Begründung

zum Bebauungsplan „Südlich Waldfriedhof" der Stadt Groß-Umstadt

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Stand 07.10.2025



Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereichs (nicht maßstäblich)
Kartengrundlage: ALKIS Kataster, November 2024

Inhaltsverzeichnis

1 EINFÜHRUNG 5
1.1 Lage des Plangebiets 5
1.2 Planungsanlass und Ziel der Planung 5
1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren 6

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 6
2.1 Räumlicher Geltungsbereich 6
2.2 Eigentumsverhältnisse 7
2.3 Topografie und Boden 7
2.4 Freiraumstruktur und Landschaftsbild 7
2.5 Siedlungsstruktur und Stadtbild 7
2.6 Grundstücke und Bebauung 7
2.7 Gemeinbedarf und öffentliche Einrichtungen 8
2.8 Verkehrliche Erschließung 8
2.9 Ver- und Entsorgung 8
2.10 Natur, Landschaft, Umwelt 9

3 PLANUNGSBINDUNGEN 11
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 11
3.2 Landes- und Regionalplanung 11
3.3 Flächennutzungsplanung 11
3.4 Landschaftsplan 11
3.5 Bestehende Bebauungspläne 12

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 13
4.1 Bebauung 13
4.2 Grünordnung 14
4.3 Verkehr 15
4.4 Wasserwirtschaft / Entwässerung 15
4.5 Ver- und Entsorgung 16

5 INHALT UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 17
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 17
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 19

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG SOWIE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG 20
6.1 Private Belange 20
6.2 Umweltbelange 20
6.3 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 24
6.4 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 24
6.5 Gemeinbedarf 25
6.6 Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen 25
6.7 Verkehr 25
6.8 Ver- und Entsorgung 25
6.9 Kosten und Finanzierung 25

7 FLÄCHENBILANZ 25

8 VERFAHRENSABLAUF 26

Quellenverzeichnis

INTERNET

[Geoportal Hessen]	Kartenviewer zu den raumbezogenen Daten der Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-HE)
[HLNUG]	Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Bodenviewer Hessen, Lärmviewer Hessen, NATUREG Viewer, GruSchu Viewer, Landesgrundwasserdienst-Viewer
[Stadt Groß-Umstadt]	Website der Stadt Groß-Umstadt

SONSTIGE

[RPS 2010]	Regionalplan Südhessen

Liste der Gutachten

[GEOINGENIEURE 2025-1]	Geolngenieure FLG GmbH: Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit vom 06.02.2025, Babenhausen
[GEOINGENIEURE 2025-2]	Geolngenieure FLG GmbH: Stellungnahme zu umwelttechnischen Verdachtsmomenten vom 01.10.2025, Babenhausen
[GOLLA 2025]	PlanNatur B.Sc. Ing. (FH) Felix Golla: Artenschutzfachliche Potenzialanalyse vom 24.04.2025, Mühltal
[Stadtwerke Groß-Umstadt 2023]	Stellungnahme Flächennutzungsplan / Bebauungspläne

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Groß-Umstadt ist Mittelzentrum im östlichen Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die Gemarkungsfläche (86 qkm) reicht im Nordwesten bis zur Stadt Dieburg und im Süden bis an die Ausläufer des Odenwaldes. Seit der Gebietsreform im Jahre 1977 gehören insgesamt neun Stadtteile mit rund 22.000 Einwohnenden zu Groß-Umstadt. Über die gut ausgebauten Bundesstraßen B 45 und B 26 lassen sich die Autobahnanschlüsse Darmstadt an die A 5 (ca. 23 km) sowie die Anschlussstelle Stockstadt an die A 3 (ca. 17 km) erreichen. Eine moderne Bahnstrecke verbindet Groß-Umstadt direkt bis nach Frankfurt, wo auch der Flughafen in ca. 40 km Entfernung schnell erreicht ist.

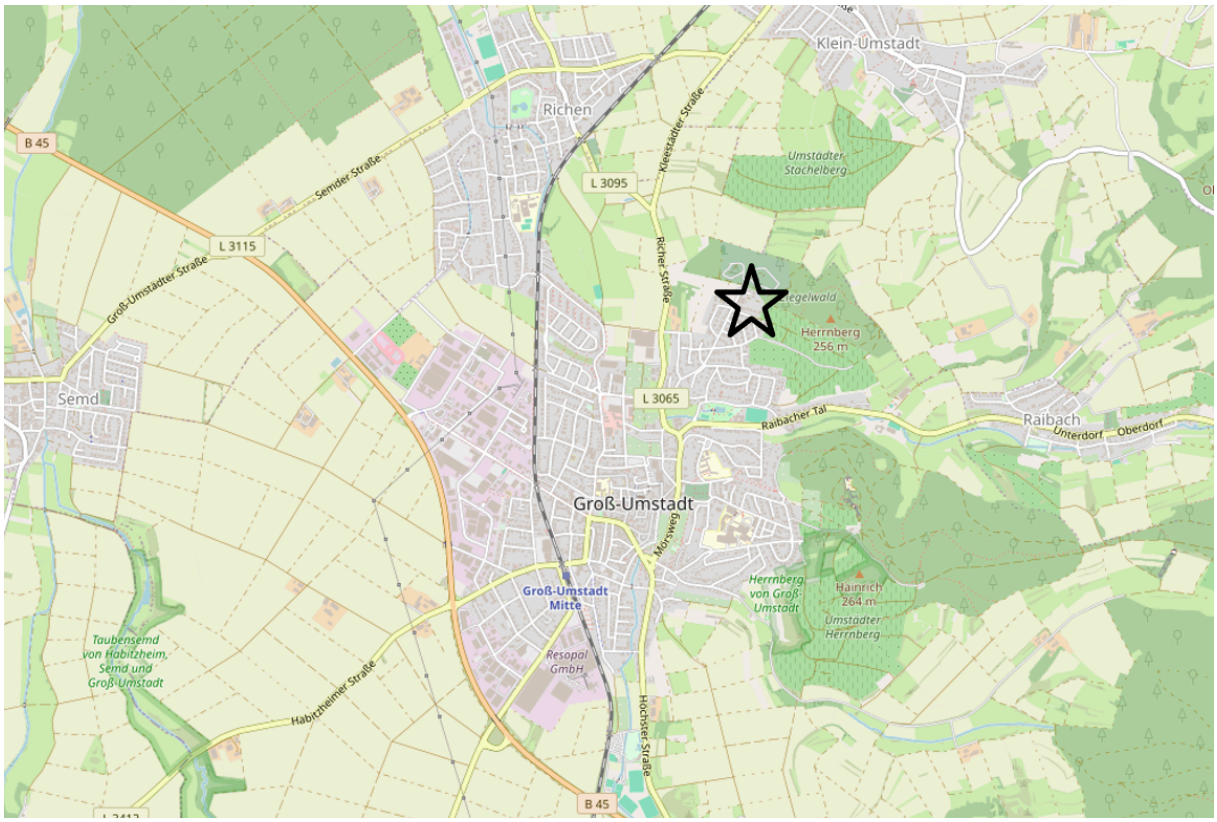


Abbildung: Lage des Plangebiets
Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

1.2 Planungsanlass und Ziel der Planung

Die Flächen im Plangebiet sind bereits weitgehend erschlossen und wurden zuletzt als Gärtnereiflächen genutzt. Der Bebauungsplan "Südlich Waldfriedhof" soll die Nachnutzung der Flächen zu Wohnzwecken ermöglichen.

Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum. Dazu gehört insbesondere:

- die Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung einer angemessenen Nachverdichtung,
- die Berücksichtigung von Maßnahmen zum Artenschutz, Klimaschutz und zur Klimaanpassung,

- die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange, insbesondere der Rückhaltung des Niederschlagswassers,
- die Berücksichtigung der Erfordernisse der Verkehrserschließung des Plangebiets und der angrenzenden Straßen und Wege,
- die Sicherung des Stadtbilds, insbesondere durch eine Steuerung der Bebauung mittels Baugrenzen und Gestaltungsfestsetzungen.

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Derzeit werden Bauvorhaben im Plangebiet nach dem Bebauungsplan "Ziegelwaldweg II" beurteilt, die hierin festgesetzten Nutzungen "Gärtnerei" und "Steinmetzbetrieb" wurden jedoch aufgegeben. Um eine Umnutzung der Flächen zu Zwecken des Wohnungsbaus zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplans erforderlich.

Die Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplans "Ziegelwaldweg II" werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlich Waldfriedhof" ersetzt. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, es handelt sich um Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von rund 1.500 qm festgesetzt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
- Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.
- Durch die geplante Innenentwicklung wird neuer Wohnraum geschaffen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen. Zur sachgerechten Ermittlung des umweltbezogenen Untersuchungsbedarfs erfolgte eine frühzeitige Beteiligung einzelner Fachbehörden.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Groß-Umstadt, Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 26 und Flur 27. Er umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,5 ha und besteht aus privaten Bau- und Grünflächen sowie öffentlichen Verkehrsflächen.

Das Baugebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung am Ziegelwaldweg sowie durch den Waldfriedhof,

- im Osten durch den Wirtschaftsweg zum Friedhof und den dahinter liegenden Ziegelwald sowie die Erweiterungsfläche der ehemaligen Gärtnerei,
- im Süden durch Wohnbebauung am Wingertsweg sowie die Erweiterungsfläche der ehemaligen Gärtnerei,
- im Westen durch den Ziegelwaldweg sowie die Wohnbebauung am Ziegelwaldweg.

Folgende Flurstücke sind Teil des Geltungsbereichs:

- **aus Flur 26:** Flurstücke 205/2, 208/1, 209/1, 333 (teilweise), 334/1, 335/1, 336/4 (teilweise).
- **aus Flur 27:** Flurstück 59/4 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum; das Flurstück 59/4 aus Flur 27 ist Teil der städtischen Friedhofsfläche. Die Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt.

2.3 Topografie und Boden

Das Gelände steigt von Westen nach Osten um rund 14 m an, die Gefälleneigung beträgt knapp 10 %.

Als Bodentyp liegt in der Umgebung des Plangebiets „Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktionsdecken mit sauren Gesteinsanteilen“ vor. Lösslehmhaltige Solifluktionsdecken haben meist eine geringe bis mäßige Versickerungsfähigkeit. In Hanglagen kann es zudem zu Wasserstau und Erosionsprozessen kommen.

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen.

Gemäß der Auskunft des Kampfmittelräumdienstes ist nicht mit einer Belastung durch Kampfmittel zu rechnen.

2.4 Freiraumstruktur und Landschaftsbild

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der westliche Teil ist nördlich und südlich bereits von angrenzender Bebauung eingeschlossen. Der östliche Teil ist die Freifläche des ehemaligen Gärtnereibetriebs und liegt am Rand des Stadtfriedhofs sowie des Ziegelwalds.

2.5 Siedlungsstruktur und Stadtbild

Der Siedlungszusammenhang besteht aus kleinteiliger Bebauung in Einzelhausbauweise. Die umgebende Bebauung besitzt ein Vollgeschoss, vereinzelt auch zwei Vollgeschosse, mit Sattel- oder Walmdächern unterschiedlicher Farbe und Dachneigung.

2.6 Grundstücke und Bebauung

Während die westliche Teilfläche zum größten Teil (rd. 70%) bebaut ist, ist die östliche Teilfläche unbebaut. Die unbebauten Flächen wurden zuletzt als Gärtnereigelände genutzt.

Die bestehende Bebauung ist ein langgestrecktes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit Satteldach am Ziegelwaldweg. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich zwei Gewächshäuser sowie temporäre Foliengewächshäuser, die seit 2024 nicht mehr genutzt werden. Während die westliche Teilfläche zum großen Teil versiegelt ist, ist die östliche Teilfläche unversiegelt.

2.7 Gemeinbedarf und öffentliche Einrichtungen

Die Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie weitere öffentliche Einrichtungen befinden sich im Stadtzentrum Groß-Umstadt in rd. 1,5 km Entfernung zum Plangebiet.

2.8 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Erschließung

Die Kfz-Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über die Straße „Ziegelwaldweg“. Diese führt ausschließlich nach Süden in Richtung Stadtzentrum. Von der Straße „Ziegelwaldweg“ führt ein Wirtschaftsweg, der zukünftig zum Erschließungsweg (Wohnweg) ausgebaut werden soll, in östliche Richtung. Stand Heute gibt es auf dem zukünftigen Erschließungsweg Verkehr zu den Weinbergen und zum Sendemast.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für das Wohn- und Geschäftsgebäude der Gärtnerei ist auf dem Baugrundstück gelegen.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Gruberhof“ liegt rund 750 m entfernt und wird von der Linie GU2 im Takt bedient. Damit ist das Plangebiet nicht mit ÖV erschlossen.

Fahrrad und Fußgänger

Das Plangebiet ist für zu Fuß gehende und Radfahrende in alle Richtungen gut erschlossen. Der Regionale Radweg R3 liegt in rd. 1 km Entfernung an der Richer Straße (L3065).

2.9 Ver- und Entsorgung

Wasser, Strom und Telekommunikation sind im zentral im Plangebiet gelegenen Wirtschaftsweg vorhanden, diese sollen nach Bedarf ausgebaut werden. Bezüglich der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung liegt eine Stellungnahme der Stadtwerke Groß-Umstadt vor (vgl. [Stadt Groß-Umstadt Abt. 250]), die entsprechende freie Kapazitäten im städtischen Netz nachweist.

Entwässerung

Die Entwässerung über das städtische Kanalnetz erfolgt im bestehenden Mischsystem. Der Mischwasserkanal liegt bislang nur im Ziegelwaldweg.

Versorgungsfahrzeuge

Die Erreichbarkeit der bebaubaren Grundstücke für Versorgungsfahrzeuge soll im Zuge des Ausbaus des Wirtschaftswegs zum Wohnweg verbessert werden.

2.10 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Planungsgebiet weist eine Vorbelastung auf, die v. a. aus den bestehenden Überbauungen und Versiegelungen resultieren. Davon sind mehrere Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere / Pflanzen / Biodiversität) in unterschiedlichem Ausmaß betroffen.

2.10.1 Mensch und menschliche Gesundheit

Gewerbelärm

Mit der Aufgabe der bestehenden Gärtnereinutzung wird die letzte möglicherweise erhebliche Quelle von Gewerbelärm beseitigt.

Verkehrslärm

Erhebliche Belastungen durch Verkehrslärm sind nicht festzustellen. Der vorhandene Friedhofsparkplatz westlich des Ziegelwaldwegs wird nicht intensiv genutzt, zur Nachtzeit findet praktisch keine Nutzung statt.

Fluglärm

Lärmquellen für Fluglärm sind nicht bekannt.

2.10.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes. Auswirkungen auf bestehende Schutzgebiete werden auf Grund der Abstände zum Planungsbereich nicht erwartet.

Durch die randstädtische Lage des Planungsgebietes sind die Lebensraumbedingungen für wildlebende Pflanzen und Tiere im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu beurteilen. Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vorgenommen (vgl. [GOLLA 2025]). Als planungsrelevant wurden Reptilien (insbesondere Zauneidechse) sowie höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten benannt.

2.10.3 Boden

Bodenzustand

Als Folge der Siedlungstätigkeit sind die Bodenhaushaltsfunktionen (z. B. Wasserspeicher, Filter- und Pufferfunktion, Lebensraum etc.) auf den Flächen im Planungsgebiet zum großen Teil anthropogen überprägt. Im westlichen Teilbereich (geplantes WA-1 und WA-2) befindet sich eine Gärtnerei mit Gewächshäusern; im östlichen Teilbereich (geplantes WA-3) ist teilweise ein „Pumptrail“ angelegt. Für die vorhandene Bodenversiegelung, anteilig an der Fläche des Baugebiets, wurde folgendes ermittelt:

- WA-1: Fläche ca. 600 m², Versiegelung mit Gebäuden ca. 40 %, Pflasterung ca. 20 %
- WA-2: Fläche ca. 1.650 m², Versiegelung mit Gebäuden ca. 40 %, Pflasterung ca. 5 %
- WA-3: Fläche ca. 1.450 m², ohne Versiegelung.

Altflächen

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasser-

schäden. Jedoch beinhaltet das Plangebiet eine ehemalige Gärtnerei, die, da sie stillgelegt wurde, in die Altflächendatei des Landes Hessen aufzunehmen ist. Dies Gewerbe ist mit Branchenklasse 3 bewertet, welche ein mäßiges Gefährdungspotential darstellt.

2.10.4 Wasser

Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwasser

Es wird derzeit von grundwasserfernen Standorten ausgegangen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde an zwei Stellen im Plangebiet geprüft; eine technische Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet scheidet aufgrund der Bodenbeschaffenheit aus (vgl. [GEOINGENIEURE 2025-1]). Das Planungsgebiet liegt sowohl außerhalb von Wasserschutzgebieten als auch außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Der westliche Teil des Plangebiets entwässert im bereits bestehenden Mischsystem, für den östlichen Teilbereich ist noch keine Kanalisation vorhanden. Anlagen mit besonderen Anforderungen hinsichtlich des anlagenbezogenen Gewässerschutzes sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt.

2.10.5 Klima

Es gibt derzeit keine Hinweise auf besondere klimatische Vorbelastungen des Plangebiets.

2.10.6 Luft

Eine besondere Luftbelastung ist nicht bekannt. Im Plangebiet sind keine Nutzungen bekannt, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Luft verursachen könnten.

2.10.7 Landschaft

Das Plangebiet selbst besitzt keine landschaftliche Prägung und bietet kaum Erholungspotenzial. Für die Naherholung werden insbesondere die östlich gelegenen Waldgebiete genutzt.

2.10.8 Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet beinhaltet keine bekannten Kultur- oder Sachgüter.

2.10.9 Fläche

Die bestehende Bebauung im Plangebiet trägt zu einer hohen Versiegelung der westlichen Teilfläche bei. Im Ostteil ist bislang keine nennenswerte Versiegelung vorhanden.

2.10.10 Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen

Für das Plangebiet wurden bislang keine Konfliktpotenziale festgestellt.

2.10.11 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet sind keine Nutzungen mit erheblichen Emissionen vorhanden. Informationen bezüglich möglicher erheblicher Verunreinigungen durch Abfälle bzw. Abwässer liegen nicht vor.

2.10.12 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame / effiziente Nutzung von Energie

Im baulichen Bestand ist eine Nutzung erneuerbarer Energien nicht vorhanden.

2.10.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität aufgrund der Bestandsnutzung im Plangebiet besteht nicht.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im beplanten, jedoch teilweise noch unbebauten Innenbereich der Stadt Groß-Umstadt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach dem Bebauungsplan „Ziegelwald II“.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet „Südlich Waldfriedhof" befindet sich in einem Bereich, der im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) überwiegend als Vorranggebiet Siedlung, Bestand sowie randlich als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt ist, welches von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert wird.

Was die Lage im Vorranggebiet Siedlung, Bestand betrifft, entspricht die Planung eines allgemeinen Wohngebiets Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010, nach dessen Vorgaben die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der Vorranggebiete Siedlung stattzufinden hat.

Ob bei der rund 0,5 ha großen Planfläche im Hinblick auf die Vorranggebiete für Landwirtschaft sowie Regionaler Grünzug ein Zielverstoß gegeben sein könnte, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des RPS/RegFNP von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Allgemeinen Wohngebiete werden hieraus entwickelt, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist damit gewährleistet.

3.4 Landschaftsplan

Für das Plangebiet ist kein separater Landschaftsplan bekannt.

3.5 Bestehende Bebauungspläne

Grundbebauungsplan „Am Ziegelwaldweg II“

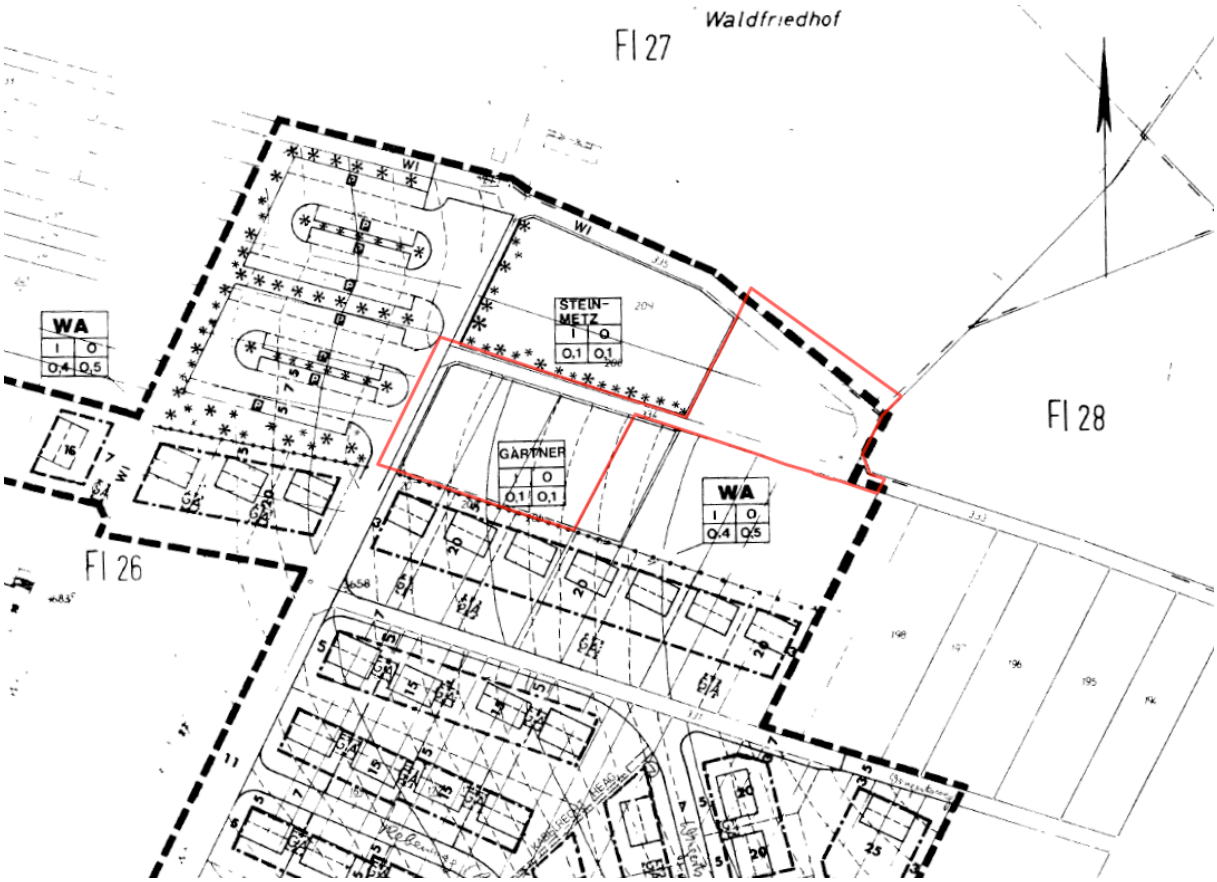


Abbildung: Planzeichnung Bebauungsplan „Ziegelwaldweg II“ der Stadt Groß-Umstadt, Ausschnitt, Plangebiet rot markiert

Der derzeit für das Plangebiet gültige, jedoch in Teilbereichen bereits geänderte Bebauungsplan „Ziegelwaldweg II“ trifft für das Plangebiet folgende für die Planung relevante Festsetzungen:

- Die westliche Teilfläche des Plangebiets ist als „Gärtnerei“ festgesetzt,
- Die östliche Teilfläche des Plangebiets schließt als Freibereich an die Fläche „Steinmetz“ an.

Für die angrenzenden Bereiche sind folgende Regelungen getroffen:

- Südlich des Plangebiets ist ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt,
- Westlich des Plangebiets sind ein Steinmetzbetrieb und ein Parkplatz festgesetzt.

Änderungsbebauungsplan „Ziegelwaldweg II – 1.Änderung“

Der Bebauungsplan „Ziegelwald II – 1. Änderungsplan“ setzt für die ehemalige Fläche „Steinmetz“ ein Allgemeines Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger offener Bauweise fest.

Änderungsbebauungsplan „Am Waldfriedhof“

Der Änderungsbebauungsplan „Am Waldfriedhof“ setzt für einen Teil der ehemaligen Fläche „Parkplatz“ westlich an das Plangebiet angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise fest.



Abbildung: relevante Änderungen des Bebauungsplans „Am Ziegelwaldweg II“. Kartengrundlage: [BürgerGIS]

4 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurde durch das Büro SAM Hochbau Planungs GmbH ein städtebauliches Konzept erstellt, in welchem die grundsätzlichen Parameter der Bebauung ausgelotet werden. Das städtebauliche Konzept stellt kein Bebauungsvorhaben dar.

4.1 Bebauung

Neubebauung

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern, die jedoch nicht zwingend auf eigenen Grundstücken platziert sind. Das städtebauliche Konzept zeigt für die beiden Teilbereiche mehrere Baucluster als Eigentümergemeinschaft mit gemeinsamer Erschließung. Bei Bedarf können die Grundstücke nachträglich geteilt werden; in diesem Fall wäre für die Feinerschließung die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich.

Die Gebäude besitzen zwei Vollgeschosse jeweils mit Dachgeschoss, wobei derzeit wegen der entwässerungstechnischen und klimatischen Vorteile seitens der Planung zumindest in den straßenabgewandten Bereichen intensiv begrünte Flachdächer mit Staffelgeschoss bevorzugt werden.

Bestandsbebauung am Ziegelwaldweg

Das bestehende Hauptgebäude am Ziegelwaldweg (Wohn- und Geschäftshaus) soll erhalten werden, das Grundstück ist aber auch für eine Neubebauung geeignet. Hier ist aufgrund der

Bestandsbebauung eine höhere städtebauliche Dichte als im Rest des Plangebiets vorgesehen.



Abbildung: Städtebauliches Konzept, SAM Planungs GmbH, Stand November 2024

Wohndichte

Die Wohndichte des Städtebaulichen Konzepts ist noch variabel. Nach dem Regionalplan Südhessen wäre im Rahmen der Bauleitplanung in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung die Dichtevorgabe von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Für den vorliegenden Bebauungsplan würde dies, unter Berücksichtigung eines Anteils an öffentlichen Erschließungsflächen sowie Grün- und Gemeinbedarf, einen Planungsrahmen von etwa 20 bis 28 Wohneinheiten bedeuten. Nach eingehender Betrachtung der städtebaulichen Situation im Plangebiet und seiner Umgebung soll jedoch der Mindestwert von 20 Wohneinheiten deutlich unterschritten werden; gemäß der Darstellung im städtebaulichen Konzept ist eine Realisierung von ca. 14 Wohneinheiten zu erwarten. Dies ist begründet in der Lage am Waldfriedhof, der limitierten Verkehrserschließung, und der vorherrschenden geringen baulichen Dichte in der Nachbarschaft.

Die Stadt Groß-Umstadt beabsichtigt, die minimale bzw. maximale Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet über einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern zu regeln.

4.2 Grünordnung

Das Plangebiet beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks 59/4 (städtischer Friedhof), die zwischen dem Plangebiet und dem Erschließungsweg auf dem Friedhofsgelände liegt. Die Stadt Groß-Umstadt möchte diese Fläche an den Grundstücksbesitzer verkaufen, deshalb wurde

sie als private Grünfläche in die Planung aufgenommen. Der Baumbestand auf der Fläche soll erhalten werden.

Südlich der privaten Grünfläche befinden sich Obstbäume (Kirschbäume) im Bereich nördlich der überbaubaren Fläche. Zwei der Bäume sind in der artenschutzrechtlichen Potenzialuntersuchung als Habitatbäume gekennzeichnet. Ein Erhalt der anderen Bäume ist derzeit nicht zwingend vorgesehen, soll jedoch bei konzeptioneller Eignung erwogen werden. Für den Fall einer Rodung sind artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Für die Flachdächer von Hauptgebäuden soll eine Begrünung mit Regenwasserrückhaltung vorgeschrieben werden, um die Potenziale bezüglich Starkregenvorsorge und Mikroklima bestmöglich zu nutzen.

4.3 Verkehr

Individualverkehr

Der ca. 4 m breite Erschließungsweg soll zu einem Wohnweg ausgebaut werden. Hierfür wird von den angrenzenden Flurstücken jeweils ein Streifen der Verkehrsfläche zugeschlagen. Der Wohnweg ermöglicht im östlichen Abschnitt (wie bislang) einen Begegnungsverkehr Pkw / Fahrrad, im westlichen Abschnitt einen Begegnungsverkehr Pkw / Pkw. Der ruhende Kfz-Verkehr soll auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden, die Bereitstellung des Hausmülls für die Müllabfuhr soll am Ziegelwaldweg erfolgen.

Am östlichen Ende des Wohnwegs wird im Einmündungsbereich des Weges zum Friedhof eine Wendemöglichkeit für Lieferfahrzeuge eingerichtet. Im Bereich zwischen den beiden Teilgebieten verbleibt eine ca. 15 m lange Engstelle von 4 m Breite, auf der nur der Begegnungsverkehr Pkw / Fußgänger möglich ist.

Die erforderliche Breite wurde mit der Unteren Verkehrsbehörde abgestimmt. Wegen des Verzichts auf Fußwege ist hier die Gestaltung und Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs vorgesehen. Falls zukünftig auch die Grundstücke südöstlich des Geltungsbereichs bebaut werden sollen, soll dann eine Verbreiterung der Fahrbahn auf einheitlich 5 m vorgesehen werden.

Öffentlicher Verkehr

Eine Erschließung des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist derzeit nicht geplant.

Fuß- und Radverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für zu Fuß gehende und Fahrrad fahrende Personen soll nicht geändert werden und ist für die Erschließung des Plangebiets angemessen.

4.4 Wasserwirtschaft / Entwässerung

Das wasserwirtschaftliche Konzept sieht vor, das Niederschlagswasser zu sammeln, auf dem Grundstück zurückzuhalten, teilweise zu nutzen und das überschüssige Niederschlagswasser gedrosselt in die Kanalisation abzugeben.

Versickerung / Einleitung

Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers ist nach erfolgter Prüfung nicht möglich (vgl. [GEOINGENIEURE 2025]). Es steht kein geeignetes Gewässer für die Einleitung des

Niederschlagswassers zur Verfügung. Damit das auf den Freiflächen auftreffende Niederschlagswasser versickern kann, sollen versickerungsfähige Oberflächen vorgesehen werden.

Verdunstung

Das Niederschlagswasser soll bereits teilweise auf den Dachflächen gespeichert werden. Hierfür ist eine Begrünung auf min. 12 cm Substratstärke vorgesehen. Ein erheblicher Teil des Niederschlagswassers wird damit bereits von der Dachfläche sowie von den versickerungsfähigen Oberflächen verdunsten.

Nutzung

Zur Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung soll für jedes Gebäude eine Zisterne mit ca. 3 cbm Volumen errichtet werden. Wegen der Auswirkung der intensiven Dachbegrünung auf das Niederschlagswasser und des hohen Aufwands einer getrennten Leitungsführung für Einzelgebäude sollen keine Brauchwasseranlagen installiert werden.

Retention und gedrosselte Einleitung

Die Zurückhaltung des überschüssigen Niederschlagswassers soll in Rückhalteräumen (Staukanal o.ä.) auf dem Grundstück erfolgen. Die Einleitung in die Mischwasserkanalisation soll gedrosselt erfolgen mit einer Abgabe von max. 15 l/s*ha.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist teilweise vorhanden, muss aber ergänzt bzw. ausgebaut werden.

Das Baugebiet „Südlich Waldfriedhof“ kann an die bestehende Trinkwasserleitung im Ziegelwaldweg angeschlossen werden. Im Bereich des beplanten Baugebietes ist eine Trinkwasserleitung mit einem Hydranten am Ende des Baufeldes zum Spülen der Leitung vorgesehen. Der derzeitig vorhandene Trinkwasserhausanschluss soll am Ende der neu verlegten Leitung wieder angebunden werden.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers soll über die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation erfolgen. Das Abwasser soll somit der Kläranlage Groß-Umstadt / Richen zugeführt werden. Diese hält die gesetzlichen Anforderungen ein und ist nicht überlastet. Die vorliegenden Stellungnahmen der Stadtwerke Groß-Umstadt bestätigen dies auch für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Entsorgung des Hausmülls soll am Gebietseingang stattfinden (an der Zufahrt vom Ziegelwaldweg in den geplanten Wohnweg), dort sollen die Müllbehälter aus dem Plangebiet an den Abholtagen bereitgestellt werden.

Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über den Wohnweg. Abstell- bzw. Bewegungsflächen sollen auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden.

5 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es sollen alle Nutzungen zulässig sein, die nach § 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete aufgelistet sind. Wegen der Lage unterhalb des Friedhofs können private Wasserentnahmestellen (Brunnen) vorsorglich nicht zugelassen werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 für die westlich gelegenen Teilgebiete WA-1 und WA-2. Für das östlich gelegene Teilgebiet WA-3 wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Damit werden sowohl die straßenseitig bestehenden Verhältnisse berücksichtigt, als auch eine sinnvolle Begrenzung der Versiegelung des waldseitig gelegenen Baugebiets erreicht.

Die bauliche Höhe abschnittsweise wird mit Bezug auf NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt durch Baugrenzen. Zur Verdeutlichung der Festsetzung wird der nächstgelegene Punkt auf dem Erschließungsweg in der Planzeichnung angegeben. Durch die Festsetzung ergibt sich eine Staffelung der Gebäude entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf.

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe begrenzt die bauliche Ausnutzung der Grundstücke. Die Festsetzung einer GFeschossflächenzahl ist damit nicht erforderlich.

5.1.3 Bauweise

Die festgesetzte Bauweise entspricht der Charakteristik der Umgebung. In den Gebieten WA-2 und WA-3 sollen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit einer begrenzten Gebäudelänge zugelassen werden. Da im WA-1 bereits im Bestand ein langgestreckter Baukörper vorhanden ist, wird hier perspektivisch auch der Neubau eines Reihenhauses ermöglicht.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird ein allseitiger Abstand zur Baugebietsgrenze von 3 m gesichert. Damit soll vermieden werden, dass die umliegenden Landschaftsräume durch die Bebauung beeinträchtigt werden. Die Übersichtlichkeit der Straßenräume bleibt gewahrt.

5.1.5 Verkehrsflächen

Eine Teilfläche des Ziegelwaldwegs wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um die Haupterschließung des Plangebiets zu verdeutlichen. Der Ziegelwaldweg dient auch der Erschließung des WA-1.

Der östlich davon abgehende Erschließungsweg bildet die zentrale Erschließung der Bereiche WA-2 und WA-3. Die erforderliche Breite wurde mit der Unteren Verkehrsbehörde abgestimmt. Wegen des Verzichts auf Fußwege wird ist hier die Gestaltung und Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs vorgesehen.

5.1.6 Private Grünflächen

Die planzeichnerisch festgesetzte private Grünfläche regelt die zukünftige Nutzung des Gehölzstreifens zwischen Grundstücksgrenze und Friedhofsweg. Dieser soll den Privatgrundstücken als Teil des Hausgartens zur Verfügung stehen. Die Unterhaltung und Pflege der Fläche obliegt damit den Grundstücksbesitzenden.

5.1.7 Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen

Die Festsetzung versickerungsfähiger Oberflächen ermöglicht die Speicherung, Verdunstung und Versickerung der Niederschläge. Sie dient dem Wasser- und Bodenschutz sowie dem Klimaschutz. Durch die Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser wird der sommerlichen Überwärmung im Stadtbereich entgegengewirkt. Die Rückhaltung von Regenwasser dient weiterhin der Bewältigung von Starkregenereignissen.

5.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur Ausführung von Glasflächen dienen dem Vogelschutz, die Festsetzungen für die Außenbeleuchtung dienen dem Schutz von Insekten und Fledermäusen sowie dem Schutz vor unnötiger Lichtverschmutzung.

Für die Rodung der vorhandenen Grünstrukturen werden entsprechend den Ausführungen in der artenschutzfachlichen Potenzialanalyse (vgl. [Golla 2025]) unterschiedliche zeitliche Beschränkungen bzw. Prüfungs- und Dokumentationspflichten festgesetzt.

Für den Fall, dass die planzeichnerisch vermerkten Habitatbäume gerodet werden müssen, werden entsprechend den Ausführungen in der artenschutzfachlichen Potenzialanalyse (vgl. [Golla 2025]) artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen („continuous ecological functionality measures“) festgesetzt, die einen zeitlichen Vorlauf zum eigentlichen Eingriff benötigen. Diese betreffen den Verlust von Vogelbrutstätten und von Quartiersstrukturen baumhöhlenbewohnender Fledermausarten.

Die Festsetzung zum Verschluss von Bohrlöchern dient dem Schutz diverser Tierarten; hier soll vermieden werden, dass diese in eine für sie tödliche Falle gelangen.

5.1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

<u>Anpflanzungen auf der Grundstücksfläche</u>

Für die Baugrundstücke in den Wohngebieten wird eine Mindestbepflanzung mit Bäumen festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung einer Mindestausstattung mit Gehölzen. Damit wird das Stadtbild verbessert, der Lebensraum für Vögel und andere Tiere im Siedlungsbereich vernetzt und ein signifikanter Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung geleistet.

<u>Pflanzbindungen</u>

Die Festsetzung der Pflanzbindungen dient der Grünversorgung im Plangebiet sowie dem Erhalt der Biodiversität und der Vernetzung von Grün- und Habitatstrukturen. Auf der Fläche für

„Bindungen für die Erhaltung von Bäumen“ befinden sich Baumpflanzungen, die im Übergangsbereich zur Friedhofsfläche erhalten werden sollen, sofern sie standortgerecht sind. Für die Kirschbaumreihe im nördlichen Plangebiet wird entsprechend den Ausführungen in der artenschutzfachlichen Potenzialanalyse (vgl. [Golla 2025]) eine Verpflichtung zum Ersatz bei Rodung festgesetzt.

Pflanzqualität, Pflanzliste und Fertigstellungspflege

Die Mindestfestsetzungen für die Pflanzqualität, die Vorschläge der Pflanzliste sowie die Festsetzungen zur Fertigstellungspflege sollen insgesamt sicherstellen, dass im Plangebiet gepflanzte Bäume eine gute Wachstums- und Erhaltungsprognose haben. Zudem sollen sie den vorliegenden Lebensraum hinsichtlich der Biodiversität sinnvoll ergänzen.

5.1.10 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Die Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude in den Wohngebieten WA-2 und WA-3 soll eine Überlastung des schmalen Wohnweges vermeiden. Doppelhäuser zählen als zwei Wohngebäude.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer, da trotz der vorhandenen Vorprägung durch Steildächer die wasserwirtschaftlichen und klimatischen Vorteile von begrünten Flachdächern höher gewichtet werden als die Maßgabe der heute vorherrschenden Dachlandschaft. Die Begrünung von Flachdächern wirkt dem Verlust von Grünflächen, insbesondere bei einer Nachverdichtung durch Neubebauung, entgegen.

Staffelgeschosse

Im städtebaulichen Kontext können die Wände der Staffelgeschosse sehr massiv wirken. Zur besseren Einfügung in die bestehende Baustruktur wird daher festgesetzt, dass Staffelgeschosse von der westlichen Gebäudekante (WA-3) bzw. südlichen Gebäudekante (WA-1 und WA-2) zurückzusetzen sind. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Rücksprünge der Staffelgeschosse frei von massiv wirkender Bebauung bleiben, um eine erdrückende Wirkung auf die niedrigeren Bestandsgebäude auszuschließen.

5.2.2 Einfriedungen

Zum Friedhofswald hin soll im Bereich der privaten Grünfläche keine Einfriedung vorgenommen werden, damit die beiden Grünbereiche visuell und funktional miteinander verbunden sind. Dies dient dem Biotopverbund und dem einheitlichen Landschaftsbild.

Die Gestaltung der Einfriedungen soll das Grundstück markieren, aber nicht isolieren. Der soziale Kontakt zwischen dem Eingangsbereich / Vorgarten und dem öffentlichen Straßenraum ist zur Förderung des sozialen Zusammenhalts im Quartier und für die Prävention von Straftaten im öffentlichen Raum erforderlich. Dies soll durch Festsetzungen zur Höhe und Transparenz der Einfriedungen erreicht werden.

Drahtgeflechtzäunen und Metallstabmatten besitzen keine eigene gliedernde Ästhetik, sie wirken eher flächig, im Falle der Metallstabmatten mit einer eigenen Farbigkeit, auf den Straßenraum ein. Mit Hilfe einer Bepflanzung wird die städtebauliche Wirkung der Einfriedung auf das Straßenbild verbessert, zudem übernimmt die Bepflanzung ökologische Funktionen (Lebensraum, Verbesserung von Kleinklima und Luftqualität).

Die Festsetzung der Öffnung der Sockelbereiche dient dem Schutz von Kleintieren (z.B. Igeln).

Die Verwendung von Kunststoffen bei der Einfriedung von Grundstücken wird nicht zugelassen, um eine Überfrachtung des Straßenbilds mit unterschiedlichen Farben und Mustern zu vermeiden. Zudem wird der Eintrag von Plastikteilen und von Mikroplastik in die Umwelt vermindert.

5.2.3 Nutzung von Niederschlagswasser

Ziel der Festsetzung ist die Schonung des Wasserhaushaltes und die Entlastung von Abwasseranlagen durch die Errichtung von Niederschlagswassernutzungsanlagen.

6 Auswirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

6.1 Private Belange

Erhebliche Auswirkungen auf private Belange, z.B. Nutzungen in der Umgebung, sind nicht erkennbar. Um die Auswirkungen des Höhenunterschied zwischen der geplanten Neubebauung und der Bestandsbebauung zu vermindern, wurden für die Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein Rücksprung des planungsrechtlich zulässigen Staffelgeschosses festgesetzt.

6.2 Umweltbelange

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung detailliert dargestellt und die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, welche die Auswirkungen für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen, Tiere und Biodiversität durch die Bebauung reduzieren sollen, erläutert.

6.2.1 Mensch und menschliche Gesundheit

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit könnten sich durch die Vornutzung der Gärtnereifläche ergeben (Altstandort der Gefährdungsklasse 3), daher wurde die Vornutzung des Gärtnereigeländes vertiefend untersucht.

Im geplanten Wohngebiet WA-1 steht das Wohn und Geschäftshaus der Gärtnerei. Als gewerbliche Tätigkeit stand hier der der Verkauf von Blumen im Vordergrund. Hinweise auf eine Bodenbelastungen sind hieraus nicht abzuleiten.

Im geplanten Wohngebiet WA-2 wurden in den noch vorhandenen Gewächshäusern Blumen angebaut, hauptsächlich als Grabschmuck. Die restliche Fläche wurde als private Grünfläche für die Wohnungen der Gärtnerei genutzt. Der mit dem Grundstück vertraute Bodengutachter hat für diesen Grundstücksteil folgende Stellungnahme verfasst:

„Der westliche Teil des Projektgebiets umfasst das Areal einer ehemaligen Gärtnerei. Diese umfasst an der Westseite zum Ziegelwaldweg ein Wohn- und Geschäftshaus und dahinter mehrere kleinere Gewächshäuser aus Glas und Folie.

Nach unserem Wissensstand wurde zu keiner Zeit die Zucht von Zier- und Nutzpflanzen in größerem Umfang vorgenommen, vielmehr konzentrierte sich der Betrieb auf den Verkauf von aus dem Großhandel übernommenen Produkten. Daher ist auch nicht mit erheblichem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu rechnen.

Ein weiteres potenzielles Verdachtsmoment wäre hier die Aufstellung von Heizmitteltanks. Die Heizung wird mit Flüssiggas betrieben, das in einem noch vorhandenen oberirdischen Tank gelagert wurde. Regelmäßige Überprüfungen haben hier unseres Wissens nach nicht zu Verdachtsmomenten geführt.

Damit sind trotz der nun vorgesehenen Eintragung in die Altflächendatei (Branchenklasse 3) keine erheblichen Bodenveränderungen ableitbar.“ (vgl. [GEOINGENIEURE 2025-2]).

Im geplanten Wohngebiet WA-3 wurden eine Zeit lang Tannenbäume gezüchtet und deren Äste dann für Grabschmuck und zum Abdecken genutzt. Später hat dann der Sohn der Gärtnerei sich den kleinen „Pumptrack“ gebaut und ist dort BMX gefahren.

Hinweise auf erhebliche Gefährdungen für die menschliche Gesundheit sind nach den Erkenntnissen der vertiefenden Untersuchung nicht vorhanden.

6.2.2 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt, um erhebliche Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden.

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich, zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

- Festsetzungen zur Außenbeleuchtung und zum Schutz vor Vogelschlag;
- Beschränkung der Rodungszeit für Habitatbäume;
- Festsetzung von CEF-Maßnahmen (Nistkästen) im Falle einer Rodung der Habitatbäume;
- Festsetzung zum Verschluss von Bohrlöchern;
- Mindestanforderungen bezüglich der Gehölzpflanzungen je nach Grundstücksgröße;
- Baumschutzfestsetzung für die Gehölze am Friedhofsrand;
- Festsetzungen zu Ersatzpflanzungen, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege;
- Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, der Beleuchtung und der Einfriedungen;
- Verbot der Verwendung von Folien- und Vliesmaterial in der Bodenschicht.

6.2.3 Boden

<u>Vorsorgender Bodenschutz</u>

Der Bebauungsplan begrenzt in seinem Geltungsbereich die versiegelte Grundstücksfläche (maximal zulässig unter Ausnutzung der GRZ II) auf etwa 50%. Mit folgenden zusätzlichen Maßnahmen soll erreicht werden, dass auch bei einer baulichen Nachnutzung im Plangebiet möglichst wenig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden entstehen:

- Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen oder wasserspeichernden Bodenbelägen;
- Verbot der Verwendung von Folien- und Vliesmaterial in der Bodenschicht;
- Mindestbegrünung der Grundstücke und Baumschutz.

Nachsorgender Bodenschutz

Es werden im Geltungsbereich nur ausnahmsweise gewerbliche Nutzungen ermöglicht, und zwar nur im Rahmen der das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen. Damit ist das Gefährdungspotenzial für den Boden geringer als bei der vorherigen Nutzung als Gärtnerei.

Zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen wird auf die geplante Eintragung der ehemaligen Gärtnerei im ALTIS Altflächenregister hingewiesen.

6.2.4 Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Das Plangebiet entwässert weiterhin im bereits bestehenden Mischsystem. Anlagen mit besonderen Anforderungen hinsichtlich des anlagenbezogenen Gewässerschutzes sind nicht bekannt oder geplant.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

- Begrenzung der Bodenversiegelung,
- Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen oder wasserspeichernden Bodenbelägen,
- Verbot der Verwendung von Folien- und Vliesmaterial in der Bodenschicht,
- Mindestbegrünung der Grundstücke und Pflanzbindungen,
- Retentionswirksame Begrünung von Flachdächern,
- Festsetzung von Zisternen zur Niederschlagswassernutzung,
- Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und gedrosselte Abgabe in die Kanalisation.

6.2.5 Klima

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit der Neuerschließung von mehreren bisher nicht baulich genutzten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen im Geltungsbereich begründet. Der Bebauungsplan setzt Regelungen fest, die absehbare Auswirkungen mindern:

- Begrenzung der Grundstücksversiegelung durch die Festsetzung einer Obergrenze für die GRZ;
- Verbesserung der Verschattung durch Mindestanforderungen an die Begrünung und Bepflanzung von Grundstücken;
- Erhöhung der Wasserverdunstung durch wassergebundene Oberflächen, Dachbegrünung und Regenwasserrückhaltung für Flachdächer,
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Pflanzbindungen am Gebietsrand.

6.2.6 Luft

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit für Vorhaben begründet, die erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft entfalten könnten. Eine Minderung der Auswirkungen auf die Luftqualität ist mit der verbindlichen Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern verbunden.

6.2.7 Landschaft

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Der Erholungswert der Fläche ist gering und wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf den Ziegelwald

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Nutzungen ermöglicht, die erhebliche Auswirkungen auf den Ziegelwald haben könnten.

6.2.8 Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind durch den Bebauungsplan bislang nicht absehbar. Zur Vermeidung der Zerstörung von evtl. zutage kommenden Bodendenkmälern wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen ergeben sich in Bezug auf die oben genannten Schutzgüter lediglich durch die Mehrfachwirkung der Maßnahmen. Zum Beispiel wirkt sich die Festsetzung versickerungsfähiger Oberflächen auf die Schutzgüter Klima, Wasser und Boden aus.

6.2.10 Fläche

Der Bebauungsplan hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Durch die Planung wird eine ehemalige Gärtnereifläche baulich nachgenutzt

Regionalplanerische Vorgabe zur Bruttowohndichte: Im Rahmen der Bauleitplanung ist in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung die Dichtevorgabe, bezogen auf Bruttowohnbauland, von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha) einzuhalten (vgl. RegFNP 2010, Ziel Z3.4.1-9). Die untere Zielvorgabe des Regionalplans wird im Plangebiet voraussichtlich unterschritten, da von größeren Wohneinheiten ausgegangen wird (1 WE je 150 m^2 GF, vgl. nachfolgende Tabelle). Die rechnerische Bruttowohndichte beträgt damit 24 WE/ha.

Fläche Baugebiete	[qm]	3699
Erschließungsflächen	[qm]	1017
anteiliger Grün- und Gemeinbedarf *	[qm]	1060
Bruttowohnbauland	**[ha]**	**0,58**
Max. Geschossfläche	[ha]	2814
Wohneinheiten (rechnerisch, bei 1 WE je 150 m^2 GF)	[WE]	14
Bruttowohndichte	**[WE/ha]**	**24**

* Berücksichtigung der anteilig zugehörigen Grün- und Gemeinbedarfsflächen im Stadtgebiet mit 20 m^2 je Einwohner:in

6.2.11 Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen

Durch den Bebauungsplan wird keine Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen begründet.

6.2.12 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Rahmen der maßvollen Nachverdichtung werden sich die allgemeinen wohnbezogenen Emissionen geringfügig erhöhen. Beim sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern besteht kein Anhaltspunkt für erhebliche Belastungen. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers soll über die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation erfolgen. Das Abwasser soll somit der Kläranlage Groß-Umstadt / Richen zugeführt werden. Diese hält die gesetzlichen Anforderungen ein und ist nicht überlastet. Die vorliegenden Stellungnahmen der Stadtwerke Groß-Umstadt bestätigen dies auch für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Als Maßnahme zur Vermeidung von Umweltbelastungen ist hier insbesondere die Pflicht zur Rückhaltung von Regenwasser zu nennen.

6.2.13 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame / effiziente Nutzung von Energie

Maßnahmen im Neubau werden durch einen Verzicht auf detaillierte baugestalterische Vorgaben erleichtert. Eine zwingende Festsetzung von bestimmten Maßnahmen oder Anlagentypen erfolgt nicht, damit die vielfältigen Möglichkeiten jeweils mit Bezug auf die konkrete bauliche Situation frei gewählt werden können. Der Bebauungsplan soll insofern technologieoffen gehalten werden.

6.2.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Das Schutzgut Luft wird durch die Maßnahmen des Bebauungsplans nicht wesentlich beeinträchtigt. Maßnahmen zum Ausgleich, zur Vermeidung oder Minimierung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

6.3 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bereits vorhandenen Nutzungen (Wohnen, nicht störendes Gewerbe) im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden planungsrechtlich gesichert und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten gemäß der planerischen Konzeption der Stadt Groß-Umstadt gesteuert.

Der Bebauungsplan ermöglicht im Plangebiet eine konfliktarme Nutzungsmischung. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der der baulichen Nutzung werden die Nachbarschaften im Umfeld des Geltungsbereichs hinreichend geschützt.

6.4 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lässt eine moderate Verdichtung zu und dient damit auch der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Eine höhere Verdichtung als durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt ist städtebaulich nicht wünschenswert, weil dies mit der Gebietserschließung sowie mit der Qualität der wohnbezogenen Freiflächen nicht vereinbar wäre.

6.5 Gemeinbedarf

Die Stadt Groß-Umstadt hat das Plangebiet in ihrer Bedarfsplanung für Kindertagesstätten bereits berücksichtigt.

6.6 Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Arbeitsplätze im Plangebiet werden erhalten unter der Voraussetzung, dass sie das Wohnen nicht stören. Es sind aus der Bestandsaufnahme keine Betriebe bekannt, die diese Voraussetzung nicht erfüllen. Im Rahmen dieser Zulässigkeitsvoraussetzung können auch weitere Arbeitsplätze im Plangebiet entstehen.

6.7 Verkehr

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Verkehr in Groß-Umstadt werden als sehr gering angesehen.

6.8 Ver- und Entsorgung

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Ver- und Entsorgung werden allgemein als gering angesehen. Einzelne Erweiterungserfordernisse können bei einer Nachverdichtung im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

6.9 Kosten und Finanzierung

Bei Realisierung der festgesetzten Nutzungen entstehen der Stadt Groß-Umstadt voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten, da diese von den profitierenden Grundstückseigentümern getragen werden sollen. Hierfür wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

7 Flächenbilanz

GESAMTFLÄCHE	**[qm]**				**4.995**
(1) Grundstücksflächen	[qm]				3.978
		WA-1	WA-2	WA-3	Gesamt
Bebaubare Fläche	[qm]	619	1.623	1.457	3.699
- Gebäude und Terrassen	*[max qm]*	*248*	*649*	*510*	*1.407*
- versiegelte Freifläche	*[max qm]*	*124*	*325*	*255*	*703*
- unversiegelte Freifläche	*[min qm]*	*248*	*649*	*692*	*1.589*
priv. Grünfläche	[min qm]	0	0	279	*279*
priv. Verkehrsfläche	[max qm]	0	0	0	-
(2) öff. Verkehrsflächen	[qm]				1017

8 Verfahrensablauf

Gemäß § 13a BauGB kann auf eine frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan verzichtet werden. Hiervon wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Waldfriedhof“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2024 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im „Odenwälder Bote“ vom 05.08.2025.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Es wurden ausgewählte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfs mit Änderungsstand 13.03.2025. Mit Schreiben vom 18.03.2025 wurden die ausgewählten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom Inhalt des Vorentwurfs zum Bebauungsplan „Südlich Waldfriedhof" der Stadt Groß-Umstadt unterrichtet und zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Diese sollten bis zum 04.04.2025 abgegeben werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde verzichtet.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.07.2025 wurde der Entwurf des Bebauungsplans „Südlich Waldfriedhof“ nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2025 bis 15.09.2025 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im „Odenwälder Bote“ vom 05.08.2025.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 11.08.2025 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Entwurf des Bebauungsplans „Südlich Waldfriedhof“ zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB online zur Verfügung gestellt. Die Stellungnahmen sollten in der Zeit bis zum 15.09.2025 abgegeben werden.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx geprüft und hierüber beschlossen. Sie hat den Bebauungsplan „Südlich Waldfriedhof“ als Satzung beschlossen und die Begründung mit Anlagen gebilligt.