

Stadt Groß-Umstadt

Flächennutzungsplan, 1. Änderung in den Stadtteilen Kleestadt und Wiebelsbach

B e g r ü n d u n g

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: Januar 2018

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:	10
6	Ver- und Entsorgung / Verkehr	10
6.1	Stadtteil Kleestadt:	10
6.2	Stadtteil Wiebelsbach:	11
7	Artenschutzrechtliche Fachbeiträge.....	13
7.1	Kleestadt:	13
7.2	Stadtteil Wiebelsbach:	13
8	Umweltprüfung.....	14
9	Städtebauliche Daten.....	15
9.1	Kleestadt:	15
9.2	Stadtteil Wiebelsbach:	15
10	Denkmalschutz.....	15
10.1	Kleestadt:	15
10.2	Wiebelsbach:	16
11	Bodenbelastungen / Kampfmittel	16

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.

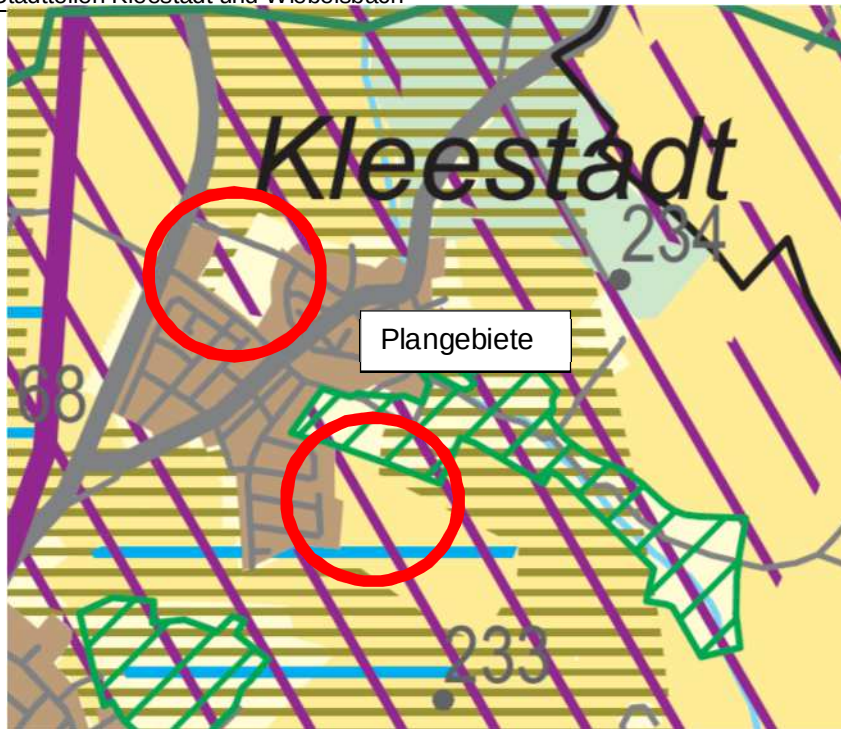


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (Stadtteil Kleestadt)

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.

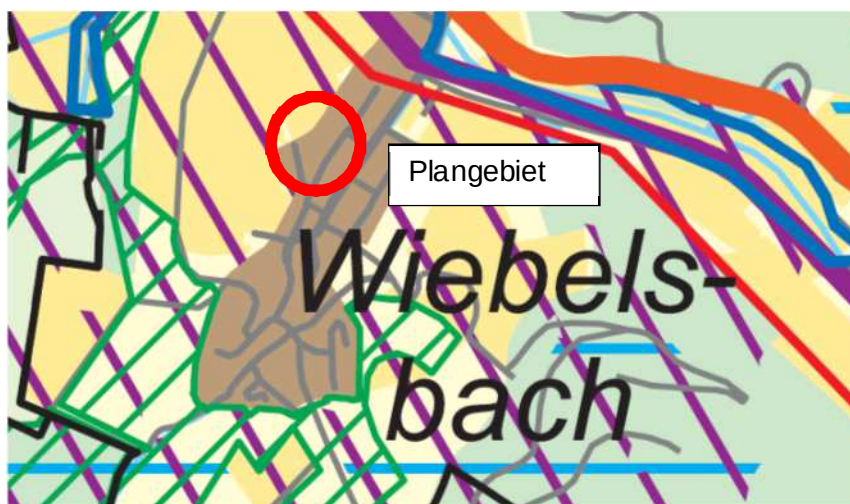


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (Stadtteil Wiebelsbach)

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:

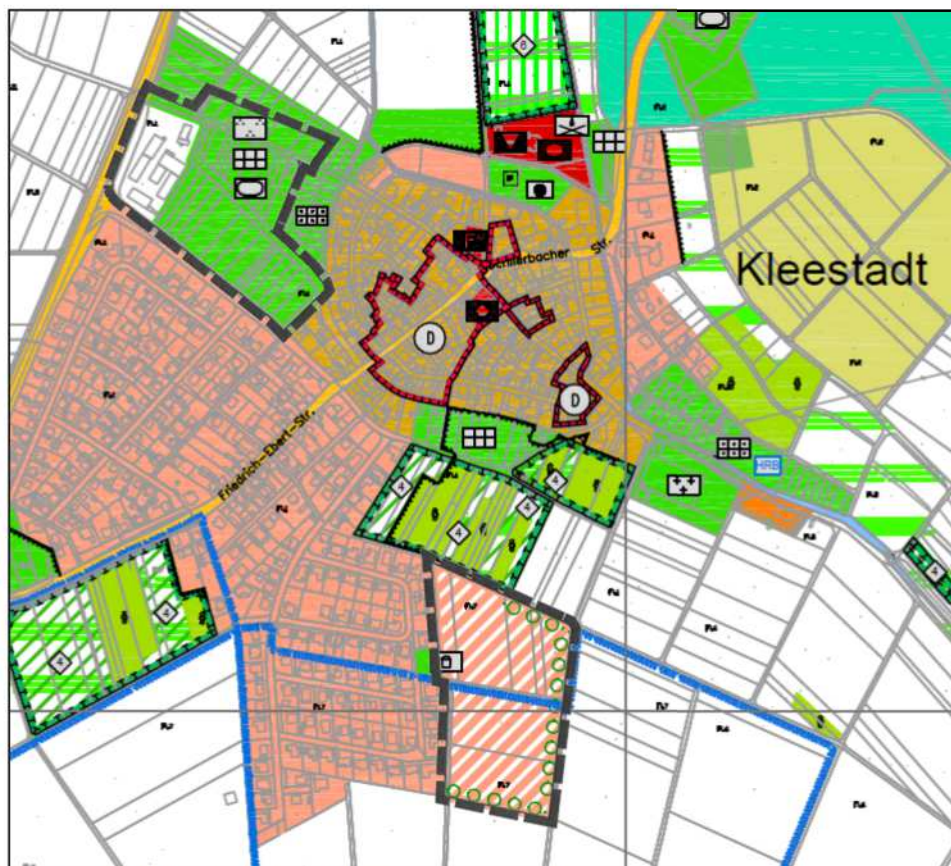


Abb.6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2011

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.

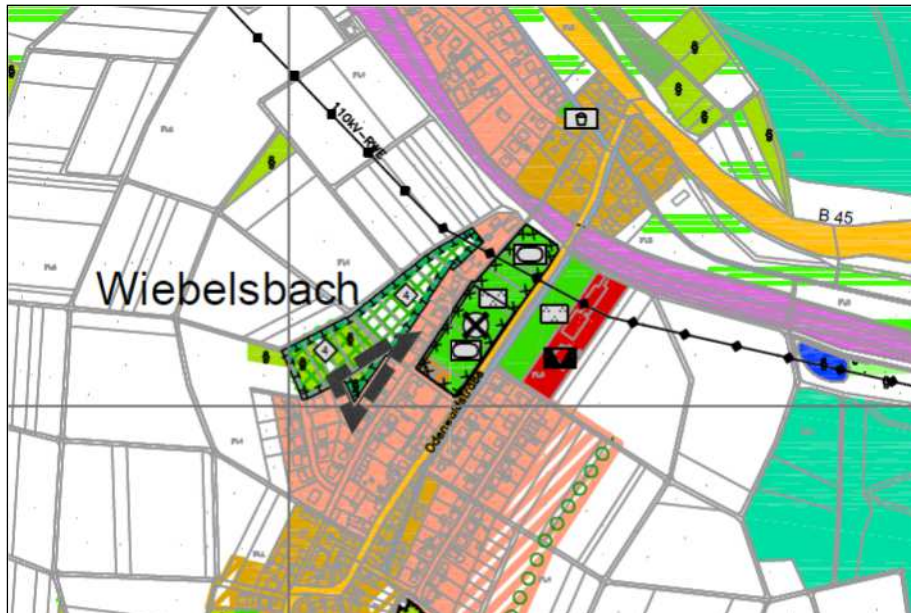


Abb.7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2011

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 im Rahmen des Planverfahrens vorgebrachte Anregung des Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, mit Blick auf den im nordwestlichen Teil des Änderungsgebietes im Stadtteil Kleestadt befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb die Problematik des Immissionsschutzes bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen, führt zu keiner Änderung der Planung.

Da mittel- bis langfristig die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes absehbar ist, kann zum Zeitpunkt der verbindlichen Bauleitplanung die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes im Verhältnis zur geplanten baulichen Entwicklung genauer

eingeschätzt werden. Ggf. ist dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit dem dann vorliegenden städtebaulichen Konzept ein entsprechendes Gutachten zu erstellen; sofern hier Konflikte zwischen geplanter Wohnbebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb noch absehbar sind.

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“.

Dabei wird laut Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Streuobstbestandes nördlich der Langstädter Straße im Stadtteil Kleestadt überplant.

Für diese erfolgt im Planbild der Vermerk auf ein „besonders geschütztes Biotop“ sowie ein textlicher Hinweis auf das Erfordernis von Ausnahmegenehmigungen nach § 30 BNatSchG bei einer Überplanung derselben.

Hierzu erläutert die vorgenannte Behörde, dass keine Ausnahmezulassung von den Verboten des § 30 BNatSchG notwendig werde, sofern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der Streuobstbestand erhalten werde und im Rahmen der geplanten Errichtung eines Gartens und Beseitigung des Bestandes erst dann zu prüfen sei, ob die Erteilung einer Ausnahmezulassung notwendig werde, werden für das anstehende Bebauungsplanverfahren zur Kenntnis genommen.

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.

Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, den Konflikt bzgl. der Verkehrsgerausche in die vorliegende Planung einzuarbeiten, untereinander und gegeneinander sachgerecht abzuwägen und ggf. Ersatzmaßnahmen festzusetzen und dies jetzt unter der Erstellung eines Gutachtens vorzunehmen, wird weiterhin nicht gefolgt.

Die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens, welches die Immissionen der angrenzenden Verkehrstrassen, der L 3065 als auch der weiter westlich gelegenen Bahntrasse berücksichtigt, kann sinnvoll erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, auf der Basis eines hierzu erarbeitenden städtebaulichen Konzeptes, ist die Erstellung einer solchen schalltechnischen Untersuchung notwendig und sinnvoll, da erst dann konkrete Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung als auch zur geplanten Anordnung der Gebäude und der Erschließungsstraße und somit konkrete Aussagen zum Schallschutz und ggf. erforderlichen schallschutztechnischen Maßnahmen getroffen werden können.

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



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

Im Rahmen des Planverfahrens wurde von Seiten der Bürgerschaft angeregt, die bislang außerhalb des Plangebietes im Stadtteil Kleestadt gelegenen Flurstücke Flur 1 Nr. 726 und 741 in den räumlichen Geltungsbereich einzubeziehen und als „Bauland“ auszuweisen. Das Flurstück Nr. 726 ist ebenso wie die benachbarten Flurstücke östlich davon (Nr. 725, 724 als auch 770/1) als Teil einer Grünzone zu sehen, zu der auch die weiter südlich gelegenen Kleingärten gehören. Das Flurstück Nr. 741 liegt nördlich davon und ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Anregung führte zu keiner Änderung der Planung, da im Rahmen der Abwägung an der Zielsetzung festgehalten wird, zwischen bestehendem Altort und neu geplantem Wohngebiet eine Grünzone in Form von Kleingärten bzw. Gärten zu erhalten und diese auch zur freien Landschaft hin fortzuführen.

Weitere Anregungen seitens der Bürgerschaft betrafen die Ausweisung der Flurstücke Flur 1 Nr. 730 und 738. Das Flurstück Nr. 730 liegt etwa zur Hälfte innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des 1. Änderungsplanes und ist als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Ergänzt um die Darstellung einer „landschaftsplanerisch notwendigen Anpflanzung“ zur Ortsrandeingrünung nach Osten. Die übrige Fläche ist als „Grünfläche“ dargestellt. Das Flurstück Nr. 738 als „Fläche für die Landwirtschaft“. Von einer Darstellung weiterer Flurstücke in Kleestadt als Wohnbauflächen wird abgesehen. Die nördliche Begrenzung der Bauflächendarstellung ist sinnvoll, um eine angemessene Ortsrandbegrünung in Form einer Gartenzone darzustellen.

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.

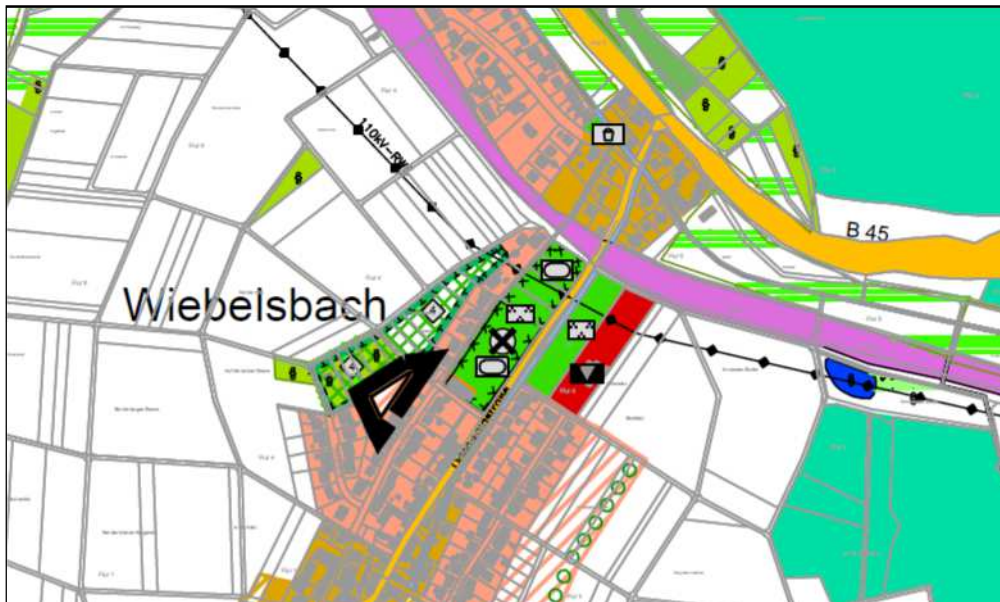


Abb. 9: Auszug aus dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Stadtteil Wiebelsbach

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Rahmen einer örtlichen Überprüfung der Biotopschutz beurteilt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Obstwiese auf der betroffenen Parzelle Nr. 146/3 nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop, hier Streuobstbestand, handelt, da die Mindestgrößen unterschritten sind.

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.

Von Seiten der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG wurde darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung der Stromversorgung eine Versorgungsfläche zur Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich ist.

Dieser Hinweis wird für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis für eine entsprechende Darstellung in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht gesehen. Dies gilt auch für den Hinweis auf einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen sowie die Information über die Ausführungsplanung, die Verlegung von neuen Versorgungsleitungen nach Abschluss der Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung sowie für den Hinweis, im Rahmen von Baumaßnahmen bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen die DIN 18920 und die technischen Richtlinien GW 125 zu beachten.

Beide Straßen „Langstädter Straße“ und „Triebshohl“ sind nicht ausgebaut und nicht gewidmet. Der Anschluss der „Langstädter Straße“ an die L 3065 ist mit Hessen Mobil zu klären.

Das vorhandene Kanalnetz hat mit der derzeitigen Einwohnerzahl die rechnerische und technische Belastungsgrenze erreicht.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ist zu klären, wie eine Ertüchtigung erfolgen kann.

Eine Ertüchtigung des Kanalnetzes in Kleestadt kann erst erfolgen, wenn eine komplette hydraulische Überrechnung des Kanalnetzes erfolgt ist.

Die Zubringerleitung von Klein-Umstadt nach Kleestadt weist Streckenabschnitte mit nur 125 mm im Durchmesser auf. Hierdurch ist die Versorgung von ganz Kleestadt bereits an der Leistungsgrenze. Eine Überrechnung der Leistungsfähigkeit ist notwendig. Eventuell ist eine 2. Versorgungsleitung von Klein-Umstadt aus zu verlegen. In der Straße „Triebshohl“ ist die Leitung zu verstärken. In der „Langstädter Straße“ ist ein Ringschluss zu der Straße „Hinter dem Haag“ vorzusehen. Die Erschließung dieses geplanten Baugebietes ist derzeit noch nicht gesichert.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein entsprechender Nachweis einer gesicherten Ver- und Entsorgung des geplanten Baugebietes zu erbringen.

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.

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

Das Grundstück Wiebelsbach, Rohrwiesenweg Flur 4 Nr. 146/3 hat bereits einen vorverlegten Trinkwasseranschluss im Grundstück liegen. Dieser ist von der Dimensionierung für ein Einzelhaus ausreichend. Sollten mehrere Wohneinheiten geplant sein, ist es nötig, eine Hauptversorgungsleitung aus dem Rohrwiesenweg Flur 4 Nr. 226/1 in den Stichweg Flur 4 Nr. 408 bis vor das Grundstück Rohrwiesenweg 8a zu verlegen.

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.

Die vonseiten des Bürgers im Rahmen des Planverfahrens vertretene Ansicht, wonach der Brandschutz für die im Stadtteil Wiebelsbach vorgesehene Wohnbauflächendarstellung komplett außer Acht gelassen werde und die Straße nicht den Anforderungen nach DIN 14090 entspreche und zudem für das Grundstück kein Hydrant zur Verfügung stehe, wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird hierfür jedoch nicht gesehen. Es bleibt bei der Zielsetzung, mit der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den im Stadtteil Wiebelsbach gelegenen Teil des Geltungsbereiches im Sinne einer Ortsabrundung als Wohnbaufläche darzustellen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange des Brandschutzes in die Abwägung einzustellen bzw. auch in diesem Sinne eine gesicherte Erschließung nachzuweisen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde von Seiten des Kreisausschusses des Kreises Darmstadt-Dieburg auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung hingewiesen. Dieser Hinweis wird für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Erst auf der Ebene eines Bebauungsplanes können im Zusammenhang mit Angaben zur Planung, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, fundierte Aussagen auch zu den einzelnen wasserwirtschaftlichen Belangen getroffen werden.

Ebenso wird der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, dass eine Stellungnahme zum Brand- und Katastrophenschutz erst erfolgen könne, wenn Art und Maß der baulichen Nutzung bekannt seien bzw. voraussichtlich mit einer Löschwasserversorgung von 1.600 l/min. bei 2 Bar Fließdruck zu rechnen sei, zur Kenntnis genommen. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auszuführen, dass erst auf Bebauungsplanebene konkreten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass durch Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Netze die Löschwasserversorgung grundsätzlich gewährleistet werden kann.

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.

Hierzu führt die Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg aus, dass aufgrund des Struktureichtums des Plangebietes und die dadurch bedingte Habitatsignung für bestimmte Vogel- und Fledermausarten dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Kartierung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (SAP) durchzuführen ist.

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.

zen. Beispielsweise die zeitliche Einschränkung der Rodungsarbeiten oder die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Nistkästen.

Nach Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg in ihrer Stellungnahme vom 27.11.2017 ist eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung für die verbindliche Bauleitplanung nicht erforderlich, sofern zeitnah (1 bis 2 Jahre nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes) ein Satzungsbeschluss herbeigeführt und die Vermeidungsmaßnahmen dann als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen bzw. die CEF-Maßnahmen ggf. vertraglich geregelt werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurden von Seiten der Bürgerschaft Bedenken bzgl. des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für den Änderungsbereich im Stadtteil Wiebelsbach geäußert. Diese führen zu keiner Änderung der Planung, da die zuständige Untere Naturschutzbehörde als Fachbehörde die vorliegende artenschutzrechtliche Potentialanalyse als fachlich angemessen und ausreichend erachtet. Gegebenenfalls ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, abhängig vom Zeitraum und Umfang der geplanten Bebauung, die vorliegende Untersuchung zu ergänzen bzw. zu überarbeiten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der in Wiebelsbach vorgesehenen Darstellung im 1. Änderungsplan als „Wohnbaufläche, geplant“ artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

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 Abschnkung 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 dem Geltungsbereich im Stadtteil Kleestadt in Streuobstwiesen 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:

Plangebiet Nordwest: 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

Plangebiet Südost: gesamt ca. 3,7 ha

Flächen für die Landwirtschaft: ca. 3,7 ha

9.2 Stadtteil Wiebelsbach:

Plangebiet 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 genehmigungsfähigen Verfahren 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 weitere 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 zu verweisen, da dann auch die überplanten Flächen hinsichtlich Art und Umfang genauer bekannt sind.

Der Verweis des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, auf die Stellungnahme vom 09.08.2016 und die darin vorgebrachten Ausführungen, wonach der Änderung des Flächennutzungsplanes vorerst nicht zugestimmt werden könne, da im Plangebiet in Kleestadt zwei Bodendenkmäler bekannt seien, führt zu keiner Änderung der Planung. Im vorliegenden Planentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung als auch in dem Begründungsentwurf wurde auf die vorhandenen Bodendenkmäler als auch das Erfordernis einer vorbereitenden Untersuchung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes hingewiesen. Ein Erfordernis, eine geophysikalische Prospektion des Geländes bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung durchzuführen, wird auch weiterhin nicht gesehen.

10.2 Wiebelsbach:

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

11 Bodenbelastungen / Kampfmittel

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.

Laut Kommunalem GIS liegt im Stadtteil Wiebelsbach ein Altlasteneintrag auf dem teilweise markierten Grundstück Wiebelsbach Flur 4 Nr. 146/7 vor. Dabei handelt es sich um das Gebäude Anwesen Rohrwiesenweg 10 außerhalb südlich des Plangebietes gelegen. Hier waren lt. KGIS Betriebe für die Montage von Kunststoff und Metallteilen bzw. Plastik und Metallteilen angemeldet. Der letzte bestehende Betrieb wurde 2009 abgemeldet.

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.

Nach Ausführungen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen hat eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Auch sonst liegen keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung vor.
Sofern im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Anlage

- Umweltbericht vom Planungsbüro für Städtebau göringer hoffmann bauer,
Entwurf Januar 2018