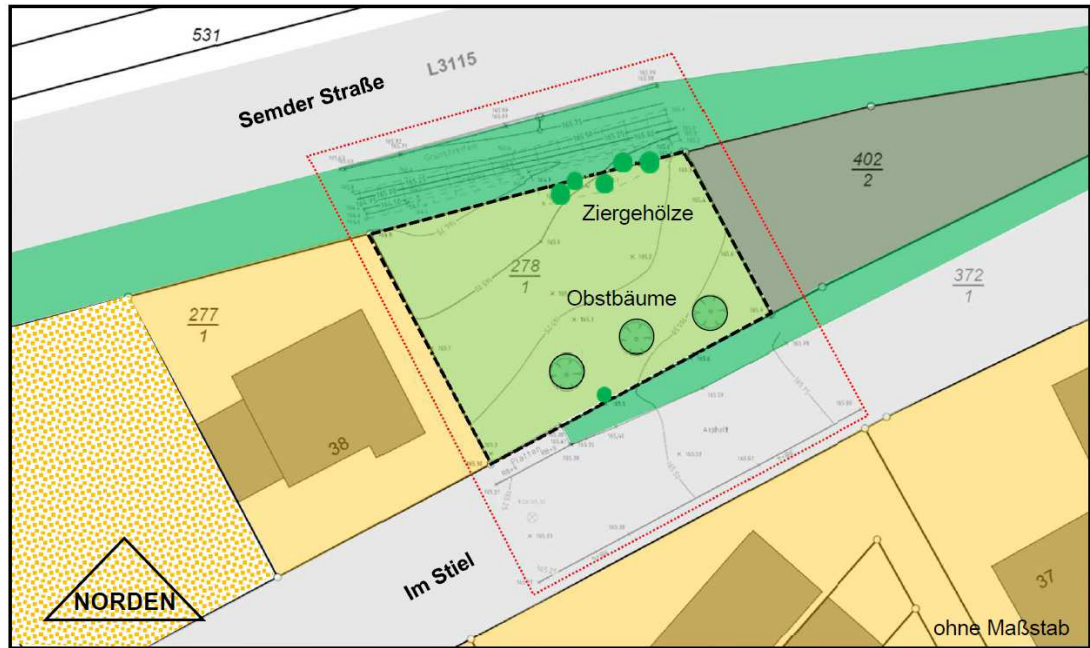
Westlich angelagert, durch eine Grenzmauer abgetrennt, besteht das bereits erläuterte Wohngebäude mit entsprechend gestalteten Frei- und Gartenflächen.

Östlich angrenzend liegt eine weitere Gartenfläche die als Freizeitgarten genutzt wird.

Südlich der Planungsfläche grenzt die asphaltierte Straßenfläche „Im Stiel“ an. Im Norden bzw. Nordwesten grenzt die Planungsfläche an die „Semder Straße“ bzw. an die Landesstraße 3115. Zwischen der asphaltierten Straßenfläche und dem Plangebiet besteht hier ein breit ausgeprägter straßenbegleitender Grünstreifen mit Graben.









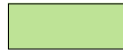



Luftbild (Quelle: www.geoportal.hessen.de; Befliegung 06.02.2019) mit Markierung der Lage des Satzungsgebietes (roter Kreis)



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Bestandskarte Sept. 2022, unmaßstäblich

Zeichenerklärung

-  Gebäudebestand lt. Kataster
-  Bebauter Bereich inkl. Hof- und Gartenfläche
-  Versiegelte Fläche – Asphalt, Pflaster
-  In Bebauung befindliches Grundstück
-  Straßenbegleitgrün – Im Bereich der L 3115 mit Entwässerungsgraben
-  Obstbaumgarten / Wiese im besiedelten Bereich
-  Freizeitgarten
-  Baum- und Strauchbestand
-  Vermessungstechnisch aufgenommener Bereich
Nutzungsabgrenzungen, Geländehöhe, Böschungen, Baum- und Strauchbestände
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung



*Obstbäume entlang der angrenzenden
Straßenfläche „Im Stiel“*



*Erschließungsstraße „Im Stiel“
Blick in östl. Richtung*



*Erschließungsstraße „Im Stiel“ Blick in westl.
Richtung*



Östlich angrenzender Freizeitgarten



Blick aus Richtung der L 3115 nach Westen



Entwässerungsgraben entlang der L 3115

5 Planung und Festsetzungen

Durch die Aufstellung der Satzung wird das Grundstück Flur 1 Flurstück Nr. 278/1 in die im Zusammenhang bebaute Ortslage des Stadtteils Richen im Sinne des § 34 BauGB einbezogen. So wird der Nachfrage nach Wohnraum unter gleichzeitiger Ausnutzung der hier bereits vorhandenen Infrastruktur Rechnung getragen.

Zielsetzung ist es, eine an die Örtlichkeit angepasste Bebauung zu ermöglichen und mittels der vorliegenden Satzung die Rahmenbedingungen für einen Bebauung zu schaffen, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Voraussetzungen für die Erstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden in § 34 Abs. 5 BauGB aufgeführt. Demnach muss die Aufstellung der Satzung:

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die erforderlich geordnete städtebauliche Entwicklung wird mit Blick auf die Lage des Plangebietes, die umgebende bestehende Bebauung, die vorhandene Erschließung und die Festsetzungen der Satzung gewährleistet.

Auch handelt es sich bei der geplanten Wohnbebauung um kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit begründet.

Bezüglich einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und die europäischen Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist auszuführen, dass das Plangebiet ca. 1 km südöstlich des ausgewiesenen Vogelschutzgebietes Nr. 6119-401 „Untere Gersprenzaue“ liegt.

Beeinträchtigungen auf dieses Gebiet sind aufgrund der Größe des Plangebietes, der geplanten Nutzung und der Entfernung zu dem Vogelschutzgebiet nicht erkennbar.

Es liegen auch keine Erkenntnisse vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Satzungsgebiet liegt auch nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes oder einer sonstigen Schutzkategorie gemäß Naturschutzgesetz.

Auch werden im Natureg Viewer des Hessen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie keine Hinweisflächen auf gesetzlich geschützte Biotope bzw. gesetzlich geschützte Biotopkomplexe gegeben.

Zur Konkretisierung der Planung werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB bzw. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO getroffen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9,0 m begrenzt. Als Bezugspunkt dient dabei die Höhe der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straße „Im Stiel“ – gemessen senkrecht zur Fahrbahnachse.

Darüber hinaus wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen und berücksichtigt u. a. die Lage des Grundstückes entlang der L 3115 sowie die Festsetzungen der westlich angrenzenden Satzung.

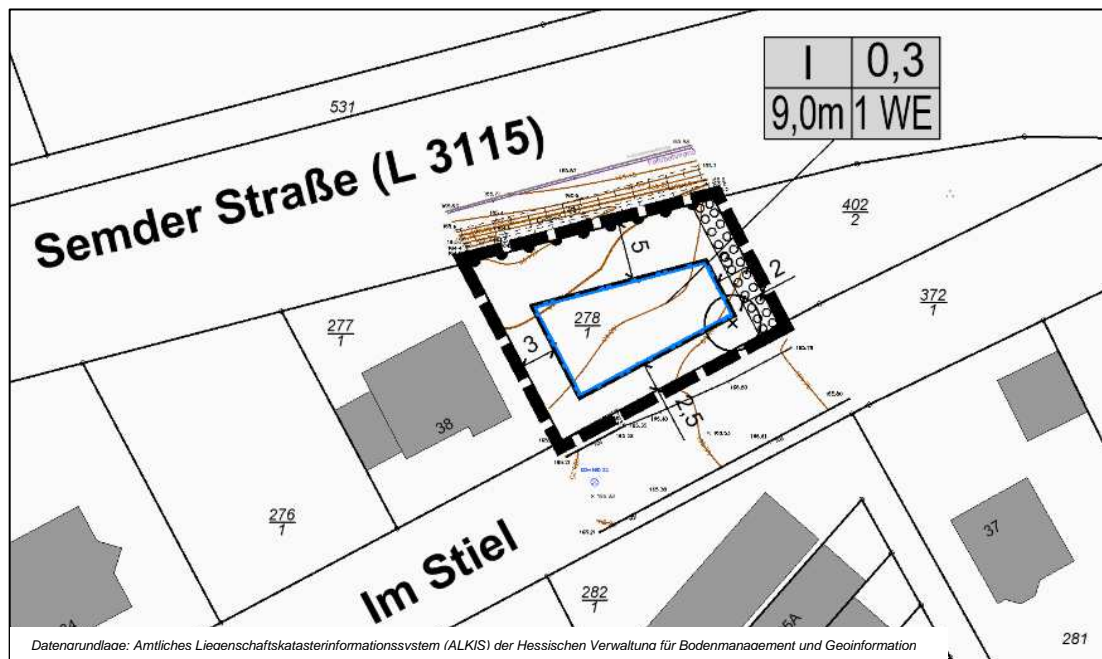
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Anzahl der zulässigen Wohnungen orientieren sich an den Festsetzungen der westlich angrenzenden Ergänzungssatzung „Am Stiel“, welche die Flurstücke Nr. 276/1 und 277/1 umfasst. Diese gibt ebenfalls eine GRZ von 0,3, eine Bebauung mit einem Vollgeschoss sowie eine maximale Firsthöhe von 9,0 m vor (siehe eingefügte Grafik auf Seite 5).

Die Festsetzungen der vorliegenden Satzung haben dabei zum Ziel, eine der Ortslage angepasste Bebauung unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Gebäude sicherzustellen.

Um klarzustellen, dass eine Erschließung von Norden, von der L 3115 aus, nicht zulässig ist wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Erschließung ist somit ausschließlich von Süden aus über die hier bestehende Straße „Im Stiel“ vorzunehmen.

Weitere Festsetzungen erfolgen zum einen aus landschaftspflegerischen Gründen wie die Anlage einer Heckenstruktur entlang der östlichen Plangebietsgrenze als Ab- und Eingrünung zu den hier angrenzenden Gartenflächen sowie zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft in Form einer extensiven Dachbegrünung der Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen.

Ansonsten ist bzgl. der Art der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise auf die Bestimmungen des § 34 BauGB zu verweisen, wonach sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss und die Erschließung gesichert ist.



Auszug aus dem Planbild des Satzungsentwurfes vom Feb. 2023 „Im Stiel III“

6 Ver- und Entsorgung

Das Satzungsgebiet kann an die vorhandenen gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Auf eine ausführliche Darlegung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen dieses Satzungsverfahrens wird verzichtet, da es sich bei der geplanten Wohnbebauung nur um eine unwesentliche Siedlungserweiterung handelt.

7 Boden- und Bodendenkmalschutz

Bodenbelastungen (Altlasten, Altablagerungen etc.) oder Fundstellen von Kampfmitteln innerhalb des Satzungsgebietes sind der Stadt Groß-Umstadt derzeit Brensbach nicht bekannt.

8 Artenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Ergänzungssatzung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, um im Zusammenhang der durch die Satzung ermöglichten Eingriffe auch die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Artenschutz einzuschätzen. Hierzu wurde der Planungsraum begangen, auf Vorkommen planungsrelevanter Tierarten sowie deren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und weiterer artenschutzrechtlich relevanter Strukturen untersucht und eine Potentialabschätzung durchgeführt.

In beiliegender artenschutzrechtlicher Prüfung wird dargestellt, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (FFH-Arten Anhang IV und europäische Vogelarten) zutreffen und wie diese Verbotstatbestände vermieden werden können. Zusätzlich werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten im Falle einer Betroffenheit streng geschützter Arten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. geprüft.

Zusammenfassend kommt der beiliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind, „da es sich um eine kleinflächige Inanspruchnahme handelt und ausreichend Ausweichmöglichkeiten für planungsrelevante Artengruppen im direkten Umfeld des Eingriffs vorhanden sind.“

Um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen werden artenschutzrechtliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der ausführliche artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei.

9 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes südlich der Landesstraße L 3115 und nördlich der Bahnstrecke 4113, der Odenwaldbahn, sind den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere unter Berücksichtigung der aus den angrenzenden Verkehrstrassen ausgehenden Schallemissionen Rechnung zu tragen.

Um die Immissionssituation vor Ort und vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbebauung durch den Verkehrslärm zu ermitteln und zu bewerten wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die der Begründung als Anlage beiliegt.

Die schalltechnische Untersuchung vom 08.11.2022 kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht um maximal 12 dB(A) bzw. 13 dB(A) überschritten werden.

Da aufgrund der Lage des Plangebietes zu den Verkehrstrassen aktive Maßnahmen keinen umfassenden Schutz sicherstellen werden – auf der Grundlage entsprechender Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung - passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um den erforderlichen Schallschutz zu gewährleisten.

Dies umfasst auch die Anordnung der Außenwohnbereiche, die sich auf Bereiche im Südwesten des Plangebietes zu beschränken sind, wobei die konkrete Lage den Themenkarten der Anlagen 4.1.1 und 4.2.1 der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung vom 08.11.2022 entnommen werden kann.

Dabei können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen bzw. Außenwohnbereichen – geringere Außenlärmpegel vorliegen. Denkbar wäre dies u.a. für die Anordnung der Außenwohnbereiche im Zusammenhang mit der Errichtung von Glaswänden oder in Form von Loggien.

10 Umweltprüfung

Durch die Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, weder vorbereitet noch begründet.

Darüber hinaus bestehen – wie bereits in Kapitel 5 ausgeführt - keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist bei einer Ergänzungssatzung die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Daher wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Das Satzungsgebiet besitzt aufgrund seiner geringen Größe, Ausgestaltung und der Lage am Rande der bebauten Ortslage zwischen zwei Straßen keine klimatökologischen Ausgleichsfunktionen.

11 Eingriffs-/Ausgleichsproblematik

Gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Gegenüberstellung von Eingriffsintensität und Ausgleich erfolgt in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Es ergibt sich ein verbleibendes, rechnerisch ermitteltes Defizit von 897 Biotopwertpunkten.

Unter Berücksichtigung der kleinräumigen Eingriffsfläche und der getroffenen Annahme einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen einerseits und der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen andererseits wird das verbleibende geringe rechnerisch ermittelte Defizit im Rahmen der Abwägung hingenommen.

12 Städtebauliche Daten

Größe des Satzungsgebietes: ca. 333 m²

Anlagen