

Stadt Groß-Umstadt

Stadtteil Wiebelsbach

Bebauungsplan

„Auf der Gasse“

Begründung

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.: PC10071-P
Bearbeitet: April 2024
Ergänzt: Mai 2024

Inhaltsverzeichnis

Anlage	2
Abbildungsverzeichnis	3
1 Ziel und Zweck der Planung	4
2 Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB / Verfahren	4
3 Lage des Plangebietes	4
4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / bestehendes Baurecht	6
4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Fachplanungen	7
4.4 Bestehendes Baurecht	8
5 Bestand	8
5.1 Städtebauliche Bestandsbeschreibung	8
5.2 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung	10
6 Festsetzungen	12
6.1 Öffentliche Verkehrsfläche	12
6.2 Art der baulichen Nutzung	12
6.3 Maß der baulichen Nutzung	13
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	13
6.5 Wohnungen in Wohngebäuden	13
6.6 Stellplätze und Garagen	13
6.7 Gestalterische Festsetzungen	14
6.8 Grünordnungsplan / Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen	14
7 Artenschutz	16
8 Ver- und Entsorgung	17
9 Erschließung / ÖPNV- Anbindung	17
10 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz / Umweltbericht	17
11 Altlasten	18
12 Städtebauliche Daten	19

Anlage

Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes.....</i>	<i>5</i>
<i>Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes</i>	<i>5</i>
<i>Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes.....</i>	<i>6</i>
<i>Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan 2011 mit Lage des Plangebietes</i>	<i>7</i>
<i>Abb. 5: Satzung nach § 34 BauGB mit Lage des Plangebietes</i>	<i>8</i>
<i>Abb. 6: Bilder Plangebiet und Umgebung</i>	<i>10</i>
<i>Abb. 7: Bilder Plangebiet</i>	<i>12</i>

Anlage

- Bestandskarte (April 2023)
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 09.01.2024, Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen
-

1 Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine an die Örtlichkeit angepasste Bebauungsarrondierung innerhalb der Ortslage des Stadtteils Wiebelsbach zu schaffen.

2 Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB / Verfahren

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13a Satz 2 Nr. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren aber nur angewendet werden, wenn durch den Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird.

Aufgrund der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich bei einer Baulandfläche von ca. 1.370 m² eine zulässige Grundfläche von ca. 548 m².

Da der vorgenannte Maximalwert nicht überschritten wird, gleichzeitig aber auch kein Vorhaben zugelassen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen und auch keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, können für dieses Planverfahren die entsprechenden Regelungen des § 13a BauGB angewendet werden. Somit kann auch von der Erarbeitung eines Umweltberichts, von der Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. von der Ausweisung entsprechender ausgleichender Maßnahmen abgesehen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat hierzu in ihrer Sitzung am 02.03.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Auf der Gasse“ beschlossen.

3 Lage des Plangebietes

Die geplante Baufläche liegt im Osten des Stadtteils Wiebelsbach, unmittelbar westlich der Straße „Auf der Gasse“ und südlich bzw. westlich des Friedhofes.

Die Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang ist aus nachfolgender Übersicht erkennbar:

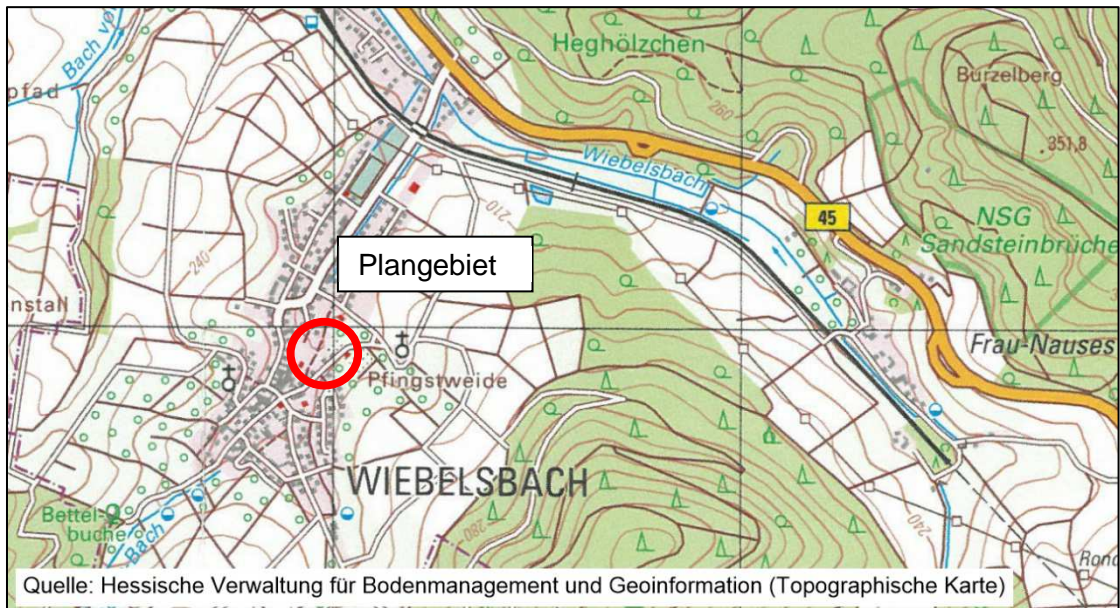


Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 1.834 m² grenzt unmittelbar an die Straße „Auf der Gasse“ an. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke Gemarkung Wiebelsbach Flur 1 Nr. 432, 433, 434, 435/1 und 436/1.



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

4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / bestehendes Baurecht

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

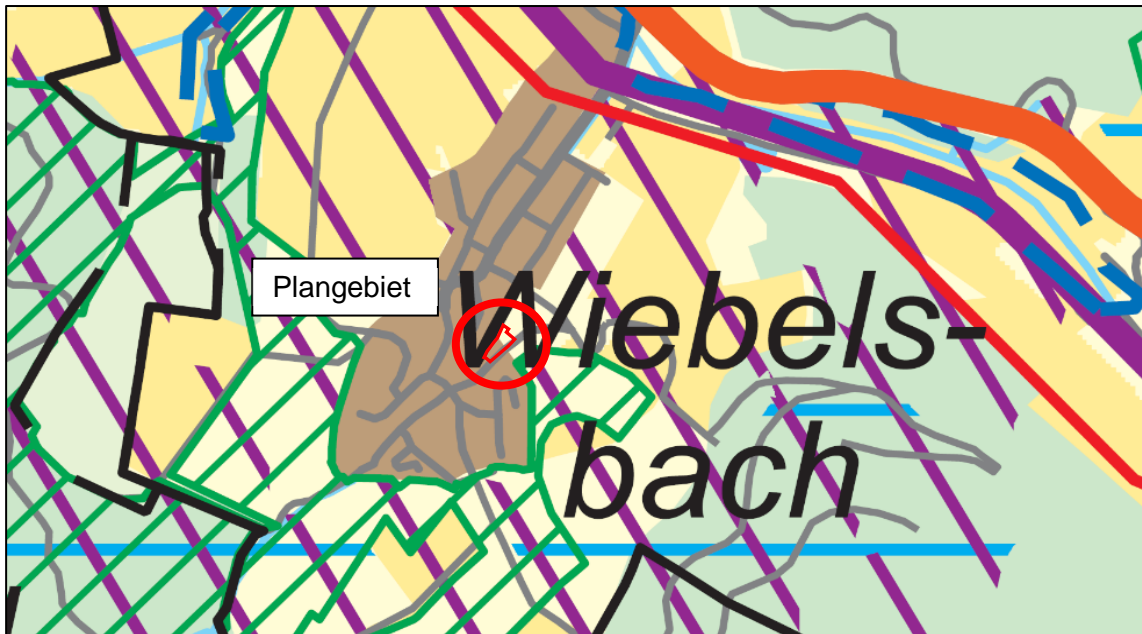


Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist den überwiegenden Teil des Plangebietes als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ und einen geringen nördlichen Teil als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ aus.

Bezüglich der Dichtewerte wird auf die Rechtsprechung des VGH Hessen vom 13.10.2016 hingewiesen (Az.: 4 C 962/15.N). Nach dem genannten Urteil sind die im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vorgegebenen Dichtewerte nur bei der Ausweisung neuer Baugebiete maßgeblich, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt aus 2011 ist der südliche Bereich des Plangebietes als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die übrigen Flächen des Plangebietes werden als „Wohnbauflächen, geplant“ ausgewiesen.

Die einzelnen Darstellungen sind aus der nachfolgenden Abbildung 4 ersichtlich.

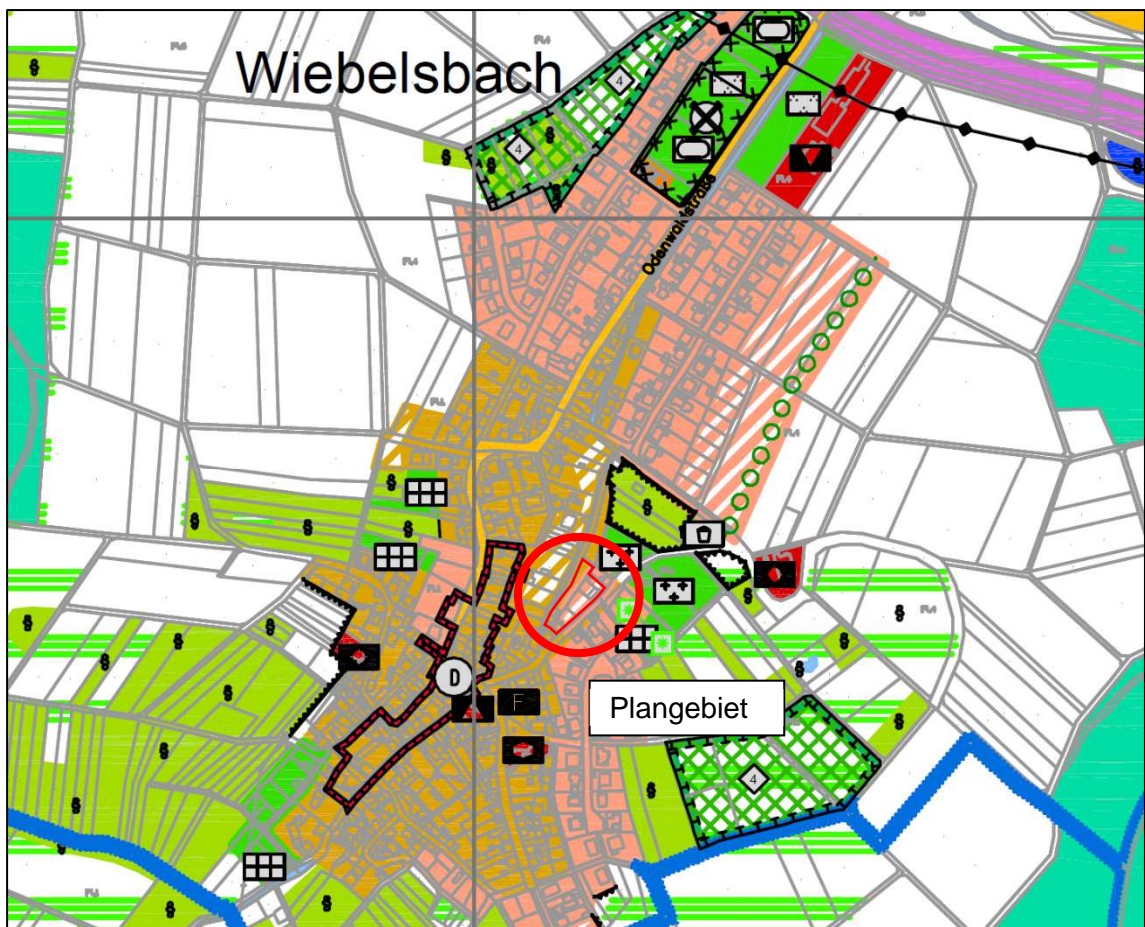


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan 2011 mit Lage des Plangebietes
Quelle: Stadt Groß-Umstadt

Das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ wird deshalb als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen.

4.3 Fachplanungen

Festgesetzte oder in Arbeitskarten dargestellte Überschwemmungsgebiete sowie Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des mit Verordnung vom 30.01.2007 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Brunnen 1 bis 5 der Stadt Groß-Umstadt. (StAnz.: 11/2007, S. 550). Die für die jeweiligen Schutzzonen geltende Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Landschaft- und Naturschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Auch werden im „Natureg-Viewer“ keine „Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotopkomplexe“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt auch nicht in einem Bereich, welcher nach Hessischem Denkmalschutzgesetz geschützt ist.

4.4 Bestehendes Baurecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen für die teilweise derzeit planungsrechtlich kein Baurecht für die geplante Neubebauung besteht.

Nur der südliche Teil des Plangebietes liegt dabei innerhalb einer „Satzung zur Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (34er Satzung).

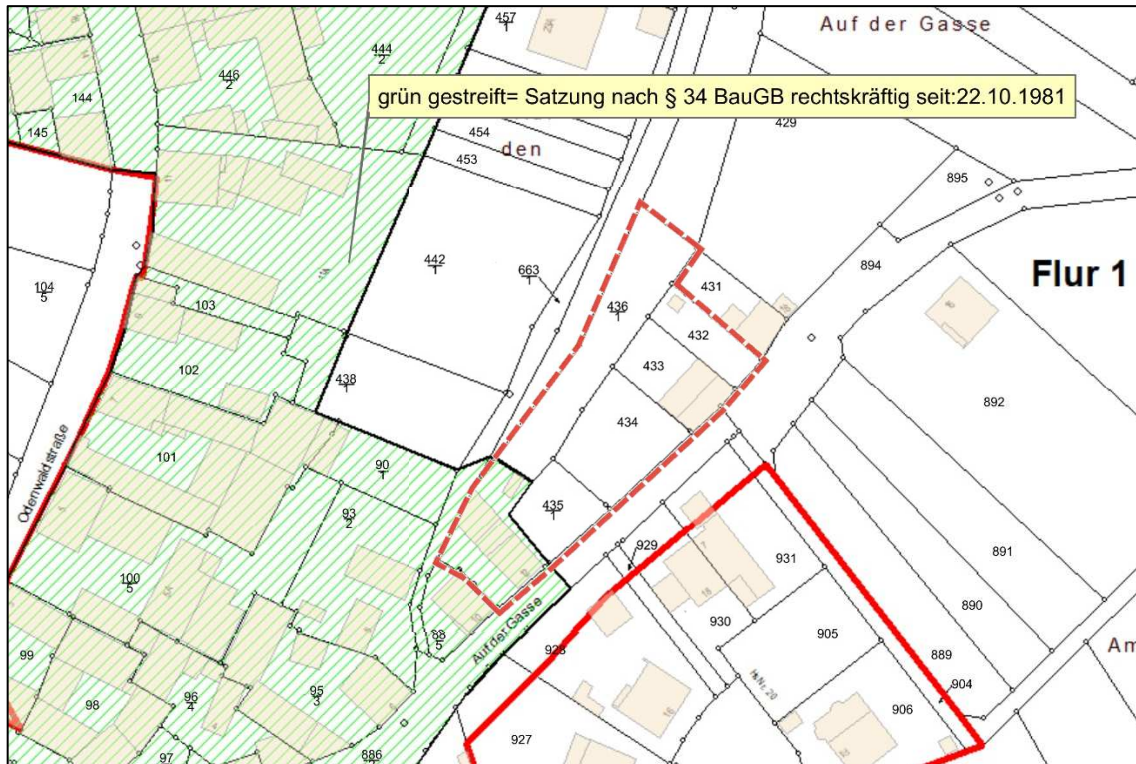


Abb. 5: Satzung nach § 34 BauGB mit Lage des Plangebietes (gestrichelte rote Markierung)
Quelle: Stadt Groß-Umstadt

Zur Schaffung des Baurechts für weitere Wohngebäude im Plangebiet ist daher die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

5 **Bestand**

5.1 Städtebauliche Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Wiebelsbach unmittelbar westlich angrenzend an die in nordöstlicher Richtung verlaufende Straße „Auf der Gasse“ und südlich bzw. westlich des Friedhofes von Wiebelsbach.

Geprägt wird das Plangebiet durch die topographische Lage an einem nach Nordosten hin ansteigenden Hangbereich, welcher nach Westen durch eine steile Böschung stark abfällt.

Die bestehende Bebauung nördlich der Straße „Auf der Gasse“ ist in ihrem südlichen Abschnitt geprägt durch die beiden giebelständigen ein- bzw. zweigeschossigen Wohngebäude. Bei beiden mit Satteldach errichteten Gebäuden wurde zusätzlich das Dachgeschoss ausgebaut. Im nördlichen Teil sind zwei ältere Holzscheunen vorhanden, die traufständig zur Straße angeordnet sind. Bei den südlich der Straße „Auf der Gasse“

bestehenden, weiter hangaufwärts gelegenen Gebäuden handelt es sich überwiegend um Wohngebäude, welche über die Straße „Am Rain“ erschlossen werden.

Die Straße „Auf der Gasse“ selbst ist mit einem einseitigen westlich verlaufenden Gehweg ausgebaut. Die Gehwegbreite (inkl. Bordstein) variiert dabei zwischen ca. 1,34 m auf Höhe der südöstlichen Gebäudeecke des Anwesens Auf der Gasse 12 über ca. 1,38 m auf Höhe des Flurstücks Nr. 434 bis ca. 1,18 m auf Höhe der südöstlichen Gebäudeecke der Scheune des Flurstücks Nr. 433. Ebenso variieren die Fahrbahnbreiten an den vorgeannten Punkten zwischen ca. 5,65 m, ca. 5,25 m und ca. 5 m. Nördlich des Plangebietes weitete sich der asphaltierte und als Fußweg nutzbare Bereich vor dem westlich gelegenen Friedhofsgelände deutlich auf und geht weiter nördlich in eine befestigte Fläche über, die von den Friedhofbesuchern als Parkfläche genutzt wird. Die in der Örtlichkeit vorhandenen befestigten Gehwegflächen befinden sich teilweise auf Privatgelände, ebenso die in diesem Bereich vorhandenen Straßenleuchten und Stromkabel der e-netz Südhessen AG.



Blick „Auf der Gasse“ hangabwärts in südwestliche Richtung



Blick hangaufwärts in nordöstliche Richtung



Blick weiter hangabwärts in südwestliche Richtung



Blick weiter hangabwärts in südwestliche Richtung



Blick Fußweg westlich Anwesen Auf der Gasse 10



Blick Fußweg mit angrenzendem Gebäudebestand



Blick Fußweg mit Gebäudebestand (Scheune Auf der Gasse 12)



Blick hangaufwärts



Blick Fußweg in nordöstlicher Richtung mit Böschungsbereich



Fußweg in südwestlicher Richtung mit Böschungsbereich

Abb. 6: Bilder Plangebiet und Umgebung

5.2 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Bei Betrachtung der als Anlage beigefügten Bestandskarte vom April 2023 zeigt sich, dass die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches unterschiedlichen Nutzungen und damit einhergehenden ökologischen Wertigkeiten unterliegen. Neben den bebauten und versiegelten Flächen unterliegt die Gartenfläche des Flurstücks 435/1, im Süden des Plangebietes, einer Nutzung als Zierrasenfläche ohne jegliche Baum- und Strauchbestände. Die nördlich bzw. nordöstlich angrenzende Fläche des Flurstücks 434 wird in der Bestandskartierung unter die Kategorie der Wiesen im besiedelten Bereich eingestuft. Hierbei handelt es sich augenscheinlich um eine ehemalige Gartenfläche, die aufgrund des Wegfalls der Nutzung zu einer Wiesenfläche umgestaltet wurde. Auf diesem Flurstück bestehen im Randbereich vereinzelte Gehölzbestände sowie im unmittelbaren Übergangsbereich zur westlich angrenzenden Böschungfläche des Flurstücks 436/1 ein größerer Kirschbaum.

Die beiden Flurstücke 432 und 433 sind neben dem baulichen Bestand (alte Scheune und kleine Hütte) als Gartenfläche mit Baum- und Strauchbeständen zu beschreiben. Neben einem Nussbaum und einer Weide bestehen hier halb- und niederstämmige Obstbaumbestände, welche aufgrund ihres Erscheinungsbildes gewisse Überalterungstendenzen aufweisen. Anzumerken ist, dass Teilbereiche dieser Gartenfläche durch das Abstellen eines Wohnwagens sowie sonstige überdachte Lagerflächen genutzt werden.

Analog hierzu ist die nördlich anschließende Fläche des Flurstücks 431 zu beschreiben, die neben dem Gebäudebestand als unbefestigte Abstell- und Lagerfläche einzustufen ist.

Der westliche bzw. nordwestliche Teil des Plangebietes (Flurstück 436/1) wird gemäß Bestandskarte als Böschungsfäche mit Gehölzsukzession eingestuft. Hierbei handelt es sich um eine steile Böschung, die nach Nordwesten hin abfällt. Der Höhenunterschied zwischen Böschungsoberkante und Böschungsfuß beträgt ca. 8,0 m.

Von der Vegetationsentwicklung wird dieser Böschungsbereich den sogenannten Sukzessionsflächen zugeordnet, wobei eine starke Dominanz von Brombeere, Schwarzdorn, Weide und Ahorn zu erkennen ist. Darüber hinaus bestehen gerade im Bereich des Böschungsfußes sogenannte Hochstaudenfluren, wobei auch hier nitrophile Pflanzengesellschaften wie die Brennnessel zu verzeichnen sind.

Zwischen dem Böschungsfuß und dem westlich angrenzenden Erd-/Grasweg verläuft ein Graben, der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine geringfügige Wasserführung aufwies.

Bezüglich der ökologischen Wertigkeit der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches bleibt unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten auszuführen, dass die Böschungsfäche auf dem Flurstück 436/1 durch die Steilheit und damit einhergehende Nichtnutzung und sukzessive Entwicklung eine hohe ökologische Bedeutung für Flora und Fauna aufweist. Die sonstigen Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches unterliegen aufgrund ihrer Nutzung und Pflegestruktur einer reduzierten Bedeutung für Natur und Landschaft.

Südöstlich - getrennt durch die Straße „Auf der Gasse“ - liegen weitere Grundstücke, die bereits einer baulichen Entwicklung unterliegen. Nordöstlich des Plangebietes - zwischen diesen baulichen Entwicklungen und dem nordöstlich angrenzenden Friedhof - bestehen Gehölz- und Obstbaumbestände, die sich nach Südosten fortsetzen.

Die angrenzenden Flächen westlich des Plangebietes sind als großflächige rückwärtige Gärten der Bebauung entlang der Odenwaldstraße zu beschreiben.



Blick auf das Flurstück 435/1



Blick auf das Flurstück 434

Abb. 7: Bilder Plangebiet

6 Festsetzungen

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Vor dem Hintergrund der in der Örtlichkeit vorhandenen befestigten Teile der Gehwegfläche sowie der vorhandenen Straßenbeleuchtung auf den privaten Grundstücksflächen setzt der Bebauungsplan diese Teilflächen nunmehr als öffentliche Verkehrsflächen fest. Es ist beabsichtigt, diese Teilflächen im Rahmen einer vereinfachten Umlegung in das Eigentum der Stadt zu überführen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt mit Blick auf die bestehende Wohnbebauung und vor dem Hintergrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Dabei werden die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke für nur ausnahmsweise zulässig erklärt.

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

Der Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Zielsetzung, einerseits den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und andererseits mögliche Beeinträchtigungen der hier bereits vorhandenen Wohnnutzung auszuschließen.

Gerade bei der Errichtung und dem Betrieb von Tankstellen, von Beherbergungsgewerben und von Anlagen für Verwaltungen ist in der Regel mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches zu Störungen der Wohnnutzung im Plangebiet selbst führen würde. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt vor dem Hintergrund ihres betriebsbedingt erhöhten Flächenbedarfs sowie aus ortsgestalterischen Gründen. Hinsichtlich der ausgeschlossenen nicht störenden Gewerbebetriebe ist auf die Randlage des Gebietes und die bestehende geringe Breite der Erschließungsstraße zu verweisen.

Auch die Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen gewährleisten, dass einerseits die Wohnnutzung als Hauptnutzung die Gebietscharakteristik bestimmt und andererseits nach Prüfung des Einzelfalles die oben aufgeführten Nutzungen zugelassen werden können, um eine gewisse Bandbreite zulässiger Nutzungen im Gebiet zu ermöglichen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 unter Berücksichtigung der in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) aufgeführten Orientierungswerte fest.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird dabei auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Die getroffenen Festsetzungen sollen dabei im Zusammenspiel mit den gestalterischen Vorgaben zur Dachform und -neigung eine dem Ortsbild angepasste Bebauung sowie eine angemessene bauliche Ausnutzung des Grundstückes ermöglichen. So wird indirekt - durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss - auch die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

In der Planzeichnung werden zur Definition der überbaubaren Grundstücksfläche Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird für das Plangebiet ein zusammenhängendes Baufenster definiert, um hier den Bauwilligen einen möglichst großen Gestaltungsspielraum sowohl für bauliche Erweiterungen im Bestand als auch bei einer Neubebauung einzuräumen.

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist - in Anpassung an die in der Örtlichkeit vorherrschende Bauweise - ausschließlich eine Bebauung in Form von Einzelhäusern mit Grenzabstand.

6.5 Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen je Wohngebäude. Dies erfolgt aufgrund der Lage und der vorhandenen Erschließung des Plangebietes. Durch die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes können somit indirekt das aus einer möglichen Neubebauung resultierende Verkehrsaufkommen als auch die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr begrenzt werden.

6.6 Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Garagen inkl. Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der für diese Anlagen festgesetzten Fläche für Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Norden des Plangebietes zulässig.

Zielsetzung ist es, die rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen wie Garagen und Carports freizuhalten. Demgegenüber können Stellplätze flexibel innerhalb der festgesetzten überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

6.7 Gestalterische Festsetzungen

In Orientierung an die umgebende Bebauung und mit der Zielsetzung, eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu ermöglichen, wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Dachform auf Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-40° begrenzt.

6.8 Grünordnungsplan / Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

Die Aufgaben und Inhalte des Grünordnungsplanes sind in § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 1a BauGB geregelt. So sind die örtlich konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebietes - im vorliegenden Fall für den Bebauungsplan - darzustellen.

Die nachfolgend beschriebenen grünordnerischen bzw. naturschutzfachlichen Erfordernisse und Inhalte differenzieren sich in naturschutzfachliche Zielsetzungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Unter den naturschutzfachlichen Gesichtspunkten im Rahmen des Grünordnungsplanes ist die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der schonende Umgang mit Boden umzusetzen. Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen ist zu gewährleisten, dass die o. g. Vermeidungs- und Minimierungszielsetzungen umgesetzt werden.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist allerdings auch, dass in der Regel bei Neuplanungen, Nachverdichtungen und den damit einhergehenden Eingriffen eine effiziente Ausnutzung der Planungsfläche einhergeht. So können durch eine Nachverdichtung auf Flächen, die bereits eine anthropogene Vorprägung aufweisen, anderenorts ökologisch wertvolle Flächen geschont und entwickelt werden.

Neben den naturschutzfachlichen Erfordernissen bedingen ggf. die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung weitere Festsetzungsinhalte, um evtl. auftretende Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die speziellen artenschutzrechtlichen Erfordernisse werden im erwähnten Artenschutzgutachten detailliert benannt und sind als Festsetzungsinhalte in den Bebauungsplan zu inkludieren.

Als primäre Maßnahme zur **Vermeidung und Minimierung** von Auswirkungen der Planung auf das **Schutzgut „Tiere“, „Pflanzen“ und „Biologische Vielfalt“** ist der Erhalt von Baum- und Strauchbeständen zu nennen. Durch den Erhalt von Baum- und Strauchbeständen wird der vorbereitete Eingriff minimiert. Auch bedingt der Erhalt von Gehölzbeständen die artenschutzrechtliche Komponente zum Erhalt von Lebensräumen für diverse Tierarten. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass mit dem Erhalt von Vegetationsbeständen positive Auswirkungen im Rahmen des Landschafts-/Ortsbildes einhergehen. So gewährleisten Bestandsbäume und -hecken - im Vergleich zu Neupflanzungen - bereits eine bestehende Ein-/Durchgrünung des Gebietes.

Mit der Vorgabe zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Arten wird zum einen eine Durchgrünung des Plangebietes erzielt und darüber hinaus auch die Einbringung von standortgerechter Vegetation und die damit einhergehende Erhöhung der biologischen Vielfalt erreicht.

Zusätzlich tragen diese Begrünungsmaßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung und der damit einhergehenden Versickerung von Niederschlagswasser bei.

Nachfolgend werden die wesentlichen grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen beschrieben, die dazu beitragen, die genannten naturschutzfachlichen Ziele bei der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die getroffenen artenschutzrechtlichen Festsetzungen erfolgen vor dem Hintergrund der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, um den Belangen des Artenschutzes im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Rechnung zu tragen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Sollte im Zuge der Baufeldfreimachung bzw. baulicher Maßnahmen der innerhalb der privaten Grünflächen bestehende Nussbaum mit Bruthöhle (siehe zeichnerischer Hinweis im Planbild) abgängig werden, so sind drei Höhlenbrüter-Kästen in der unmittelbaren Umgebung an Gehölzen anzubringen.

Als Ersatz für die innerhalb des Flurstückes Nr. 432 bestehenden und im Rahmen einer Neubebauung wegfallenden Nistkästen sind nach Abschluss der Bauarbeiten drei Nistkästen innerhalb der neu geschaffenen Hausgärten anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Private Grünfläche - Sukzession

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche – Sukzession im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind die bestehenden Baum- und Strauchbestände zu erhalten und die gesamte Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig. Darüberhinausgehende Eingriffe sind unzulässig. Betrachtet man sich diese planungsrechtlich festgesetzte Sukzessionsfläche im Bestand, so zeigt sich, dass durch die bereits vorhandene sukzessive Entwicklung bzw. Begrünung dieses Böschungsbereiches ein reichhaltiges Refugium für Pflanzen und Tiere entstanden ist. Resultierend aus der Nicht-Nutzung bzw. schweren Zugänglichkeit dieser Böschung, hat sich über Jahrzehnte eine ökologische Nische entwickelt, die die planungsrechtliche Festsetzung als „Sukzessionsfläche“ bedingt.

Grundstücksfreiflächenbegrünung

Der Bebauungsplan beinhaltet Regelungen zur Grundstücksfreiflächenbegrünung. So sind die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen vollständig zu begrünen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Zusätzlich enthält der Bebauungsplan Vorschlagslisten standortgerechter und trockenheitsverträglicher Bäume und Sträucher. So wird durch die eingefügte Vorschlagsliste der trockenheitsverträglichen Laubbäume auf die zunehmenden trockenen Sommer mit geringem Wasserdargebot reagiert.

Gleichzeitig wird in der Flächenfestsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung geregelt, dass die Anlage von Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung unzulässig ist. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass sogenannte „Schottergärten“ angelegt werden.

Auch regelt die Festsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung, dass die Verwendung von nicht heimischen Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzung unzulässig ist. Durch

diese Festsetzung wird erreicht, dass der Anteil von Laubgehölzen erhöht wird und somit eine höhere ökologische Wertigkeit im Vergleich zu Koniferenpflanzungen einhergeht.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan weitere Hinweise und Empfehlungen zum Bodenschutz, zu insektenfreundlichen Beleuchtungen sowie zur Verwendung von anfallendem Niederschlagswasser (Sammlung in Zisterne und Nutzung beispielsweise zur Gartenbewässerung), welche allesamt zur Vermeidung und Minimierung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft beitragen.

Im Zusammenhang mit der Zielsetzung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bleibt im vorliegenden Fall auszuführen, dass mit der geplanten Bebauung ein Beitrag zur Schonung der freien Landschaft bzw. der Ortsränder geleistet wird. So besitzt die Fläche aufgrund ihrer Vornutzung als auch der unmittelbar angrenzenden Nutzungen eine anthropogene Vorprägung im Vergleich zu einer Neuausweisung am unmittelbaren Ortsrand. Somit erfolgt hier die konsequente Umsetzung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), die der Wiedernutzbarmachung bzw. der **Nachverdichtung** von Flächen im Innenbereich dienen. Durch diese intensivere Flächennutzung auf bereits anthropogen vorgeprägten Standorten erfolgt die bereits dargelegte Schonung von Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

7 Artenschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Beitrag durch ein Fachbüro für das Plangebiet erstellt. Die aufgrund der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vorgesehenen Maßnahmen sollen dabei gewährleisten, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes nicht eintreten. Hierzu sind konkret verschiedene in dem Fachbeitrag genannte Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, die gewährleisten, dass laut Fachbeitrag bei den durch das geplante Vorhaben betroffenen FFH-Anhang-IV-Arten und den europäischen Vogelarten die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext erhalten bleibt und unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungsstrategien Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos ausbleiben.

Die dabei laut Fachbeitrag vorzusehenden Vermeidungsmaßnahmen werden, soweit dies rechtlich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich bzw. möglich, als Festsetzungen aufgenommen.

Die einzelnen Festsetzungen können dem Kapitel 6.7 entnommen werden.

Bzgl. der im Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen ist ergänzend folgendes auszuführen:

- 001_VA -Zeitliche Einschränkung von Rodung- und Rückschnittarbeiten
Aufgrund der bereits bestehenden fachgesetzlichen Regelung in § 39 Abs. 5 BNatSchG wird kein Erfordernis gesehen, eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. In den Bebauungsplan wird zudem ein textlicher Hinweis aufgenommen.
- 002_VA - Gehölzschutz und Bautabuzone
Der genannten Vermeidungsmaßnahme wird insofern entsprochen, als die im Fachbeitrag als Bautabuzone darstellten Flächen als Private Grünfläche – Sukzession festgesetzt werden und bestehende Baum- und Strauchbestände zu erhalten sind.
- 003_VA - Kontrolle der Geräteschuppen sowie der Scheune
Vorgesehen ist eine entsprechende Regelung mit den betroffenen Eigentümern bzw. Bauherrn im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages. In den Bebauungsplan wird zudem ein textlicher Hinweis aufgenommen.

- 004_VA – Anbringen und Erhalt von Nistkästen
In dem Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen, um bei einem baubedingten Abgang des in der privaten Grünfläche bestehenden Habitatbaums einen Ausgleich durch das Anbringen von Höhlenbrüter-Kästen in der unmittelbaren Umgebung zu gewährleisten. Zudem wird auch ein Ersatz für die bereits im Baugebiet vorhandenen Nistkästen festgesetzt.
- 005_V – Einsatz einer ökologischen Bauüberwachung mit Schwerpunkt Naturschutz
Vorgesehen ist eine entsprechende Regelung mit den betroffenen Eigentümern bzw. Bauherrn im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages. In den Bebauungsplan wird zudem ein textlicher Hinweis aufgenommen.

Einzelheiten können dem als Anlage beigefügten Fachbeitrag entnommen werden.

8 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 Versorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden. Auswirkungen auf die grundsätzliche Leistungsfähigkeit bestehen nicht.

9 Erschließung / ÖPNV- Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes für den Autoverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über die ausgebaute Straße „Auf der Gasse“ an das weitere örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz.

Bezüglich der Anbindung an den ÖPNV wird die nächstgelegene Haltestelle „Sportplatz“ von den Buslinien GU3 und X71 sowie 671 (an Schultagen) angefahren. Diese liegt ca. 650 m nordöstlich des Plangebietes an der Odenwaldstraße.

Der Bahnhof Groß-Umstadt - Wiebelsbach der Odenwaldbahn befindet sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1.600 m. Als Zugverbindungen zu nennen sind hierbei die Regionalbahnen RB 81 und 82 sowie der Regionalexpress RE 80 und 85, die schnellen Anbindungen nach Darmstadt, Frankfurt und Hanau ermöglichen.

10 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz / Umweltbericht

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch zu berücksichtigen, inwieweit durch die Planung ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder ausgeglichen werden können.

Wie bereits unter Pkt. 2 dieser Begründung dargelegt, erfolgt dieses Aufstellungsverfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB.

So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt. Da dieser Bebauungsplan die o. g. Voraussetzungen erfüllt, wird dieses Planverfahren deshalb gemäß § 13a BauGB ohne die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Ebenso ist in § 13a BauGB geregelt, dass Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenent-wicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten ent-lasteten Verfahren aufgestellt werden können. So unterliegen solche Bebauungspläne, deren Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² umfasst, keiner förmlichen Umweltprüfung.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, sowie von der Er-stellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB abgesehen.

11 Altlasten / Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten innerhalb des Plangebietes vor.

Laut Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 20.02.2024 liegen für den Bereich des Plangebietes aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen würden, sei eine systematische Flä-chenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräum-dienst unverzüglich zu verständigen.

12 Denkmalschutz

Laut Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen befindet sich im Geltungsbe-reich des B-Plans bzw. dessen direkten Umfeld ein Bodendenkmal (Wiebelsbach 005), das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist.

Um den Belangen des Bodendenkmalschutzes Rechnung zu tragen, wird die von Seiten des Landesamtes mit Schreiben vom 29.02.2024 vorgetragene Vorgehensweise aufge-griffen und eine Regelung in einen städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern bzw. Bauwilligen im Plangebiet aufgenommen wird, wonach während des Oberbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelas-sene archäologische Fachfirma zu erfolgen hat

13 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.834 m².

Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 36 m ²
Private Grünfläche - Sukzession:	ca. 444 m ²
Baufläche:	ca. 1.354 m ²

Anlage















Stadt Groß-Umstadt, Stadtteil Wiebelsbach

Bebauungsplan „Auf der Gasse“

Bestandskarte



Zeichenerklärung

-  Gebäudebestand lt. Kataster
-  Abgerissenes Gebäude
-  Versiegelte Fläche - Asphalt, Pflaster
-  Abstell- und Lagerfläche (unbefestigt, offener Boden)
-  Wiese im besiedelten Bereich
-  Gartenfläche mit Baum- und Strauchbeständen (z.T. Lagerfläche)
-  Zierrasenfläche
-  Böschungfläche mit Gehölzsukzession (starke Dominanz von Brombeere, Schwarzdorn, Weide, Ahorn)
-  Bodenvegetation: nitrophil geprägte Hochstauden und Altgras
-  Graben (wasserführend)
-  Laubbaum (eingemessen)
-  Laubbaum (nicht eingemessen)
-  Gehölzbestand (nicht eingemessen)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

planungsbüro für städtebau
 göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
 64846 groß-zimmern
 telefon (060 71) 493 33
 telefax (060 71) 493 59
 e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC-1 0071-P
 Bearbeitet: April 2023

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