



STADT GROß-UMSTADT

Bebauungsplan
„Geiersberg, Plan 4“

Vorprüfung des Einzelfalls
nach Anlage 2 BauGB

April 2022

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de



Berichtsv Verfasser:

INFRAPRO Ingenieur GmbH & Co. KG

Büro/Postanschrift:
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Fon: 06254 – 542 989 0

Zweigstelle:
Pulversheimer Straße 44
68229 Mannheim

mail@infrapro.de
www.infrapro.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZIEL	3
2	MAßGEBLICHE FACHZIELE	5
2.1	BODENSCHUTZ	5
2.2	WASSERSCHUTZ	5
2.3	NATURSCHUTZ	5
2.4	IMMISSIONSSCHUTZ	6
2.5	KLIMASCHUTZ	7
2.6	KREISLAUFWIRTSCHAFT	7
2.7	DENKMALSCHUTZ	8
2.8	STÖRFALLBETRACHTUNG	8
2.9	KUMULIERENDE VORHABEN	8
2.10	UMWELTPRÜFUNG	8
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
3.1	REGIONALPLAN	10
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	11
3.3.1	Überlagernde Bebauungspläne	11
3.3.2	Angrenzende Bebauungspläne	12
4	MERKMALE DES BEBAUUNGSPLANES	13
4.1	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	14
4.1.1	Geltungsbereich	14
4.1.2	Art der baulichen Nutzung	14
4.1.3	Maß der baulichen Nutzung	14
4.1.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
4.1.5	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	14

4.1.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
4.2	ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE	15
4.3	WEITERE UMWELTRELEVANTE INHALTE	15
5	ZUSTAND UND BESTAND DER SCHUTZGÜTER	17
5.1	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	17
5.2	SCHUTZGUT BODEN	18
5.3	SCHUTZGUT WASSER.....	18
5.4	SCHUTZGUT MENSCH.....	19
5.5	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	20
5.6	SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA	20
5.7	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	21
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	22
6.1	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	22
6.2	SCHUTZGUT BODEN	22
6.3	SCHUTZGUT WASSER.....	22
6.4	SCHUTZGUT MENSCH.....	23
6.5	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	23
6.6	SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA	24
6.7	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	24
7	ZUSAMMENFASSUNG	25
8	FAZIT.....	34
9	QUELLEN.....	35

1 Anlass und Ziel

Die vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls beschäftigt sich mit einer Bauleitplanung der Stadt Groß-Umstadt. Der Geltungsbereich des dazugehörigen Bebauungsplans umfasst innerstädtische Grundstücke im Osten der Stadt zwischen Richer Straße und Am Geisberg südlich vom Raibacher Tal (Abbildung 1). Das Gebiet weist zum größten Teil eine homogene Wohnbebauung aus Einzelhäusern auf, aus der sehr prägnant die zentral gelegene Geiersbergschule heraussticht. Gewerbliche Nutzungen und öffentliche Grünflächen haben eine untergeordnete Bedeutung.

Die aktuell gültigen baurechtlichen Bestimmungen werden durch einen Bebauungsplan gebildet, der maßgeblich auf rechtlichen Grundlagen der 1960er Jahre basiert. Darauf lassen sich erstens die für aktuelle Maßstäbe sehr großzügigen Grundstücksmaße im Plangebiet zurückführen, was in wenigen Fällen einerseits eine Nachverdichtung durch Bebauung in „zweiter Reihe“ möglich machte und andererseits den Bestand relativ großer zusammenhängender, privater Gartenanteile im Siedlungsverbund bewahrte. Zweitens sind die zurzeit anwendbaren Festsetzungen dazu geeignet, Neubauten so zu gestalten, dass sie in ihrem Erscheinungsbild deutlich von der Gestalt der vorherrschenden Einzelhausbebauung abweichen können. Dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan mangelt es in dieser Hinsicht an regelnden Festsetzungen, die einen Charakterwandel dieses Stadtgebiets unterbinden könnten.

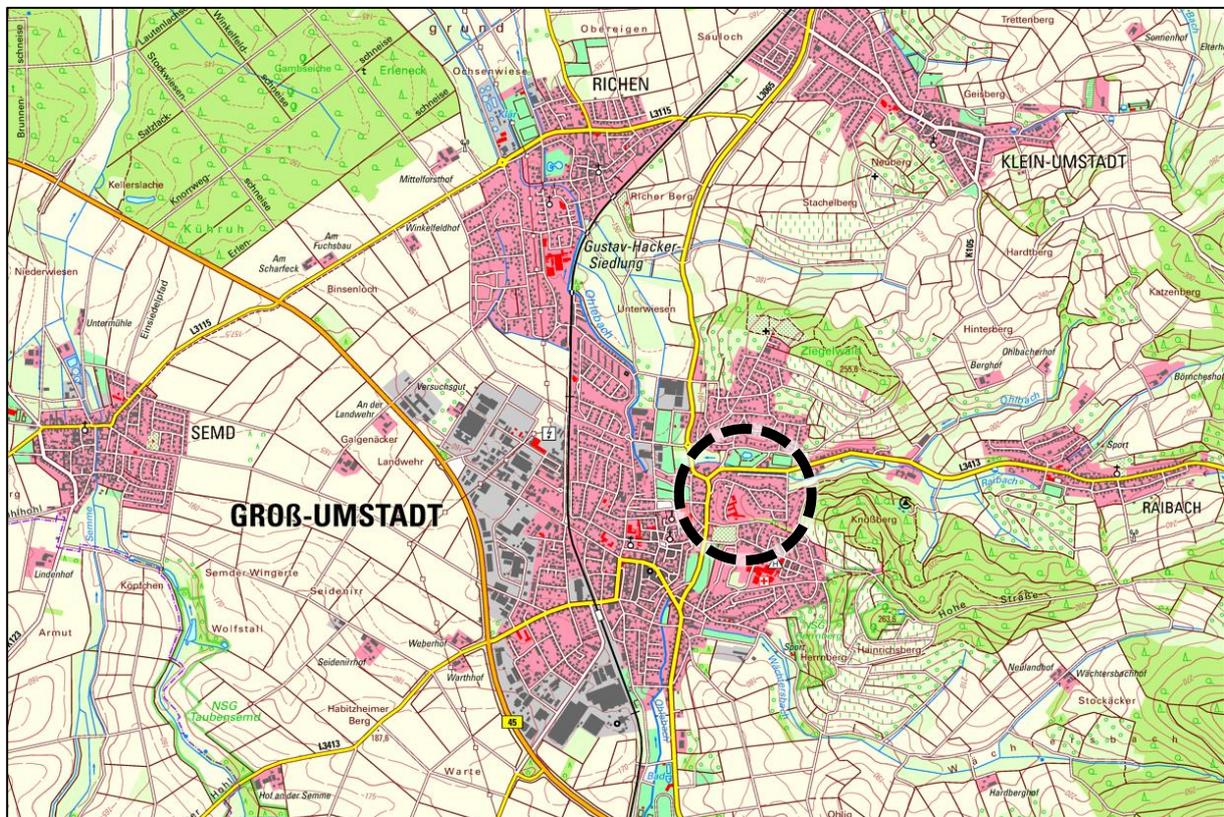


Abbildung 1: Ausschnitt aus der topografischen Karte mit Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Geiersberg, Plan 4“. Quelle: DTK25 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Insofern soll mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans „Geiersberg, Plan 4“ eine städtebaulich einheitliche, gerichtete und adäquate Entwicklung gewährleistet werden, die auf der einen Seite die Qualität des Stadtbildes sichert und auf der anderen Seite Möglichkeiten zur Entwicklung zeitgemäßen Wohnraumes mit dem Ziel einer moderaten Nachverdichtung offeriert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Um dies durchführen zu können, bedarf es gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zunächst einer zulässigen Grundfläche bis <70.000m² und ferner einer Vorprüfung des Einzelfalles, die zum Ergebnis kommt, dass die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen voraussichtlich nicht erheblich sind. Zu letzterem gilt es die Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB anzuwenden. In diesem Sinne werden im vorliegenden Bericht die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter insbesondere anhand folgender Kriterien ermittelt:

- Ausmaß der Auswirkungen
- Eventuell grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen
- Schwere und Komplexität der Auswirkungen
- Wahrscheinlichkeit des Eintretens der Auswirkungen
- Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Trifft eine Erheblichkeit einzeln oder im Zusammenwirken der Schutzgüter zu, begründet sich darin die UVP-Pflicht und ein Versagen der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB.

2 Maßgebliche Fachziele

Die schonende und sparsame Nutzung von Ressourcen steht im Hinblick auf Nachhaltigkeit immer im Vordergrund. Um dem Grundsatz der Bewahrung von Schutzgütern gerecht zu werden, gibt es dazu rechtlich formulierte Zielsetzungen und Vorgaben.

2.1 Bodenschutz

Der Boden ist ein eine unersetzbare Ressource, die durch sehr komplexe Wechselwirkungen und Wirkfaktoren bestimmt ist. Er bildet zusammen mit Wasser, Luft und Sonnenenergie die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und den Menschen. Sowohl im § 1a BauGB als auch im § 1 BBodSchG bzw. HAItBodSchG wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden festgelegt. Die bauliche Flächennutzung ist durch entsprechende Maßnahmen der Gemeinde auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies betrifft unter anderem die Nachverdichtung und Versiegelung von Böden. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind zu treffen. Die Funktionen sind laut § 2 BBodSchG:

- natürliche Funktionen als
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, sowie
- Nutzungsfunktionen als
 - Rohstofflagerstätte,
 - Fläche für Siedlung und Erholung,
 - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung.

2.2 Wasserschutz

In § 5 WHG werden die allgemeinen Sorgfaltspflichten im Umgang mit Gewässern genannt. Grundsätzlich ist jedwede Beeinträchtigung zu vermeiden, und bei Inanspruchnahme eine Genehmigung nötig. Besonderer Beachtung bedürfen dabei Gebiete für den Hochwasser- und Grundwasserschutz (§§ 51, 76 WHG). Zusätzlich sind einschlägige Verordnungen, Pläne und Merkblätter anzuwenden.

2.3 Naturschutz

Grundsätzliche Ziele nach § 1 Abs. 1 BNatSchG zur Sicherung von biologischer Vielfalt, Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und Erholungswert von Natur und Landschaft müssen eingehalten werden. Es gilt die Landschaft vor Zerschneidungen und den

Naturhaushalt vor Beeinträchtigungen zu bewahren bzw. solche durch naturnahe Gestaltung zu mindern.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist Sicherheit über die Einhaltung der nach § 44 BNatSchG festgesetzten Verbotstatbestände einzuholen. Dies betrifft alle streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 1 BArtSchV) und alle Tier- und Pflanzenarten der EU-Richtlinie 92/43/EWG („FFH-Richtlinie“) und EU-Richtlinie 2009/147/EG („Vogelschutzrichtlinie“), sowie solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 („Verantwortungsarten“) aufgeführt sind.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die ausschließlich national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind demnach die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

- wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

- wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Ebenso müssen die rechtskräftigen Bestimmungen für etwaige Schutzgebiete gemäß §§ 20 ff., 32 ff. BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG und § 13 HWaldG berücksichtigt werden. Auf europäischer Ebene spielen hier vor allem die Schutzgebiete des in § 31 BNatSchG genannten ökologischen Netzes „Natura2000“ eine Rolle, zu denen gemäß Richtlinie 92/43/EWG Flora-Fauna-Habitat (FFH)- und gemäß Richtlinie 2009/147/EG Vogelschutz (VSG)-Gebiete gehören.

2.4 Immissionsschutz

Jede schädliche Einwirkung durch Lärm-, Geruchs-, Schadstoff- und Lichtimmissionen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und

sonstige Sachgüter muss vermieden werden. Einschlägige Verordnungen, Pläne und Anleitungen hierzu sind zu beachten.

2.5 Klimaschutz

Seit der Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 sind Sachverhalte zu Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimawandel bei Planungen zu berücksichtigen. Geeignete Mittel sollten hierbei auf die Adaption an und Mitigation von Auswirkungen abzielen. Der Integrierter Klimaschutzplan Hessen 2025 aus dem Jahr 2017 greift diese Thematiken auf und nennt unterschiedliche Maßnahmen zu klimaangepasstem Städtebau, Energieeffizienz, Emissionsreduktion, Minimierung der klimatischen Belastung der Bevölkerung, Einsatz erneuerbarer Energien, Umgang mit Extremwetterereignissen und Anpassungen und Potenzialschöpfungen im Naturschutzkontext. Diese Maßnahmen sind nach § 13 Abs. 1 Klimaschutzgesetz (KSG) von allen Trägern öffentlicher Aufgaben auf die Erreichung der im KSG genannten Ziele auszurichten.

Ein Leitfaden des HLNUG für *Anforderungen an die Berücksichtigung klimarelevanter Belange in kommunalen Planungsprozessen* von 2016 ist ebenfalls verfügbar. Den Aussagen darin folgend, sind in Bauleitplanverfahren zu beachten, welche klimatische Funktion und Wirkung geplante Flächen, Nutzungen und Eingriffen auf die bestehende lokalklimatische Situation unter Berücksichtigung der potenziellen Risiken des Klimawandels haben. Der Leitfaden nennt Handlungsempfehlungen, mit welchen eventuell notwendigen vermeidenden und mindernden Maßnahmen diesen Prognosen zu begegnen wäre.

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg hat sich in dem Projekt „KLADaDi“ (Anpassung an den Klimawandel im Landkreis Darmstadt-Dieburg) der Thematik des Klimawandels angenommen. Darin wird eine Gesamtstrategie entwickelt, die praktische Umsetzungshilfen und Handlungsoptionen auf kommunaler Ebene nennt.

2.6 Kreislaufwirtschaft

Im Vordergrund kreislaufwirtschaftlicher Belange stehen nach § 1 KrWG die Schonung natürlicher Ressourcen und der Schutz von Mensch und Umwelt bei der Entstehung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen. Dabei gilt folgende Rangfolge gemäß § 6 KrWG:

- 1) Vermeidung von Abfällen
- 2) Vorbereitung zur Wiederverwendung
- 3) Recycling
- 4) Sonstige Verwertung
- 5) Beseitigung

Soweit technisch realisierbar, wirtschaftlich zumutbar und den Schutz von Mensch und Natur gewährleistet ist jeder zur Verwertung von Abfällen verpflichtet (§ 7 KrWG).

2.7 Denkmalschutz

Nach dem hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind alle Kulturdenkmäler, beweglich und unbeweglicher Natur, gesetzlich geschützt. Bei Inanspruchnahme, wie Zerstörung, Beseitigung, Verbringung, Umgestaltung oder Instandsetzung, besteht gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG Genehmigungspflicht, welche bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde eingeholt muss. Dies gilt gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG auch für die Beseitigung, Veränderung oder Errichtung von Anlagen in Umgebung zu Kulturdenkmälern.

Sollten Kulturdenkmäler aufgefunden werden, zu Tage treten oder entsprechende Verdachtsmomente bestehen, ist dies gemäß § 21 HDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Untere Denkmalschutzbehörde, Landesamt für Denkmalschutz/hessenArchäologie) zu melden.

2.8 Störfallbetrachtung

Grundsätzlich hat der Betreiber von Anlagen oder Betriebsbereichen gemäß der 12. BImSchV (Störfallverordnung) Vorkehrungen zu treffen, die dazu geeignet sind, ernste Gefahren oder Sachschäden zu verhindern. Entsprechende Vorkehrungen müssen gemäß § 4 12. BImSchV Maßnahmen enthalten, die unter anderem die Entstehung von Bränden und Explosionen und die Freisetzungen von gefährlichen Stoffen in Luft, Wasser und Boden unterbinden und Auswirkungen von Störfällen begrenzen. Zudem besteht für den Betreiber eine Informationspflicht gemäß § 8a 12. BImSchV, womit Informationen der Öffentlichkeit über die betroffenen Betriebsbereiche zugänglich gemacht werden, z.B. Name und Anschrift des Betreibers, Erläuterung der Tätigkeiten und Bezeichnung und Gefahreneinstufung der im Betriebsbereich vorhandenen relevanten gefährlichen Stoffe.

2.9 Kumulierende Vorhaben

Im Baugesetzbuch ist der Begriff „Kumulierung“ nicht definiert. Gemäß § 10 Abs. 4 UVPG handelt es sich um „Kumulierende Vorhaben“, wenn „(...) mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

- 1) sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
- 2) die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.“

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens zu berücksichtigen.

2.10 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind u. a. Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau 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).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind mit Ausnahme der bestandssichernden bzw. -ordnenden Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB sowie im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und § 13b BauGB aufgestellt bzw. geändert werden. In diesem Fall wird die Erstellung einer Vorprüfung im Einzelfall notwendig, da die im B-Plangebiet betroffene Grundfläche > 20.000 m² beträgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden entsprechend der Regelung in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung im Einzelfall beteiligt.

3 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne müssen in den Kontext vorrangiger Pläne eingebettet werden, um einer ökologischen und ökonomischen Kontinuität gerecht zu werden.

3.1 Regionalplan

Die Bestimmungen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) für Vorranggebiete schließen andere, mit den vorrangigen Funktionen und Nutzungen nicht vereinbare Funktionen und Nutzungen aus (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 ROG).

Das Plangebiet wird darin als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen (Abbildung 2). Widersprüche mit den Zielvorgaben der Regional- oder Landesplanung bestehen nicht.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Groß-Umstadt stellt das Plangebiet überwiegend als „Wohnbaufläche“ dar (Abbildung 3). Eine Ausnahme hierzu bildet der zentral als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellte Bereich der Geiersbergschule. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind, ist hier somit Genüge geleistet, als dass aktuelle und geplante Nutzung der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ bzw. einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ folgt.

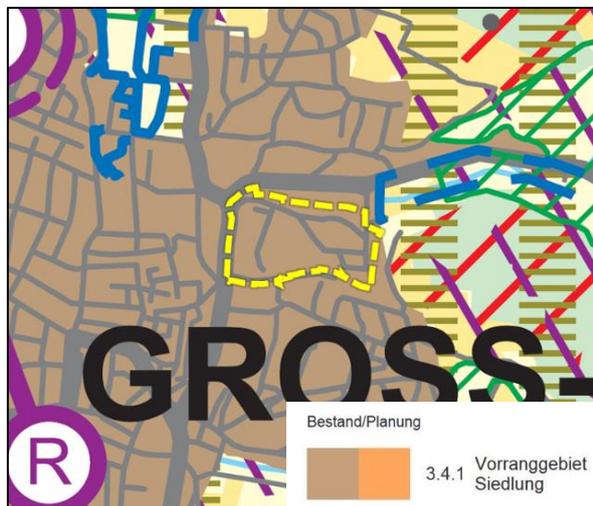


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Darstellung der Lage des Vorhabens (gelbe Linie).

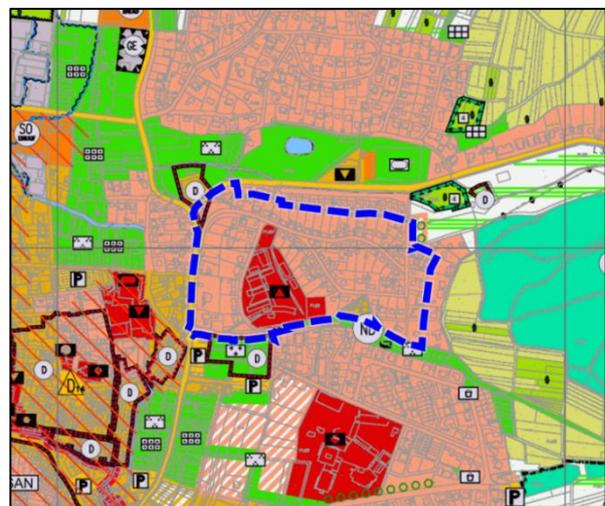


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt mit Darstellung des Plangebiets (blaue Linie).

3.3 Bebauungspläne

Sowohl für den Bereich als auch das unmittelbare Umfeld des gegenständlichen Bebauungsplans „Geiersberg, Plan 4“ sind bereits bestehende Bebauungspläne rechtswirksam.

3.3.1 Überlagernde Bebauungspläne

Im vorgesehenen Plangebiet ist aktuell der Bebauungsplan „Am Geiersberg, Plan 2“ aus dem Jahr 1967 als rechtswirksame Grundlage für alle Bauvorhaben anzusehen. Dieser setzt in seinem Geltungsbereich vier zu unterscheidende Baugebiete fest (Abbildung 4): 1. im zentralen Schulbereich eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“, 2. westlich angrenzend zum Schulbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit der Kennziffer 1, 3. südöstlich des Schulbereichs ein kleines „Mischgebiet“ mit der Kennziffer 3, 4. alle verbleibenden Grundstücke im äußersten Westen, im Norden, in der Mitte sowie im Osten gehören einem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit der Kennziffer 2 an.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans geben für die Kennziffern 1 bis 3 immer eine offene Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von 50 m bei einer GRZ von 0,4 vor mit zusätzlichen Bestimmungen zu Baugrenzen, Verkehrsflächen und Vorgärten. Die einzelnen Teilbereiche unterscheiden sich in den Angaben zur Anzahl an zulässigen Vollgeschossen. So sind dies in Kennziffer 1 ein Vollgeschoss, in Kennziffer 2 zwei Vollgeschosse und in Kennziffer 3 drei Vollgeschosse. Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Dachgestaltung, Stellplätzen oder Nebenanlagen sind nicht enthalten.



Abbildung 4: Darstellung des Bebauungsplans „Geiersberg, Plan 2“ aus dem Jahr 1967. Quelle: Stadtverwaltung Groß-Umstadt.

3.3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Im Nordwesten besteht ein Berührungspunkt mit dem Bebauungsplan „Herrenberg-Ziegelhütte“ von 1988. Die angrenzenden Areale erfassen in beiden Plänen die denkmalgeschützten Bereiche dort. Im Plan von 1988 ist dort ein „Mischgebiet“ und Grünflächen festgesetzt.

Entlang der nördlichen Grenze besteht der Bebauungsplan „Am Raibacher Tal II“, der 1976 zur Rechtskraft kam. Dieser setzt in dem schmalen Streifen zwischen der Straße „Raibacher Tal“ und der gegenständlichen Plangebietsgrenze „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,3, zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise fest.

Östlich angrenzend findet sich der Bebauungsplan „Mittelstes Mühlgut“ aus dem Jahr 2015. Neben einer GRZ von 0,3 mit zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise wird auch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Im Süden wurde ein Teil des noch rechtswirksamen Bebauungsplans „Geiersberg, Plan 2“ durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Geiersberg, Plan 3“ geändert. Letzterer dient der Sicherung des Naturdenkmals „Steinbornshohl“ und beinhaltet maßgeblich grünordnerische Festsetzungen.

Nach Westen gelten zumindest für einen kleinen Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „In und hinter der Fitz“. Der angrenzende Teil des Geltungsbereichs setzt sowohl „Allgemeines Wohngebiet“ als auch „Mischgebiet“ fest. Die Angaben zu einer GRZ von 0,4, zwei Vollgeschossen, offenen Bauweise und zur Gebäudehöhe stimmen in beiden Gebieten überein.

Ferner wurden Anfang der 1990er zwei Satzungen zur Änderung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen zur Rechtskraft gebracht, die angrenzende Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Bestimmungen zur Dachgestaltung und Gebäudehöhe konkretisieren.

4 Merkmale des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 4“ sollen planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden, die eine gerichtete und behutsame Entwicklung der städtebaulichen Strukturen gewährleisten, was zu einem dem Erhalt bzw. der Herbeiführung eines einheitlichen Stadtbildes und zum anderen in diesem Rahmen der Förderung einer moderaten Nachverdichtung dienen soll.

Der künftige Geltungsbereich umfasst Areale, die integraler Bestandteil der städtischen Siedlungsstruktur Groß-Umstadts sind und entsprechend allseitig von weiterer Wohnbebauung umgeben sind (Abbildung 5). Einzig im Süden sind an der Geltungsbereichsgrenze der Stadtfriedhof und nach Südosten ein Naturdenkmal gelegen. Insofern handelt es sich um ein unmittelbar und deutlich durch anthropogene Einflüsse geprägtes Gebiet. Die verkehrliche Anbindung findet in erster Linie über den „Pilgerpfad“ in Verbindung zu „Am Geiersberg“ statt. Nennenswerte gewerbliche Strukturen kommen nicht vor. Die zentral gelegene Grundschule hebt sich aus dem restlichen Gebiet ab, da ansonsten überwiegend lockere Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken vorherrscht, was für ein städtisches Areal einen verhältnismäßig hohen Anteil an Vegetationsstrukturen bedingt, die vor allem als private Gärten in den rückwärtigen Grundstücksteilen vorliegen. Stellenweise ist dies gepaart mit einem ausgewachsenen Baumbestand. Größere zusammenhängende versiegelte oder vegetationsfreie Flächen bestehen in Form eines öffentlichen Parkplatzes nördlich der Schule, des Bolz-/Basketballplatzes östlich der Schule und der Schulhofplätze.

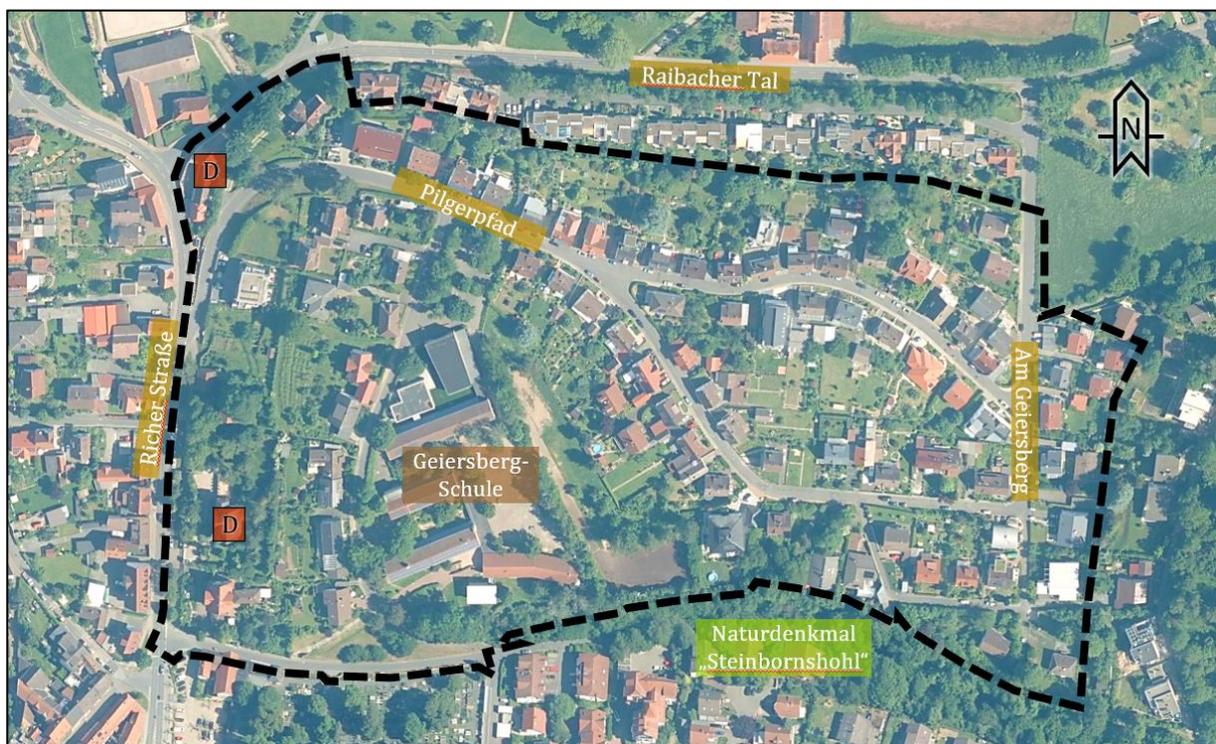


Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes. Dargestellt sind: schwarze gestrichelte Linie = Geltungsbereichsgrenze, rotes 'D' = denkmalgeschützter Bereich, inkl. Benennung prägsamer Straßen, der zentral gelegenen Schule und des Naturdenkmals im Süden. Quelle Luftbild: DOP20 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

4.1 Textliche und Zeichnerische Festsetzungen

Grundsätzlich basieren die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans auf den örtlichen Gegebenheiten, die im Zuge einer Bestandsanalyse für Nutzungsart, Bauweise, Grundstücksgröße, Bebauungsdichte, Geschossigkeit und Dachform erhoben wurden.

Insofern folgen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Geiersberg, Plan 4“ prinzipiell denen des Bebauungsplans „Geiersberg, Plan 2“. Zusätzliche Festsetzungen oder Änderungen werden im Folgenden genannt, soweit eine Relevanz für den vorliegenden Bericht vorliegt.

4.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Planstand von 1967 geringfügig angepasst, als dass die Bereichsgrenze im Süden an den Verlauf des Bebauungsplans „Geiersberg, Plan 3“ angepasst wurde. Überschneidungen zwischen den beiden Geltungsbereichen werden damit vermieden. Er umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 106.800 m², wovon ca. 73.200 m² als „Allgemeines Wohngebiet“, 17.300 m² als „Fläche für den Gemeinbedarf“, ca. 15.200 m² als Flächen für den Verkehr oder Parkplätze und ca. 1.100 m² als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

4.1.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird an die bestehenden Gegebenheiten angepasst. Das bedeutete, dass das „Mischgebiet“ im Süden (siehe dazu „Kennziffer 3“ in Kapitel 3.3.1 *Überlagernde Bebauungspläne*) „Allgemeines Wohngebiet“ wird. Gleichzeitig verändert sich die Aufteilung verschiedener WA-Bereiche, so dass ein als WA1 bezeichneter Bereich nur entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft. WA1 und WA2 unterscheiden sich hinsichtlich der Einschränkungen zulässiger Nutzungen.

Die „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung „Schule“ wird um einen Bereich mit der Zweckbestimmung „Bolz- und Basketballplatz“ im Osten ergänzt.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Es haben zusätzlich zu den Angaben zur GRZ und maximalen Anzahl an Vollgeschossen Vorgaben zur Gebäudehöhe Eingang in den Festsetzungsgehalt gefunden. Dabei werden maximale Traufwand- bzw. Firsthöhenwerte angegeben. Davon eventuell abweichende bestehende Gebäude werden über eine Ausnahmeregelung berücksichtigt.

4.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zukünftig werden nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m als zulässig erachtet. Auch hier werden davon eventuell abweichende bestehende Gebäude über eine Ausnahmeregelung berücksichtigt.

4.1.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Der Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 4“ enthält beschränkende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Zuwegungen und Nebenanlagen.

4.1.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Basierend auf den Erkenntnissen der Bestandsanalyse werden Vorschriften zur Ausgestaltung von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Stellplätzen und Grundstücksfreiflächen in den gegenständlichen Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der bereits im Gebiet anzutreffenden Vielfalt an baulichen Anlagen, wurde dieser Festsetzungsgehalt jedoch schlank getroffen.

4.2 Zulässige Grundfläche

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird in der Regel die Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen. Für den gegenständlichen Bebauungsplan wurde diese für das „Allgemeine Wohngebiet“ auf 0,4 festgelegt mit einer zulässigen Überschreitung bis zu einem Wert von 0,6. Für die „Fläche für Gemeinbedarf“ liegt ein entsprechender Wert allerdings nicht vor, weshalb gemäß § 13a Abs 1 Satz 3 BauGB in Ermangelung einer im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundfläche die voraussichtlich versiegelte Fläche ausschlaggebend ist. Diese wurde auf Grundlage des Katasterplanes mittels CAD ermittelt. Die Bestandsaufnahme zeigt, dass in einigen Bereichen des Plangebietes die GRZ deutlich unterhalb des Werts von 0,4 liegt. Da der Bebauungsplan jedoch eine Nachverdichtung ermöglichen soll, wurde der Wert von 0,4 festgesetzt.

Demzufolge ergibt sich folgender Wert für die zulässige Grundfläche:

Tabelle 1: Berechnung der zulässigen Grundfläche.

Baugebiet	Grundfläche [im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB]
WA 1	~ 5.480 m ²
WA 2	~ 38.450 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	~ 8.080 m ²
Σ	ca. 52.000 m²

Unter Berücksichtigung der Summe aller Verkehrs- und Parkplatzflächen beträgt die Summe ca. 67.200 m².

Letztendlich ergibt sich ein Wert, der unter der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB angegebenen Höchstgrenze liegt und damit einer Zulässigkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht im Wege steht.

4.3 Weitere umweltrelevante Inhalte

Neben den bereits im Kapitel 4.1 *Textliche und Zeichnerische Festsetzungen* genannten Charakteristika, die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und die Gestaltung der baulichen Anlagen, auf die dadurch beanspruchbare Fläche und auf die Nutzung des Plangebiets haben, sind in den Festsetzungen weitere Merkmale enthalten, die für die Schutzgüter von Bedeutung sind.

Im Sinne der Förderung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung werden die Baufenster im gegenständlichen Bebauungsplan gegenüber denen im noch gültigen Bebauungsplan

„Geiersberg, Plan 2“ angepasst, so dass erstens bestehende bauliche Anlagen aus städtebaulicher Sicht einheitlich und ordentlich davon erfasst werden und zweitens als Folge davon zumeist unwesentlich größere Flächen der Grundstücke für die Stellung der baulichen Anlagen zur Verfügung stehen. Eine Zunahme der tatsächlich bebauten Fläche wird dadurch nicht ermöglicht, da die GRZ nach wie vor auf 0,4 festgesetzt wird. Ursprünglich von Bebauung freizuhalten rückwärtige Grundstücksbereiche werden durch die Festsetzung der Baufenster prinzipiell weiterhin erhalten.

Weiterhin sind Bestimmungen zur Berücksichtigung der Brut- und Setzzeit von Vögeln bei Gehölzrodungen, zur Installation insektenfreundlicher Beleuchtung, zum notwendigen Bodenabstand von Zäunen, zum Erhalt vorhandenen Gehölzbewuchses, zur Anlage von Vegetationsflächen auf nicht überbauten Grundstücksteilen und zur Verwendung standortgerechter und einheimischer Pflanzenarten sowie Hinweise zum allgemeinen und besonderen Artenschutz Bestandteil des Festsetzungsgehaltes des Bebauungsplanes. Ferner wird die Anlage von Oberflächenbelägen in wasserdurchlässiger Form und die vorzugsweise ortsnahe Versickerung von Wasser vorgeschrieben, sofern ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Befestigte und vollversiegelte Flächen sind zudem auf das Mindestmaß zu beschränken. In die textlichen Festsetzungen wurden außerdem nachrichtlich die Bestimmungen zu den vorhandenen Einzelbaudenkmälern im Geltungsbereich aufgenommen in Kombination mit den allgemeinen Hinweisen zum Denkmalschutz, denen weitere Hinweise mit sach- und vorschriftsgerechten Erläuterungen zum Umgang mit Niederschlagswasser, zum Brand- und Katastrophenschutz, zum Bodenschutz und zum Artenschutz folgen.

5 Zustand und Bestand der Schutzgüter

Das folgende Kapitel gibt Auskunft über die Beschaffenheit und Eigenschaften der vorhandenen Strukturen und Gegebenheiten im Plangebiet, die umwelt- und schutzgutbezogene Relevanz für den Bebauungsplan haben. Die nachgenannten Schutzgüter finden ihre Entsprechungen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

5.1 Schutzgut Landschaft

Grundsätzlich teil sich das Stadtgebiet der Stadt Groß-Umstadt auf mehrere naturräumliche Einheiten mit unterschiedlicher landschaftlicher Prägung auf¹. Die nordwestlichen Bezirke der Kernstadt gehören der Gesprenzniederung an (Naturraum-Nr. 232.230) und laufen entsprechend flach nach Nordwesten in die weitere Untermainebene (Naturraum-Nr. 232) aus. Die restliche Stadt liegt im Bereich des Reinheimer Hügellandes (Naturraum-Nr. 231) und stellt den absteigenden Übergang vom Odenwald im Süden zur Untermainebene im Norden dar. Entsprechend mehr topografisch bewegt ist dort das Gelände, was sich auch im Planbereich widerspiegelt. Es liegt leicht erhöht auf einem westlichen plateauartigen Ausläufer des Knoßberges, der zusammen mit dem Herrnberg nördlich und dem Hainrichsberg südlich davon die östliche Ausbreitung der Stadt auf einer Nord-Süd-Linie begrenzt. Einen natürlichen Abschluss erfährt der beplante Siedlungsbereich im Norden bzw. Süden durch den Verlauf des Raibaches bzw. der Steinbornshohl.

Das Landschaftsbild im Reinheimer Hügelland hat prinzipiell kulturhistorisch gewachsene Charakterzüge, die sich aus der vorrangig landwirtschaftlichen Nutzung, einer weitgehenden Waldlosigkeit und der auf wenige Areale beschränkten naturnahen Ursprünglichkeit ergeben. Das Plangebiet als Teil des innerstädtischen Bereichs ist hierbei als integrierter Bestandteil des stark und kontemporär anthropogen beeinflussten Aspektes der Landschaft zu betrachten, der insofern die wertgebenden Elemente und markanten Strukturen dieser Landschaft bestehenden eben aus wellig-hügeligem Gelände und ackerbaulich geprägten Altsiedlungsstrukturen nur oberflächlich und bezugsarm beinhaltet.

Hier steht stattdessen die Beschaffenheit des Siedlungsbildes im Vordergrund, bei dem es sich um ein Wohngebiet handelt, das sich durch eine aus objektiver Sicht vorherrschend lockere Einzelhausbebauung kennzeichnet, die mitunter viel Platz für grüne Elemente im Inneren lässt. Dabei sticht die durch eine nutzungsorientierte Mehrversiegelung geprägte Schulfläche im Zentrum heraus. Für den straßenpassierenden Betrachter ist das Gebiet durch die meistens straßennahe Bebauung subjektiv als gefüllt wahrzunehmen, da der Blick in die dahinter liegenden Gärten in der Regel verwehrt bleibt. Einzig entlang der westlichen Gebietsgrenze sind Gebäude und Grundstücke vorhanden, die durch ihre stilistische Bauweise und die parkartigen Gartenanlagen vom Rest abweichen, dem sonst jeglicher historisch prägsamer Bezug fehlt.

¹ KLAUSING O (1967): Naturräumliche Gliederung, Bl. 151

Bestehende Vorbelastungen des Landschaftsbildes ergeben sich in erster Linie aus neuerer Bebauung, die zum einen von der vorherrschenden Bebauung abweicht oder zum anderen einen wesensverändernden Freiflächenverlust bewirkt.

5.2 Schutzgut Boden

Bei den Böden im Gebiet sind aus geologischer Sicht vor allem pleistozäne lehmige Lösssedimente äolischen Ursprungs zu erwarten. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Siedlungsgefüge ist eine Bewertung der Bodenfunktion seitens des HLNUG dort nicht erfolgt.²

Die Böden im Plangebiet liegen durchweg anthropogen überprägt und zum Teil versiegelt vor. Der Anteil natürlich gewachsenen Bodens ist auf Bereiche, die als Grünflächen oder Zier- und Nutzgärten gepflegt werden, beschränkt. Hier kann von einem Vorhandensein der grundlegenden Bodenfunktionen (Versickerung, Puffer-/Filter-/Umwandlungsfunktion, Lebensraumfunktion, Produktionsfunktion, Archivfunktion) ausgegangen werden. Neben der Flächenversiegelung, die wenn vorhanden zum größten Teil als vollständig und nur partiell als durchlässig zu bezeichnen ist, ergeben sich Vorbelastungen für das Schutzgut aus dem Eintrag von Stoffen aus dem Straßenverkehr, von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie der intensiven Nutzung von Gärten und Grundstücksfreiflächen.

Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte, altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Daten aus der Hessischen Altflächendatei ALTIS lagen bei Erstellung des Berichts nicht vor.

5.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Grenze des hydrogeologischen Teilraums *Kristallin des Odenwaldes* (Teilraum-Nr. 10.102). Es sind nicht bedeutsame Grundwasservorkommen zu erwarten, deren kluftige Leitungsbeschaffenheiten durch das gering durchlässige Festgestein im Untergrund geprägt wird. Einzig in Grus- oder überdeckenden Lössschichten sind oberflächennah bedeutsame Wasserbewegungen im porigen Sediment möglich. Es muss in Abhängigkeit von dieser Überdeckungsmächtigkeit von einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit ausgegangen werden.³

Grundlegende Vorbelastungen des Grundwassers ergeben sich innerhalb des Geltungsbereiches zunächst durch die verringerte Versickerungsleistung des Bodens aufgrund der existierenden Versiegelung. Eine ungehinderte Niederschlagsversickerung ist nur auf den unversiegelten Freiflächen und Gärten möglich. Es kann ferner zum Eintrag von wassergefährdenden Schadstoffen aus dem Straßenverkehr (z.B. Reifenabrieb, Öl- und Schmierstoffe) oder der intensiven Gartennutzung (z.B. Pflanzenschutzmittel) kommen. Das Gefährdungspotenzial wird allerdings als gering eingeschätzt, da die Ableitung des

² HLNUG (2019): BodenViewer Hessen

³ FRITSCHKE HG et al. (2003): Hydrogeologische Teilräume von Hessen

Schmutzwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen prinzipiell in die Kanalisation erfolgt und der Schadstoffinput aus privater Benutzung als geringfügig zu bewerten ist.

Der Geltungsbereich der Planung berührt keine Oberflächengewässer und es sind weder Trinkwasser-, Heilquellen- oder Hochwasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete oder Überflutungsflächen davon betroffen. Der *Raibach* als nächstes Oberflächengewässer liegt etwa 30 m nördlich der Plangebietsgrenze parallel der Straße *Raibacher Tal* und wird im WRRL-Viewer als stark bis vollständig verändert angegeben.

5.4 Schutzgut Mensch

In der Darstellung zum Schutzgut Mensch werden die für die menschliche Gesundheit relevanten Sachverhalte zum Naherholungspotenzial, den Immissionsbelastungen und zu schädigenden Umweltereignissen betrachtet.

Das Thema Naherholung befasst sich prinzipiell mit den Möglichkeiten, die Anwohnern und Besuchern zur Verfügung stehen, unmittelbar im Planbereich und angrenzend dazu zum Freizeitausgleich zu nutzen. Ein konkreter Naherholungsraum bietet sich im Geltungsbereich jedoch nicht, da nur eine öffentliche Grünfläche im Süden zur Verfügung steht, die keine freizeitgestalterische Konzeption vorweist. In räumlichen Bezug zum behandelten Gebiet sind von größerem Interesse in dieser Hinsicht der *Familien sportpark an der Bleiche* ca. 120 m nördlich des Plangebiets oder die Wälder, Weinberge und Wiesenflächen rund um den Knoßberg.

Eine grundlegende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr (Lärm, Abgase) ist im Plangebiet als typischer Siedlungsraum bereits vorzufinden, wenn auch nur im begrenzten Maß, da kein nennenswerter Durchgangsverkehr zu erwarten ist. Als außerordentliche Emissionsquellen sind dabei die *Richer Straße* im Westen und der an- und abfahrende Verkehr durch Schulbesucher anzusehen. Ersteres betrifft das Gebiet allerdings nur marginal und zweiteres findet langsam und unter Ausschluss von Schwerlastverkehr statt. Mit erheblichen Immissionsbelastungen durch den lokalen Verkehr ist im Plangebiet letztendlich nicht zu rechnen.

Gewerblich bedingte erhebliche Immissionen sind nicht zu erwarten, da im und um das Plangebiet nur wohnnutzungsverträgliche Betriebe (Büroräume, Schule, Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxis, Schank- und Speisewirtschaften, Verkauf, Beherbergungsgewerbe) anzutreffen sind. Von den plangebietsnahen landwirtschaftlichen Betrieben im nördlichen Bereich, die im Zusammenhang mit den denkmalgeschützten historischen Hofreiten stehen, gehen keine schädlichen Emissionen in erheblichem Umfang aus.

5.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Flora

Das Ortsbild ist im Planbereich durch äußerst wenig natürliche Vegetation und beinahe ausschließlich Zier- und Hausgärten geprägt, die entsprechend hauptsächlich intensiv genutzt und gepflegt werden. Insofern sind sowohl strukturarme Ziergärten mit Rasenflächen und nicht einheimischen Ziersträuchern und -stauden als auch als mehr oder weniger strukturreiche Nutzgärten mit vermehrten Strauch- und Baumanteilen, Beeten und anderen Kleinstrukturen Teil des Spektrums. Vorgärten oder vorgartenähnliche Strukturen sind teilweise vorhanden. Innerstädtisches Grün entlang öffentlicher Flächen hat letztlich eine untergeordnete Ausprägung und ist auf randständiges Straßenbegleitgrün oder den Bewuchs im Übergang zum südlichen Naturdenkmal beschränkt. Zusammenhängende Grünflächen von signifikanter floristischer Bedeutung fehlen im gesamten Geltungsbereich. Herausragende vegetative Elemente oder botanische Besonderheiten sind insofern nicht zu erwarten.

Fauna

Aufgrund des Siedlungscharakters des Geltungsbereichs sind primär synanthrope und an siedlungstypische Störeinflüsse angepasste Arten zu erwarten. Die artbegrenzenden Einflüsse umfassen die Vorbelastungen durch Verkehr, menschliche Nähe, Bewegung, Lichtemissionen, baulich bedingte Barrierewirkung und eingeschränkte Verfügbarkeit von (heimischer) Vegetation. Das Plangebiet übernimmt insofern also nur eine untergeordnete Rolle als Lebensraum für Tiere, wobei vor allem für siedlungstypische Vögel und Fledermäuse Häuser potenzielle Nistorte und Quartiere bieten.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich erfasst keinerlei Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG. Die Nächsten sind folgende:

- Naturdenkmal „Steinbornshohl“ (unmittelbar südlich angrenzend, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Geiersberg, Plan 3“, siehe auch Kapitel 3.3.2 *Angrenzende Bebauungspläne*)
- Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Untere Gersprenz“ (ein Teilbereich ca. 600 m nordwestlich des Geltungsbereichs)
- Naturschutzgebiet „Herrnberg von Groß-Umstadt“ (ca. 330 m südöstlich)
- Gesetzlich geschützte Biotope: mehrere Streuobstbestände um den Knoßberg (das nächste ca. 60 m östlich, Biotop-Nr. 6119B1579)

5.6 Schutzgut Luft und Klima

Die Stadt Groß-Umstadt weist ein gemäßigtes, warmes Klima auf. Die überdurchschnittliche Sonnenscheindauer und die milden Winter begünstigen hier am Nordrand des Odenwaldes Wein- und Obstanbau („Odenwälder Weininsel“).

Die lokalklimatische Situation im Plangebiet ergibt sich prinzipiell aus dem Wechselspiel zwischen Kaltluftentstehung und -eintrag und Aufheizung. Die versiegelten und überbauten Flächen spielen dabei als Orte der Temperaturerhöhung und Wärmespeicherung eine Rolle, demgegenüber umgebende und innerörtliche Grünflächen kühlende Eigenschaften aufweisen.

Grundsätzlich ist aufgrund des Anteiles an Versiegelung im Siedlungsverbund von einer thermischen Vorbelastung auszugehen, die im vorliegenden Fall einen geringen Ausgleich durch begrünte Areale (vor allem Hausgärten) erfährt. Als erhöht liegendes Plateau wird das Plangebiet unmittelbar vom Kalt- und Frischlufteinfluss des östlich gelegenen, bewaldeten Knoßberges profitieren, wobei die nördlich und südlich gelegenen grabenartigen Strukturen des Raibach-Tals und der Steibornshohl, den weiteren Abfluss in Richtung Innenstadt begünstigen. Die letztendliche Bewegung der Luftmassen ist jedoch abhängig von den Windverhältnissen und/oder kleinräumigen Luftdruckunterschieden infolge unterschiedlicher Wärmekapazitäten, was bei vorherrschendem Westwind einer weitreichenden Wirkung von hangabwärts gerichteten Frischluftmassen entgegensteht.

Auch die lufthygienische Situation ist durch verkehrs- und siedlungstypische Emissionen von Luftschadstoffen als mäßig vorbelastet einzustufen. Bestehende Gehölzelemente wirken sich positiv durch ihre Filterleistung darauf aus.

Im KLADaDi werden für die innerörtlichen Gebiete die Gefahren durch vermehrte Starkregenereignisse genannt, womit lokale Überschwemmungen und starke Bodenerosion einhergehen können. Primär sind zur Anpassung Maßnahmen zu unternehmen, die die Regenwassernutzung durch den Umbau von Verrohrungen und die Erweiterung von Retentionsflächen stärken und erosionsgefährdete Bereiche durch Renaturierung und Bepflanzung schützen.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes liegen zwei Gebäude, die als unbewegliche Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 HDSchG unter die Bestimmungen des Denkmalschutzes und der damit verbundenen Erhaltungspflicht gemäß § 13 HDSchG fallen (Abbildung 5). Es handelt sich erstens um eine historische Hofreite im äußersten Nordwesten des Plangebiets zwischen *Richer Straße*, *Raibacher Tal* und *Pilgerpfad*, die Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs ist und auch ein Wohnhaus beinhaltet, und zweitens um eine Villa aus dem beginnenden 20. Jahrhundert am westlichen Plangebietsrand, die eine Arztpraxis und Urlaubsappartements beinhaltet.

Weitere Objekte kultureller Bedeutung sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Tabelle 2: Auflistung der denkmalgeschützten Gebäude im Geltungsbereich.

Bezeichnung/Nutzung	Adresse	Lage
Hofreite („Ziegelhütte“): Landwirtschaft, Wohnhaus	Richer Straße 15	Flur 25, Flurstücknrn. 280/2 & 280/3
Villa: Appartements, Arztpraxis	Richer Straße 1	Flur 25, Flurstücknr. 265/1

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Es folgen Einschätzungen, inwiefern der gegenständliche Bebauungsplan Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter entwickelt. Insbesondere wird dabei das Verhältnis zu den bisherigen bauplanungsrechtlichen Grundlagen im Plangebiet erörtert.

6.1 Schutzgut Landschaft

Prinzipiell handelt es sich um einen Bebauungsplan, der der innerörtlichen Bestandsicherung dient und bereits vorhandene baurechtliche Grundlagen aufgreift. Den Festsetzungen sind insofern keine Sachverhalte zu entnehmen, die zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes führen werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die vorgenannten Beeinträchtigungen zum Anlass genommen werden, eine Besserung und den Erhalt des Ortsbildes durch den Bebauungsplan herbeizuführen, die durch die aktuellen baurechtlichen Bestimmungen nicht unterbunden werden können. Diese Absicht kann durch die Schaffung einheitlicher Grundlagen für Neubau- und Sanierungsvorhaben erreicht werden.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft sind somit nicht ersichtlich und werden durch den gegenständlichen Bebauungsplan eher verhindert.

6.2 Schutzgut Boden

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Boden sind die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Bodenfläche im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans in Relation zum bereits vorhandenen Baurecht zu stellen. Als grundlegend bestandssichernde Planung greift diese weitestgehend ursprüngliche Festsetzungen auf, weshalb die Grundflächenzahl als Maß der überbaubaren Grundstücksfläche nicht verändert wird. Die teilweise Anpassung der Baugrenzen wird im Rahmen einer Aktualisierung als marginal eingestuft und ermöglicht unter der Prämisse, mit der Ressource Boden immer sparsam umzugehen, eine flexiblere Ausnutzung innerstädtischer Böden im Zuge potenzieller Nachverdichtungsmaßnahmen.

Die Festsetzung, überbaute Flächen möglichst zu begrünen und versickerungsfähig zu erhalten, bedeutet eine positive Erweiterung und Konkretisierung ursprünglicher Regelungen.

Eine über das bereits bestehende Maß zusätzliche Belastung der bereits anthropogen geprägten und somit vorbelasteten innerörtlichen Böden ist in Verbindung mit der Planung nicht zu erwarten.

6.3 Schutzgut Wasser

Entsprechend den vorgenannten Ausführungen zum Schutzgut Boden und der Flächenversiegelung sind bei Durchführung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Grundwasser oder dessen Neubildung zu erwarten.

Wasserrechtliche Festsetzungen und Hinweise im Umgang mit dem Schutzgut Wasser sind im Bebauungsplan berücksichtigt und beinhalten unter anderem die Anfertigung von Oberflächenbelägen in wasserdurchlässiger Form und Bevorzugung einer ortsnahen

Versickerung von Niederschlagswasser unter Beachtung hygienischer und wasserwirtschaftlicher Belange.

6.4 Schutzgut Mensch

Es gibt keine Hinweise, dass durch den gegenständlichen Bebauungsplan der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG, demnach emissionsträchtige Nutzungen von immissionsempfindlichen Nutzungen zu trennen sind, um schädliche Umwelteinwirkungen möglichst zu vermeiden, missachtet wird. Es werden nur das Wohnen nicht störende Betriebe zugelassen.

Zudem gilt, dass grundsätzlich Bauleitpläne im Rahmen der Konfliktbewältigung nur durch die Planung selbst aufgeworfene Konflikte selbst zu lösen haben. Als Bebauungsplan, der in erster Linie die Regelung und Ordnung des vorzufindenden Bestandes verfolgt, steht zunächst § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB im Vordergrund und damit die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der bestehenden Wohnsiedlung. Bestimmte Immissionen, wie z.B. Verkehrslärmbelastungen werden im vorliegenden Fall vor Aufstellung des Bebauungsplanes so im Gebiet bereits angetroffen und sind insofern kein durch die Planung erwachsender oder verschärfter Konflikt. Insofern ist eine vorhabenbedingte zusätzliche Förderung oder Zunahme von Immissionsbelastungen oder eine damit einhergehende Verschärfung des Konfliktpotenzials in diesem Sinne nicht zu erkennen, von daher auch eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden kann.

6.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

In Anbetracht der Vorbelastungssituation des Plangebiets und den gegenwärtig gültigen baurechtlichen Grundlagen ergeben sich durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes keine das bereits vorherrschende Maß überschreitenden Beeinträchtigungen. Insbesondere die Inanspruchnahme von besonderen Lebensräumen oder Habitaten wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Anforderungen an Gehölze und Begrünung ausgeschlossen. Mit Festsetzungen und Hinweisen, die unter anderem die zeitliche Begrenzung von Gehölzrodungen, die Kontrolle von potenziellen Fledermausquartieren und die Sicherung von Gehölzen umfassen, werden auch die Vorschriften des Artenschutzes nach §§ 39 und 44 BNatSchG berücksichtigt. Hierdurch ist gewährleistet, dass Vögel, Eier und Nester während der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) verschont, der Schutz von Fledermäusen und Vögeln mit Gebäude-/Höhlenquartieren speziell berücksichtigt und strukturierende und habitatbildende Vegetationselemente gefördert und erhalten werden.

Da es durch den Bebauungsplan zu keiner Nutzungserweiterung oder wesentlichen Bebauungsausdehnung im Plangebiet kommt, sind negative Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet, dessen Erhaltungsziele oder die benachbarten gesetzlich geschützten Biotope auszuschließen. Relevante Wechselbeziehungen nicht zu erkennen. Beeinträchtigungen für das direkt angrenzende Naturdenkmal sind ebenfalls nicht vorhanden.

Letztendlich können vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ausgeschlossen werden.

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet weist keine Flächen auf, denen eine übergeordnete Bedeutung für die Luftmassenbewegung oder Frischluftversorgung zukommt. Die als klimatisch ausgleichend einzustufenden Hausgärten im Inneren haben nur eine begrenzte Reichweite und Wirkkraft und sind insofern ausschließlich sehr lokal wirksam. Die für das Stadtklima bedeutsameren klimatisch wirksamen Strukturen (bewaldete Hügelkuppen östlich und begrünte unbebaute Schneisen des Raibach-Tals und der Steinbornshohl nördlich und südlich des Geltungsbereichs) werden durch die Planung nicht berührt.

Generell steht die Bestandssicherung bei der Planung im Vordergrund, was auch den Erhalt der Nachverdichtungsmöglichkeiten beinhaltet. Eine daraus resultierende potenzielle Mehrversiegelung innerörtlicher Freiflächen, wie sie auch bereits im Rahmen des aktuell gültigen Bebauungsplans zulässig wäre, geht einher mit einer Zunahme an wärmespeichernden und -abstrahlenden Strukturen, die sich prinzipiell negativ auf das lokale Siedlungsklima auswirken können. Mit dem Erhalt zentraler nicht überbaubare Freiflächen ist eine grundlegende Sicherung von Bereichen klimatischen Ausgleichs verbunden. Eine Intensivierung dieser Wirkung wird über Festsetzungen erreicht, die eine dauerhafte Begrünung von unbebauten Flächen mit einem Mindestanteil an Gehölzen fordern. Dies geht über die Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplans hinaus, was dann im Vergleich zur aktuell geltenden Bebaubarkeit eine Verbesserung für das Lokalklima und die lufthygienische Situation bedeutet.

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima vorhabenbedingt nicht zu erwarten sind.

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind aktuell ein Gebäude und ein Teil einer Gesamtanlage ausgewiesen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Es bedarf gemäß § 18 HDG also einer Genehmigung, diese Gebäude zu beseitigen, umzugestalten, instand zu setzen oder Werbeanlagen anzubringen. Im Bebauungsplan sind die Vorschriften des Denkmalschutzes in Festsetzungen und Hinweisen umfänglich berücksichtigt und wiedergegeben. Gemäß § 1 Abs. 1 HDG ist es die „Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung (...) zu schützen, zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung (...) einbezogen werden.“ Diesem Grundsatz wird mit dem gegenständlichen Bebauungsplan entsprochen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich aus dem Bebauungsplan somit nicht.

7 Zusammenfassung

Nachfolgend werden die Merkmale des Bebauungsplans zusammengefasst sowie die Standort- und Auswirkungskriterien gemäß Kriterienkatalog der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) BauGB kurz dargestellt und hinsichtlich der Auswirkungserheblichkeit bewertet.

1	Allgemeine Angaben	Umfang	
	Größe des Geltungsbereiches	ca. 10,6 ha	
	Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung, Fläche f. Gemeinbedarf/Schule	
	Zulässige Grundfläche/voraussichtlich versiegelte Fläche	ca. 5,2 ha / 6,7 ha	
2	Zulässigkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	ja	nein
	B-Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 BauGB)	X	
	Vorhaben nach Anlage 1 UVPG UVP-pflichtig		X
	Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten		X
3	Wesentliche zu erwartende Wirkfaktoren des Bebauungsplans	ja	nein
	Zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber Ist-Zustand		X
	Zusätzliche Versiegelung gegenüber Ist-Zustand		X
	Entsiegelung/Rückbau		X
	Bodenabtrag		X
	Altlasten/Altflächen		X
	Erhöhung Verkehrsaufkommen/Lärmemissionen		X
	Erhöhung Schadstoffemissionen		X
	Lärmschutzmaßnahmen		X
	Veränderung/Querung von Gewässern		X
	Lage in Überschwemmungsgebiet		X
	Lage in Wasserschutzgebiet		X
	Zusätzliche Oberflächenwasserentnahme/-einleitung		X

	Zusätzliche Einleitung Abwasser/Oberflächenentwässerung		X	
	Grundwasserentnahme/-absenkung		X	
4	Kriterienkatalog gemäß Anlage 2 BauGB			
Nr.	Kriterien	Merkmale	Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen	
			ja	nein
1	Merkmale des Bebauungsplanes in Bezug auf...			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG setzt	Bestandssichernder B-Plan mit aktualisierten und konkretisierenden Festsetzungen insbesondere zur Gebäudegröße	X	
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Regionalplan	Kein Widerspruch	X
		Flächennutzungsplan	Kein Widerspruch	
		B-Plan „Herrnberg-Ziegelhütte“	Kein Widerspruch	
		B-Plan „Am Raibacher Tal II“	Kein Widerspruch	
		B-Plan „In und hinter der Fitz“	Kein Widerspruch	
		B-Plan „Das mittelste Mühlgut“	Kein Widerspruch	
		B-Plan „Geiersberg, Plan 3“	Kein Widerspruch	
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Aktualisierung planungsrechtlicher Grundlagen gefördert. Hierzu wurde insbesondere die zukünftige Entwicklung des Wohngebiets durch Festsetzungen zur Gebäudegestalt beachtet, was den Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht zuwiderläuft. Weiterhin werden Belange des Boden- und Grundwasserschutzes durch Festsetzungen und Hinweise zur Verwendung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser,	X	

		die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen, Gehölzerhaltung und die Begrünung unbebauter Flächen berücksichtigt. Die letzteren beiden sind zusammen mit der Verwendung standortgerechter Pflanzen, der Beschränkungen der Gehölzrodung, der Installation insektenfreundlicher Beleuchtung, und Berücksichtigung von gebäudebewohnenden Tieren für den Arten- und Naturschutz relevant.			
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Beeinträchtigungen in dieser Hinsicht ergeben sich im Geltungsbereich durch nutzungsbedingte Vorbelastungen durch Verkehrsemissionen und Flächenversiegelung, die als siedlungstypisch eingestuft werden. Prognostizierte Probleme im Zuge des Klimawandels sind nicht imminently und erfahren zum einen mittels Freiflächenerhalt und Pflanzgeboten Berücksichtigung und zum anderen keine störende Einflussnahme, da besonders klimawirksame Strukturen außerhalb des Geltungsbereiches liegen.			X
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	RL 2012/18/EU (Seveso III-RL)	Kein Widerspruch		X
		RL 2002/49/EG (Umgebungslärm-RL)	Kein Widerspruch		
		RL 92/43/EWG (FFH-RL)	Kein Widerspruch		
		RL 2000/60/EG (WRRL-RL)	Kein Widerspruch		
2	Merkmale der Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, in Bezug auf...				
2.1	Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<u>Landschaft</u> Aufgrund des bestandssichernden Charakters hat der B-Plan keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.			X

		<p>Für das Ortsbild sind nachhaltige und langfristige Verbesserungen zu erwarten.</p> <p><i>Erheblichkeitsbeurteilung:</i></p> <p>Schwere: gering</p> <p>Dauer: hoch</p> <p>Reversibilität: gering</p> <p>Komplexität: gering</p>		
		<p><u>Boden</u></p> <p>Der Bebauungsplan eröffnet keine Möglichkeiten, eine Mehrversiegelung des Bodens herbeizuführen, die über das bestehende Maß hinausgeht. Baurechtliche Grundlagen zur Inanspruchnahme von mehr Fläche bestehen bereits. Die marginale Anpassung der Baugrenzen stellt eine Aktualisierung dar, die vor dem Hintergrund der Herstellung einer städtebaulich einheitlichen Ordnung als geringfügig bewertet wird. Eine Erheblichkeit ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Festsetzungen zur Bepflanzung und Versiegelungseindämmung haben positive Auswirkungen.</p> <p><i>Erheblichkeitsbeurteilung:</i></p> <p>Schwere: gering</p> <p>Dauer: hoch</p> <p>Reversibilität: gering</p> <p>Komplexität: gering</p>		X
		<p><u>Wasser</u></p> <p>Analog zu den zum Boden genannten Sachverhalten ist in Anbetracht der existierenden baurechtlichen Bedingungen von keiner erheblichen Mehrbelastung auszugehen.</p>		X

		<p><i>Erheblichkeitsbeurteilung:</i></p> <p>Schwere: gering</p> <p>Dauer: hoch</p> <p>Reversibilität: gering</p> <p>Komplexität: mittel</p>		
		<p><u>Mensch</u></p> <p>Die im Plangebiet bestehenden Immissionsbelastungen durch Verkehr erfahren durch den Bebauungsplan keine Verstärkung, Intensivierung oder Verschiebung. Die eingeschränkte Änderung der Nutzungsstrukturen ist positiv zu bewerten, da eine immissionsärmere Nutzung etabliert wird.</p> <p><i>Erheblichkeitsbeurteilung:</i></p> <p>Schwere: gering</p> <p>Dauer: hoch</p> <p>Reversibilität: gering</p> <p>Komplexität: gering</p>		X
		<p><u>Tiere und Pflanzen</u></p> <p>Der Bebauungsplan bedingt keine quantitativen oder qualitativen Veränderungen, die vor dem Hintergrund der Bestandsituation erhebliche Beeinträchtigungen für Tiere, deren Fortpflanzung und Fortbestehen bedeuten. Vielmehr werden mit dem Erhalt von Gehölzen und der Begrünung von unbebauten Freiflächen Habitatstrukturen gesichert.</p> <p>Artenschutzrechtlichen Belangen, die insbesondere die Wahrung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zum Ziel haben, wird mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und deren Brut-, Nist- und Ruhequartieren begegnet.</p>		X

		<p><i>Erheblichkeitsbeurteilung:</i></p> <p>Schwere: gering</p> <p>Dauer: gering</p> <p>Reversibilität: gering</p> <p>Komplexität: mittel</p>		
		<p><u>Luft und Klima</u></p> <p>Hinsichtlich der lokalklimatischen Situation ergeben sich aufgrund der überwiegend bestandsregelnden Funktion des Bebauungsplans keine erheblichen Mehrbelastungen. Die neu formulierten Begrenzungen zur Gebäudegröße wirken sich prinzipiell positiv aus. Klimatisch nur lokal wirksame, zentral gelegene Grünflächen und Gehölzbestände sind zu erhalten und Grundstücksfreiflächen zu begrünen, was langfristig positiv zu bewerten ist. Für das Stadtklima relevante Strukturen außerhalb des Geltungsbereichs werden nicht beeinflusst.</p> <p><i>Erheblichkeitsbeurteilung:</i></p> <p>Schwere: gering</p> <p>Dauer: hoch</p> <p>Reversibilität: gering</p> <p>Komplexität: hoch</p>		X
		<p><u>Kultur- und Sachgüter</u></p> <p>Die im Geltungsbereich vorzufindenden Baudenkmälern (unbewegliche Kulturdenkmäler) werden in den Festsetzungen denkmalrechtlich berücksichtigt und ausgewiesen. Der sonst auf Bestandssicherung abzielende Bebauungsplan bewahrt die ortsbildtypische Gestalt. Insofern sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>		X

		<p><i>Erheblichkeitsbeurteilung:</i></p> <p>Schwere: gering</p> <p>Dauer: hoch</p> <p>Reversibilität: gering</p> <p>Komplexität: gering</p>		
2.2	Den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Aus der Auswirkungsprognose ergeben sich keine Hinweise auf eine gesteigerte negative Wirkung auf die Schutzgüter durch additive oder synergetische Auswirkungen.		X
2.3	Die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Die planbedingten Risiken für die Umwelt sind aufgrund der überwiegend bestandsregelnden Funktion des Bebauungsplans gering.		X
2.4	Den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Auswirkungen beschränken sich räumlich auf den Geltungsbereich und sein unmittelbares Umfeld. Hinsichtlich der Auswirkungskriterien sind für keines der Schutzgüter relevante funktionale Wechselbeziehungen zu umliegenden Flächen erkennbar, aus der sich erhebliche negative Effekte ableiten.		X
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<p>Das geplante Gebiet ist bereits anthropogen überprägt und erfährt durch den Bebauungsplan keine qualitative Änderung.</p> <p>Die Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten durch den Bebauungsplan ist nicht zu erwarten.</p>		X

2.6	Folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiet nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	Nicht betroffen		X
2.6.2	Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG	Nicht betroffen		X
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG	Nicht betroffen		X
2.6.4	Biosphärenreservate oder Landschaftsschutzgebiet gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG	Nicht betroffen		X
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Nicht betroffen		X
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG,	Geltungsbereich liegt vollumfänglich in der Zone IIIB eines in Festsetzung befindlichen Wasserschutzgebietes. Aufgrund der Lage in der weiteren Schutzzone und des bestandsichernden Charakters des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.		X
	Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG,	nicht betroffen		
	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	nicht betroffen		
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen		X

2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen		X
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler,	Die im Geltungsbereich vorzufindenden Baudenkmalern (unbewegliche Kulturdenkmäler) werden in den Festsetzungen denkmalrechtlich berücksichtigt und ausgewiesen. Der sonst auf Bestandssicherung abzielende Bebauungsplan bewahrt die ortsbildtypische Gestalt. Insofern sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.		X
	Denkmalensembles,	Nicht betroffen		
	Bodendenkmäler,	Nicht betroffen		
	oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Nicht betroffen		

8 Fazit

Der hier behandelte Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 4“ erfasst innerstädtische Bereiche, die durch die getroffenen Festsetzungen einer aktualisierten und konkretisierten baurechtlichen Grundlage zugeführt werden sollen. Dabei steht im Fokus die zukünftige Ortsentwicklung so zu steuern, dass bei fortschreitender Nachverdichtung und Gebäudesanierung der Gebietscharakter erhalten bleibt. Zum größten Teil werden dabei die ursprünglichen Festsetzungen des bis dato rechtsgültigen Bebauungsplans „Geiersberg, Plan 2“ übernommen und insbesondere um Bestimmungen zur Begrenzung der Gebäudegrößen und zur Gestaltung der unbebauten Freiflächen erweitert. Eine weitergehende Ausdehnung der Bebauung über das bereits bestehende und baurechtlich mögliche Maß findet indes nicht statt.

Vielmehr ist von einer positiven Entwicklung der Betroffenheit der Schutzgüter auszugehen, da mit dem Bebauungsplan nun explizit der Erhalt von Freiflächen und Vegetation sowie beachtenswerte artenschutzrechtliche Erfordernisse festgesetzt wurden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Erheblichkeitsschwelle bei keinem der betrachteten Schutzgüter überschritten wird. Dies gilt auch unter Berücksichtigung kumulativer Auswirkungen.

Das Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht daher nicht.

9 Quellen

- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2022): Landschaftssteckbriefe - Reinheimer Hügelland. Unter: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/reinheimer-huegelland> (abgerufen am 22.04.2022).
- FRITSCHÉ HG, HEMFLER M, KÄMMERER D, LEßMANN B, MITTEL-BACH G, PETERS A, PÖSCHL W, RUMOHR S, SCHLÖSSER-KLUGER I (2003): Beschreibung der hydrogeologischen Teilräume von Hessen gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL). Wiesbaden: Geol. Jb. Hessen **130**: 5-19.
- HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2022): BodenViewer Hessen, Stand Mai 2017. Unter: <http://bodenviewer.hessen.de> (abgerufen am 22.04.2022).
- HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2022): Hochwasserrisikomanagement-Viewer (HWRM-Viewer). Unter: <http://hwrm.hessen.de> (abgerufen am 24.04.2022).
- HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2022): Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Aktualitätsstand der Daten 15.03.2022. Unter: <http://natureg.hessen.de> (abgerufen am 21.04.2022).
- HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2022): Wasserrahmenrichtlinie-Viewer (WRRL-Viewer) des Landes Hessen. Unter: <http://wrml.hessen.de> (abgerufen am 24.04.2022).
- INFRASTRUKTUR & UMWELT (2013): Klimawandelanpassung im Landkreis Darmstadt-Dieburg - Gesamtstrategie zur Anpassung an den Klimawandel im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Darmstadt.
- KLAUSING O (1967): Geographische Landesaufnahme 1:200000, Naturräumliche Gliederung, Bl. 151, Darmstadt. Bad Godesberg: Selbstverlag Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung.

ERSTELLT

Reichenbach, April 2022

INFRAPRO Ingenieur GmbH & Co. KG

i.A. Jens Feldhusen
Dipl.-Biologe