

Stadt Groß-Umstadt

Stadtteil Wiebelsbach

Flächennutzungsplan, 5. Änderung

B e g r ü n d u n g

VORENTWURF

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

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

Auftrags-Nr.: PC40045-P
Bearbeitet: Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Ziel und Zweck der Planung..... | 3 |
| 2 | Lage des Änderungsgebietes | 3 |
| 3 | Übergeordnete Planung / Fachplanungen..... | 4 |
| 3.1 | Regionalplan Südhessen 2010 | 4 |
| 3.2 | Schutzgebiete und -objekte..... | 5 |
| 3.3 | Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes | 6 |
| 4 | Bestandsbeschreibung und -bewertung | 6 |
| 5 | Planung | 8 |
| 6 | Ver- und Entsorgung..... | 8 |
| 7. | Erschließung / ÖPNV-Anbindung..... | 8 |
| 8 | Umweltprüfung..... | 9 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|---|---|
| Abb. 1: | Lage der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes | 3 |
| Abb. 2: | Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)..... | 4 |
| Abb. 3: | Änderungsgebiet mit Darstellung der Wasserschutz-zonen, unmaßstäblich | 5 |
| Abb. 4: | Änderungsgebiet mit Darstellung des Naturparks Bergstraße-Odenwald | 5 |
| Abb. 5: | Auszug Flächennutzungsplan 2011 mit Lage des Änderungsgebietes..... | 6 |
| Abb. 6: | Luftbild von Änderungsgebiet und Umgebung (unmaßstäblich) | 7 |

1 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Sonnenhof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Umnutzung eines landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes geschaffen werden. Durch die Planung soll die Möglichkeit eröffnet werden, die bestehenden baulichen Anlagen zukünftig als Event-Veranstaltungslocation sowie für Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen zu nutzen.

Die Stadt Groß-Umstadt stellt zur Umsetzung des Projektes den Bebauungsplan „Sonnenhof“ auf. Diesbezüglich bedarf es einer teilbereichsbezogenen Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes.

2 Lage des Änderungsgebietes

Der „Sonnenhof“ bzw. das Änderungsgebiet befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, nordwestlich des Stadtteils Wiebelsbach, nördlich bzw. westlich der Kreuzung der Bundesstraßen B 426 und B 45. Ca. 500 m südöstlich des Sonnenhofes liegt der Bahnhof „Groß-Umstadt-Wiebelsbach“.

Das Plangebiet weist eine nach Nordwesten ansteigende Hanglage auf. Der „Sonnenhof“ ist im Süden über einen asphaltierten Weg an die B 426 angebunden. Im Westen, Norden und Osten wird das Plangebiet von Ackerland umgeben. Südlich des Plangebiets befindet sich eine Grünlandfläche, die nach Süden leicht ansteigt. Zudem liegt ein weiterer Aussiedlerhof, der „Wehrwiesenhof“ südwestlich des „Sonnenhofs“.

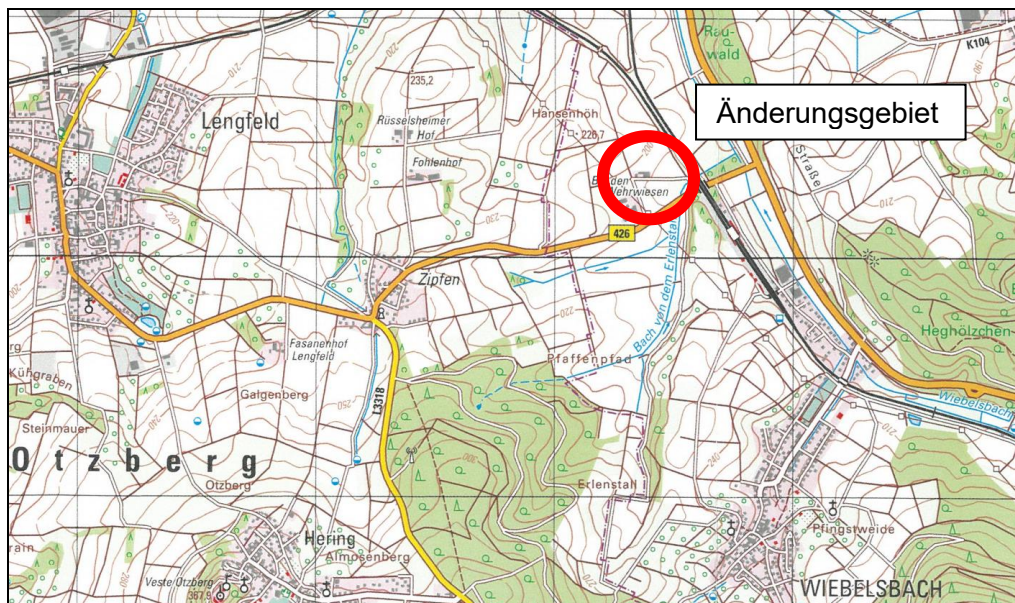


Abb. 1: Lage der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

Quelle: Topographische Karte der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Es handelt sich bei dem Änderungsgebiet um eine Fläche mit einer Flächengröße von ca. 1,0 ha.

3 Übergeordnete Planung / Fachplanungen

3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Im **Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010)** ist das Plangebiet als Teil eines „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“ ausgewiesen und wird überlagert mit den Schraffuren eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ sowie eines „Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz“.

Die angrenzenden Areale sind überwiegend als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen, überlagert mit den Schraffuren eines „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“ sowie eines „Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz“. Eine „Regional-, Nahverkehrs- bzw. S-Bahnstrecke“ verläuft östlich des Plangebietes, zudem befindet sich der „Haltepunkt im Regional-, Nah- bzw. S-Bahnverkehr“ südöstlich des Plangebietes (Bahnhof Groß-Umstadt-Wiebelsbach). Ein „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ erstreckt sich östlich des Plangebietes. Darüber hinaus befindet sich westlich der Planungsfläche eine „Hochspannungsleitung (ab 110 kV Nennspannung)“, die in Nordwest-Südost-Richtung verläuft.

Die Aussagen des **Regionalplanes Südhessen 2010** sind im Einzelnen aus der nachfolgenden Abbildung 2 ersichtlich.

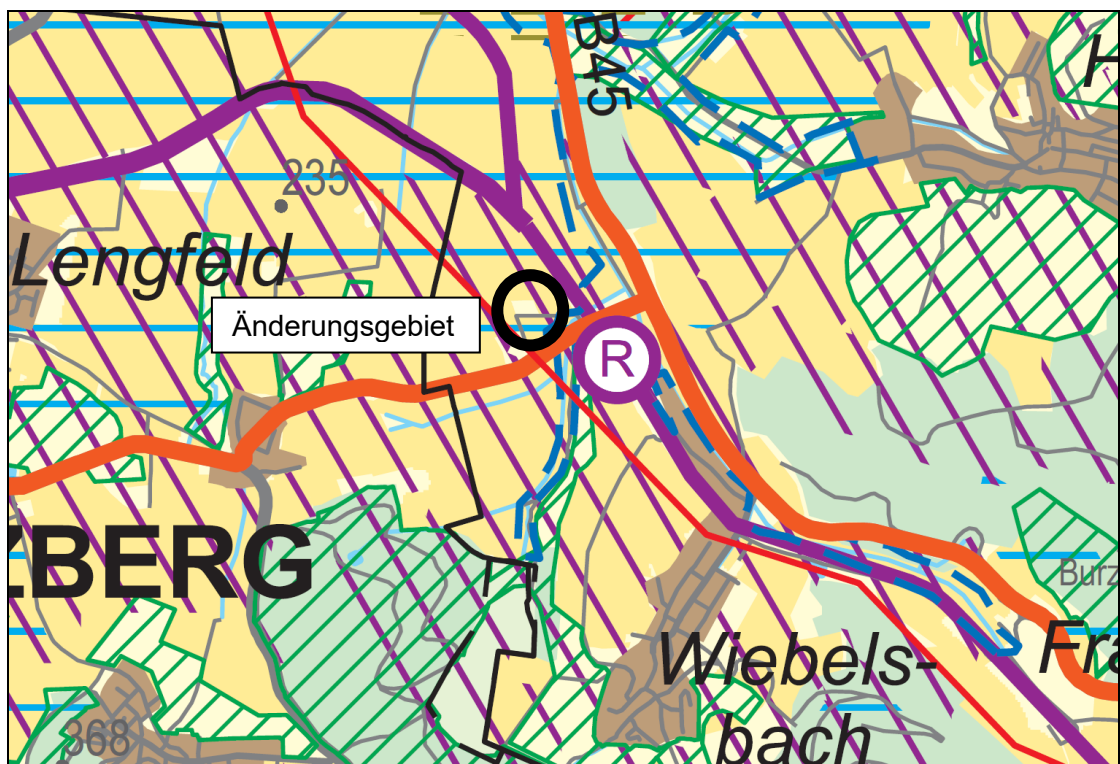


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)
Quelle: Regionalplan Südhessen 2010, Regierungspräsidium Darmstadt

3.2 Schutzgebiete und -objekte

Das Änderungsgebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich auch keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Brunnen 1 bis 5 der Stadt Groß-Umstadt. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

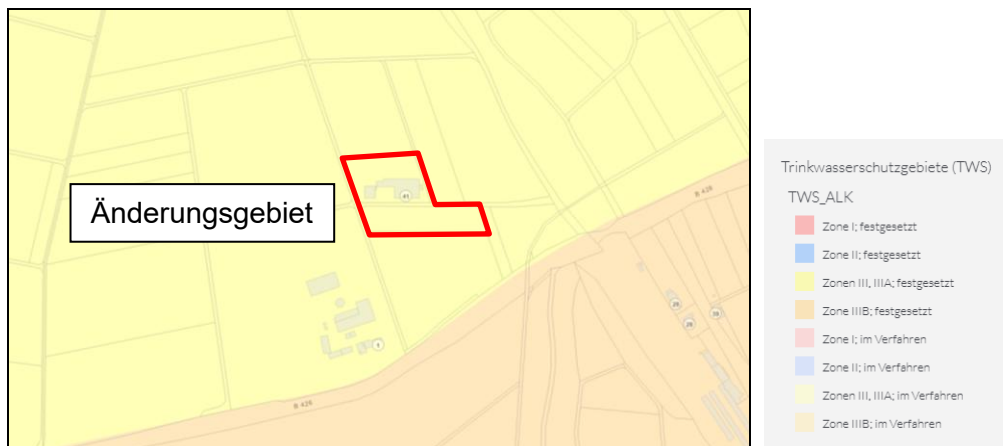


Abb. 3: Änderungsgebiet (rote Markierung) mit Darstellung der Wasserschutzzonen, unmaßstäblich
Quelle: Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu); Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

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

Der Naturpark Bergstraße-Odenwald befindet sich südlich des Plangebietes, etwa 80 Meter entfernt (Luftlinie). Die Abgrenzung des Naturparks ist aus der nachfolgenden Abbildung 4 ersichtlich.

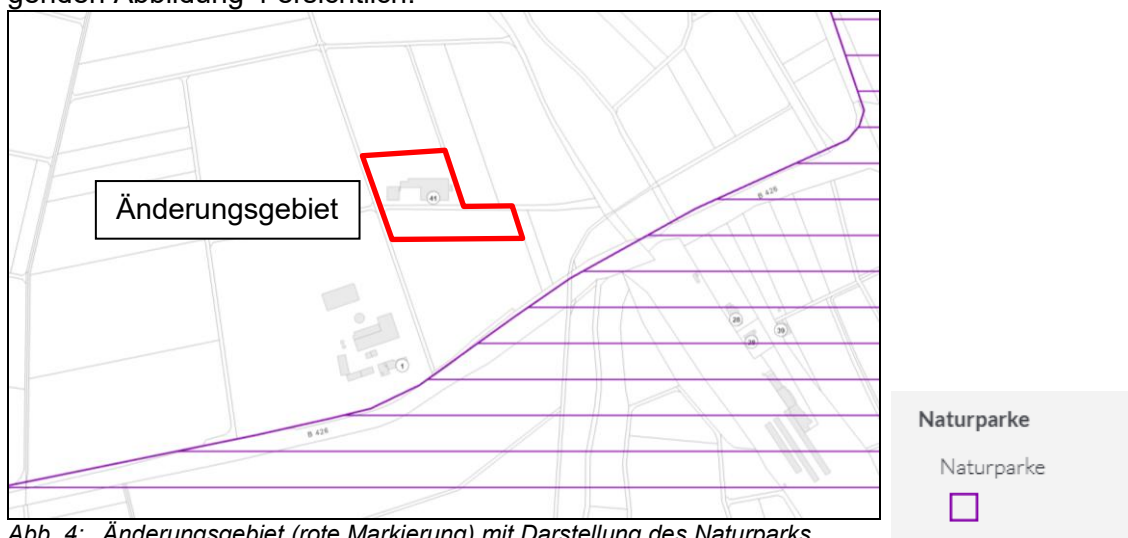


Abb. 4: Änderungsgebiet (rote Markierung) mit Darstellung des Naturparks Bergstraße-Odenwald, unmaßstäblich
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung; Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Natureg Viewer)

3.3 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt aus dem Jahr 2011 ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Auch die angrenzenden Areale unterliegen dieser Darstellung.

Im Osten verläuft eine als „Fläche für den Verkehr – Bahnanlage“ ausgewiesene Eisenbahnanlage in Nordwest-Südost-Richtung.

Im Westen, etwa 90 Meter vom Plangebiet entfernt, verläuft eine „Oberirdische Versorgungsleitung – Strom (110 kV)“.

Im Süden liegen „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege“. Südlich der Bundesstraße B 426 wird die Grenze einer Wasserschutzzone nachrichtlich übernommen.

Die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans sind in der nachfolgenden Abbildung 5 ersichtlich.

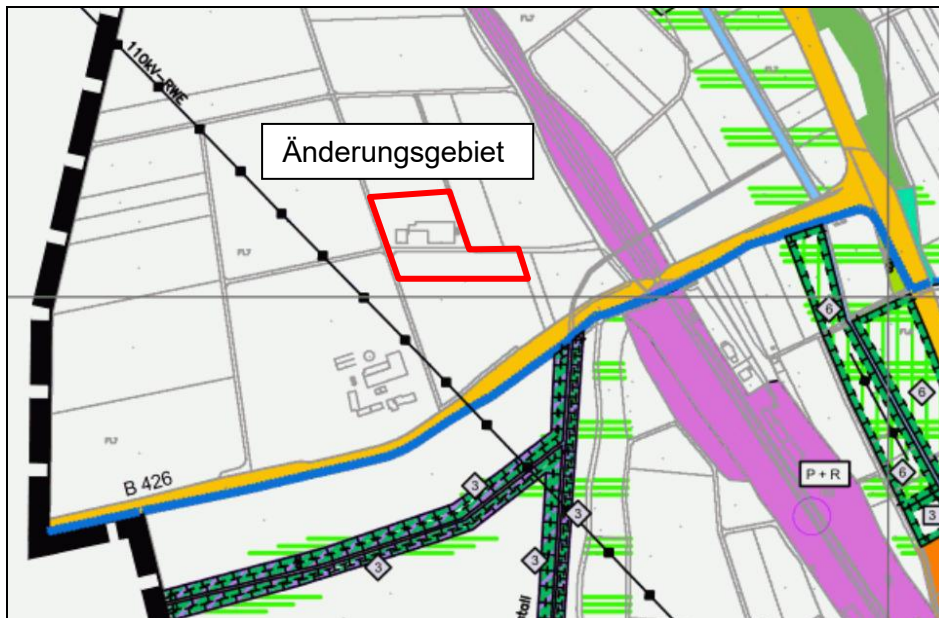


Abb. 5: Auszug Flächennutzungsplan 2011 mit Lage des Änderungsgebietes
Quelle: Stadt Groß-Umstadt

Zur Umsetzung der Planung muss der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB teilbereichsbezogen geändert werden. Hierzu wird die teilbereichsbezogene 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Sonnenhof“ aufgestellt.

4 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Wiebelsbach ca. 500 m nordwestlich des Bahnhofes Groß-Umstadt-Wiebelsbach.

Bezüglich der topographischen Situation weisen das Änderungsgebiet bzw. die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen eine Zweiteilung auf. So sind die Flächen südlich des landwirtschaftlichen Erschließungsweges weitestgehend

eben. Die nördlich des Weges liegenden Bereiche mit den bereits derzeit vorhandenen baulichen Anlagen des Aussiedlerhofes steigen topographisch nach Norden bzw. Nordwesten an.

Zum Bestand gehören ein zweigeschossiges Wohnhaus am Hang, Garagen sowie mehrere Wirtschaftsgebäude und Hallen mit Sattel- und Pultdächern. Ein Teil der Hallen dient als Werkstatt und Lager, während der offene Bereich zur Unterstellung landwirtschaftlicher Maschinen genutzt wird. Das Wohnhaus, die Garage und die Wirtschaftsgebäude umschließen eine gemeinsame Hoffläche. Innerhalb dieser Hoffläche befindet sich eine rund 80 m² große biologische Schilfkläranlage.



Abb. 6: Luftbild von Änderungsgebiet und Umgebung (unmaßstäblich)

Quelle: Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Das Umfeld des Wohnhauses wird durch großkronige Laubbäume, insbesondere Nuss- und Obstbäume, geprägt und erhält dadurch eine markante landschaftliche Struktur.

Südlich des landwirtschaftlichen Weges befinden sich Acker- und Grünlandflächen, die überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Insgesamt ist das Plangebiet durch diese Nutzungsintensität gekennzeichnet und weist daher nur eine geringe ökologische Wertigkeit auf; die vorhandenen Laubbäume tragen jedoch wesentlich zur landschaftlichen Gliederung und ökologischen Aufwertung bei.

Der Sonnenhof ist über einen asphaltierten landwirtschaftlichen Weg mit der Bundesstraße 426 verbunden, dessen Zufahrt westlich der Bahnunterführung liegt. Südöstlich schließen landwirtschaftlich genutzte Lagerflächen mit einem Traktorunterstand an.

5 Planung

Für den Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Sonnenhof“ im Außenbereich nordwestlich des Stadtteils Wiebelsbach bestehen seitens der Stadt geänderte Planungsabsichten gegenüber den Darstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

Die Stadt beabsichtigt daher, die bebauten Bereiche des Geltungsbereiches der vorliegenden teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Sonnenhof“ als „Sondergebiet (SO) – Veranstaltungen, Gewerbe und Wohnen“ darzustellen.

Darüber hinaus werden die im Norden und Westen des Geltungsbereichs gelegenen Freiflächen als „Grünfläche – Hausgarten“ dargestellt, um die Eingrünung bzw. Durchgrünung zu den benachbarten Flächen sicherzustellen.

Die im Süden des Geltungsbereichs gelegene Freifläche wird als „Grünfläche – Veranstaltungsfläche“ ausgewiesen. Dadurch wird die Errichtung baulicher Anlagen für Open-Air-Events, Outdoor-Trauungen sowie eine Grillhütte ermöglicht.

Um eine angemessene grüne Einfassung des Baugrundstücks sicherzustellen, wird entlang der nördlichen Grenze, eines Teils der östlichen Grenze sowie der südlichen Grenze des Plangebietes eine „landschaftsplanerisch notwendige Anpflanzung“ vorgesehen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch den zuständigen Versorgungsträger, die e-netz Südhessen AG, durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Stadt und wird durch die bereits vorhandenen Leitungen sichergestellt und ggf. durch weitere bauliche Anlagen ergänzt.

Östlich des Plangebietes ist eine Freiflächen-Photovoltaikanlage auf den Flurstücken Flur 7, Nr. 28 und 29 vorgesehen. Für dieses Vorhaben besteht bereits Baurecht.

Das Gebiet wird an das bestehende Entsorgungsnetz angeschlossen, wobei im Zusammenhang mit der Umnutzung des Aussiedlerhofes derzeit nicht von einer wesentlichen Mehrbelastung für die öffentliche Kanalisation ausgegangen wird.

Kenntnisse über Bodenbelastungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

7 Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes für den Autoverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer ist über einen asphaltierten landwirtschaftlichen Weg von der Bundesstraße 426 aus gewährleistet. Die Zufahrt befindet sich auf der nördlichen Seite der B 426, westlich der Bahn-Unterführung. Die Ausfahrt kann entweder auf demselben Weg zurück nach Osten oder entlang des Versorgungswegs östlich des

Aussiedlerhofs „Wehrwiesenhof“ erfolgen. Für die Ausfahrt bei großen Veranstaltungen kann gegebenenfalls eine temporäre Einbahnstraßenregelung vorgenommen werden.

Bezüglich der Anbindung an den ÖPNV wird die nächstgelegene Haltestelle „Groß-Umstadt-Wiebelsbach Bahnhof“ von den Buslinien GU3 und X71 sowie 671 (an Schultagen) angefahren.

Das Plangebiet liegt etwa 500 Meter (Luftlinie) nordwestlich des Bahnhofs Groß-Umstadt-Wiebelsbach und ist von dort aus in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar. 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.

8 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB.

Der Umweltbericht wird im Verlauf des weiteren Verfahrens erarbeitet und als gesonderter Teil der Begründung dieser als Anlage beigefügt.