

Christine Schimpf

Buckelgarten 2
64823 Groß-Umstadt
Telefon: 01712747046

► **Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Groß-Umstadt**

Stellungnahme zur möglichen Bebauung des Flurstücks 775/2, Flur 1, Gemarkung Wiebelsbach, Verlängerung Herrnwald

Sehr geehrte Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung, 18. Juni 2026

Wir, die Nachbarn des Flurstücks 775/2 haben mit Interesse von der Anfrage zur möglichen Bebauung des Flurstücks 775/2, Flur 1, Gemarkung Wiebelsbach, Kenntnis genommen.

Aus unserer Sicht bestehen erhebliche städtebauliche, landschaftsbezogene und umweltrelevante Bedenken gegen eine Bebauung dieser Fläche.

Das Grundstück liegt außerhalb der bestehenden zusammenhängenden Bebauung und stellt keine klassische Baulücke innerhalb des Ortsgefüges dar. Eine Wohnbebauung würde vielmehr zu einer Ausweitung des Siedlungsrandes in bislang unbebaute Freiflächen führen. Dadurch würde die bisherige klare Abgrenzung zwischen Ortslage und freier Landschaft geschwächt und ein weiterer Schritt in Richtung einer Zersiedelung des Ortsrandes erfolgen.

Darüber hinaus ist die Fläche nach dem derzeitigen Flächennutzungsplan als Garten- beziehungsweise Freifläche dargestellt. Diese Darstellung dokumentiert die bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt und den Willen, diesen Bereich von einer Wohnbebauung freizuhalten. Eine Abweichung hiervon sollte nur in besonders begründeten Ausnahmefällen erfolgen und nachvollziehbar dargelegt werden.

Besonders kritisch sehen wir die mögliche Präcedenzwirkung einer Genehmigung. Die Zulassung eines Wohnhauses auf dieser Fläche könnte weitere Bauwünsche auf benachbarten Grundstücken nach sich ziehen und damit schrittweise zu einer Ausdehnung der Bebauung in den Freiraum führen. Dies würde langfristig die gewachsene Siedlungsstruktur Wiebelsbachs verändern.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass sich das Grundstück in räumlicher Nähe zu einem Wasserschutzgebiet befindet. In solchen sensiblen Bereichen sollten vorsorgender Boden- und Grundwasserschutz sowie der Erhalt möglichst großer unversiegelter Flächen besonderes Gewicht erhalten. Die derzeit unversiegelte

Fläche trägt zur natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser und damit zur Grundwasserneubildung bei. Aufgrund der Nähe zum Wasserschutzgebiet kommt dieser Funktion eine besondere Bedeutung zu. Eine Bebauung würde zu einer dauerhaften Versiegelung führen und die natürlich Wasseraufnahme sowie die Schutzfunktion des Bodens für den Wasserhaushalt beeinträchtigen. Gerade in Trinkwassergewinnungsgebieten, ist die Neubildung von Grundwasser im öffentlichen Interesse. Bitte bedenken Sie, dass Wiebelsbach ein sehr wichtiger Bestandteil der Wasserversorgung in Groß-Umstadt und daraus nicht mehr wegzudenken ist.

Aus Sicht des Ortsbildes ist zudem zu berücksichtigen, dass die Fläche derzeit einen Übergangsbereich zwischen bebautem Ortsrand und offener Landschaft bildet. Dieser Übergang trägt wesentlich zum charakteristischen Erscheinungsbild des Ortsteils bei. Eine zusätzliche Wohnbebauung würde diesen Freiraum dauerhaft verändern.

Ergänzend bitten wir, die naturschutzfachliche Bedeutung des Grundstücks zu berücksichtigen. Nach unseren Beobachtungen werden auf dem Grundstück regelmäßig Eidechsen gesichtet; vermutlich handelt es sich dabei um Zaun- oder Mauereidechsen. Beide Arten sind in Deutschland besonders geschützt und unterliegen den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sowie – je nach Art – den Vorgaben der FFH-Richtlinie.

Darüber hinaus wurden auf dem Grundstück und in dessen unmittelbarer Umgebung wiederholt Fledermäuse beobachtet. Sämtliche Fledermausarten in Deutschland sind streng geschützt und genießen einen besonderen Schutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowie nach europäischem Naturschutzrecht. Die vorhandenen Gehölzstrukturen, Gebäude- und Gartenbereiche könnten potenzielle Jagd-, Ruhe- oder Quartierhabitate darstellen.

Ferner wurden nach unseren Beobachtungen auch Feuersalamander gesichtet.

Diese Art ist ebenfalls besonders geschützt und aufgrund ihrer spezifischen Lebensraumsprüche naturschutzfachlich von besonderer Bedeutung. Das Vorkommen des Feuersalamanders kann auf ökologisch wertvolle Strukturen und geeignete Lebensbedingungen im betroffenen Bereich hinweisen.

Die vorhandenen Garten- und Randstrukturen mit ihren Sonnenplätzen, Versteckmöglichkeiten, Gehölzen sowie unversiegelten Bereichen stellen insgesamt potenziell geeignete Lebensräume für verschiedene geschützte Tierarten dar. Vor einer Entscheidung über eine Bebauung sollte daher geprüft werden, ob geschützte Arten tatsächlich auf dem Grundstück vorkommen und welche artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen sind. Eine Bebauung könnte zum Verlust oder zur Beeinträchtigung von Lebensstätten führen und wäre daher auch unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten sorgfältig zu bewerten.

Zur Anwendbarkeit des § 246e BauGB („Bauturbo“)

Seit dem 30. Oktober 2025 ist § 246e BauGB in Kraft. Diese Experimentierklausel ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen vom geltenden Planungsrecht zur Schaffung von Wohnraum.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass § 246e BauGB im vorliegenden Fall nicht anwendbar ist, und zwar aus folgenden Gründen:

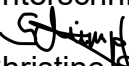
- **Kein siedlungsnaher Außenbereich:** § 246e BauGB setzt einen räumlichen Zusammenhang zu einem Innenbereich (§ 34 BauGB) oder einem Bebauungsplan voraus. Das Flurstück 775/2 grenzt lediglich randlich an bebaute Bereiche und erfüllt dieses Kriterium nicht in ausreichender Weise.
- **Zustimmungserfordernis der Gemeinde:** Gemäß § 246e BauGB bedürfen Abweichungen der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde. Eine entsprechende Zustimmung des Stadtrats oder Magistrats der Stadt Groß-Umstadt ist nach unserem Kenntnisstand nicht erfolgt.
- **Artenschutz und Umweltrecht als Grenze:** Auch § 246e BauGB entbindet nicht von den Vorgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Eine Genehmigung ohne vorherige artenschutzrechtliche Prüfung wäre auch im Rahmen dieser Vorschrift rechtlich nicht tragfähig.
- **Strategische Umweltprüfung:** Für Außenbereichsvorhaben mit erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 246e BauGB ist regelmäßig eine strategische Umweltprüfung (SUP) nach §§ 38 ff. UVPG erforderlich. Eine solche Prüfung liegt nach unserem Kenntnisstand nicht vor.

Eine Berufung auf § 246e BauGB wäre daher im vorliegenden Fall rechtlich nicht belastbar. Wir bitten die Bauaufsichtsbehörde, diesen Aspekt im Genehmigungsverfahren ausdrücklich zu prüfen und festzustellen.

Wir bitten den Magistrat daher, die städtebaulichen, wasserwirtschaftlichen, landschaftsbezogenen und ortsbildprägenden Belange sorgfältig abzuwägen und sich für den Erhalt der Fläche in ihrer bisherigen Funktion einzusetzen. Außerdem bitten wir um die Einholung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP Stufe II). Aus den genannten Gründen halten wir eine Bebauung des Flurstücks 775/2 für nicht sachgerecht.

Mit freundlichen Grüßen

-Stellvertretend für weitere Nachbarn-
Unterschriften können gerne nachgereicht werden


Christine Schimpf