

Stadt Groß-Umstadt

Stadtteil Umstadt

Bebauungsplan

„Am kühlen Bornweg“

B e g r ü n d u n g

In der Fassung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_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.: PC10036-P
Bearbeitet: Sept. 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung	4
2	Verfahren.....	4
3	Lage des Plangebietes	4
4	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen.....	5
4.1	Regionalplan Südhessen 2010.....	5
4.2	Flächennutzungsplan 2011	6
4.3	Fachplanungen	7
5	Bestand	7
5.1	Bestandsbeschreibung.....	7
5.2	Naturschutzfachliche Betrachtung.....	9
5.3	Baurecht.....	11
6	Festsetzungen	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	12
6.4	Stellplätze und Garagen /Tiefgaragen	12
6.5	Anzahl der Wohnungen.....	13
6.6	Gestalterische Festsetzungen	13
6.7	Grünordnerische Festsetzungen	13
7	Artenschutz	15
8	Schalltechnische Untersuchung.....	15
9	Ver- und Entsorgung.....	15
10	Erschließung / ÖPNV- Anbindung.....	16
11	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Umweltbericht.....	16
12	Altlasten, Kampfmittel	16
13	Städtebauliche Daten	16

Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes</i>	<i>4</i>
<i>Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes</i>	<i>5</i>
<i>Abb. 3: Auszug Teilkarte 3 des Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes</i>	<i>5</i>
<i>Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan 2011 mit Geltungsbereich</i>	<i>6</i>
<i>Abb. 5: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes</i>	<i>8</i>
<i>Abb. 6: Blick von Mitte von Plangebietes</i>	<i>8</i>
<i>Abb. 7: Blick von Süden des Plangebietes</i>	<i>8</i>
<i>Abb. 8: Blick von Süden des Plangebietes</i>	<i>9</i>
<i>Abb. 9: Blick von L 3065</i>	<i>9</i>
<i>Abb. 10: Blick von südwestlichem Gehweg</i>	<i>9</i>
<i>Abb. 11: Blick von Osten des Plangebietes</i>	<i>10</i>
<i>Abb. 12: Blick von Süden auf Rasenfläche</i>	<i>10</i>
<i>Abb. 13: Blick von Mitte des Flurstückes Nr. 15</i>	<i>10</i>
<i>Abb. 14: Blick von Mitte des Flurstückes Nr. 15</i>	<i>10</i>

Anlagen

- Bestandskarte vom Februar 2022, Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am kühlen Bornweg“ vom 08.11.2022, Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen.

1 Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Süden des Stadtteils Umstadt zu schaffen, um der Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Kernstadt Rechnung zu tragen.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt.

3 Lage des Plangebietes

Die geplanten Bauflächen liegen im Süden am Ortseingang des Stadtteils Umstadt, östlich angelagert an die Höchster Straße.

Die Lage des Plangebiets ist aus nachfolgender Übersicht erkennbar:



Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Überplant werden die Flurstücke in der Gemarkung Groß-Umstadt Flur 15 Nr. 225 teilweise (Straßenparzelle) sowie die Flurstücke Flur 23 Nr. 13, 15, 277 teilweise und 278.

Die genaue Abgrenzung kann dem nachfolgenden Katasterauszug entnommen werden.

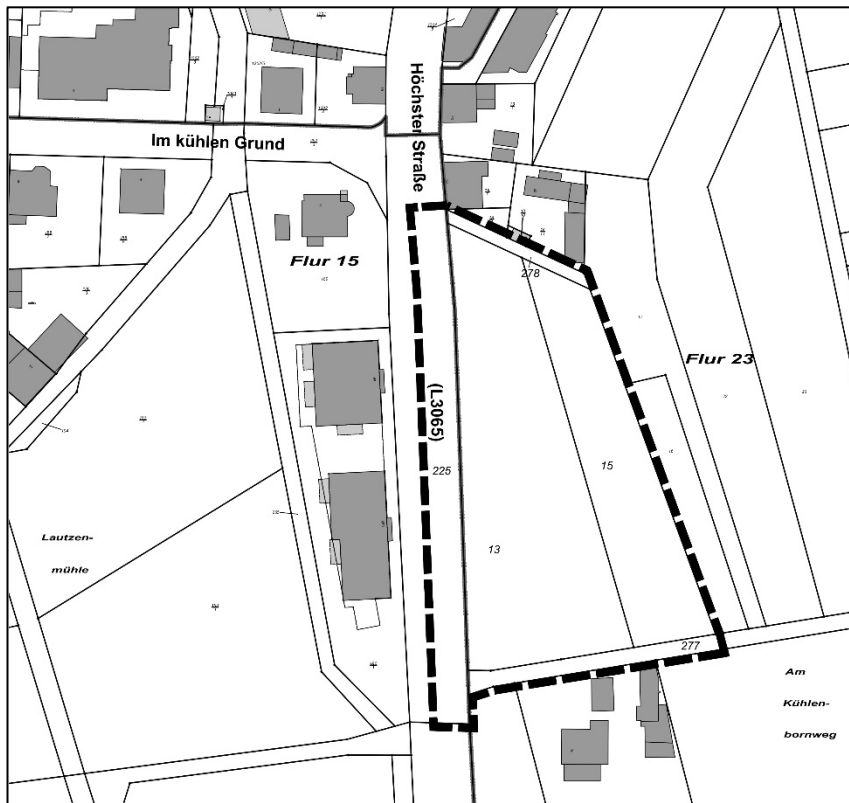


Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

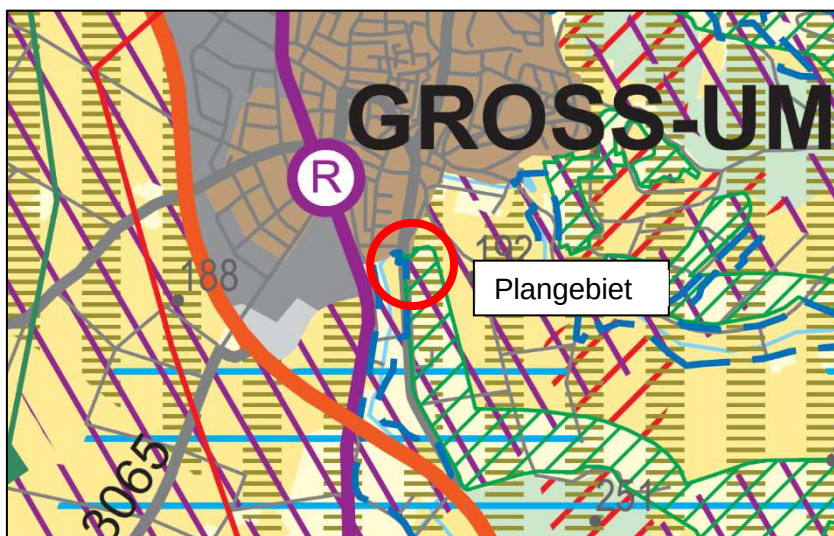


Abb. 3: Auszug Teilkarte 3 des Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Im Regionalplan Südhessen 2010 werden die Flächen des Plangebietes als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Zu den regionalplanerischen Dichtevorgaben wird ausgeführt, dass Groß-Umstadt mit der Kernstadt dem im Regionalplan Südhessen 2010 genannten Siedlungstyp der „verstäderten Besiedlung und ihrer Umgebung“ zuzuordnen ist, für welchen Dichtvorgaben von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha einzuhalten sind.

Legt man die vorgesehene Grundstücksaufteilung und die städtebauliche Konzeptplanung zugrunde, ist von der Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern, der Errichtung von 6 Einzelhäusern sowie von 2 Doppelhäusern auszugehen. Bei der Berechnung der Dichtewerte wird bei den 2 Mehrfamilienhäusern von insgesamt ca. 10-12 Wohneinheiten, bei den Einzelhäusern von 6 Wohneinheiten und den Doppelhäusern von 4 Wohneinheiten ausgegangen. Unter Zugrundelegung von 0,51 ha (Plangebietsfläche abzüglich der Verkehrsfläche der L 3065) ergibt sich bei insgesamt 20 - 22 Wohneinheiten überschlägig ermittelt ein Dichtewert von 39 - 43 Wohneinheiten je Hektar. Die im Regionalplan Südhessen 2010 geforderten Dichtewerte können somit eingehalten werden.

4.2 Flächennutzungsplan 2011

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebietes überwiegend als „Gemischte Bauflächen, geplant“ dargestellt. Lediglich der südöstliche Eckbereich des Plangebietes unterliegt einer Flächendarstellung als Biotopvernetzungsbereich. Entlang der südlichen Grenze erfolgt darüber hinaus noch die Darstellung einer „landschaftsplanerisch notwendigen Anpflanzung“.



Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan 2011 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das hier geplante allgemeine Wohngebiet wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als entwickelt angesehen.

4.3 Fachplanungen

Wasserrecht

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet. Es liegt auch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder innerhalb eines Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Denkmalschutz

Im Bereich der Planungsfläche befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmäler sowie denkmalgeschützte Gesamtanlagen. Auch unmittelbar angrenzend bestehen keine Flächen und Objekte die dem Denkmalschutz unterliegen.

Naturschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von festgesetzten Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Auch Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächig ausgewiesenen Geo-Naturparkes Bergstraße- Odenwald.

5 Bestand

5.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Umstadt östlich der Höchster Straße bzw. der L 3065 und stellt sich als unbebaute Freifläche dar. Nördlich grenzt es an die bestehende Bebauung der Anwesen Höchster Straße 60 und 62, die als eingeschossige Wohngebäude z.T. mit ausgebautem Dachgeschoss samt zugehörigen Nebengebäuden zu beschreiben sind. Auch südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein bereits bebautes Grundstück, das Anwesen Höchster Straße 78, welches durch ein eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach geprägt ist und weitere Nebengebäude umfasst. Diese werden teilweise ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt.

Bei der westlich des Plangebietes gelegenen Bebauung handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Wohneinheiten in Form von zweigeschossigen Wohngebäuden mit Staffelgeschoss und Tiefgarage, die 2020 fertiggestellt worden sind.



Abb. 5: Luftbild (Befliegung 06-02-2019) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Quelle: www.geoportal.hessen.de



Abb. 6: Blick von Mitte von Plangebietes
in nördliche Richtung



Abb. 7: Blick von Süden des Plangebietes (östlicher
Rand) in westliche Richtung



Abb. 8: Blick von Süden des Plangebietes
(südliche Zufahrt) in nördliche Richtung



Abb. 9: Blick von L 3065 auf Zufahrt
in östliche Richtung



Abb. 10: Blick von südwestlichem Gehweg in
nördliche Richtung

Quelle: eigene Aufnahmen Feb. 2022

5.2 Naturschutzfachliche Betrachtung

Wie der als Anlage beigefügten Bestandskartierung zu entnehmen ist, unterliegt die Fläche unterschiedlichen Nutzungen.

Das Plangebiet lässt sich dabei in Übereinstimmung mit den Grundstücks- bzw. Flurgrenzen in drei unterschiedliche genutzte Bereiche mit verschiedenen Nutzungsstrukturen aufteilen und beschreiben.

Das unmittelbar an die Landesstraße 3065 (Höchstler Straße) angrenzende Flurstück Nr. 13 ist von seiner Einstrukturierung als klassischer Freizeitgarten mit überwiegend Rasenflächen zu beschreiben. Im südwestlichen Eckbereich besteht ein dichter Gehölzbestand aus überwiegend Nadelholzgewächsen sowie einem Obstbaum. Darüber hinaus befinden sich im südlichen Teil noch Versiegelungs- bzw. Befestigungsflächen sowie ein Gebäude in Form eines Holzschuppens. Bis auf den genannten Gehölzbestand im südwestlichen Teil des Flurstücks ist die Fläche weitestgehend frei von weiteren Vegetationsbeständen.

Der mittlere Teil des Plangebietes (Flurstück Nr. 14) wird auf Ebene der Bestandskarte unter die Kategorie eines „Obstbaumgartens“ eingeordnet. So dominieren hier zahlreiche Obstbäume, die im nördlichen Teil des Flurstücks eine starke Dominanz einnehmen.

Wie der Bestandskarte zu entnehmen, wurde der überwiegende Teil des Baumbestandes vermessungstechnisch eingemessen.

Das Flurstück Nr. 15 – welches den östlichen Teil des Plangebietes bildet – ist als klassische Mähwiese zu beschreiben. Die Fläche ist frei von jeglichen Gehölzbeständen und unterliegt aufgrund des Erscheinungsbildes der Grünlandvegetation einer intensiven Nutzung. Östlich angrenzend – außerhalb des Plangeltungsbereiches – verläuft eine steile Böschungskante parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze. Dieser Böschungsbereich ist mit einem Gehölzsaum aus überwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestanden. Visuell trägt dieser Gehölzbestand zu einer klaren Trennung zwischen Plangebiet und östlich angrenzender freien Landschaft bei.



Abb. 12: Blick von Osten des Plangebietes auf südlichen Teil des Flurstückes Nr. 14



Abb. 11: Blick von Süden auf Rasenfläche Flurstück Nr. 13 in nördliche Richtung

Quelle: eigene Aufnahmen Feb. 2022



Abb. 13: Blick von Mitte des Flurstückes Nr. 15 auf südlichen Teil



Abb. 14: Blick von Mitte des Flurstückes Nr. 15 auf nördlichen Teil

Quelle: eigene Aufnahmen Feb. 2022

Unter Zugrundelegung der Bestandssituation sowie der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft bleibt unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten auszuführen, dass die Fläche eine gewisse ökologische Wertigkeit beinhaltet. Dies dokumentiert sich auch und gerade durch die vorhandenen Baumbestände im mittleren Teil des Plangebietes (Flurstück Nr. 14). Auch das östlich gelegene Flurstück Nr. 15 (Grünland), im Übergangsbereich zum angrenzenden böschungsbegleitenden Gehölzbestand, gewährleistet eine Zone, die unter landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten gewisse

Qualitäten aufweist. So bedingen diese Nutzungsstrukturen und die damit einhergehenden unterschiedlichen Biotopausprägungen einen sogenannten Grenzlinieneffekt und tragen somit zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit bei.

Die angrenzenden Nutzungen nach Norden, Westen und Süden sowie die Nutzungen des Flurstücks Nr. 13 und 14 tragen zu einer Störung bzw. anthropogenen Prägung des Gesamtgebietes bei.

5.3 Baurecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die bislang als „Außenbereich“ im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen sind.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss der ansonsten in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt unter der Zielsetzung, die Flächen des Plangebietes in erster Linie für eine Wohnnutzung vorzuhalten und insbesondere flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen aus dem Plangebiet auszuschließen.

Zudem ist mit den ausgeschlossenen Anlagen in der Regel ein Störpotential in Form von Lärm-, Geruchs- und Lichtemissionen verbunden, die zu einer Belästigung der angrenzenden Nutzungen führen können. Gerade bei der Errichtung und dem Betrieb von Tankstellen als auch bei Beherbergungsgewerben ist mit einem erhöhten Zu- und Abgangsverkehr zu rechnen, der zu Störungen der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung sowie der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet selbst führen würde. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt nicht nur vor dem Hintergrund ihres betriebsbedingt erhöhten Flächenbedarfes, sondern auch aus ortsgestalterischen Gründen. Hier wird der Zielsetzung, eine Wohnbebauung im Plangebiet zur Deckung des entsprechenden Nachfragepotenzials zu entwickeln, Vorrang eingeräumt.

Auch die Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen dieser Zielsetzung dienen. Die vorgenannten Nutzungen werden zukünftig planungsrechtlich zwar zugelassen, jedoch nur als Ausnahme.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft für die Flächen des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen. So werden für das Gebiet 1 (südlicher Teil des Gebietes) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse (VG) wird hier auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt.

Für die Gebiete 2 und 3 (nördlicher Teil des Plangebietes) werden eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 1,0 festgesetzt, wobei auch hier die Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen.

Um eine angemessene bauliche Ausnutzung der geplanten Bauflächen zu ermöglichen und ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen wird für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 und somit eine Überschreitung des in § 17 BauNVO genannten Orientierungswertes von 0,4 für das Gebiet 3 liegt darin begründet, dass hier innerhalb der geplanten Bauflächen Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, die auch eine gewisse Wohnungsdichte aufweisen, was entsprechende Bauformen und einen höheren Ausnutzungsgrad bedingen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Zur Lage und Definition der überbebaubaren Grundstücksfläche setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest.

Um in Abhängigkeit der festgesetzten Gebiete mit ihren unterschiedlichen Bebauungsformen eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan dabei einzelne Baufenster fest.

Als Bauweise wird in Orientierung an die bestehende bzw. planungsrechtlich vorgegebene Bebauung der angrenzenden Baugebieten eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Zulässigkeit der Gebäude wird dabei in den Gebieten 1 und 2 auf Einzel- und Doppelhäuser und in Gebiet 3 auf Einzelhäuser beschränkt. Dies bedeutet, Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Länge der vorgenannten Hausformen 50 m nicht überschreiten darf.

6.4 Stellplätze und Garagen /Tiefgaragen

Garagen (inkl. Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in der für sie festgesetzten Fläche für Garagen und Stellplätze zulässig.

Stellplätze sind darüber hinaus in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 15 m - gemessen von der angrenzenden privaten Verkehrsfläche - zulässig.

Innerhalb der mit Ziffer A gekennzeichneten Fläche für Garagen und Stellplätze im Norden des Plangebietes ist eine Länge der Grenzbebauung von Garagen einschließlich Abstellraum oder -fläche sowie Stellplätzen bis insgesamt 20 m zulässig. Die grenzseitige mittlere Wandhöhe über der Geländeoberfläche darf nicht höher als 3 m und die Fläche dieser Wände an der jeweiligen Nachbargrenze insgesamt nicht größer als 30 m² sein. Mit dieser Regelung soll die Errichtung mehrerer Garagen bei unterschiedlichen Eigentümern im nördlichen Teil des Plangebietes ermöglicht werden.

Tiefgaragen sind generell innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ziel ist es, mittels der o.g. Festsetzungen die rückwärtig gelegen Baugrundstücksflächen von Anlagen für den ruhenden Verkehr freizuhalten und somit hier durchgängige offene und begrünbare Freibereiche zu schaffen.

6.5 Anzahl der Wohnungen

In den Gebieten 1 und 2 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Im Gebiet 3 sind je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.

Die Festsetzung zur Zahl der zulässigen Wohngebäude erfolgt mit dem Ziel, die innerhalb des Plangebietes entstehende Anzahl der Wohnungen zu begrenzen und somit indirekt auch den Kfz-Verkehr und die damit einhergehenden Störungen und Beeinträchtigungen sowie den entsprechenden Flächenbedarf im Plangebiet zu minimieren.

6.6 Gestalterische Festsetzungen

a) *Dachform, -neigung*

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

Um eine Dachbegrünung der geplanten Gebäude mit ihren positiven Auswirkungen auf Klima, Fauna und Flora zu ermöglichen, werden im Plangebiet nur Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen.

b) *Dacheindeckung und -begrünung*

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung zur Dachbegrünung. So sind mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden zu begrünen.

Durch die Festsetzung zur Dachbegrünung kann zusätzlich eine weitere Vegetationsform in das Plangebiet eingebracht werden und somit der Eingriff in die bestehenden Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt zumindest teilweise ausgeglichen werden. Auch unter klimatischen Gesichtspunkten kann der mit einer Versiegelung verbundene Aufheizungseffekt der Flächen wesentlich minimiert werden. Darüber hinaus gewährleisten die begrünten Dächer eine Zwischenpufferung des anfallenden Niederschlagswassers und eine damit einhergehende Teilverdunstung.

c) *Einfriedungen*

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Durchsicht verwehrende straßenseitige Einfriedungen sind unzulässig.

Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Ausgenommen sind Sichtschutzwände zwischen aneinandergrenzenden Terrassen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von bis zu 3 m.

Die Begrenzung der Höhe der straßenseitigen Einfriedungen als auch deren Gestaltung soll sicherstellen, dass entlang des Straßenzuges Einfriedungen insbesondere in Form hoher Mauern verhindert werden, um so aus gestalterischen Gründen eine gewisse Offenheit des Straßenzuges zu erzielen und dem Entstehen von „Straßenschluchten“ vorzubeugen.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese

Im Osten des Plangebietes wird eine kleinräumige Fläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Obstwiese“ festgesetzt. Hier ist - soweit nicht bereits vorhanden - eine geschlossene Wiesenvegetation anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Die Wiesenvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen und zu unterhalten. Zusätzlich sind 3 hochstämmige Obstbäume (z.B. gemäß nachfolgender Auswahlliste) mit einem Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

So gewährleistet diese kleinräumige Anpflanzung von 3 Obstbäumen einen zusätzlichen Übergangsbereich zur östlich angrenzenden Heckenstruktur und reagiert gleichzeitig auf die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt (siehe Pkt. 4.2 der Begründung).

Zu erhaltender Einzelbaum

Im Plangeltungsbereich werden zwei im Norden des Plangebietes bestehende markante Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Neben der visuell positiven Wirkung solcher vorhandenen Baumbestände im Vergleich zu Neupflanzungen erfolgt durch diese Erhaltungsfestsetzung eine klassische Minimierung der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Grundstücksfreiflächenbegrünung

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft beinhaltet der Bebauungsplan u.a. auch eine Regelung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung.

Demnach sind die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen vollständig zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 25 % dieser Freiflächen sind dabei mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Blühwiese auszubilden.

Bei der prozentualen Bemessung ist je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² und je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² in Ansatz zu bringen. Flächige Anpflanzungen sind entsprechend ihrer Flächenausdehnung einzurechnen.

Die Verwendung von nicht heimischen Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzung ist unzulässig ebenso wie die Anlage von Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen.

Ausnahmen bilden lediglich die Flächen für Stellplätze und Carports, Garagenzufahrten sowie Flächen für Hauseingänge.

Die vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet sollen dazu beitragen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren bzw. einen Beitrag zum Ausgleich dieser Eingriffe innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten. Auch erfolgt durch diese Festsetzung die Gewährleistung zur Einbringung von einheimischer und standortgerechter Vegetation bzw. zur Anlage von strukturreichen Hausgärten, die über die klassische Bepflanzung eines Hausgartens hinausgehen.

Neben der vorgesehenen Grundstücksfreiflächenbegrünung wird die Verpflichtung zum naturschutzfachlichen Ausgleich in erster Linie mit der vorgesehenen und planungsrechtlich festgesetzten Dachbegrünung erreicht.

7 Artenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine faunistische Untersuchung bzw. ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet erstellt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt dabei zu folgendem Fazit:

„Da kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG erfüllt ist, müssen die Voraussetzungen für die Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG nicht geprüft werden.“

Da keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, ist kein Nachweis zu erbringen, dass es keine anderen zufriedenstellenden Lösungen gibt.“

„Nach Art. 16 Abs. 1 S. 1 FFH-Richtlinie muss der Erhaltungszustand der Populationen der Anhang IV-Arten (trotz Ausnahmegenehmigung) im günstigen Zustand verbleiben. Hinsichtlich der europäischen Vogelarten darf sich der Erhaltungszustand nach Art. 13 VRL nicht verschlechtern.

Im Untersuchungsgebiet wurde keine Pflanzenart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen oder als potenziell vorkommend eingestuft.

Im Untersuchungsgebiet wird unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine europäische Vogelart gem. § 44 (1) relevant geschädigt oder gestört. Es sind demnach keine Auswirkungen auf die Erhaltungszustände der nachgewiesenen Vogelarten zu erwarten.

Im Untersuchungsgebiet wird keine Tierart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gem. § 44 (1) relevant geschädigt oder gestört, ein erhöhtes Tötungs- oder Verletzungsrisiko wird unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen. Damit einhergehend wird ebenso eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes vermieden. Mögliche Verbotstatbestände können dementsprechend ausgeschlossen werden.“

Die in dem artenschutzfachlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen wurden in Form von Festsetzungen bzw. Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag selbst wird Anlage der Begründung.

8 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird zu dem vorliegenden Bebauungsplan noch eine schalltechnische Untersuchung mit Blick auf die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Höchster Straße (L 3065) erstellt.

9 Ver- und Entsorgung

Die Sicherstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Groß-Umstadt - Abteilung 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau bzw. der Abteilung 250 - Wasserversorgung und Abwasserreinigung.

Die Ver- und Entsorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Netz in der Höchster Straße sichergestellt werden.

10 Erschließung / ÖPNV- Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Höchster Straße bzw. L 3065, welche unmittelbar westlich an die geplanten Bauflächen angrenzt.

Der Bahnhof von Groß-Umstadt liegt nordwestlich des Plangebietes in ca. 600 m fußläufiger Entfernung.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Am schwarzen Berg“ sowie „Schwimmbad“ befinden sich nördlich bzw. südlich des Plangebietes in der Höchster Straße bzw. der L 3065 in ca. 330 – 370 m bzw. 300 – 340 m Entfernung.

Hier verkehren die Buslinien GU3 (*Groß-Umstadt Mitte Bf - Heubach - Groß-Umstadt - Wiebelsbach Bf - Wiebelsbach Sonnenhof*), X 71 (*Darmstadt – Groß-Umstadt*) sowie 671 (*Darmstadt – Dieburg – Groß-Umstadt (Schaaheim)*).

11 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Umweltbericht

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens erfolgt die Erarbeitung einer naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB.

12 Altlasten, Kampfmittel

Erkenntnisse über Altlasten oder Kampfmittel im Plangebiet liegen der Stadt derzeit nicht vor.

13 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6.107 m².

Öffentliche Verkehrsflächen	1.354 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen - Verkehrsbegleitgrün	102 m ²
Private Verkehrsflächen	472 m ²
Fläche für die Landwirtschaft - Weg	123 m ²
Fläche für Maßnahmen - Obstwiese	345 m ²
Bauflächen (WA)	3.711 m ²

Anlagen