



STADT GROß-UMSTADT

Bebauungsplan

„Weinbergslagen Herrnberg / Knoß,
Steingerück und Stachelberg“

Begründung

Satzungsbeschluss

Mai 2019

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis

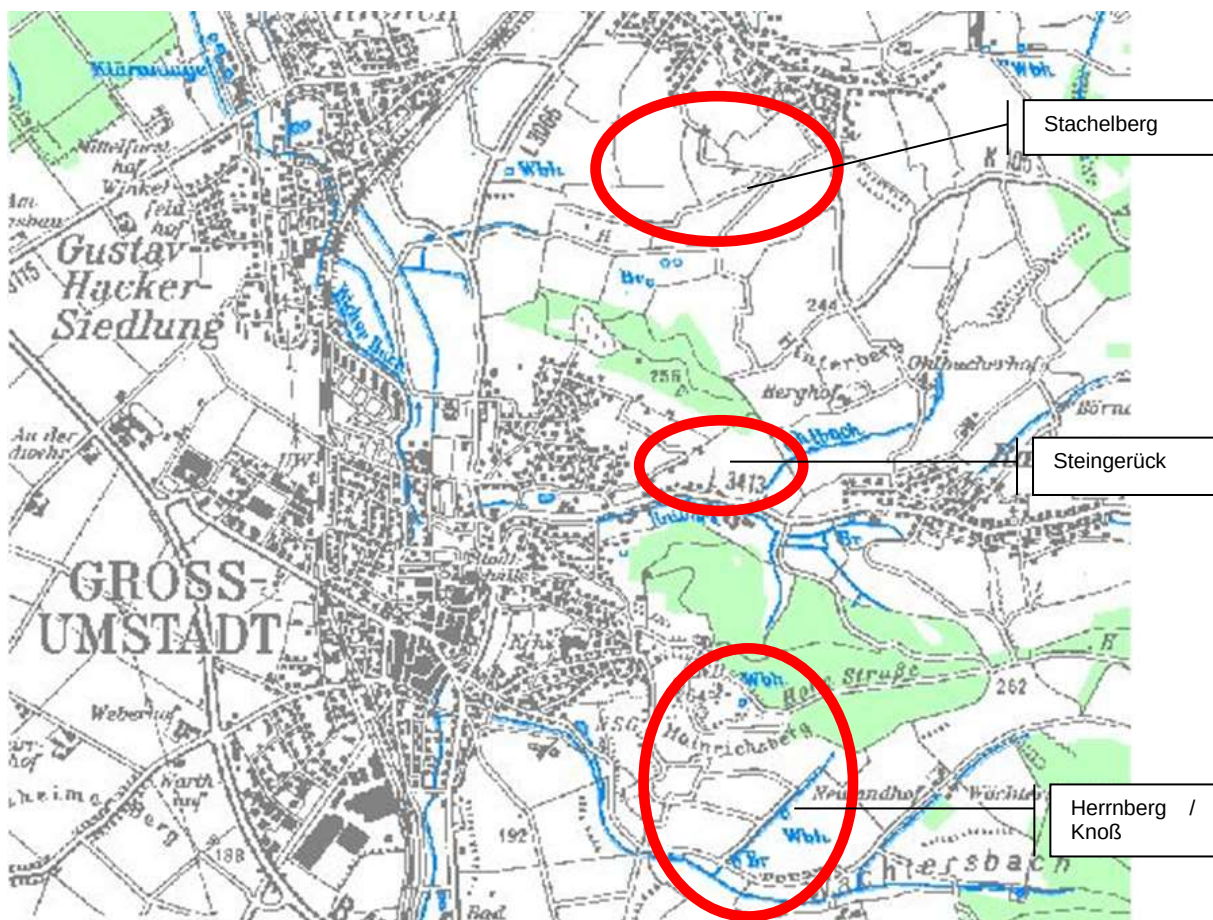
1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	7
2.1	VERFAHRENDURCHFÜHRUNG	7
2.2	DARSTELLUNG ABWÄGUNGSRELEVANTER ANPASSUNGEN DES PLANINHALTES	8
3	GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM RAUM.....	10
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
4.1	REGIONALPLANUNG	11
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	11
4.3	LANDSCHAFTSPLAN	12
4.4	SCHUTZGEBIETE UND – OBJEKTE NACH NATURSCHUTZRECHT	12
5	BESTAND	13
5.1	BESTANDSBESCHREIBUNG	13
5.2	LANDSCHAFTSPLANERISCHE BESTANDSERFASSUNG UND ZIELE	14
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	15
6.1	BAULEITPLANERISCHES KONZEPT	15
6.2	ERSCHLIEßUNG	17
7	FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	18
7.1	PLANUNGSRECHTLICH FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)	18
7.2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 81 HBO	20
7.3	HINWEISE	20
8.	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	22
8.1	EINGRIFFSREGELUNG	23
8.2	UMWELTPRÜFUNG	23
8.3	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	24
8.4	ARTENSCHUTZ	25



9. FLÄCHENBILANZ	30
10. BODENORDNENDE MAßNAHMEN	31

Anlagen	Bebauungsplan im Maßstab 1:2.000
	Textteil zum Bebauungsplan
	Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Anlagen

Übersichtslageplan





1 Anlass und Zweck der Planung

In den Weinberglagen in Groß-Umstadt befinden sich eine Vielzahl von Weinbergshütten, die in der jüngeren und älteren Vergangenheit mitunter ohne Baugenehmigung errichtet wurden, zum Teil auch bedingt durch ihre historische Entstehung ohne das Unrechtsbewußtsein der Erbauer nur „auf Zuruf“ abgestimmt und somit seither geduldet sind. 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.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sieht die Stadt Groß-Umstadt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die Weinlagen „Herrnberg“/„Knoß“, „Stachelberg“ und „Steingerück“ vor, das den rechtlichen Rahmen für den Fortbestand bzw. die Errichtung von Weinbergshütten in Kombination mit der weinbaulichen Bewirtschaftung schaffen soll.

Die vorliegende Bauleitplanung umfasst folgende Teilflächen:

- Teilgeltungsbereich A mit den Weinlagen „Herrnberg“ 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

gemäß Darstellung der rot markierten Geltungsbereiche in Abbildung 1a, 1b und 1c.





Abbildung 1a: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans – Teilflächen A („Herrnberg“ und „Knoß“)

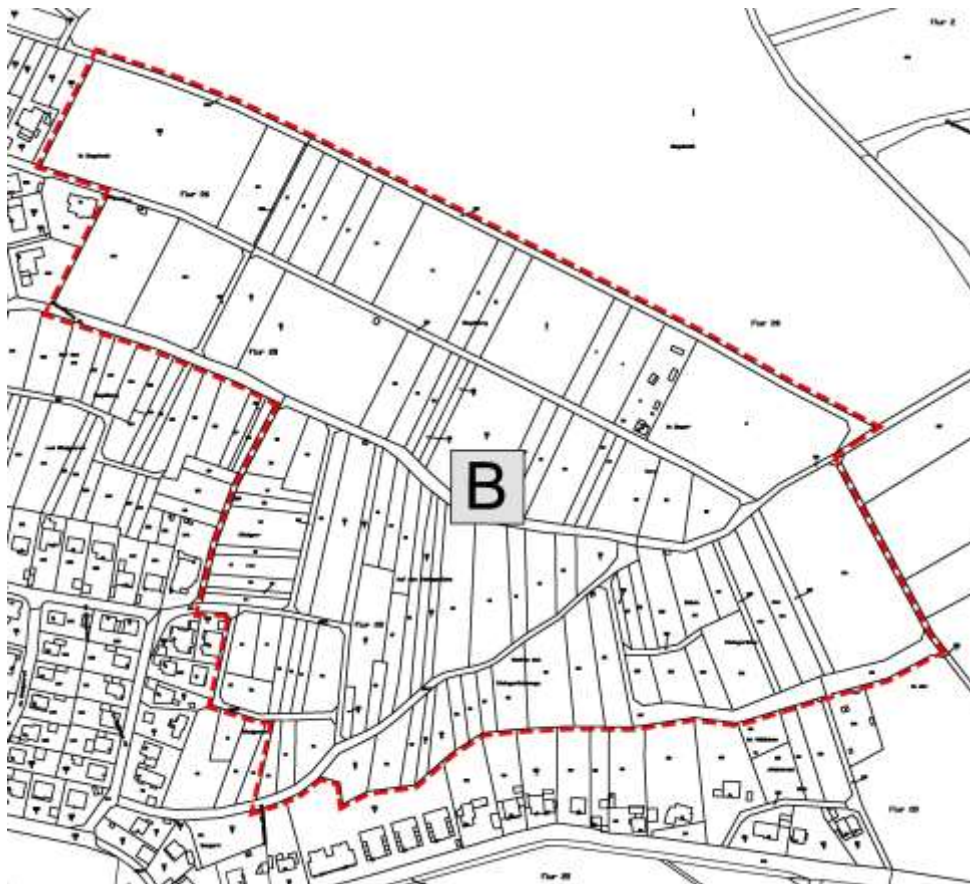


Abbildung 2b:
Auszug aus der
Liegenschaftskarte
mit Eintrag der
Grenze des räum-
lichen Geltungsbe-
reichs des
Bebauungsplans –
Teilflächen B
(„Steingerück“)



Abbildung 3c: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans – Teilflächen C („Stachelberg“)



2 Aufstellungsverfahren

Aufgrund des Festsetzungsgehalts wird der Bebauungsplan als „einfacher Bebauungsplan“ aufgestellt, da lediglich das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche planungsrechtlich zu regeln sind. Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Eigenart der näheren Umgebung, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Hessischen Bauordnung (HBO).

2.1 Verfahrensdurchführung

Vorbehaltlich der anstehenden Beratung und Beschlussfassung in den Gremien wurden im Zuge der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB), die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

- 13.08.2015:** Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Vorentwurfs unterrichtet und mit Fristsetzung **bis einschließlich 18.09.2015** zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- 23.02.2016:** Billigung der Entwurfsplanung durch den Ausschuss für Stadtplanung, Bauen, Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Forsten.
- 05.08.2016:** Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- 15.08.2016 bis einschl. 16.09.2016:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung.
- 10.08.2016:** Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden der Entwurfsunterlagen unterrichtet und mit Fristsetzung **bis einschließlich 16.09.2016** zur Stellungnahme aufgefordert.
- _____._____._____ Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.
- _____._____._____ Beschluss des Bebauungsplans „Weinbergslagen Herrnberg/Knoß, Stachelberg und Steingerück“ als Satzung gem. „ § 10 Abs. 1 BauGB.



2.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Auf Grundlage der im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3,4 (1) BauGB** eingegangenen Stellungnahmen, wurden nachfolgend aufgeführte Anpassungen in der Entwurfsplanung vorgenommen.

- Da eine Begrenzung auf Grundlage der Flächengröße in der Praxis schwierig umzusetzen ist (Ausnahmeregelungen für kleiner Nutzungseinheiten mit Bestandshütten < 500 qm, Nachweisführung der Nutzungseinheiten, Erfordernis der Flurzusammenlegung) wurde in der Entwurfsfassung die Anzahl der Nutzer (pro Nutzer und Teilgelungsbereich max. 1 Hütte) festgesetzt. Damit wird einer Zersiedelung effektiver vorgebeugt, da die Entwicklung der letzten Jahrzehnte belegt, dass die Anzahl der Rebflächenbewirtschafter kontinuierlich rückläufig war.
- Die Festsetzung der maximalen Höhe von Stützmauern wurde dahingehend ergänzt, dass in begründeten Einzelfällen Abweichungen möglich sind.
- Die Zulässigkeit von Bienenhaltung wurde auf das Aufstellen von Bienenkästen und Bienenhaltung in Freiständeraufstellung begrenzt
- Da temporäre Wildschutzzäune planungsrechtlich nicht zu regeln sind, wurden diese aus dem Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans entfernt.
- Die zulässige Grundfläche für den Weinpavillion wurde von 30 m² auf 60 m² erhöht, um dem Weinbauverband eine flexiblere Nutzungsmöglichkeit einzuräumen. Weiterhin wurde eine Unterkellerung zugelassen.
- Da von Seiten des Weinbauverbandes eine Nutzung des Weinpavillions zu weinbau-relevanten Veranstaltungszwecken vorgesehen ist, wurden ein Hinweis sowie eine Festsetzung zur Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ergänzt.
- Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Erhalt des Ausbaugrades der Wirtschaftswege ergänzt, um diesbezügliche Mehrversiegelung bei der Umsetzung der Planung sicher auszuschließen.
- Darüber hinaus wurden die artenschutzrelevanten Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Rodungen und der Beleuchtung ergänzt.
- Zur äußeren Gestaltung der Weinbergshütten wurde auf Anregung des Weinbauverbandes die Dachform Pultdach ergänzt. Weiterhin wurden Schiefereindeckungen gestrichen und Stahlfalzblech aufgrund der besseren Funktionalität bei flach geneigten Dächern als Dacheindeckung ergänzt. Aus gestalterischen Gründen wurde die Verwendung von nicht glänzenden Materialien ergänzt sowie die Gestaltung als Gründach zugelassen.
- Aufgrund der Bestandssituation wurde bei den Treppen die Verwendung von Betonwerkstein ergänzt.
- Des Weiteren wurde Hinweise zur Zulässigkeit baulicher Anlagen, zum Denkmalschutz (Vorliegen von Bodendenkmalen), zum Bodenschutz (Erosionsschutz), zum Immissionsschutz im Zusammenhang mit möglichen Konflikten von touristischer Nutzung und Rebflächenbewirtschaftung, zum Bergbau, zum Brand- und Katastrophenschutz (Erfordernis der Löschwasserversorgung und Zugänglichkeit von Rettungsfahrzeugen) sowie zu Ver- und Entsorgungsleitungen ergänzt.



Auf Grundlage der im Rahmen der **förmliche Beteiligung nach §§ 3,4 (2) BauGB** eingegangenen Stellungnahmen, wurden nachfolgend aufgeführte Anpassungen in der Entwurfsplanung vorgenommen.

- Durch die Verlegung der vorgesehenen Trassenführung für die Ver- und Entsorgungsanlagen werden Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet sicher ausgeschlossen. Die Abstimmung mit Vertretern der Stadt Groß-Umstadt, den Stadtwerken und der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte bei einem Ortstermin am 07.07.2017. Die sich hierdurch ergebenden Änderungen sind sowohl im Umweltbericht als auch in den Hinweisen im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt worden.
- Zur Klärung möglicher erheblicher artenschutzrechtlicher Auswirkungen wurde in der Reproduktionsperiode 2018 für den Bereich des Weinpavillions eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese Ergebnisse sind in der Begründung und im Umweltbericht aufgeführt. Zudem werden im Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt A, Pkt. 5 Festsetzungen zur zeitlichen Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitungen innerhalb der festgesetzten „Fläche für Weinpavillion“ aufgenommen.
- Umweltbericht, Bebauungsplan sowie der Textteil zum Bebauungsplan wurden dahingehend angepasst, dass die die Ökokontofläche im Eigentum der Stadt befindet. Daher entfällt eine vertragliche Regelung zum Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto von Hessen-Forst.
- Umweltbericht, Bebauungsplan und der Textteil zum Bebauungsplan sind dahingehend ergänzt worden, dass die dem Ausgleich dienenden Biotopwertpunkte bereits dem kommunalen Ökokonto gutgeschrieben wurden.
- Die Begründung wurde nach eingegangener Stellungnahme der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt dahingehend nachrichtlich ergänzt, dass der Nachweis zum Umgang mit Niederschlagswasser auf Bauantragsebene erfolgt.
- Die Abgrenzung der Nutzungen auf Grundstück Flur 24, Flurstück 862, zwischen Weinbaufläche und kleingärtnerischen Nutzflächen, ist in der Bestandskarte gemäß der Angabe des Eigentümers und Abgleich mit Luftbildaufnahmen angepasst. Die unbestockte Fläche ist nicht mehr als kleingärtnerisch genutzte Fläche sondern als Grünlandfläche mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen dargestellt.
- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt, dass Dacheindeckungen mit Bitumenschindeln in braunen Farbtönen zulässig sind.



3 Geltungsbereich und Lage im Raum

Die überplanten Weinbauflächen befinden sich in südexponierten Hanglagen östlich der Ortslage Groß-Umstadt und südlich der Ortslage Klein-Umstadt, angrenzend an land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung 4: Luftbildauszug (Quelle: Google Maps) mit Eintrag der Grenze der Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans

Die gesamte Fläche des gegenständlichen Bebauungsplans umfasst ca. 78,4 ha, die sich wie folgt auf die Teilgeltungsbereiche A-C verteilen:

- Teilfläche A (Herrnberg / Knoß): 35,3 ha
- Teilfläche B (Steingerück): 16,4 ha
- Teilfläche C (Stachelberg): 26,7 ha.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung

Der **Regionalplan Südhessen 2010** trifft für die überplanten Teilflächen folgende Aussagen:

Vorrang- und Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft, Vorbehaltsflächen für bes. Klimafunktionen, Vorranggebiet regionaler Grünzug, teilw. Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten, tlw. Vorranggebiet Natur und Landschaft (Randbereiche).

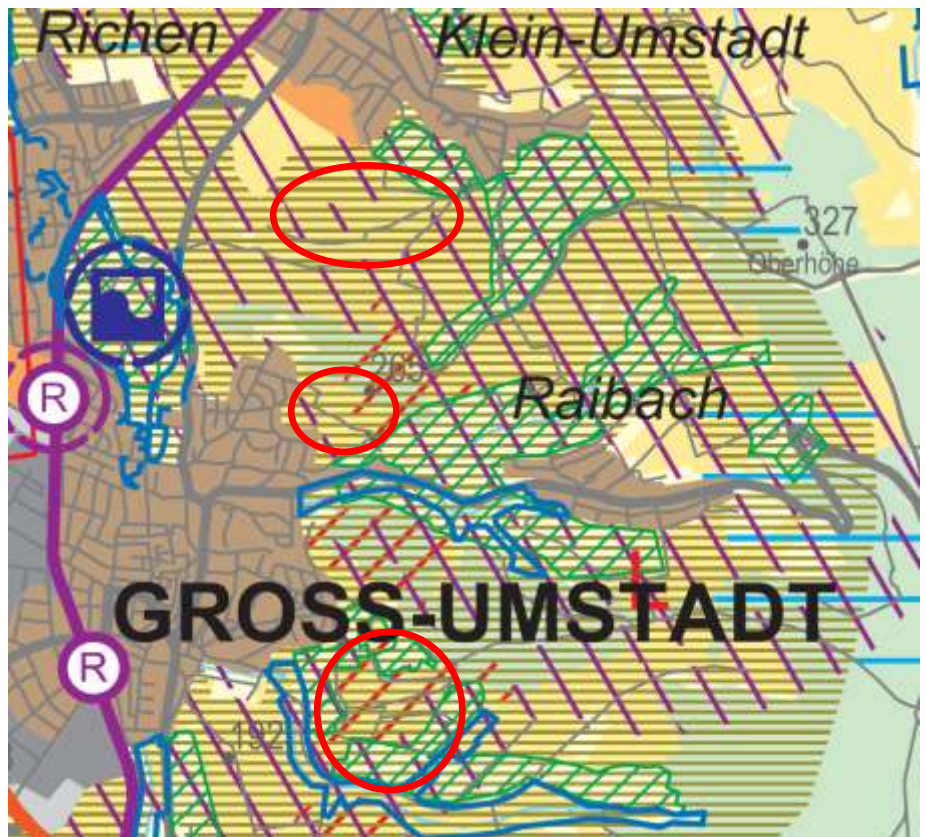


Abbildung 5 Auszug aus dem Regionalplan Südhessen

4.2 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Groß-Umstadt stellt für die plangegenständlichen Flächen überwiegend Flächen für Landwirtschaft – Sonderkultur Weinbau dar. Im Bereich der Weinlage Herrnberg/Knoß und Steingerück sind einzelne, nach hessischem Naturschutzrecht als geschützte Biotope einzustufende Streuobstwiesen (Übernahme aus dem Landschaftsplan) innerhalb der weinbaulichen Flur als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Teile der seinerzeit im Rahmen der Landschaftsplanung kartierten Streuobstwiesen sind jedoch nicht mehr vorhanden (Stand Frühjahr 2015) und stellen sich ebenfalls als Weinbauflächen oder als Grünland mit Einzelbäumen dar.



Abbildung 6: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (2011)

Aus Sicht der Planungsträgerin ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich ist.

4.3 Landschaftsplan

Die Zielekonzeption des Landschaftsplans der Stadt Groß-Umstadt (1998-2001) stellt den überwiegenden Teil der überplanten Flächen als Weinbauflächen dar. Die im Rahmen der Bestandserfassung kartierten Streuobstwiesen, die nach hessischem Naturschutzrecht als geschützte Biotope anzusprechen waren, wurden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und als solche in den Flächennutzungsplan integriert.

4.4 Schutzgebiete und – objekte nach Naturschutzrecht

Unmittelbar angrenzend an den Teilgeltungsbereich A (Herrnberg/Knoß) befindet sich das Naturschutzgebiet „Herrnberg von Groß-Umstadt“. Weiterhin unterliegen eine Reihe von

Streuobstwiesen innerhalb der Planflächen im Bereich der Weinlage Herrnberg/Knoß sowie angrenzend an diese dem Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG.

5 Bestand

5.1 Bestandsbeschreibung

Die plangegenständlichen Flächen sind überwiegend Weinbaulich intensiv genutzt mit unterschiedlich großen Nutzungseinheiten. In den Weinbergslagen sind in den vergangenen Jahrzehnten eine Vielzahl von Hütten unterschiedlicher Größe und Ausführung entstanden, die primär der Weinbergsbewirtschaftung dienen, aber z.T. auch zu Freizeit Zwecken genutzt werden. Insbesondere im Bereich Herrnberg/Knoß sind die Weinbauflächen von Streuobstwiesen und wegbegleitenden, hangparallelen Hecken oder Saumstreifen sowie einzelnen kleingärtnerisch genutzte Flächen unterbrochen.





Abbildung 5: Bestandssituation im Plangebiet (Stand 2014/2015)

Vereinzel sind Böschungen mit Trockenmauern befestigt, die z.T. durch Verbuschung in Folge von Nutzungsaufgabe bewachsen sind. Im Bereich Knoß und nördlicher Herrnberg wurden in der jüngeren Vergangenheit Verbuschungsflächen durch Gehölzrücknahmen wieder in Weinbaufläche überführt. Gleiches gilt für ehemalige Streuobstwiesen im Bereich Herrnberg, die zu Gunsten von Weinbaufläche zurückgenommen wurden.

5.2 Landschaftsplanerische Bestandserfassung und Ziele

Eine detailliertere landschaftsplanerische Bestandserfassung und Bewertung erfolgt im Umweltbericht.

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Einheit „Kleine Bergstraße“, einem durch klimatische Gunst und Weinbau geprägten Übergangsbereich vom Odenwald zum Rhein-Main-Tiefland.

Aus dem Landschaftsplan und den übergeordneten Planungszielen leiten sich folgende landespflegerische Zielvorstellungen ab:

- Erhaltung und Pflege von Obstbaumbeständen sowie Neuanlage von Streuobstwiesen
- Nutzungsextensivierung und Förderung der Wechselbeziehungen zwischen Teillebensräumen
- Förderung von Einzelarten mit spezifischen Lebensraumansprüchen
- Sicherung der fruchtbaren, z.T. lösshaltigen Böden vor Versiegelung und Bodenerosion
- Sicherung und Förderung des Kalt- und Frischlufttransportes
- Sicherung der Erholungsqualität
- Erhalt und Entwicklung der Kulturlandschaft i.S. einer Erhaltung und Förderung der Strukturvielfalt.



5.3 Bodenschutz

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der förmlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt.

Für die Grundstücke des Plangeltungsbereiches wird aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen.

6 Städtebauliches Konzept

Vorrangiges Ziel der städtebaulichen Konzeption ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Legalisierung der Weinbergshütten in den Weinlagen im Stadtgebiet Groß-Umstadt, um langfristig die Weinlagenbewirtschaftung zu sichern und den damit verbundenen typischen Kulturlandschaftscharakter zu erhalten. Auf Grundlage eines durch den örtlichen Weinbauverband durchgeführten Aufmaßes der Hütten und weiteren, aus Sicht der bewirtschaftenden Winzer und der Planungsträgerin erforderlichen Kriterien, wurde nachfolgendes bauleitplanerisches Konzept erarbeitet.

6.1 Bauleitplanerisches Konzept

Bauplanungsrechtlich verbleiben die weinbaulich genutzten Flächen als Flächen für Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB und erhalten die Zweckbestimmung „Weinbau“. Im Sinne der Festsetzung der Zweckbestimmung ist ausschließlich die weinbauliche Nutzung zulässig. Andere Nutzungen werden ausgeschlossen, um den weinbaulichen Charakter der Flächen dauerhaft aufrecht zu erhalten und einer sukzessiven Umwandlung, z.B. in kleingartenartige oder zu Freizeitziwecken genutzte Flächen vorzubeugen.

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen beschränkt sich folglich ausschließlich auf Flächen mit weinbaulicher Nutzung. Außerdem wurde die Zulässigkeit von Weinbergshütten an die Flächenbewirtschaftung gekoppelt, indem pro Weinbaulage bzw. Teilgeltungsbereich und Vermarkter nur eine Hütte zulässig ist. Dies soll einerseits die Gesamtzahl zulässiger baulicher Anlagen begrenzen und andererseits sicherzustellen, dass die überwiegende Zahl der Bestandshütten baurechtlich genehmigungsfähig ist. Derzeit werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans von 104 Vermarktern bewirtschaftet. Drei größere Vermarkter bewirtschaften Flächen in verschiedenen Weinlagen bzw. Teilgeltungsbereichen, so dass mit einer maximalen Anzahl zulässiger Weinbergshütten von 108 zu rechnen ist. Aufgrund der insgesamt rückläufigen Tendenz von Kleinvermarktern im Gebiet (Rückgang der Betriebszahlen um 24 seit 1980) zu Gunsten größerer Betriebe, kann deshalb hinreichend





sicher davon ausgegangen werden, dass mit der Anzahl von 108 Hütten die maximale Anzahl annähern bestimmt ist.

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 Weinpavillions, der zu Veranstaltungszwecken genutzt werden soll, ist eine größere überbaubare Fläche durch Baugrenzen und eine maximal überbaubare Fläche von je 60 m² für Gebäude (Ausschankraum und Küche) und überdachter Freisitzflächen definiert. Für die Unterbringung von Lager, Technik und WC wird eine Unterkellerung des Gebäudes erforderlich, wobei aufgrund der Hanglage ein ebenerdiger Zugang zum Kellerstockwerk realisiert werden soll. Die Nutzungskonzeption des Weinbauvereins sieht einen Bewirtschaftungszeitraum von 6-7 Monaten im Jahr, im Zeitraum zwischen Ostern und Oktober vor, wobei sich die Öffnungszeiten auf die Wochenenden und auf Feiertage beschränken.¹

Aufgrund der geplanten Ausführung und Nutzungsintensität des Weinpavillions wird eine Anbindung an Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich. Zur Vermeidung von Eingriffen in das angrenzende Naturschutzgebiet durch die Verlegung von Leitungstrassen soll die Anbindung an Wasser- und Stromversorgung über einen Anschluss in der Wächtersbachstraße erfolgen. Für die Schmutzwasserentsorgung ist die Anlage einer geschlossenen Grube auf dem Grundstück des Weinpavillions vorgesehen. Ver- und Entsorgung incl. Führung der Leitungstrassen sind dabei auf Bauantragsebene nachzuweisen.

Weiterhin wurde die Anregung des Weinbauverbands aufgenommen, die Bienenhaltung im Plangebiet zu fördern, indem Bienenkästen in Freiaufstellung und Freiständeraufstellung im Geltungsbereich zugelassen werden.

Darüber hinaus 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, bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgenommen, sofern keine von der Baugenehmigung abweichenden baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Im Fall einer Gebäudeniederlegung und Neubau, sind die vormals privilegierten Außenbereichsvorhaben nach Inkrafttreten des Bebauungsplans jedoch an dessen Festsetzungen gebunden.

¹ voraussichtliche Öffnungszeiten gem. Nutzungskonzept des Weinbauvereins: Samstag 17-22 Uhr, Sonn- und Feiertage 11-22 Uhr)





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 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 die Pflanzung von Obstbäumen oder Mandelbäumen im Zusammenhang mit der Errichtung von Weinbergshütten sowie die Begrünung der Weinbauflächen durch Untersaat zum Schutz vor Bodenerosion.

6.2 Erschließung

Die Erschließung der Weinbauflächen ist über das vorhandene Wirtschaftswegenetz sichergestellt. Das vorhandene Wegenetz wird als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ in den Bebauungsplan übernommen. Neue Erschließungsflächen oder eine über das vorhandene Maß hinaus gehender Wegeausbau sind nicht erforderlich. Die Erschließung des Weinpavillions ist über die Verlängerung Zimmerstraße durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg sichergestellt.





7 Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sowie sonstigen und grünordnerischen Festsetzungen, finden sich auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder.

7.1 Planungsrechtlich Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche und die Höhe baulicher Anlagen definiert.

Die Zulässigkeit von Weinbergshütten ist zwingend an eine weinbauliche Nutzung gebunden, wobei pro Vermarkter und Weinlage nur eine Hütte zulässig ist.

Als bauliche Anlagen sind ausschließlich zulässig:

- Weinbergshütten mit einer Grundfläche von maximal 15 m², einer Gebäudehöhe von maximal 3,50 m Firsthöhe und maximal 2,50 m Traufwandhöhe sowie einer Unterkellerung bis maximal 2,00 m an der talseitigen Fassadenansichtsfläche
- Freisitze / Außenterrassen mit einer Grundfläche von maximal 10 m²
- Stützmauern bis 1,5 m über anstehendem Gelände (Abweichungen in begründeten Einzelfällen möglich)
- Bienenkästen in Freiaufstellung oder Freiständeraufstellung
- Weinpavillion mit einer Grundfläche von maximal 60 m² und Freisitz von maximal 60 m² sowie einer Gebäudeoberkante von maximal 4,50 m Höhe, gemessen von der OK Bodenplatte.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

Aufgrund der teilweise schmalen Grundstückszuschnitte wird festgesetzt, dass die nach § 6 HBO einzuhaltenden Abstandsflächen unterschritten werden dürfen.

Auf der „Fläche für Weinpavillion“ ist die überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt.



**Flächen für Landwirtschaft, Zweckbestimmung Weinbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**

Die Rebflächen werden als Fläche für Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Weinbau“ festgesetzt. Zulässig sind alle Nutzungen zur Kultivierung von Weinreben. Andere Nutzungen werden ausgeschlossen. Hierzu zählen auch das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen und die Materiallagerung. Insbesondere werden Haupt- und Nebennutzungen, die über die Weinbergsbewirtschaftung hinausgehen (Wochenendhausnutzung, Wohnnutzung, Freizeitnutzung, Kleingärten, Tierhaltung mit Ausnahme von Bienen etc.) ausgeschlossen, um langfristig den weinbaulichen Charakter der Flächen zu bewahren und zu fördern, insbesondere vor dem Hintergrund der touristischen Nutzung.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Eingriffsvermeidung und –verminderung nachteiliger Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild wird der Erhalt der Streuobstwiesen, Einzelbäume sowie Hecken und Säume im Geltungsbereich verbindlich festgesetzt. Weiterhin sind Trockenmauern zu erhalten und ggf. von Bewuchs freizustellen. Dies stellt sicher, dass wertvolle Habitatstrukturen im Plangebiet erhalten bleiben, insbesondere im Hinblick auf wichtige ökologische Wechselbeziehungen zum Naturschutzgebiet „Herrnberg von Groß-Umstadt“, das unmittelbar an die Weinlagen Herrnberg/Knoß angrenzt sowie im Hinblick auf die Erhaltung und Förderung der Erholungsfunktion der Landschaft.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Bauanträge für die Weinbergshütten die Pflanzung je eines hochstämmigen Obstbaums oder Mandelbaums nachzuweisen.

Zur Verminderung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Böden wird eine wasserdurchlässige Ausführung von Terrassen-/ und Freisitzflächen verbindlich festgesetzt. Ferner sind die Weinbauflächen zum Schutz des Bodens vor Bodenerosion auf mindestens 50 % der Rebflächen durch Untersaat zu begrünen.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b)

Mit der Festsetzung der Verwendung standortgerechter oder weinagentypischer Gehölze und der Ergänzung einer empfehlenden Gehölzartenliste (Hinweise) wird sichergestellt, dass eine kulturlandschaftstypische und naturnahe Begrünung erfolgt.





7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)

Die äußere Gestaltung der Weinberghütten wird dahingehend einheitlich geregelt, dass nur Holzhütten und gemauerte Hütten mit Sattel- Pult- oder Walmdächern und einer Dachneigung von 15°-45 ° zulässig sind. Für die Gestaltung der Gebäudefassaden dürfen ausschließlich Brauntöne und Sandtöne verwendet werden, um ein harmonisches Einfügen in das Landschaftsbild sicherzustellen und die Fernwirkung zu minimieren. Die Dacheindeckung muss landschaftstypisch mit Ziegeln oder Betondachsteinen, Schiefer oder Holzschindeln erfolgen. Insbesondere dürfen weder für die Fassadenverkleidung noch für die Dacheindeckung glänzenden oder reflektierenden Materialien zum Einsatz kommen. Für die Anlage von Treppen sind ebenfalls ausschließlich Naturstein, Betonwerkstein oder Holztrep-pen zulässig.

Einfriedungen / Mauern (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind unzulässig, da sie kein charakteristisches Element der Weinbergsland-schaft sind und sowohl optisch als auch für die Durchlässigkeit der Flächen i.S. der Bio-topvernetzung störend wirken.

Zum Abfangen von Geländeversprüngen ist ferner die Errichtung von Natursteinmauern zu-lässig. Aufgrund der Lebensraumfunktion von Trockensteinmauern und der kulturellen Be-deutung wurden Mauern im Mörtelverbund und Pflanzringe ausgeschlossen.

Werbeanlagen und Beschilderung (§ 91 (1) Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen werden aus Gründen des Landschaftsbildschutzes nicht zugelassen.

Die Beschilderungen von Weinbergswanderwegen u.a. der touristischen bzw. Weinbergs-nutzung dienenden Einrichtungen oder Veranstaltungen ist hingegen zulässig, um eine För-derung der Weinbaukultur.

7.3 Hinweise

Zulässigkeit baulicher Anlagen / Legalisierung von Bestandshütten

Bei den einfachen Bebauungsplänen ist kein Freistellungsverfahren nach § 64 HBO möglich, alle bislang nicht genehmigten baulichen Anlagen mit mehr als 30 m³ umbauten Raumes bedürfen daher einer Baugenehmigung und sind nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes von den Eigentümern bzw. Pächtern, die die Fläche bewirtschaften, eigenverantwortlich zu bean-tragen. Der Nachweis über die der baulichen Anlage zugeordneten Nutzungseinheit und Boden-ordnung erfolgt im Rahmen des Bauantrags.





Ein Teil der Bestandshütten mit Feuerungsanlagen ausgestattet, deren Zulässigkeit vor dem Hintergrund des Immissions- und Brandschutzes ebenfalls im Rahmen des Bauantrags zu prüfen ist .

Bei Nichteinhaltung der planungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind Bestandshütten in angemessener Frist auf das genehmigungsfähige Maß zurückzubauen. Die Regelung über die ggf. erforderlichen Rückbau- oder Umgestaltungsmaßnahmen erfolgt über eine Verpflichtungserklärung mit dem Antragsteller.

Denkmalschutz (§21 HDSchG)

Archäologische Fundstellen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Stadt nicht bekannt. Vorsorglich wird trotzdem ein Hinweis zum Umgang mit möglichen Funden und Fundstellen aufgenommen.

Bodenschutz

Der Stadt liegen keine Kenntnisse zu Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen im Plangebiet vor. Dennoch wird im Textteil zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

Weiterhin wird empfohlen, aufgrund der Erosionsempfindlichkeit der Böden bei Flächen ohne Untersaat eine Abdeckung des Bodens mit geeigneten Materialien vorzunehmen.

Artenschutz

Bei Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei Rückbau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten ist darauf zu achten, dass ein Eintreten der Verbote des § 44 (1) BNatSchG vermieden wird. In diesem Zusammenhang wird auch auf den § 39 BNatSchG hingewiesen, der das Verbot von Gehölzrodungen innerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen 1. März und 30 September regelt.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass nur insektenfreundliche und nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden ist, um eine Lichtwirkung in die weitere Umgebung (z.B. in das angrenzende Naturschutzgebiet) zu minimieren.

Darüber hinaus wurde zur Aufwertung der Habitatqualität im Plangebiet im Zusammenhang mit dem Bau bzw. der Legalisierung von Weinbergshütten eine Empfehlung zur Installation von Nist- und Fledermauskästen in den Bebauungsplan zur aufgenommen.

Pflanzmaßnahmen und Pflanzenlisten

Grundsätzlich wird die Begrünung von Gebäudewänden aufgrund der gestalterischen Aufwertung und Beschattungswirkung empfohlen. Für Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bau-





ungsplans werden heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten sowie regionale Obstbaumsorten empfohlen. Eine ausreichende Pflanzqualität stellt die zeitnahe Wirksamkeit von Begrünungsmaßnahmen sicher.

Bienenkästen / Bienenhäuser

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Bienenbestände und der großen Bedeutung der Bienen im Naturhaushalt und Kulturpflanzenanbau soll die Bienenhaltung im Plangebiet gefördert werden. Das hessische Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten hat hierzu ein Merkblatt herausgegeben, auf dessen Beachtung an dieser Stelle verwiesen wird.

Immissionsschutz

Aufgrund des Konfliktpotenzials im Zusammenhang mit der Nutzung des Weinpavillions und der touristischen Nutzung und dessen unmittelbarer räumlicher Nähe zu den Weinbauflächen, sind bei der Nutzungszeiten des Weinpavillions Tätigkeiten der Weinbergsbewirtschaftung, insbesondere Arbeiten, von denen Lärm-, Staub- und Aerosolemissionen ausgehen, aus Gründen des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Bergbau

Da die Teilgeltungsbereiche A und B teilweise von „Vorbehaltsgebieten oberflächennaher Lagerstätten“ überdeckt werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um eventuelle künftiger Abbautätigkeiten von Bodenschätzen nicht zu beeinträchtigen und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen im Rahmen von Erdarbeiten hinzuweisen. Es befinden sich keine unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Brand- und Katastrophenschutz

Durch die vom Weinbauverband beabsichtigte regelmäßige Nutzung des Weinpavillions für weinbauspezifische Veranstaltungen ergibt sich die Erfordernis der Vorhaltung einer entsprechenden Löschwasserversorgung und einer uneingeschränkten Zugänglichkeit der Fläche für Rettungsfahrzeuge, die im Rahmen des Bauantrags für den Weinpavillion nachzuweisen ist. In diesem Sinne wird auf die Beachtung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ hingewiesen.

Ver- und Entsorgung

Aus der Nutzungsintensität für den Weinpavillion ergibt sich die Erfordernis der Anbindung an die Strom- Wasser- und Abwasserversorgung.





Zur Klärung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfolgte am 07.02.2017 ein Orts-termin von Vertretern der Stadt Groß-Umstadt, den Stadtwerken und der Naturschutzbehörde des Kreises Darmstadt Dieburg. Zur Vermeidung von Eingriffen in das angrenzende Naturschutzgebiet wurde die Möglichkeit eines Anschlusses des Weinpavillons an eine Wasserleitung in der Wächtersbachstraße über den Feldweg Wächtersbachweg und anschließend durch die Weinbauparzellen (Sicherung über Eintrag einer Grunddienstbarkeit) favorisiert. Die Verlegung der Stromtrasse soll hierzu parallel erfolgen.

Die Ableitung von Oberflächenwasser kann über den vorhandenen Kanal in den Vorfluter Wächtersbach erfolgen. Da für die Schmutzwasserversorgung die Verlegung einer Druckleitung in Richtung Zimmerstraße wäre, soll aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und zur Vermeidung von Eingriffen in das Naturschutzgebiet „Herrnberg bei Groß-Umstadt“ eine geschlossene Grube angelegt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Trassenführung auf Bauantragsebene nachzuweisen und mit den Versorgungsträgern abzustimmen ist.

Eingriffskompensation

Die Eingriffskompensation erfolgt durch Zuordnung einer Ökokontofläche zwischen Groß-Umstadt und Heubach, mit der durch Waldrandentwicklungsmaßnahmen der Lebensraum der Haselmaus gefördert wird.

8. Umweltschützende Belange

8.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

8.2 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001, Plan-UP-Richtlinie).





Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB wird bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Stadt / Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Der Inhalt des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht wird unter Einbeziehung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung erstellt, da er – als Teil der Begründung des Bauleitplans – Gegenstand der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist.

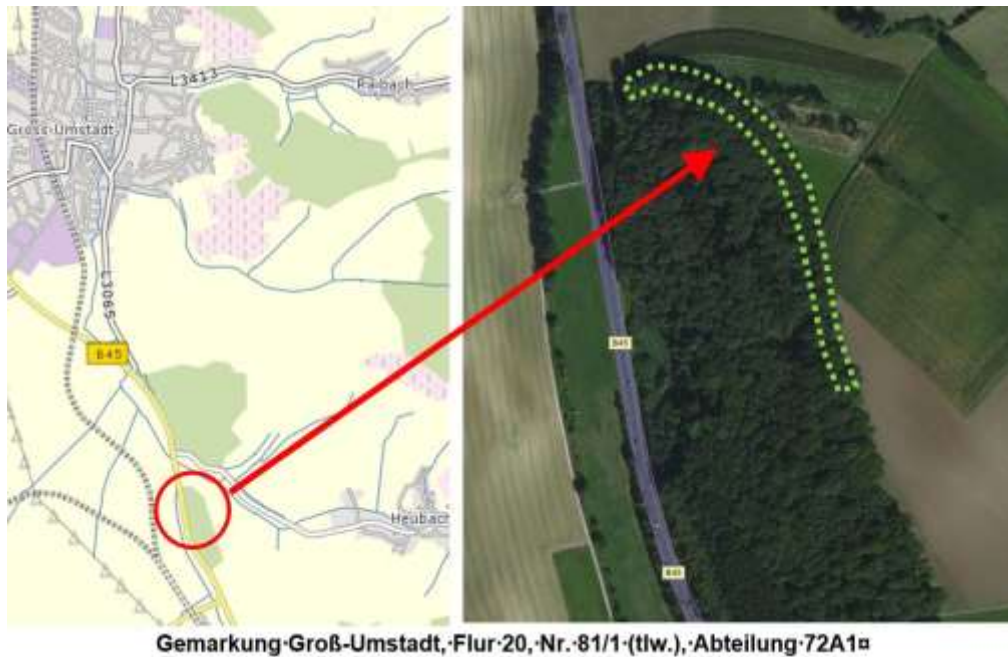
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden entsprechend der Regelung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung in § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

8.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild und seiner Kompensation erfolgt durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Fläche im vorhandenen Zustand und im Planzustand auf Basis der Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom September 2005. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Kap.6) verwiesen.

Aus den mit der Planung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft resultiert gemäß Eingriffsbilanz im Umweltbericht ein Biotopwertdefizit in Höhe von 32.406 Biotopwertpunkten. Die Eingriffskompensation erfolgt durch Zuordnung von Ökokontomaßnahmen (Waldrandentwicklung zur Förderung der Haselmaus) im Stadtwald gemäß nachfolgender Abbildung.





Dem Bebauungsplan „Weinbergslagen Herrnberg / Knoss, Stachelberg und Steingerück“ werden 5.064 qm der Maßnahmenflächen zur ökologischen Waldentwicklung im Stadtwald Groß-Umstadt als Kompensationsfläche zugeordnet. Die finale Bewertung der Maßnahme ist erfolgt. Gemäß Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 01.11.2018 wurden 30.000 Biotopwertpunkte dem kommunalen Ökopunktekonto gutgeschrieben (eingebucht), worauf somit nun zurückgegriffen werden kann.



8.4 Artenschutz

Die Anforderungen des Artenschutzes, die im Rahmen von Genehmigungsverfahren maßgeblich sind, gibt § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Sie beziehen sich zunächst auf alle besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 7 (2) Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 2 BNatSchG, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind, sind die Regelungen des §§ 44ff BNatSchG nur für die europarechtlich geschützten Arten (europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) relevant. Die nur national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten ausgenommen. Sie werden wie alle übrigen Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Im Plangebiet befinden sich folgenden Habitatstrukturen, die substanzielle Habitatfunktionen für artenschutzrechtlich relevante Tierarten besitzen können:

- Streuobstwiesen, insbesondere mit altem Baumbestand und extensiver Unternutzung
- Höhlenbäume und Totholz,
- Hecken und Gebüschstrukturen, Waldränder
- extensiv gepflegte Säume,
- Trockensteinmauern

Aufgrund der Habitatpotenziale und Verbreitungsmuster können folgende artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen potenziell im Plangebiet vorkommen:

- Europäische Vogelarten (v.a. Halboffenlandarten, Höhlenbrüter)
- Säugetiere, hier: Fledermäuse, evtl. Haselmaus
- Reptilien (Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter)
- Schmetterlinge
- Käfer (abgestorbene Obstbäume)

Zur Vermeidung einer Berührung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde bereits im Vorfeld der Plangeltungsbereich so festgelegt, dass strukturreiche, streuobstreiche Flächen, die v.a. die Teilfläche A (Herrnberg/Knoß) betreffen, aus der weinbaulichen Nutzung ausgeschlossen wurden.

Vorhabenbedingt werden im Rahmen der Errichtung von Weinbergshütten nahezu ausschließlich intensiv genutzte weinbauliche Flächen in Anspruch genommen, die keine essenzielle Bedeutung für europäische Vogelarten oder Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie erwarten lassen. Es ergeben sich auch keine grundsätzliche Veränderungen der Nutzungsmuster oder Nutzungsintensität im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungs-





plans, da insbesondere die Intention verfolgt wird, die planungsrechtliche Situation zur Legalisierung von Bestandshütten zu schaffen und die kleinteilige weinbauliche Nutzung langfristig zu sichern. Von Letzterem profitieren schlussendlich auch die Arten mit Bindung an weinbergstypische, trocken-warme Standortbedingungen.

Darüber hinaus ist mit der Umsetzung von Bauvorhaben die Pflanzung von heimischen Obstbaum-Hochstämmen oder Mandelbäumen festgesetzt, die mittel- bis langfristig zur Anreicherung von Lebensraum- und Landschaftsbildstrukturen in der weinbaulichen Flur beitragen. Auch die verbindliche Festsetzung der Begrünung von mindestens 50 % der weinbaulich genutzten Fläche durch Untersaat trägt neben dem Bodenschutz zur Verbesserung der Habitatqualität bei.

Die im Geltungsbereich verbliebenen Streuobstwiesen sowie Einzelbäume, Hecken und Säume werden zum Erhalt festgesetzt, um die Lebensraumqualität langfristig sicherzustellen. Für ausnahmsweise zulässigen Rodungen (Bereich Weinpavillion) sind entsprechende Rodungszeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit verbindlich festgelegt.

Eine über die Habitatpotenzialbewertung hinaus gehende artenschutzrechtliche Betrachtung auf Basis einer systematischen Erfassung von Strukturpotenzialen und Arten wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde und der Naturschutzverbände für das Umfeld des Weinpavillions durchgeführt.

Aufgrund der gegenüber der Vorentwurfsplanung weitergehenden Nutzungsintensität und größeren Flächenausdehnung des Weinpavillions war zu prüfen, ob vorhabenbedingt erhebliche Auswirkungen im Sinne einer Berührung der Verbotstatbestände des §W 44 BNatSchG zu erwarten sind. Neben einer möglichen Betroffenheit von Reproduktions- und Ruhestätten waren hierbei störoökologische Effekte (Lärm, Licht, Bewegungsunruhe) im Zusammenhang mit der Veranstaltungsnutzung des Pavillions zu beurteilen und mögliche Auswirkungen auf die Lebensräume des angrenzenden Naturschutzgebiets zu beurteilen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Strukturpotenzial erfasst und durch eine gezielte Nachsuche von möglichen Reproduktions- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen ergänzt.

Zusammenfassung artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur Klärung möglicher erheblicher artenschutzrechtlicher Auswirkungen wurde in der Reproduktionsperiode 2018 für den Bereich des Weinpavillions eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Neben einer möglichen Betroffenheit von Reproduktions- und Ruhestätten waren hierbei störoökologische Effekte (Lärm, Licht, Bewegungsunruhe) im Zusammenhang mit der Veranstaltungsnutzung des Pavillions zu beurteilen und mögliche Auswirkungen auf die Lebensräume des angrenzenden Naturschutzgebiets zu beurteilen, bzw. zu beurteilen, inwieweit das Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG vereinbar ist..

Aus der Artenschutzprüfung ergaben sich folgende planungsrelevante Ergebnisse:





Mit Umsetzung der Planungsabsicht zur Errichtung des Weinpavillons ergeben sich anlagenbedingte, baubedingte und betriebsbedingte Wirkungen auf Natur und Landschaft und es kommt zur direkten Inanspruchnahme von rein terrestrischen Lebensräumen. Hierdurch entstehen direkte Habitatverluste, Veränderungen der Standortverhältnisse sowie eine Belastung des umgebenden Landschaftsareals durch störoekologische Reize. Als artenschutzfachlich relevante Lebensraumtypen lassen sich aufgrund der vorgefundenen strukturellen Ausstattung vor allem Gehölzlebensräume und Saumgesellschaften abgrenzen. Hinsichtlich der Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Taxa bedeutet dies, dass im Wesentlichen Arten bzw. Artengruppen betroffen sind, deren Vorkommen vollständig oder teilweise (Teilhabitatnutzung) an derartige Strukturen gebunden sind.

Im Artenschutzgutachten wurde die Betrachtungsrelevanz verschiedener Artengruppen dargestellt. Für die Artengruppe der Säugetiere (exklusive Fledermäuse), Fledermäuse, Amphibien, Fische, Libellen, Tagfalter, totholzbesiedelnde Käfer wurde aufgrund fehlender geeigneter Nahrungsspenden und Quartiersmöglichkeiten sowie fehlender Standorteignung und Lebensräume keine Betroffenheit festgestellt. **Betrachtungsrelevanz** besteht daher für die Gruppe Vögel sowie für die Zauneidechse als Einzelart. Auch für sonstige Arten: wurde keine Betroffenheit festgestellt.

Zur Erfassung der lokalen **Avifauna** erfolgte in 2018 eine mehrfache Begehung des Plangebietes (08. Februar, 27. März, 16. April, 22. Mai, 19. Juni, 11. Juli, 10. und 26. September). Der Untersuchungsraum der ornithologischen Kartierung umfasste dabei als Kernzone den Bereich für den geplanten Standort des Weinpavillons. In die Erfassung wurden allerdings auch die funktional eingebundenen Umgebungsflächen miteinbezogen, da hier vielfältige Austauschbewegungen denkbar sind. Die ornithologische Erfassung erfolgte durch Verhörung und Sichtbeobachtung während der Begehungen. Die jeweilige Begehung erfolgte als Transektmuster, das eine vollständige Durchmusterung des Untersuchungsraumes ermöglichte. Auswertungen von Beobachtungszeit, Verhalten (Gesang, Füttern u.a.), Direktbeobachtungen (Jungvögel, Nest u.ä.), Habitatanforderungsprofil bzw. Strukturangebot etc. ermöglichten die jeweilige Statusableitung. Es liegen Nachweise für sechs Vogelarten mit einem landesweit ungünstig-unzureichenden sowie für zwei Arten mit einem landesweit ungünstig-schlechten Erhaltungszustand vor. Für diese acht Arten erfolgt eine detaillierte Artenschutzprüfung. Für Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand (20 Arten) erfolgt eine tabellarische Betrachtung ihrer artenschutzrechtlichen Belange. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden im Gutachten benannt, welche untenstehend gelistet werden.

Die Nachsuche in 2018 nach Reptilien und hier insbesondere nach der artenschutzrechtlich bedeutsamen **Zauneidechse**, erfolgte zum Teil als Beibeobachtung während der Begehungen unter Einbeziehung der typischen Lebensräume in das Transektmuster. Im Wesentlichen wurde jedoch eine gezielte Nachsuche in den vorhandenen, potenziell geeigneten Siedlungsarealen (Aufwärm- und Versteckplätze u.ä.) während der Hauptaktivitäts- bzw. –mobilitätsphasen der Art (Frühjahr, Spätsommer) durchgeführt. Durch dieses zeitliche Unter-





suchungsintervall war auch die Nachweisphase für Schlüpflinge mit abgedeckt, so dass ggf. Aussagen zur gebietsautochthonen Reproduktion möglich waren. Bei der gezielten Nachsuche gelangen allerdings keine Beobachtungen der Zauneidechse. Demzufolge ist fachlich begründet davon auszugehen, dass das Plangebiet – wie auch die untersuchten Umgebungsstrukturen (Trockenmauern, besonnte Böschungen u.ä.) aktuell nicht zum Siedlungsraum der Zauneidechse rechnet. Folglich entfällt auch für diese artenschutzrechtlich bedeutsame Art die Notwendigkeit einer Wirkungsanalyse.

Zur Vermeidung von natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen ist die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Sie sind als verbindliche Regelungen umzusetzen um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Maßnahmendarstellung erfolgt getrennt nach Maßnahmentypen, deren Systematik der artenschutzrechtlichen Betrachtung entlehnt ist, wie sich auch die Maßnahmenkennung dort entsprechend wiederfindet:

Vermeidungsmaßnahmen:

V 01 Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen; dies umfasst in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen, da diesen Strukturen im Plangebiet durchaus auch eine artenschutzrechtliche Bedeutung besitzen.

V 02 Beschränkung der Ausführungszeit bei Erdarbeiten: Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen um Gelege von Boden- und Nischenbrütern zu schützen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, ist vom Vorhabensträger bei der Unteren Naturschutzbehörde vorlaufend ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG zu stellen. Die Ökologische Baubegleitung erarbeitet hierzu einen fachlich nachvollziehbaren Vorschlag für die weitere Vorgehensweise.

Vermeidungsmaßnahme V 01 ist bereits in den Festsetzungen zum Bebauungsplan zu finden. Die Maßnahme V 02 sollte als Konkretisierung des Festsetzungsgehaltes aufgenommen werden.

CEF-Maßnahmen und FCS-Maßnahmen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei dem geprüften Vorhaben keine notwendig. Darüber hinaus wird im Fachgutachten empfohlen, bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden. Einfriedungen sind gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan jedoch ohnehin unzulässig, so dass die Empfehlung zum Bodenabstand bei Zäunen ins Leere läuft.





Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt. Dem Bau eines Weinpavillions in der Weinbergslage Herrnberg kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Das Gutachten wird Anlage zum Bebauungsplan.

9. Flächenbilanz

Teilbereich A (Herrnberg/Knoß), gesamt **ca. 35,3 ha**

Davon entfallen:

Fläche für Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Weinbau 29,6 ha

Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg 3,7 ha.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 2 ha

Teilbereich B (Steingerück), gesamt **ca. 16,4 ha**

Davon entfallen:

Fläche für Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Weinbau 14,5 ha

Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg 1,5 ha.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 0,4 ha

Teilbereich C (Stachelberg), gesamt **ca. 26,7 ha**

Davon entfallen:

Fläche für Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Weinbau 24,0 ha

Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg 2,3 ha.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 0,4 ha

Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans **ca. 78,4 ha**





10. Bodenordnende Maßnahmen

Die Weinbergsgrundstücke befindet sich im Privateigentum und werden weiterhin auf privater Basis bewirtschaftet. Die Wirtschaftswege befinden sich im Eigentum der Stadt Groß-Umstadt. Es ist weder eine Verlegung noch Neuanlage von Erschließungswegen vorgesehen.

aufgestellt

Lorsch, Mai 2019

INFRAPro

i. A. Dipl. Geographin Susanne Thees,

i. A. M.Eng. Sebastian Mack

