

Stadt Groß-Umstadt

Flächennutzungsplan, 1. Änderung in den Stadtteilen Kleestadt und Wiebelsbach

B e g r ü n d u n g

Verfahren nach § 3 (2) BauGB

Entwurf

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.: PB30025-P
Bearbeitet: Juli 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung.....	2
2	Übergeordnete Planungen	2
2.1	Stadtteil Kleestadt	2
2.2	Stadtteil Wiebelsbach:.....	3
3	Lage, Umfeld und Bestand des Plangebietes	4
3.1	Stadtteil Kleestadt:	4
3.2	Stadtteil Wiebelsbach:.....	5
4	Flächennutzungsplan 2011	6
4.1	Stadtteil Kleestadt:	6
4.2	Stadtteil Wiebelsbach:.....	7
5	Planung	7
5.1	Stadtteil Kleestadt:	7
5.2	Stadtteil Wiebelsbach:.....	9
6	Ver- und Entsorgung / Verkehr	9
6.1	Stadtteil Kleestadt:	9
6.2	Stadtteil Wiebelsbach:.....	10
7	Artenschutzrechtliche Fachbeiträge	10
7.1	Kleestadt:.....	10
7.2	Stadtteil Wiebelsbach:.....	11
8	Umweltprüfung	11
9	Städtebauliche Daten	12
9.1	Kleestadt:	12
9.2	Stadtteil Wiebelsbach:.....	12
10	Denkmalschutz	12
10.1	Kleestadt:	12
10.1	Wiebelsbach:.....	13
11	Bodenbelastungen	13

Anlage

1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung im Stadtteil Kleestadt ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der am nordwestlichen Ortsrand gelegenen Flächen. Aufgrund des geringeren Erschließungsaufwandes und mit Blick auf den nunmehr mittel- bis langfristig zu erwartende geänderte Nutzungsperspektive des an der L 3065 / Langstädter Straße gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes soll die zukünftige bauliche Entwicklung im Bereich der Langstädter Straße erfolgen. Entsprechend soll auf die bisher vorgesehene bauliche Entwicklung am südöstlichen Ortsrand von Kleestadt - wie sie der Flächennutzungsplan 2011 der Stadt bisher darstellt - verzichtet werden.

Im Stadtteil Wiebelsbach soll ergänzend eine kleinere gut erschließbare Fläche im Sinne einer Ortsabrundung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Stadtteil Kleestadt

Bei einer Überlagerung des Geltungsbereiches der 1. Änderung mit den inhaltlichen Aussagen und Darstellungen des Regionalplanes Südhessen 2010 für das Plangebiet im Nordwesten von Kleestadt (geplante Neuausweisung) wird ersichtlich, dass unterschiedliche regionalplanerische Zielsetzungen tangiert werden:

- „Vorranggebiet Siedlung“ im westlichen Plangebietsteil
- „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ im mittleren Plangebietsteil
- „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ im östlichen Plangebietsteil
- „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ in Überlagerung der beiden vorgenannten Ausweisungen.

Für das Plangebietsteil im Südosten von Kleestadt, auf dessen bauliche Entwicklung zukünftig verzichtet werden soll, trifft der Regionalplanes Südhessen 2010 die Aussagen:

- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“
- „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“

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

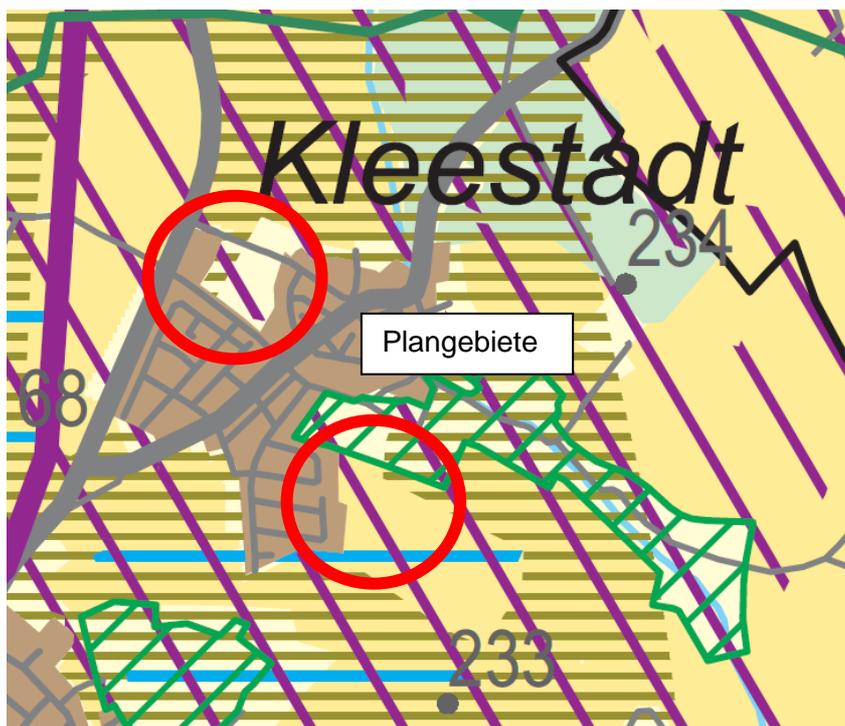


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (Stadtteil Kleestadt)

2.2 Stadtteil Wiebelsbach:

Für den Bereich des Plangebietes im Stadtteil weist der Regionalplan Südhessen 2010 ein „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus.

Die Aussagen des Regionalplanes Südhessen 2010 sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

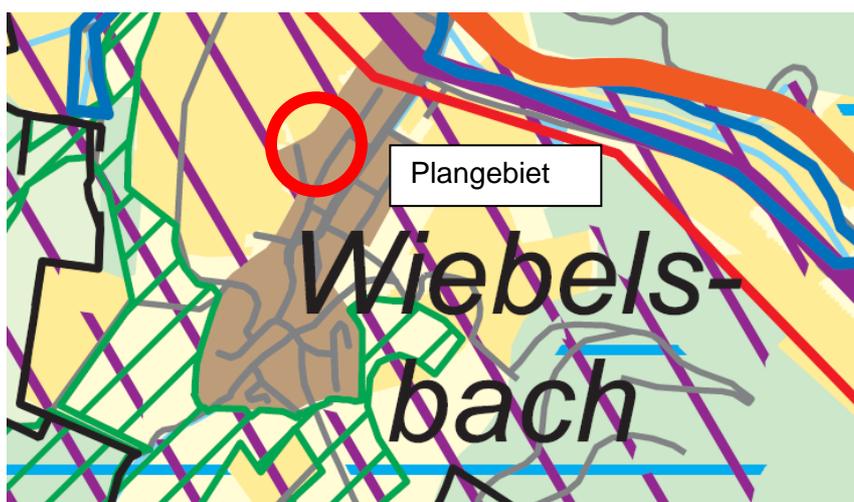


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (Stadtteil Wiebelsbach)

3 Lage, Umfeld und Bestand des Plangebietes

3.1 Stadtteil Kleestadt:

Die Änderungsgebiete in Kleestadt liegen im Nordwesten bzw. im Südosten des Stadtteils.

Der im Nordwesten gelegene Teilbereich liegt unmittelbar östlich der Landesstraße 3065 und nördlich der Straße „Am Heimgesberg“. In Ost – West-Richtung, von der Landesstraße aus das Plangebiet querend, verläuft die Langstädter Straße.

Wie dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen ist, wird der westliche Teil des Änderungsgebietes derzeit durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Hieran schließen sich Flächen an, die zum Teil landwirtschaftlich, überwiegend jedoch in Form von Gärten genutzt werden. Neben Grabgärten werden diese als Freizeitgarten genutzt. Diese Flächen erstrecken sich bis zu den der bebauten Ortslage vorgelagerten Kleingärten.



Abb. 3: Luftbild (Quelle: www.geoportal.hessen.de) mit Geltungsbereich

Der bisher für eine Baulandausweisung vorgesehene südöstliche Plangebietsteil in Kleestadt ist derzeit als intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen zu beschreiben.



Abb. 4: Luftbild (Quelle: www.geoportal.hessen.de) mit Geltungsbereich

3.2 Stadtteil Wiebelsbach:

Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten von Wiebelsbach westlich der Wohnbebauung am „Rohrwiesenweg“ und südlich der Odenwaldbahn.



Abb. 5: Luftbild (Quelle: www.geoportal.hessen.de) mit Geltungsbereich

Die Fläche lässt sich derzeit als Teilfläche einer Streuobstwiese beschreiben, die vereinzelt mit Obstbäumen bestanden ist.

4 Flächennutzungsplan 2011

4.1 Stadtteil Kleestadt:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2011 stellt das im nordwestlichen von Kleestadt gelegene Änderungsgebiet derzeit noch in seinem westlichen Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, die übrigen Flächen werden als „Grünflächen – Parkanlage, Hausgärten / Sonstige Gärten, Sportplatz“ dargestellt.

Das im Südosten gelegene zweite Änderungsgebiet ist als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt, wobei entlang der Außengrenzen eine „Landschaftsplanerisch notwendige Anpflanzung“ ausgewiesen ist.

Die einzelnen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes 2011 werden aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

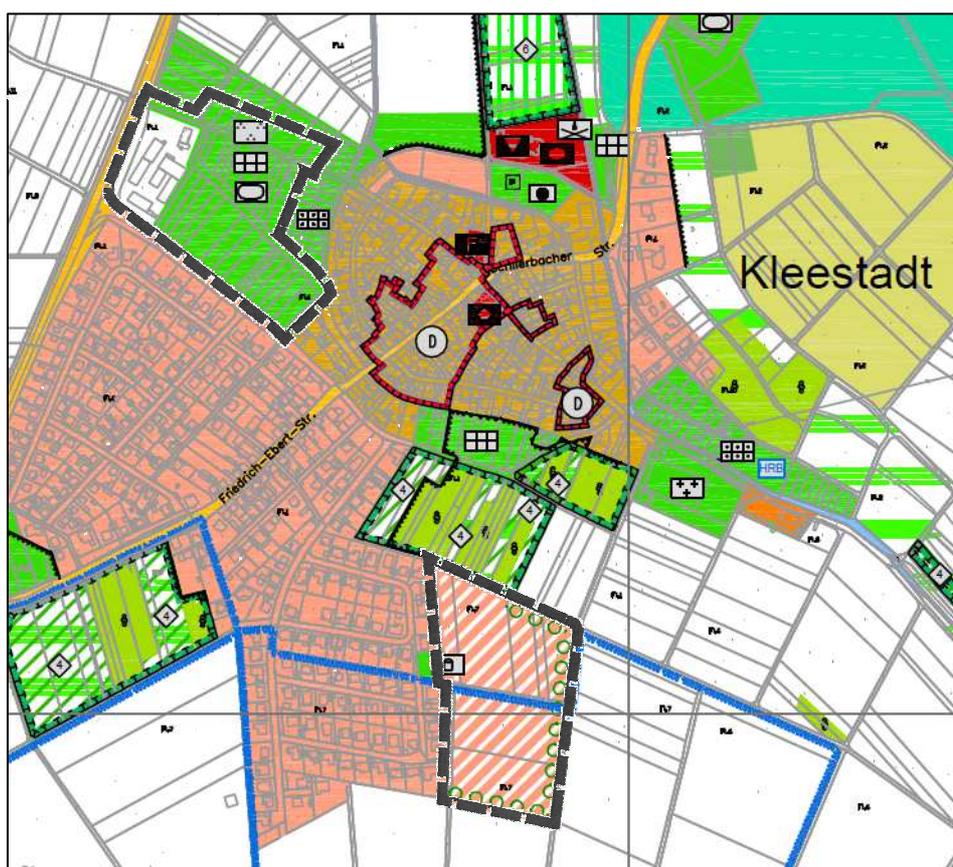


Abb.6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2011

4.2 Stadtteil Wiebelsbach:

Das in Wiebelsbach gelegene Änderungsgebiet ist Teil einer Fläche, die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Obstwiese, geplant“ dargestellt ist. Darüber hinaus ist das Plangebiet selbst auch als „Besonders geschütztes Biotop gemäß Landschaftsplan – Obstwiese“ dargestellt.

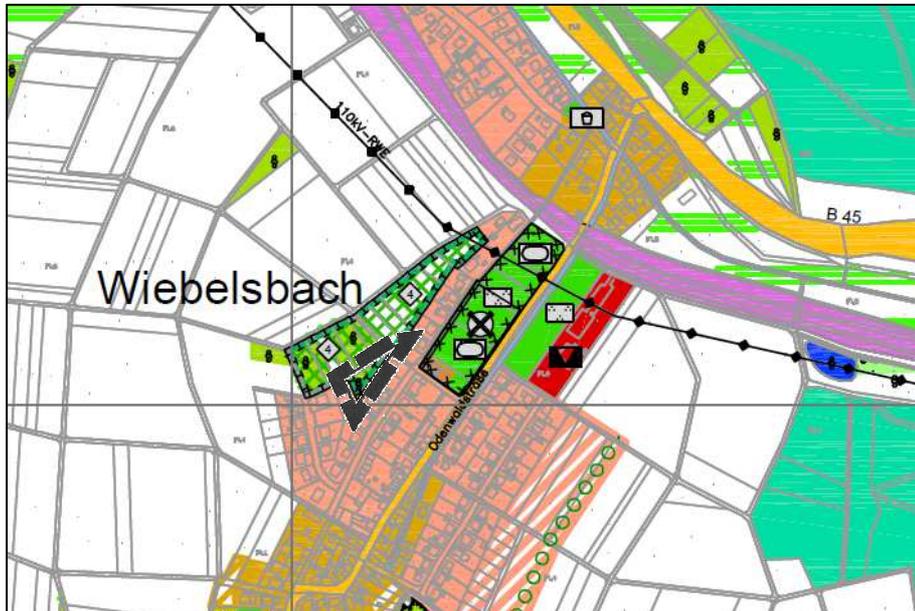


Abb.7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2011

5 Planung

5.1 Stadtteil Kleestadt:

Für die Geltungsbereiche des 1. Änderungsplanes im Stadtteil Kleestadt bestehen seitens der Stadt geänderte Planungsabsichten gegenüber den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2011. Diese bestehen, wie in Kapitel 1 bereits erläutert, insbesondere darin - mit Blick auf die günstigeren Erschließungsvoraussetzungen der unmittelbar an der Landesstraße 3065 gelegenen Flächen und die mittel- bis langfristig absehbare Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes - die zukünftige bauliche Entwicklung im Nordwesten von Kleestadt vorzunehmen und statt dessen die im Flächennutzungsplan im Südosten dargestellten Wohnbauflächen zugunsten einer Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“ aufzugeben.

Die Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes werden dabei als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt, um an dieser Stelle auch in Zukunft auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein breites Nutzungsspektrum daraus entwickeln zu können, mit den jeweils hier zulässigen Nutzungen.

Getrennt wird dieser Bereich durch einen Grünstreifen mit der Darstellung „Grünflächen – Hausgärten/Sonstige Gärten“ zu den weiter im Osten dargestellten „Wohnbauflächen, geplant“.

Zum Außenbereich hin ist dabei entlang der nördlichen Grenze der dargestellten Wohnbauflächen eine „landschaftsplanerisch notwendige Anpflanzung“ dargestellt, um hier zukünftig eine Ortsrandeingrünung zu erzielen, deren Ausgestaltung und Umfang auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln ist.

Die im Rahmen des Scoping-Verfahrens vorgebrachte Anregung zur Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht aufgegriffen, da erst bei Vorliegen einer städtebaulichen Konzeption und weitergehender Angaben, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung für sinnvoll erachtet wird.

Die einzelnen geplanten Darstellungen des 1. Änderungsplanes können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

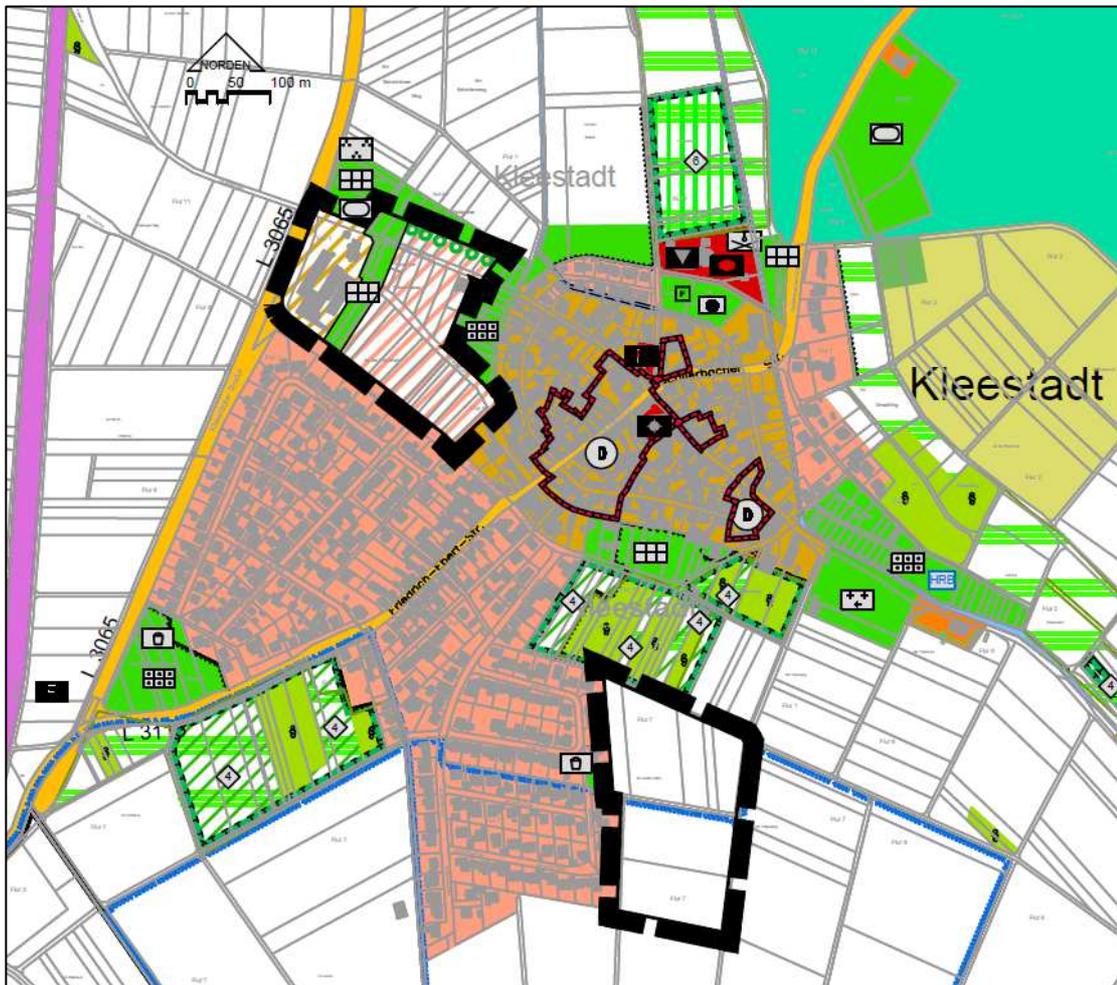


Abb. 8: Auszug aus dem Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Kleestadt

5.2 Stadtteil Wiebelsbach:

Mit Blick auf die bestehende Erschließung und Lage des Grundstückes erfolgt im Sinne einer Ortsabrundung eine Darstellung als „Wohnbaufläche, geplant“.

Die geplante Darstellung des 1. Änderungsplanes kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

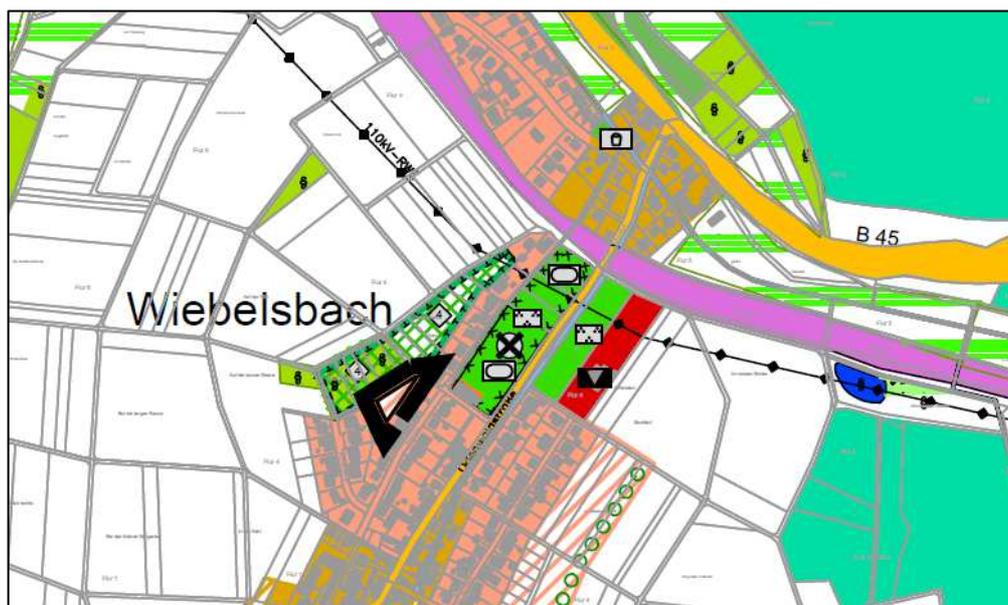


Abb. 9: Auszug aus dem Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Wiebelsbach

6 Ver- und Entsorgung / Verkehr

6.1 Stadtteil Kleestadt:

Die Erschließung der neuen Baufläche für den Autoverkehr kann über die angrenzende Landesstraße 3065 und die Langstädter Straße bzw. über die Straße „Am Heimgesberg“ bzw. „Triebshohl“ erfolgen.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist über die Buslinie K 67 und die Haltestelle „Am Heimgesberg“ gewährleistet, die unmittelbar südlich Plangebietes liegt.

Die Stromversorgung wird durch den zuständigen örtlichen Versorgungsträger durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ebenso wie die Entsorgung erfolgt durch die Stadt und soll durch Ergänzung der bestehenden Netze sichergestellt werden.

6.2 Stadtteil Wiebelsbach:

Die Erschließung wird über die bereits bestehende Stichstraße vom Rohrwiesenweg aus sichergestellt. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Am Sportplatz“ befindet sich in ca. 200m Entfernung (K69, 671,678, 681)

Die Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss an das bestehende Netz erfolgen.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden dann auch vor dem Hintergrund einer dann auch vorliegenden städtebaulichen Planung, die Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung trifft, die weiteren wasserwirtschaftlichen Belange abzarbeiten sein.

Nach Angaben der Stadtwerke hat das jeweilige Kanalnetz in Kleestadt und Wiebelsbach mit den derzeitigen Einwohnerzahlen die rechnerische Belastungsgrenze nahezu erreicht habe und es ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu klären, wie eine Ertüchtigung (Rückhaltebecken) eingerichtet werden kann.

Eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ im Rahmen einer Ortsabrundung wird städtebaulich als sinnvoll erachtet. Diese ist im vorliegenden Falle auch zu sehen im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung. Auf Bebauungsplanebene ist sodann, abhängig von Art und Maß der baulichen Nutzung, eine gesicherte Erschließung nachzuweisen, ohne die eine Bebaubarkeit der Flächen nicht gegeben ist und es sind Festsetzungen zur maximalen Bebaubarkeit zu treffen. An der Zielsetzung, mit der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den im Stadtteil Wiebelsbach gelegenen Teil des Geltungsbereiches im Sinne einer Ortsabrundung eine kleine Fläche ergänzend an bestehende Wohnbauflächen ebenfalls als Wohnbaufläche darzustellen, wird deshalb festgehalten.

7 Artenschutzrechtliche Fachbeiträge

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden für die beiden Plangebiete artenschutzrechtliche Fachbeiträge erstellt.

7.1 Kleestadt:

Für das Plangebiet im Stadtteil Wiebelsbach kommt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass, „...vorbehaltlich einer auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch durchzuführenden vertiefenden Untersuchung nach dem vorliegenden Kenntnisstand zusammengefasst werden kann, dass bei den durch das geplante Vorhaben betroffenen FFH-Anhang-IV-Arten und den europäischen Vogelarten die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsausgleichsmaßnahmen erhalten bleibt. Auch bleiben Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikanten Erhöhungen des Mortalitätsrisikos aufgrund der Vorbelastung aus. Somit werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinien die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Es werden daher keine Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 und 2 BNatSchG für das Vorhaben benötigt.

Allerdings sind Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität im Bebauungsplanverfahren zu beachten und umzusetzen, so beispielsweise die zeitliche Einschränkung der Rodungsarbeiten oder die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Nistkästen bzw. zur Entwicklung und Optimierung baumbestandenen Grünlandes

7.2 **Stadtteil Wiebelsbach:**

Für das Plangebiet im Stadtteil Wiebelsbach kommt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass „...vorbehaltlich einer auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ggf. noch durchzuführenden vertiefenden Untersuchung nach vorliegendem Kenntnisstand zusammengefasst werden kann, dass bei den durch das geplante Vorhaben betroffenen FFH-Anhang-IV-Arten und den europäischen Vogelarten die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erhalten bleibt.

Auch bleiben Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos aufgrund der Vorbelastung aus. Somit werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Es wird daher keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 BNatSchG für das Vorhaben benötigt.“

Auch hier sind Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu beachten und umzusetzen. Beispielsweise die zeitliche Einschränkung der Rodungsarbeiten oder die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Nistkästen.

8 **Umweltprüfung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden 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.

Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Diese Umweltprüfung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unter Einbeziehung der verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter) **keine** erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Neben der Auswertung von bestehenden Datengrundlagen und den Inhalten des Landschaftsplanes der Stadt Groß-Umstadt wurden – wie bereits unter Pkt. 7 der vorliegenden Begründung dargelegt - artenschutzrechtliche Fachbeiträge zu den Planungsflächen erarbeitet. Bei Betrachtung des Umweltberichtes und der dort vorgenommenen Bewertung bzw. den dort dargelegten zusätzlich erforderlichen Verfahrensschritten wird ersichtlich, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Überprüfung dieser artenschutzrechtlichen Situation vorzunehmen ist. Auch wird in dieser Absichtung auf die nachfolgende Planungsebene erörtert, dass für Teilflächen weitere Untersuchungen im Rahmen von Bodendenkmälern bzw. Maßnahmen zum Monitoring vorzunehmen sind.

Darüber hinaus bedarf es auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes beim nordwestlichen Geltungsbereich im Stadtteil Kleestadt (Flurstück Nr. 734) und beim Geltungsbereich im Stadtteil Wiebelsbach eines Ausnahmeantrags bei Inanspruchnahme der Biotope gemäß § 30 BNatSchG. So wird im Umweltbericht dargelegt, dass bei diesen beiden Geltungsbereichen in Streuobstweisen eingegriffen wird die unter den o.g. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes fallen.

Dies bedeutet, dass bei der Konkretisierung der Planung bzw. Umsetzung auf Ebene des verbindlichen Bauleitplanes eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist. Gemäß § 30 Abs. 3 kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

9 Städtebauliche Daten

9.1 *Kleestadt:*

<u>Plangebiet Nordwest:</u> gesamt	ca. 4,14 ha
Gemischte Baufläche:	ca. 1,01 ha
Grünflächen – Hausgärten / Sonstige Gärten	ca. 0,52 ha
Wohnbauflächen, geplant:	ca. 2,61 ha

<u>Plangebiet Südost:</u> gesamt	ca. 3,7 ha
Flächen für die Landwirtschaft:	ca. 3,7 ha

9.2 *Stadtteil Wiebelsbach:*

<u>Plangebiet</u> gesamt	ca. 0,08 ha
Wohnbauflächen, geplant:	ca. 0,08 ha

10 Denkmalschutz

10.1 *Kleestadt:*

Von Seiten von hessenArchäologie wurde darauf hingewiesen, dass im Umfeld des Plangebietes zwei Bodendenkmäler bekannt sind. Dies sei durch die Auswertung aktueller Luftbilder bekräftigt worden.

Es sei damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 und 19 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalrechtlich genehmigungsverfahren zu gelangen, sei als Ergänzung eine archäologische Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung erforderlich.

Als vorbereitende Untersuchung sollte dabei eine geophysikalische Prospektion durchgeführt werden von deren Ergebnis abhängig sei, inwieweit weiterer archäologische Untersuchungen erforderlich seien.

Diese Ausführungen wurden auf Ebene der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Anlass genommen, einen entsprechenden Hinweis auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern aufzunehmen.

Bezüglich der Durchführung einer geophysikalischen Prospektion ist allerdings auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen, da dann auch die überplanten Flächen hinsichtlich Art und Umfang genauer bekannt sind.

10.1 Wiebelsbach:

Für das Plangebiet in Wiebelsbach wurden von Seiten von hessenArchäologie keine Bedenken vorgebracht.

11 Bodenbelastungen

Aus der Altflächendatei (ALTIS) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie ergeben sich für die beiden Plangebiete keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, schädliche Bodenverunreinigungen und /oder Grundwasserschäden.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Anlage

- Umweltbericht vom Planungsbüro für Städtebau göringer hoffmann bauer,
Entwurf Juli 2017