

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan „Westlich Rohrwiesenweg“

**Begründung zum Entwurf
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

17. November 2021

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner Ole Heidkamp
M. Eng. (FH) Nathalie Sauer
M.Sc. Julien Kogel

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner
Alicenstraße 23
64293 Darmstadt

Tel. 06151 - 99 500
Fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans	3
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Rechtsgrundlagen	5
4.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB	5
5.	Planungsrechtliche Situation	6
5.1	Regionalplan Südhessen	6
5.2	Siedlungsdichtewerte	6
5.3	Flächennutzungsplan Groß-Umstadt	9
5.4	Bebauungsplan	9
6.	Schutzgebietsausweisungen	9
6.1	Überschwemmungsgefährdete Gebiete	9
6.2	Wasserschutzgebiet	9
6.3	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	9
7.	Allgemeiner Klimaschutz	10
8.	Bodenschutz	10
9.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	10
10.	Verkehr	11
10.1	Individualverkehr	11
10.2	Verkehrslärm - Neuverkehr	12
10.3	Ruhender Verkehr	12
10.4	Öffentlicher Personennahverkehr	12
11.	Naturräumliche Grundlagen	12
11.1	Relief, Geologie und Boden	12
11.2	Grund- und Oberflächenwasser	13
11.3	Klima / Luft	14
11.4	Biotop- und Nutzungstypen	14
11.5	Artenschutzrechtliche Prüfung	16
11.6	Fauna	16
11.7	Wirkungen des Vorhabens	16
11.8	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten	16
11.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	16
11.9	Landschafts-, Ortsbild	17
12.	Belange der Wasserwirtschaft	17
12.1	Wasserversorgung	17
12.2	Wasserbedarfsprognose	18
12.2.1	Löschwasserversorgung	18

12.2.2	Wasserqualität	18
12.3	Grundwasser.....	18
12.4	Abwasserbeseitigung	18
12.4.1	Schmutzwasser	18
12.4.2	Niederschlagswasser	18
13.	Altlasten.....	18
13.1	Immissionsschutz.....	19
14.	Städtebauliches Konzept.....	19
15.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	21
16.	Umweltbericht	21
17.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	21
17.1	Art der baulichen Nutzung	21
17.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	22
17.3	Bauweise	22
17.3.1	Überbaubare Grundstücksflächen	22
17.4	Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.....	22
17.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	22
17.6	Stellplätze und Nebenanlagen.....	22
17.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
17.7.1	Artenschutzmaßnahmen	22
17.7.2	Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der privaten Stellplätze	23
17.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	23
17.8.1	Grundstücksbepflanzung.....	23
17.8.2	Dachbegrünung.....	23
18.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
18.1	Dachgestaltung	24
19.	Planungsstatistik.....	24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: Geoportal Hessen, Stand September 2021.	3
Abb. 2: Geltungsbereich (o. Maßstab).....	4
Abb. 3: Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Regionalplan Südhessen (2010).....	6
Abbildung 4: Schwarzplan Untersuchungsbereich (eigene Darstellung, o. Maßstab).	8
Abb. 5: Ausschnitt (o. Maßstab) aus der 1. Flächennutzungsplanänderung Groß-Umstadt (2018).	9
Abb. 6: Bestandsplan Biotoptypen (o. Maßstab), PgD.....	15
Abbildung 7: Städtebauliches Konzept Variante Doppelhaushälfte (ohne Maßstab).	20
Abbildung 8: Städtebauliches Konzept Variante Mehrfamilienhaus (ohne Maßstab).	20

Anhang:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen, Oktober 2021
- Baugrunduntersuchung, Geotechnisches Büro Dipl.-Geol. Ralf Bolte, Hainburg, September 2021

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes „Westlich Rohrwiesenweg“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Wiebelsbach. Auf Antrag des Grundstückseigentümers soll auf einer bisher unbebauten Fläche, durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Planungsabsicht einer Wohnbebauung konkretisiert werden. Unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung im Ortsteil Wiebelsbach wird der hohen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken entgegengewirkt. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung und die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,08 ha große Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wiebelsbach der Stadt Groß-Umstadt. Im Osten grenzt an das Gebiet eine Wohnbebauung, im Nordwesten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden grenzt der Rohrwiesenweg mit angrenzender Bebauung an das Plangebiet an. Dabei umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemarkung Wiebelsbach in der Flur 4 das Flurstück 146/3.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: Geoportal Hessen, Stand September 2021.

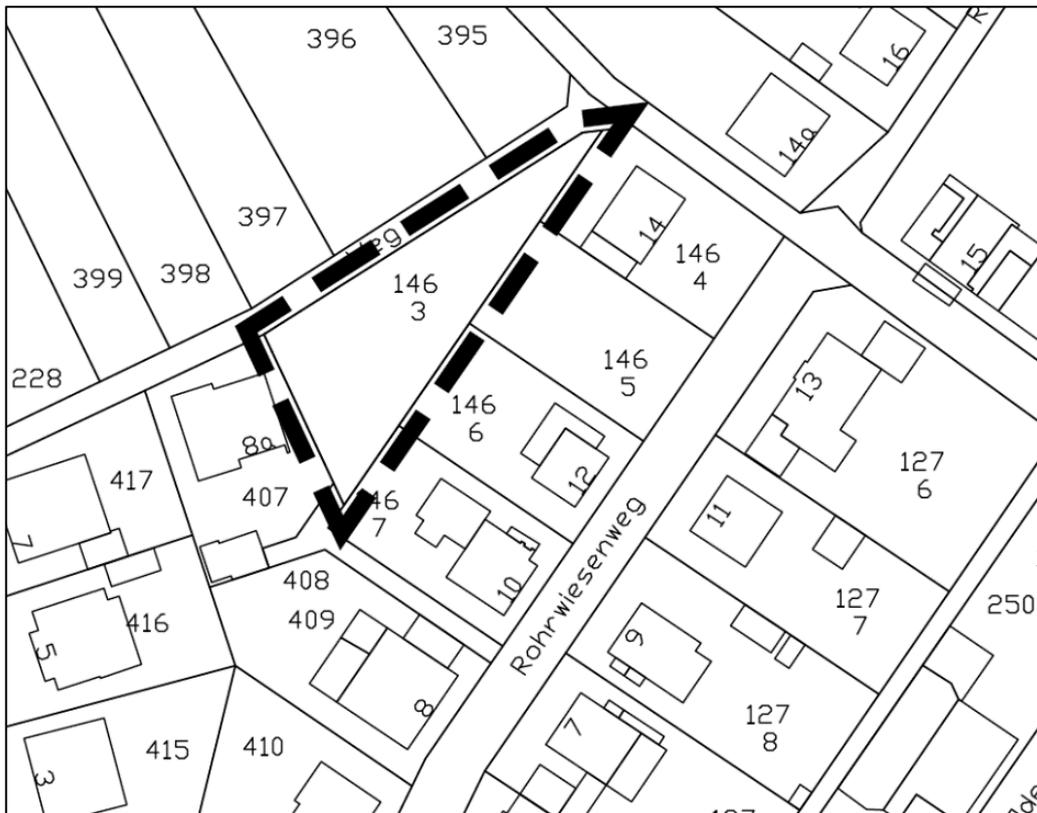


Abb. 2: Geltungsbereich (o. Maßstab)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573).
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540), Neufassung durch Bek. vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540).
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211).

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Da der Bebauungsplan aufgrund der geplanten Nachverdichtung der Fläche, als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen bewertet werden kann, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 808 m² und liegt somit unterhalb des Grenzwertes von 10.000 m², der für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Das Verfahren zu Aufstellung eines Bebauungsplanes kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Im Nordwesten grenzen an das Plangebiet ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. In einiger Entfernung befindet sich südwestlich ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung.

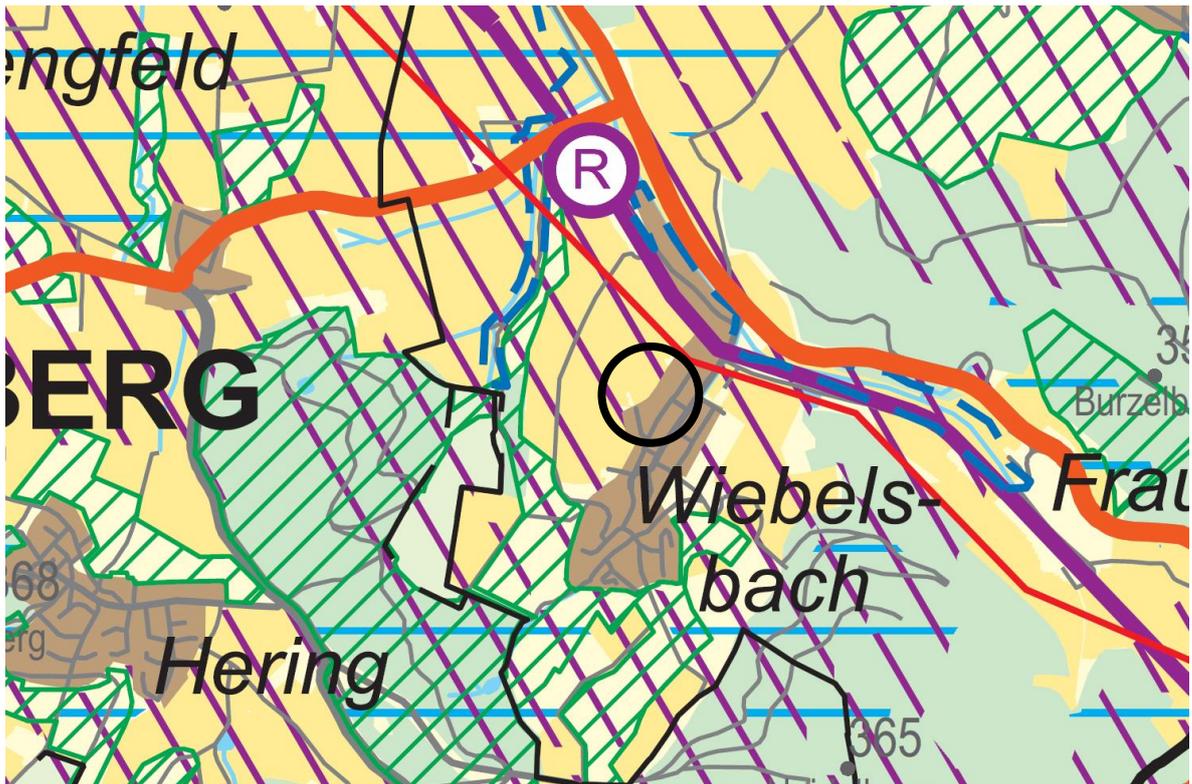


Abb. 3: Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Regionalplan Südhessen (2010).

5.2 Siedlungsdichtewerte

Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzubehalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Zum Nachweis der Siedlungsdichtewerte hat das Regierungspräsidium Darmstadt im Juli 2016 ein Prüfschema den Städten und Gemeinden an die Hand gegeben. Danach ist in der Begründung zur Bauleitplanung ein Prognoseprozess zur städtebaulichen Dichte darzustellen. Dabei ist eine sog. „worst-case“- Betrachtung vorzunehmen, d.h. es ist davon auszugehen, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird.

Für die Prognoseentscheidung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich somit für den künftigen Umgang mit den regionalplanerischen Dichtewerten folgendes Prüfschema:

1. Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps
2. Prüfung, ob Größe und Lage des überplanten Bereichs es zulassen, die Übereinstimmung mit dem jeweils maßgeblichen Siedlungstyp abzuklären
Dabei kann ab einer Größe von ca. 5 ha davon ausgegangen werden, dass ein Gebiet in der Regel einen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch eigenständig bewertet werden kann. Ansonsten ist das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen.
3. Definition des in der Umgebung des Bebauungsplans mit zu betrachtendem Raum
Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich wäre beispielsweise ein Abstellen auf die „nähere Umgebung“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.
4. Ermittlung der in diesem Raum tatsächlich vorhandenen Dichte oder des in den dort geltenden Bebauungsplänen festgesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung
5. Prüfung, ob die durch Ziel Z3.4.1 -9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorgegebenen Dichtewerte bei Berücksichtigung der vorhandenen oder zulässigen Dichte der Umgebung und der sich aus den Festsetzungen des konkreten Bebauungsplans ergebenden Dichtewerte voraussichtlich eingehalten werden

Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps

Die Stadt Groß-Umstadt und das angrenzende Siedlungsgebiet sind durch die Einordnung in den Ordnungsraum sowie die Nähe zu Darmstadt dem verstädterten Siedlungstyp zuzuordnen. Der Ortsteil Wiebelsbach und insbesondere das Plangebiet sind hingegen überwiegend ländlich geprägt, sodass zur Beurteilung der Siedlungsdichte der ländliche Siedlungstyp angenommen wird.

Definition des in der Umgebung des Bebauungsplans zu betrachtenden Raums und Ermittlung der zulässigen Wohneinheiten

Zum Nachweis, dass nach dem o.g. Prüfschema des Regierungspräsidium Darmstadt die Dichtewerte eingehalten werden können, erfolgt eine Berechnung der Dichte anhand eines größeren Bereichs mit eigenständigem Charakter, der die Eigenart der näheren Umgebung widerspiegelt (vgl. Abb. 3). Demzufolge ist die Berechnung der bestehenden und zukünftigen Dichte eine rein theoretische Betrachtungsweise zur Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS 2010.

Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von rund 800 m². Durch die regionalplanerische Zielvorgabe wird empfohlen, die Siedlungsdichte auf ein repräsentatives Gebiet von etwa 5 ha zu beziehen.



Abbildung 4: Schwarzplan Untersuchungsbereich (eigene Darstellung, o. Maßstab).

In Abbildung 4 ist die unmittelbar südlich gelegene Bebauung entlang des Rohrwiesenweges sowie die Straßen Odenwaldstraße, Bodenäcker und Im Struffeld mit einer Fläche von ca. 5,1 ha als Untersuchungsbereich abgebildet. Die im Bestand vorhandene Anzahl an Wohneinheiten (WE) wurde unter folgenden Annahmen überschlagen:

Es wurde

- für freistehende Einzelhausbebauung je 2 WE pro Gebäude,
- für die Reihenhausbauung je 1 WE pro Reihenhauseschnitt,
- für die Mehrfamilienhausbebauung 1 WE je 100 m² BGF

angenommen.

Die Auswertung des Luftbilds und der Katastergrundlage ergab ca. 109 WE für den dargestellten Untersuchungsbereich. Dies entspricht einer Siedlungsdichte von ca. 21,4 WE/ha im Bestand. Die regionalplanerische Zielvorgabe einer Minstdichte von 25 WE/ha wird im Bestand knapp unterschritten.

Durch die Planung des Bebauungsplans „Westlich Rohrwiesenweg“ sollen im allgemeinen Wohngebiet drei neue Wohneinheiten entstehen. Unter der Berücksichtigung dieses Zuwachses erhöht sich die Siedlungsdichte des Untersuchungsbereichs unmaßgeblich. Die untere Grenze der regionalplanerischen Zielvorgaben für die ländliche Siedlungstypologie von 25 bis 40 WE/ha wird durch die Planung zwar unterschritten, jedoch im Vergleich zum Bestand trägt die Planung zur Verbesserung der Siedlungsdichte bei.

Bereich	Anzahl WE	Fläche in ha	WE/ha
Untersuchungsbereich (Bestand)	109	5,1	21,4
Bebauungsplan „Westlich Rohrwiesenweg“ (Planung)	3 (geplant)	0,08 (integriert)	37,5
Gesamt	112	5,1	22,0

5.3 Flächennutzungsplan Groß-Umstadt

Im Flächennutzungsplan Groß-Umstadt aus dem Jahr 2011 war das Gebiet als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese“ dargestellt. Im Rahmen der ersten Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2018 wurde die Darstellung des Plangebiets zu „Wohnbaufläche, geplant“ geändert.

Die geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Rahmen des Bebauungsplans „Westlich Rohrwiesenweg“ ist folglich aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.



Abb. 5: Ausschnitt (o. Maßstab) aus der 1. Flächennutzungsplanänderung Groß-Umstadt (2018).

5.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

6. Schutzgebietsausweisungen

6.1 Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

6.2 Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt innerhalb der Schutzzone III B im Wasserschutzgebiet Groß-Umstadt, „Brunnen 1-5“, als festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet.

6.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsbereiches.

Das nächst gelegene Naturschutzgebiet „Sandsteinbrüche am Burzelberg bei Frau-Nauses“ liegt ca 1,5 km westlich des Plangebiets. Aufgrund der Entfernung und des geringen Planumfangs sind keine Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Naturschutzgebiet zu erwarten.

Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes.

7. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Klimaökologie

Bei Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung und zum Anpflanzen von Bäumen, einer Dachbegrünung von Flachdächern sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen bei befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 22.12.2011, zu berücksichtigen. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2013 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

8. Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Es sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.

9. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Stadtteils Wiebelsbach der Stadt Groß-Umstadt. Es handelt sich um eine private Gartenbrachfläche, die durch Grünstrukturen geprägt ist. In der Umgebung findet sich Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in überwiegend zweigeschossiger Bauweise. Im weiteren Umfeld liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Streuobstwiese.

10. Verkehr

10.1 Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Rohrwiesenweg“. Diese bindet das Plangebiet an die Odenwaldstraße an, die zur Bundesstraße 45 führt.

Durch die Neubebauung ist nur mit einem geringfügigen Anstieg der Verkehrsmenge zu rechnen.

Berechnung des Neuverkehrs

Zahl der Wohneinheiten (max.)	3 WE
Einwohner je WE	2 EW/WE
Einwohner im Wohngebiet: 3 WE x 2,3 EW/WE =	7 EW
Wege pro EW/24h (Werktag)	
Anzahl der Wege/24h: 6,9 EW x 3,4 Wege/EW =	23 Wege
Anteil zu Fuß (13%):	3 Wege
Anteil Rad (13%):	3 Wege
Anteil ÖPNV (4%):	1 Weg
Anteil PKW (70%):	16 Wege
PKW-Besetzung:	1 EW/PKW-Fahrt
KFZ-Aufkommen der EW: 16,42 KFZ-Wege/1,1 =	15 KFZ
Besucher-Fahrten 0,25 - WE: 3 WE x 0,25	1 KFZ
Ver- / Entsorgung 3 % des EW-Verkehrs	1 KFZ
Sonstige Fahrten 8 % des EW-Verkehrs	1 KFZ
Gesamtsumme Verkehrsaufkommen / 24h Werktags	18 KFZ/24h
Quellverkehr	
Morgendliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (10% KFZ/24h)	2 KFZ
Nachmittägliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (5% KFZ/24h)	1 KFZ
Zielverkehr	
Morgendliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (5% KFZ/24h)	1 KFZ
Nachmittägliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (10% KFZ/24h)	2 KFZ

10.2 Verkehrslärm - Neuverkehr

Das Plangebiet wird weder durch eine übergeordnete Verbindungsstraße durchquert noch tangiert. Erschließungsstraßen für die Wohngebiete selbst werden in aller Regel nicht berücksichtigt, da ihre ureigentliche Verkehrsfunktion in der Erschließung des Gebietes selbst liegt und sie nicht einer überörtlichen Verbindungsfunktion dienen. Der Straßenverkehr innerhalb des Plangebiets kann nach Inaugenscheinnahme aus Sicht des Schallimmissionsschutzes vernachlässigt werden.

10.3 Ruhender Verkehr

Nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Groß-Umstadt ist pro Einfamilien-, Zweifamilienwohnhaus 2 Stellplatz nachzuweisen. Die Festsetzungen stehen der Herstellung der nachzuweisenden Stellplätze nicht entgegen.

10.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt etwa 100 m Luftlinie von der Bushaltestelle „Sportplatz“ entfernt. An dieser Haltestelle verkehren die Linien Bus GU3, Bus X71 und Bus 671. Diese binden den Ortsteil Wiebelsbach an den Bahnhof „Groß-Umstadt Wiebelsbach“ sowie den Darmstädter Hauptbahnhof.

11. Naturräumliche Grundlagen

11.1 Relief, Geologie und Boden

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Bereich Reinheimer Hügelland (Naturräumliche Haupteinheit 231) und zählt zu der Untereinheit Otzberger Randhügelland (231.2). Im Bereich freigelegter kristalliner Gesteine gelegener Steilrand des vorderen und hinteren Odenwaldes im Übergang zur Untermainebene.

Die nur noch spärlich bewaldete, klimatisch begünstigte, warme Hangzone wird obst- und ackerbaulich genutzt; der frühere Weinbau war meist aufgegeben, wird aber wieder gefördert. Höchste bzw. markanteste Erhebung ist Otzberg. In dem nach Norden anschließenden Flügel des Otzberger Randhügellandes finden sich Reste von Quarzporphyrdecken des permischen Vulkanismus.

- Relief

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von etwa 208 m ü. NN in einem ländlich geprägten Gebiet.

Die Morphologie wird als Hanglagen und steile Flanken von Runsen, Dellen und Dellentäler im Reinheimer Hügelland und Sandsteinodenwald beschrieben.

- Geologie

Nach der Geologischen Karte (Blatt Groß-Umstadt Nr. 6119, Maßstab 1 : 25.000) stehen im Untersuchungsgebiet die Festgesteine des kristallinen Grundgebirges in Form von kontakt metamorphen Schiefen und Grauwacken an.

Zuoberst ist eine 0,2 – 0,3 m starke Mutterboden -Deckschicht vorhanden. Darunter folgen Felszersatztone in Form schluffig-sandig-kiesiger Tone der Bodengruppe TL (RKS 1+2) in steifer Konsistenz bzw. Hanglehme in Form sandiger, kiesiger, schwach toniger Schluffe der Bodengruppe UL (RKS 3) in halbfester Konsistenz bis in Tiefen zwischen 0,6 und 1,5 m unter Geländeoberfläche (ca. 207,9 – 206,2 mNN).

Geologischer Strukturraum ist der „Böllsteiner Odenwald“ (1.3.2) (Geologie Viewer).

- **Boden**

Im Plangebiet herrschen als Böden aus geringmächtigem Löss vor. Bodeneinheit ist Pararendzinen.

Für das Plangebiet wird nach BFD5L (Bodenflächendaten Hessen) die Gesamtbewertung der Bodenfunktionserfüllung in Wertstufe 3 - mittel eingeordnet. Der Parameter Ertragspotenzial wird mit hoch bewertet, die Feldkapazität, das Filtervermögen und Nitratrückhaltevermögen sowie Standorttypisierung werden mit mittel bewertet.

Die Acker-/ Grünlandzahl wird mit > 45 bis <= 50 angegeben. Das Wasserverhältnis des Bodens ist „feucht“. Bodenein-/auftrag ist potenziell möglich.

- **Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

- **Erdbeben**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0 in der geologischen Unterklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund) und der Baugrundklasse A.

- **Versiegelungen**

Das Plangebiet ist vollständig unversiegelt.

Bewertung

Böden, die aufgrund ihrer Seltenheit schützenswert sind, liegen nicht vor.

Das Bodenpotenzial im Plangebiet ist durch die umliegende Bebauung im Süden und Osten und die ehemals intensiv landwirtschaftliche Nutzung als vorbelastet einzustufen. Durch die Planung wird das Plangebiet teilweise versiegelt. Auf den bisher unversiegelten Freibereichen im Plangebiet kommt es durch die geplante Bebauung und Versiegelung zu einem Verlust der Bodenfunktionen.

11.2 Grund- und Oberflächenwasser

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Großraum „Südwestdeutsches Grundgebirge“ in dem Teilraum „Kristallin des Odenwaldes“. Hydrogeologische Einheit sind Metamorphe Einheiten des Kristallinen Vorspessarts und Odenwaldes (ungegliedert). Die grundwasserleitenden Metamorphite sind Festgesteine aus Gneis, Amphibolit, Quarzit und Schiefer. Die Kluffgrundwasserleiter schlecht durchlässig (gering bis äußerst gering).

Bei Bohrungen im Plangebiet wurde das Grundwasser in Tiefen von 2,63 und 3,70 m unter Geländeoberfläche (entsprechend ca. 204,8 mNN) angeschnitten. Hierbei handelt es sich voraussichtlich um innerhalb der Trennflächen zirkulierendes Sicker- bzw. Schichtenwasser.

Nach dem Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen wird das Plangebiet für die Nutzung von Erdwärme als hydrogeologisch günstig beurteilt. Es liegt innerhalb des gefährdeten Gebiets nach §13 Düngeschutzverordnung.

Im Plangebiet befinden sich weder offene Fließ- noch Stillgewässer. In ca. 118 m Entfernung von der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Wiebelsbach. Seine Gewässerstrukturgüte wird als vollständig verändert eingestuft. Die Wasserhärte wird mit „hart“ angegeben.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz des Wasserschutzgebietes Brunnen 1-5-Neu, Groß-Umstadt.

Bewertung

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um schlecht durchlässige Grundwasserleiter, die eine Versickerung des Niederschlagswassers erschweren können.

Bei der Planung ist grundsätzlich zu beachten, dass sich nach starken Niederschlägen im gesamten Untersuchungsgebiet örtlich und zeitlich begrenzt auch über dem festgestellten Wasserhorizont Schichten- und Sickerwässer ausbilden können.

11.3 Klima / Luft**Beschreibung**

Das Klima in Wiebelsbach wird als mild sowie allgemein warm und gemäßigt klassifiziert. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge. Selbst der trockenste Monat weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur 10,5°C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 927 mm.

Bewertung

Die im Plangebiet vorhandene offene Feldflur fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet. Die im Plangebiet vorhandenen Baum-, Gehölz- und Grünbestände im Westen verbessern die kleinklimatische Situation.

Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion, erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die klimatischen Bedingungen des Umfeldes sind nicht zu erwarten.

11.4 Biotop- und Nutzungstypen

Im Folgenden wird ein Überblick über die im Plangebiet zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2021 vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen gegeben.

Das Plangebiet besteht aus einer Frischwiese. An der Südseite befinden sich mehrere Einzelbäume. Die Nordseite wird von einem Gebüsch gesäumt.

Die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes haben eine mittlere Bedeutung für das Biotoppotenzial.



Abb. 6: Bestandsplan Biototypen (o. Maßstab), PgD

11.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen, vom 15. Oktober 2021 vor.

Untersucht wurde hierbei das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten (FFH-Anhang IV Arten und europäische Vogelarten), deren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (Quartiere, Nester) und weitere artenschutzrechtlich relevanten Strukturen (Baumhöhlen, Rindenabplatzungen). Des Weiteren ist Ziel des Fachbeitrags die Wirkfaktoren des Vorhabens darzustellen, welche Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können. Grundlage sind die FFH-Richtlinie und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Der Fachbeitrag kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

11.6 Fauna

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien untersucht.

Am 08. April 2021 erfolgte eine erste Ortsbegehung zur Ermittlung des Vorhandenseins von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten der Artengruppen der europäischen Vogelarten sowie Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs. Ergänzt wurde diese durch 5 weitere Begehungen. Parallel dazu wurden Indizien auf Reptilien erfasst.

Im Bereich der Avifauna wurden hauptsächlich ubiquitäre Vögel festgestellt, welche besonders an die Strukturen in Siedlungsnähe angepasst sind. Nachgewiesene Vögel, welche unter dem Attribut „streng geschützt“ aufgeführt werden, sind der Turmfalke und der Wendehals. Davon ist der Wendehals mit einem ungünstig-schlechtem Erhaltungszustand gekennzeichnet.

Im Planbereich wurden keine Quartiere von Fledermäusen festgestellt, lediglich die angrenzenden Wohnbebauungen können als potentielle Quartierstrukturen dienen.

Ein Vorkommen streng geschützter Reptilien wurde im Umfang der Begehungen ausgeschlossen.

11.7 Wirkungen des Vorhabens

Die Wirkfaktoren der Planungen fallen dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zufolge minimal aus, da sich das Vorhaben mit seiner geringen Größe in das bereits bestehende Gebiet ausgezeichnet eingliedert (Flächenbeanspruchung) und zu keiner erheblichen Emissionssteigerung (Lärm) führt. Die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten bleibt nach dem Eingriff erhalten und unter Berücksichtigung der Vermeidungsstrategien bleiben Störungen mit erheblichen Auswirkungen auf die lokale Population aus.

11.8 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Anhand der Ortsbegehungen und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen Fische, Amphibien, Insekten (einschl. Libellen und Heuschrecken), Säugetiere und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

11.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	Die Rodung von Gehölzen erfolgt in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.	Avifauna
V 2	Der mittig auf dem Vorhabenbereich befindlicher Obstbaum soll als Lebensraum für europäische Vogelarten erhalten bleiben. Wenn dies nicht möglich ist, ist ein Ausgleich durch das Anbringen drei künstlicher Nisthilfen im Eingriffsbereich erforderlich.	Obstbaum

Die Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich.

Jedoch gelten folgende Maßnahmen bei der allgemeinen Bauausführung:

- Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.
- Die auf Baustellen geltenden Sicherheitsbestimmungen und Auflagen sind zu beachten.

11.9 Landschafts-, Ortsbild

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich in einer ländlich geprägten Region am Rande des Siedlungskörpers von Wiebelsbach. Es befindet sich in zweiter Reihe und wird über eine kleine Stichstraße des Rohrwiesenwegs erschlossen. An diese Außenentwicklung schließt sich in Richtung Ort eine Wohnbebauung an. In Richtung Nordwesten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich grenzt laut Natureg eine Streuobstwiese an das Plangebiet an. Die angrenzende Bebauung besteht hauptsächlich aus Wohngebäuden in Form von Einzelhäusern.

Bewertung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung als Erholungsgebiet, da eine Durchwegung aufgrund des starken Bewuchses nicht möglich ist.

Die Landschaftsbildqualität ist aufgrund der artenarmen und wenig abwechslungsreichen Struktur als nicht besonders zu bezeichnen. Darüber hinaus wirkt das dreieckige Grundstück wie aus der Bestandsbebauung herausgeschnitten, sodass das Schließen dieser Lücke keine größere Veränderung im Landschaftsbild nach sich ziehen würde, sondern eher eine Vervollständigung des Gesamtbildes darstellt.

Die geplante Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus passt sich in Größe und Höhe in das bestehende Wohngebiet ein. Da das Plangebiet im Osten und Süden bereits von Siedlungsstrukturen umgeben ist, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die Qualität des Landschafts- und Ortsbildes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

12. Belange der Wasserwirtschaft

12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die zusätzlich entstehenden Wohneinheiten kann durch die Versorgungsleitung im Rohrwiesenweg sichergestellt werden.

12.2 Wasserbedarfsprognose

Der Bebauungsplan stellt ein Angebot für eine Bebauung des Grundstücks als Mehrfamilien- oder Doppelhaus bereit. Aufgrund dieser Angebotsplanung kann zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens noch keine konkrete Aussage getroffen werden, welcher Gebäudetyp errichtet wird. Daher wird die maximale Auslastung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen kann, angenommen.

Die maximale Auslastung der Wohndichte würde durch ein Mehrfamilienhaus mit 3 Parteien zu entsprechenden 3 Wohneinheiten (WE) führen.

Die Wasserbedarfsprognose errechnet sich somit wie folgt:

3 WE	7 EW (2,3 EW / WE)
Anzahl Einwohner	7 EW
Tägl. Wasserbedarf pro EW (geschätzt 125 l pro Tag)	0,125 m ³ /EWd
Jährlicher Wasserbedarf (gerundet)	<u>319,37 m³/a</u>

Der zusätzliche Wasserbedarf ist mit den vorhandenen Gewinnungs- und Beschaffungsmöglichkeiten abgedeckt.

12.2.1 Löschwasserversorgung

Es ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck erforderlich. Dieser Bedarf kann ebenfalls durch die vorhandene Versorgungsleitung sichergestellt werden.

12.2.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

12.3 Grundwasser

Zu Grundwasserflurabständen liegen im Bereich des Plangebiets keine Informationen vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und planungsrelevanter Umgebung nicht vorhanden.

12.4 Abwasserbeseitigung

12.4.1 Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet kann durch Anschluss an den örtlichen Kanal erfolgen.

12.4.2 Niederschlagswasser

Nach den rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sollen Niederschlagsabflüsse auf ein Mindestmaß reduziert werden. Unvermeidbare Niederschlagsabflüsse sollen dezentral am Entstehungsort verwertet werden oder durch gezielte Versickerung zur Neubildung des Grundwassers beitragen. Sollte es mit diesen Maßnahmen allein nicht möglich sein ein Entwässerungssystem zu entwickeln, das auch bei Starkniederschlägen den geforderten Entwässerungskomfort erfüllt, sind Restabflüsse unter Beachtung der Qualitätsanforderungen und der maximalen Einleitungsmenge in die örtliche Kanalisation abzuleiten.

13. Altlasten

Wird im weiteren Verfahren nach Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst ergänzt.

13.1 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Straßenverkehrsgeräusche durch umliegende Straßen ein.

Bei der Ermittlung der schalltechnischen Immissionssituation werden Erschließungsstraßen für das jeweilige Gebiet in aller Regel nicht berücksichtigt, da ihre ureigentliche Verkehrsfunktion in der Erschließung des Gebietes selbst liegt und sie nicht einer überörtlichen Verbindungsfunktion dienen. Insbesondere werden von Erschließungsstraßen aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens in der Regel vergleichsweise niedrige Geräuschbelastungen hervorgerufen.

Durch die Neubebauung wird mit einer (aus Lärm-Sicht) sehr geringen Zunahme des Verkehrs gerechnet (s. Kap. 0). Erst bei Veränderungen des Beurteilungspegels von Verkehrsgeräuschen um 3 dB(A) werden vom Gehör des Menschen gerade noch wahrgenommen. Da es aber erst bei einer Verdopplung der Verkehrsmenge zu einer Erhöhung der Schallimmissionen um 3 dB(A) führt, sind im Plangebiet kaum messbare Erhöhungen zu erwarten. Da die planbedingte Erhöhung der Schallimmissionen auch subjektiv kaum wahrgenommen werden kann, stellt sie keinen Eingriff dar.

Durch die geplanten Nutzungen wird somit die Empfindlichkeit gegenüber dem bestehenden Zustand nicht erhöht und für das Plangebiet sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

14. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption sieht zwei Varianten vor, die zwei oder drei Wohneinheiten umfassen. Die eine Variante ist ein Doppelhaus, die andere ein Mehrfamilienhaus. Die sich zuspitzende Grundstücksform ohne parallele Seiten mit einer festgelegten Erschließung hat zur Folge, dass die städtebauliche Entwicklung des Grundstücks starken Zwangspunkten unterliegt. Der Entwurf für ein Mehrfamilienhaus sieht eine Gebäudekubatur vor, die parallel zu den Grundstücksgrenzen besteht und sich aus zwei miteinander verschränkten Gebäudeteilen zusammensetzt. Der Grundriss bildet einen Vorplatz mit Parkplätzen im Südwesten als Eingangssituation aus. Das Dach wird als flaches Staffelgeschoss ausgebildet.

Die andere Variante sieht ein Doppelhaus vor. Die Ausrichtung des rechtwinkligen Grundrisses orientiert sich an der südwestlichen Grundstücksgrenze. Die zwei Doppelhaushälften bestehen aus rechteckigen Grundrissen und sind entlang der Längsachse um wenige Meter versetzt, sodass eine räumliche Trennung im Grundriss und in der Gebäudekubatur ablesbar ist. Aufgrund der festgelegten Erschließung des Grundstücks ähneln sich die Eingangssituationen beider Varianten (siehe Abb. 7 und 8).



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept Variante Doppelhaushälfte (ohne Maßstab).



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept Variante Mehrfamilienhaus (ohne Maßstab).

15. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu verstehen. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

16. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

17. Planungsrechtliche Festsetzungen

17.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA

Die Art der Nutzung wird, entsprechend der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Damit entspricht die zulässige Nutzungsstruktur der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes, welches vorwiegend dem Wohnen dient.

Aufgrund der Konflikträchtigkeit der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen und wohnungsnahen Sportanlagen sind die ursprünglich allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Da es sich bei diesem Wohngebiet um eine relativ kleine Gebietsentwicklung handelt, ist nicht davon auszugehen, dass im Gebiet eine umfassende Versorgungsstruktur möglich sein muss. Daher werden einige der sonst allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind die im Nutzungskatalog der BauNVO eines allgemeinen Wohngebietes als allgemein zulässig aufgeführten der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Diese werden ausgeschlossen, da die bestehende Erschließungsstraße „Rohrwiesenweg“ in Fahrbahnbreite und Wendemöglichkeit nicht geeignet ist, den Publikumsverkehr, den diese Anlagen hervorrufen, zu bewältigen.

Die im Nutzungskatalog eines allgemeinen Wohngebietes sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden im Bebauungsplan als nicht zulässig festgesetzt. Die Nutzung eines Gebäudes als Anlage für Verwaltungen geht mit einer gewissen Menge an Publikumsverkehr einher. Da die als Wohnweg ausgelegte Erschließung nicht geeignet ist, diesen Verkehr zusätzlich zu bewältigen, ist diese Nutzung nicht zulässig.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Da diese Voraussetzung im Plangebiet nicht gegeben ist, weil es sich um eine Bebauung in zweiter Reihe an einem schmalen Wohnweg handelt, sind Tankstellen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche. Dies entspricht nicht der geplanten Bebauungsstruktur. Daher ist es erforderlich, Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich nicht zuzulassen.

Zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe insbesondere aufgrund der geringen Größe des Gebiets ausgeschlossen.

17.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Da es sich bei dem Grundstück um ein spitz zulaufendes Grundstück an einem ansteigenden Hang handelt, kann die Gesamtfläche nicht als mögliche, überbaubare Fläche angesehen werden. Aus diesem Grund ist die GRZ mit 0,3 und die GFZ von 0,8 unter der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Werte werden zur Bestimmung der Zahl der baulichen Nutzung festgesetzt.

17.3 Bauweise

Damit sich das neue Gebäude bestmöglich in die Bestandsbebauung einfügen kann, wird eine offene Bauweise mit Beschränkung auf ED (Einzel- und Doppelhäuser) festgesetzt. Dabei stehen, wie im städtebaulichen Konzept beschrieben, die Typologien Doppelhaus und Einzelhaus zur Option.

17.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Bestand in der näheren Umgebung werden für die Wohngebäude Bau- fenster durch Baugrenzen festgesetzt, die zu allen Grundstücksgrenzen einen ausreichenden Abstand einhalten. Der zur Straße einzuhaltende Abstand sichert eine Park- und Wendefläche. Die Abstände zu angrenzenden Grundstücken sichern Freiflächen auf dem Grundstück im Plangebiet.

17.4 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Da die Bauherren die Möglichkeit erhalten sollen, die Baugrenze für untergeordnete Bauteile wie bspw. Terrassen oder Kellerlichtschächte in einem geringfügigen Maß überschreiten zu können, werden diesbezügliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies dient der Steigerung der Wohnqualität.

17.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen (WE) pro Wohngebäude wird gemäß der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Varianten für Einzelhäuser auf maximal 3 WE und bei Doppelhäusern auf 1 WE pro Doppelhaushälfte begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll die beabsichtigte Bebauungsstruktur gesichert werden.

17.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze, die nicht überdacht sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (einschließlich der mit „St“ gekennzeichneten Fläche) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie z. B. Feuerwehraufstellflächen, Fahrradabstellanlagen inkl. Überdachung, Gartenhütten, Pergolen, Spielgeräte, Wasserbecken, Kleintierställe und Haustechnikanlagen zulässig.

17.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

17.7.1 Artenschutzmaßnahmen

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen, Oktober 2021 vor. Entsprechend des Ergebnisses dieses Fachbeitrags sind die Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Es wird auf Kap. 11.5 Artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

Für nachtaktive, fliegende Insekten sind starke nächtliche Lichtquellen problematisch, da sie sich wesentlich am Licht orientieren. Stundenlanges Umschwirren einer Lichtquelle erfordert viel Energie und Öffnungen in Gehäusen können dazu führen, dass Insekten darin gefangen bleiben. Aus diesem Grund stellt der Bebauungsplan eine besondere Anforderung an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten).

17.7.2 Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der privaten Stellplätze

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung getroffen. Eine vollständige Versiegelung führt zu Aufheizung der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

17.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen gewährleisten ein Minimum an Durchgrünung des Grundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Landschaftsbild erzielt.

17.8.1 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung, dass pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist, zusammen mit dem Ausschluss der Anlage von Kies-/Steingärten sowie der Verwendung von Geovlies/Folien gewährleisten ein Minimum an Durchgrünung des Grundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

17.8.2 Dachbegrünung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb der Baugrundstücke versickert werden. Die Dachbegrünung dient dabei als wichtige Regenwasserrückhaltung und gleicht damit Niederschlagsspitzen effektiv aus. Aufgrund der in der Umgebung überwiegend bestehenden Dachform des Satteldaches, wird die Festsetzung der Dachbegrünung auf geneigte Dachflächen bis 20° Neigung begrenzt.

18. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

18.1 Dachgestaltung

Für die Dächer von Hauptbaukörpern sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 20° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Bei Ausbildung eines Doppelhauses ist eine einheitliche Dachform zu wählen. Durch die Festsetzung der Dachform soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden, welches sich an der bestehenden Dachlandschaft der umliegenden Bebauung orientiert.

19. Planungsstatistik

Allgemeines Wohngebiet (WA)	808 m ²	100 %
davon überbaubare Grundstücksfläche*	271 m ²	33,5 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	808 m²	100 %

*Hinweis: die zulässige Grundfläche ist gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zu bemessen.