STADT GROSS-UMSTADT **BESCHLUSSVORLAGE**

210/0004/2019

Abteilung 210
Sachbearbeiter: Astrid Pillatzke
Az: 210-Pil
Datum: 04.06.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat	04.06.2019	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung	

Bebauungsplan "Weinbergslagen Herrnberg/Knoß, Steingerück und Stachelberg" - Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß der beigefügten Anlage beschlossen.

Anlage I

Begründung:

In den Weinbergslagen in Groß-Umstadt befinden sich eine Vielzahl von Weinbergshütten, die in der jüngeren und älteren Vergangenheit mitunter ohne Baugenehmigung errichtet wurden.

Die Flächen werden überwiegend von Hobby-Winzern bewirtschaftet, so dass eine Legalisierung der baulichen Anlagen auf Grundlage der Privilegierung von landwirtschaftlichen Betrieben zunächst weitgehend ausscheidet. Da die Stadt Groß-Umstadt bestrebt ist, den weinbaulich geprägten Orts- und Landschaftscharakter zu erhalten und zu fördern, sollen die bauplanungsrechtlichen und naturschutzrechtlichen Grundlagen für den Erhalt bzw. die Errichtung von Weinbergshütten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens geschaffen werden, um so den Fortbestand der weinbaulichen Flächennutzung langfristig sicherzustellen.
Die vorliegende Bauleitplanung umfasst folgende Teilflächen:

- Teilgeltungsbereich A mit den Weinlagen „Herrenberg“ und Knoß“ in der Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 24 und 25
- Teilgeltungsbereich B mit der Weinlage „Steingerück“ in der Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 26 und 28
- Teilgeltungsbereich C mit der Weinlage „Stachelberg“ in der Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 2

Bauplanungsrechtlich verbleiben die weinbaulich genutzten Flächen als Flächen für Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB und erhalten die Zweckbestimmung „Weinbau“. Andere Nutzungen werden ausgeschlossen, um den weinbaulichen Charakter der Flächen dauerhaft aufrecht zu erhalten und einer sukzessiven Umwandlung, z.B. in kleingartenartige oder zu Freizeitzwecken genutzte Flächen vorzubeugen.
Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen beschränkt sich auf Flächen mit weinbaulicher Nutzung. Außerdem wurde die Zulässigkeit von Weinbergshütten zunächst an eine Mindestgröße der Bewirtschaftungseinheit (500 m²) gekoppelt, um einerseits die Gesamtzahl zulässiger baulicher Anlagen zu begrenzen und andererseits sicherzustellen, dass die überwiegende Zahl der Bestandshütten baurechtlich genehmigungsfähig ist. In der überarbeiteten Fassung der Entwurfsplanung wurde die Anzahl der Nutzer als Grundlage für die maximal zulässige Anzahl baulicher Anlagen gewählt, da dies aufgrund der aktuell vorliegenden Nutzungsstrukturen und Parzellengrößen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren praktikabler erscheint. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche (15 m² Gebäudefläche zzgl. max. 10 m² Freisitz) sowie der Gebäudehöhen (max. 3,50 m Firsthöhe, max. 2,50 m Traufwandhöhe) so definiert, dass eine dem Nutzungszweck „Weinbergshütte“ (i.S. einer Wetterschutzhütte bzw. Hütte zur Lagerung von Bewirtschaftungsgerät) angepasste bauliche Nutzung sichergestellt ist. Lediglich im Bereich des geplanten Weinpavillons, der zu Veranstaltungszwecken genutzt werden soll, ist eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen sowie eine größere überbaubare Fläche, dem Nutzungszweck angepasst, definiert. Gegenüber der Vorentwurfsplanung, die zunächst eine überbaubare Grundfläche von 30 m² und eine Gebäudehöhe von 4,50 m vorsah, wurde im Zuge der Bearbeitung der Entwurfsplanung auf Wunsch des Weinbauverbandes eine Erhöhung der Grundfläche auf 60 qm zzgl. 60 qm überdachter Freiterrasse einschließlich Unterkellerung festgesetzt. Ferner wurden gestalterische Festsetzungen zu

Dachformen und Fassadengestaltung sowie zur Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen und Beschilderungen nach HBO getroffen, die eine landschaftsverträgliche Ausführung baulicher Anlagen sicherstellen sollen.
Bestandshütten, die auf Grundlage der Privilegierung im Außenbereich genehmigt wurden, erhalten Bestandsschutz.
Zur Förderung der Bienenhaltung im Plangebiet wurden Bienenkästen in Freiständeraufstellung ebenfalls zugelassen. Die in der Vorentwurfsfassung zunächst ebenfalls zulässigen Bienenhäuser wurden in der Entwurfsplanung gestrichen, um einer für die Gebietsnutzung nicht gewünschte Entwicklung zu vermeiden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung wurde eine Bestandskarte auf Basis der im Sommer 2014 und Frühjahr 2015 durchgeführten Biotoptypenerhebung erstellt und planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 a/b BauGB definiert.
Der räumliche Geltungsbereich wurde bereits auf Vorentwurfsebene dahingehend angepasst, dass ein Großteil strukturreicher Flächen im Bereich „Knoß“ sowie Streuobstwiesen, Brachen und Gehölzflächen im Bereich Herrnberg aufgrund ihrer naturschutzrechtlichen Bedeutung (tlw. geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. §13 HAGBNatSchG, Bedeutung als Biotopverbundflächen, artenschutzrechtliche Bedeutung) aus dem Plangeltungsbereich ausgeschlossen wurden.
Die verbleibenden Streuobstwiesen innerhalb des Geltungsbereichs, die als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG anzusprechen sind, werden aus Gründen des Biotopschutzes und der Bedeutung für das Landschaftsbild im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Gleiches gilt für Hecken, Einzelbäume und Säume, die einen wichtigen Beitrag für die Biotopvernetzung innerhalb der weinbaulichen Flur und das Landschaftserleben leisten.

Weiterhin beinhalten die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB die Pflanzung von Obstbäumen oder Mandelbäumen im Zusammenhang mit der Errichtung von Weinbergshütten sowie die Begrünung der Weinbauflächen durch Untersaat zum Schutz vor Bodenerosion.
Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Naturschutzverbände wurde für den Bereich des Wainpavillons eine faunistische Erfassung und Bewertung durchgeführt, um mögliche Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten durch den Betrieb des Weinpavillons zu prüfen. Unter Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken. Das Gutachten ist als Anlage der Beratungsvorlage 210/0006 beigefügt.