

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan „Auf der Kirchhofsbeine“

2. Entwurf Begründung

07. November 2022

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.....	4
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Rechtsgrundlagen.....	5
4.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB	6
5.	Planungsrechtliche Situation	6
5.1	Regionalplan Südhessen.....	6
5.2	Siedlungsdichtewerte	7
5.3	Flächennutzungsplan Groß-Umstadt.....	10
5.4	Bebauungsplan	10
6.	Schutzgebietsausweisungen.....	11
6.1	Überschwemmungsgefährdete Gebiete	11
6.2	Wasserschutzgebiet.....	11
6.3	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	11
6.4	Denkmalschutz.....	11
7.	Allgemeiner Klimaschutz.....	11
8.	Bodenschutz.....	12
9.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....	12
10.	Verkehr.....	12
10.1	Individualverkehr	12
10.2	Verkehrslärm - Neuverkehr	13
10.3	Ruhender Verkehr	13
10.4	Öffentlicher Personennahverkehr	13
11.	Naturräumliche Grundlagen	13
11.1	Relief, Geologie und Boden.....	13
11.2	Grund- und Oberflächenwasser.....	14
11.3	Klima / Luft	15
11.4	Biotop- und Nutzungstypen	15
11.5	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	17
11.6	Fauna.....	17
11.7	Wirkungen des Vorhabens	17
11.8	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten	17
11.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	17
11.9	Landschafts-, Ortsbild	18
12.	Belange der Wasserwirtschaft	18
12.1	Wasserversorgung	18
12.2	Wasserbedarfsprognose	18

12.2.1	Löschwasserversorgung	19
12.2.2	Wasserqualität	19
12.3	Grundwasser	19
12.4	Abwasserbeseitigung	19
12.4.1	Schmutzwasser	19
12.4.2	Niederschlagswasser	19
13.	Altlasten.....	20
13.1	Immissionsschutz	20
14.	Städtebauliches Konzept.....	20
15.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	20
16.	Umweltbericht	21
17.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	21
17.1	Art der baulichen Nutzung	21
17.1.1	Flächen für die soziale Wohnraumförderung	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	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	22
17.6	Gemeinschaftsanlagen und Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen	22
17.7	Straßenverkehrsflächen	23
17.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
17.8.1	Artenschutzmaßnahmen	23
17.8.2	Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der privaten Stellplätze	23
17.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
17.9.1	Grundstücksbepflanzung	23
17.9.2	Dachbegrünung	23
17.10	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
18.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
18.1	Fassadengestaltung	23
18.2	Dachgestaltung	24
18.3	Einfriedungen	24
19.	Planungsstatistik.....	24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: Geoportal Hessen, Stand Juni 2021	4
Abb. 2:	Geltungsbereich (o. Maßstab).....	5
Abb. 3:	Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Regionalplan Südhessen (2010).....	7
Abb. 4:	Schwarzplan Untersuchungsbereich (eigene Darstellung, o. Maßstab)	9
Abb. 5:	Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Flächennutzungsplan Groß-Umstadt (2011)	10
Abb. 6:	Ausschnitt aus der Planzeichnung B-Plan „Am Darmbruch“ 1964 (o. Maßstab).....	10

Abb. 7: Bestandsplan Biotoptypen (o. Maßstab),	16
--	----

Anhang:

- Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, Juni 2021

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes „Auf der Kirchhofsbeine“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Wohnbebauung am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Heubachs. Aufgrund des hohen Wohnbedarfs soll eine bisher unbebaute landwirtschaftliche Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen ist, durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Planungsabsicht konkretisiert werden. Unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung im Stadtteil Heubach wird der hohen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken entgegengewirkt und gleichzeitig ein ergänzendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum geschaffen. 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. 0,7 ha große Plangebiet liegt im Norden am westlichen Ortsrand des Stadtteils Heubach der Stadt Groß-Umstadt. Im Osten wird das Gebiet vom Friedhof Heubach, im Westen von der Straße „Im Darmbruch“ begrenzt. Im Norden grenzt eine Landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Gebiet an. Südlich befindet sich bestehende Wohnbebauung. Dabei umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemarkung Heubach/1092 in der Flur 2 die Flurstücke 264/1, 265, 266, 267 und 285.

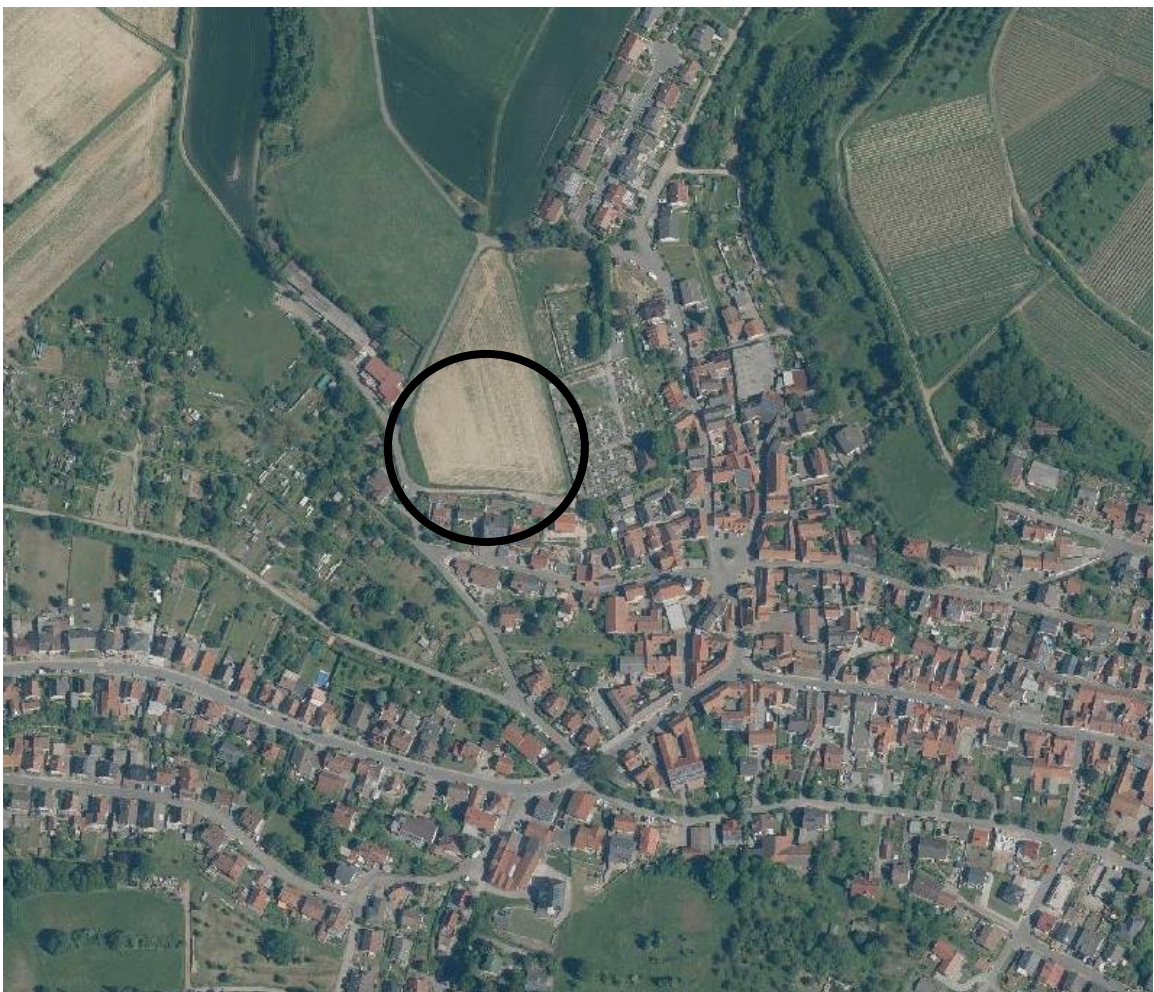


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: Geoportal Hessen, Stand Juni 2021

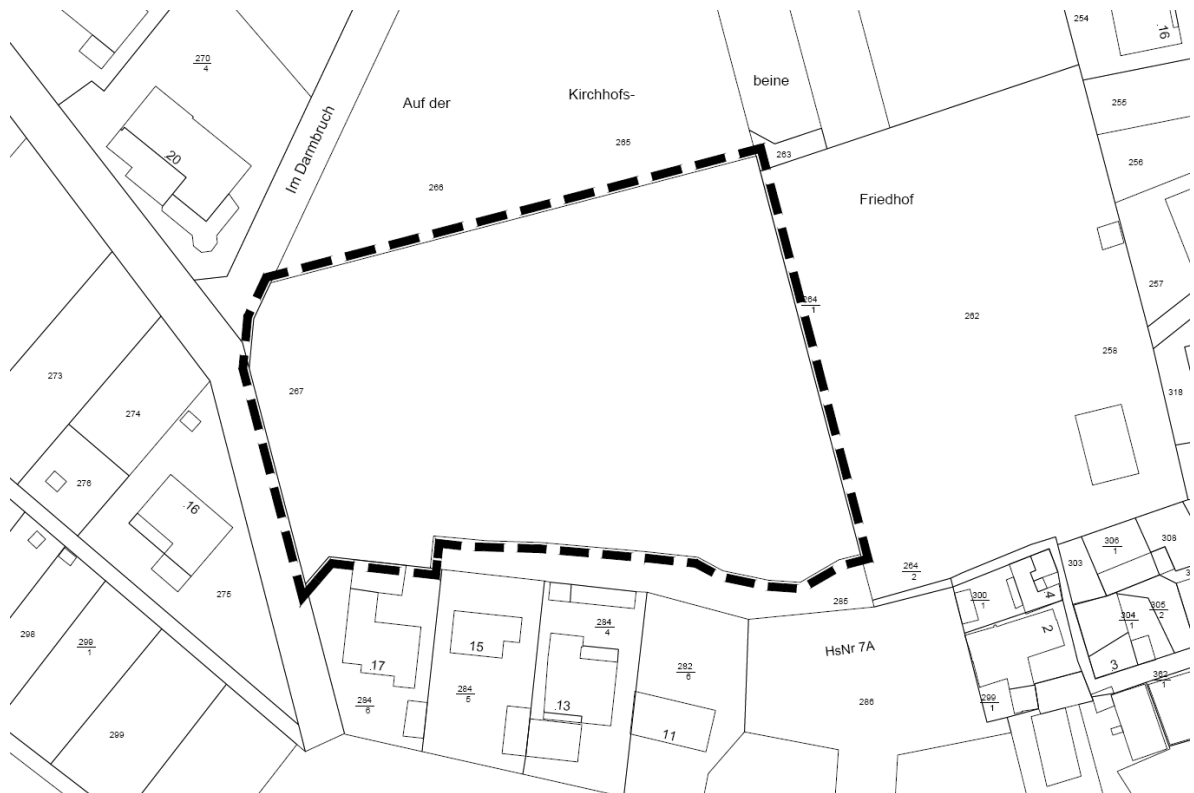


Abb. 2: Geltungsbereich (o. Maßstab)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197).
- **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 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- **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 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

- **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. 2.175 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 für Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Das Plangebiet wird zudem als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Im Osten und Süden grenzt das Gebiet an Vorranggebiete Siedlung – Bestand, im Westen an ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und im Norden an Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Nord-westlich und Nord-östlich befindet sich ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“.

Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme von nur 0,7 ha kann die Planung als nicht raumbedeutsam eingestuft werden. Dies wurde durch das Regierungspräsidiums Darmstadt durch die Stellungnahme vom 30.09.2021 bestätigt.

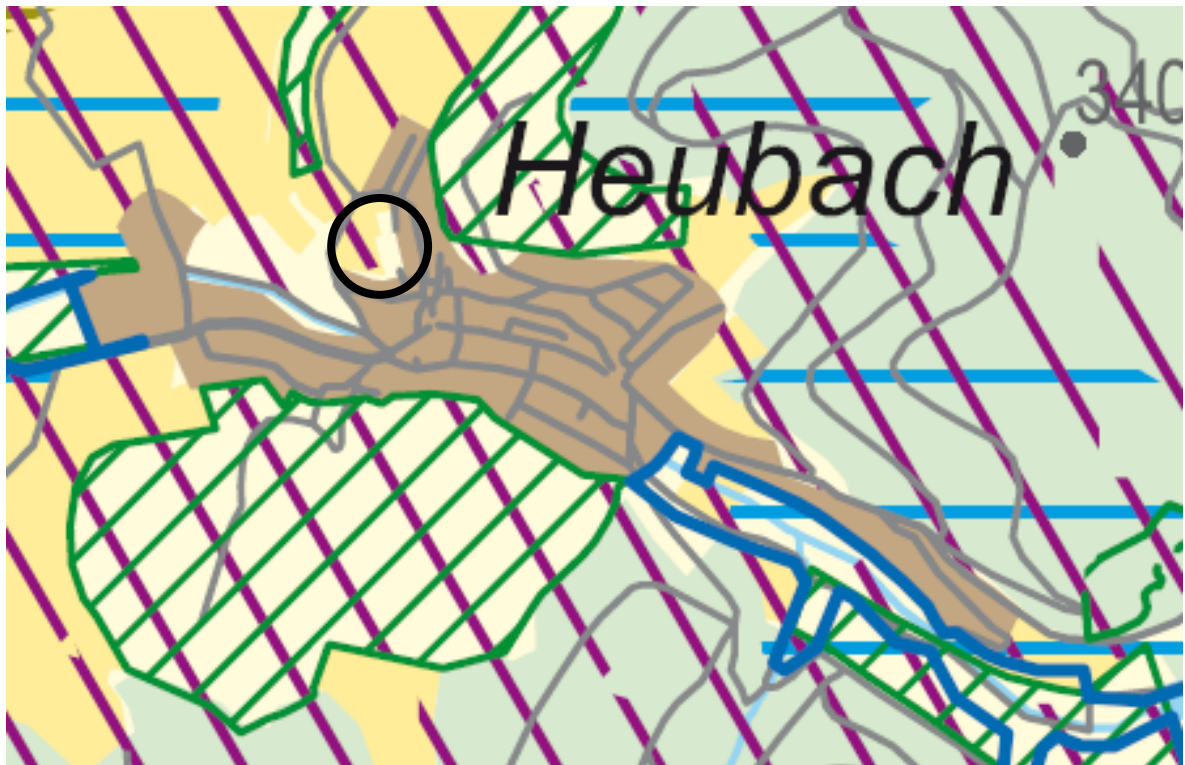


Abb. 3: Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Regionalplan Südhessen (2010)

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 Stadtteil Heubach 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 Bebauungsplan 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 7.000 m². Durch die regionalplanerische Zielvorgabe wird empfohlen, die Siedlungsdichte auf ein repräsentatives Gebiet von etwa 5 ha zu beziehen.

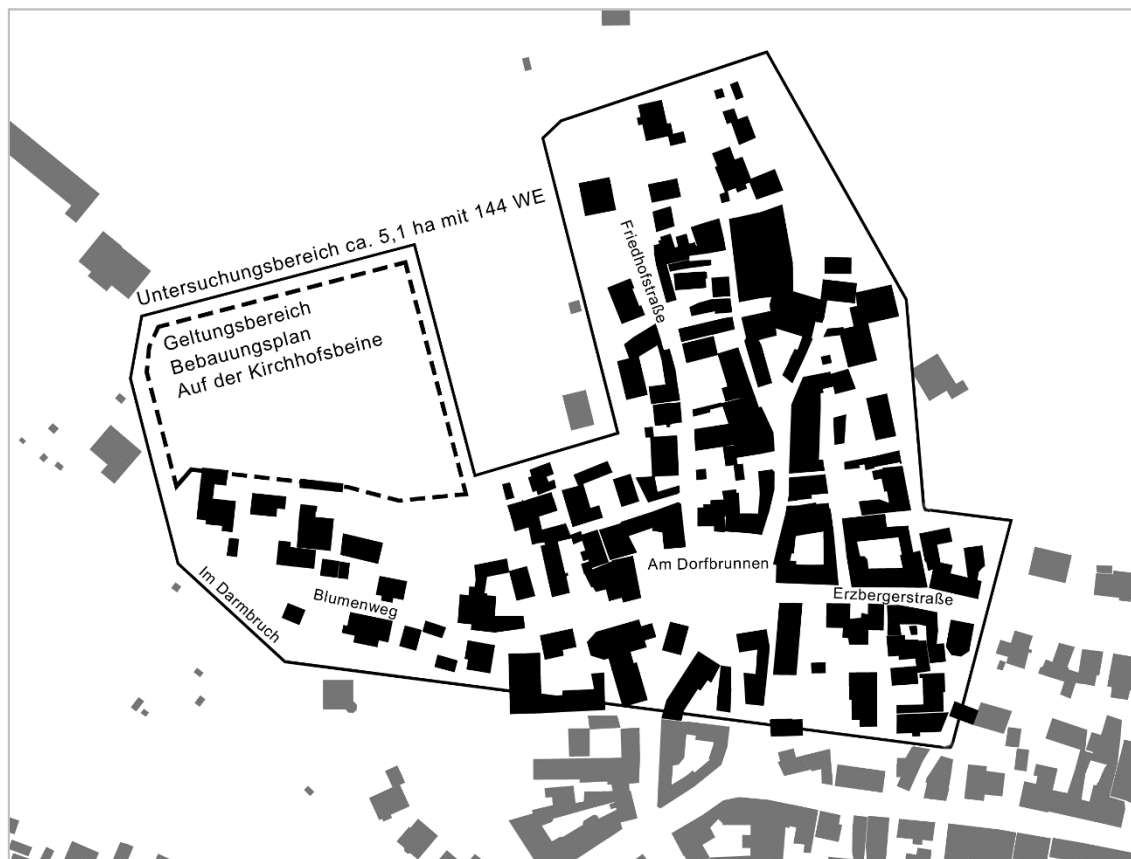


Abb. 4: Schwarzplan Untersuchungsbereich (eigene Darstellung, o. Maßstab)

In Abb. 4 ist die unmittelbar südlich Bebauung entlang des Blumenweges sowie ein Teilbereich um den Dorfbrunnen und entlang der Friedhofsstraße 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 Reihenhausabschnitt,
- für die Mehrfamilienhausbebauung 1 WE je 100 m² BGF

angenommen.

Die Auswertung des Luftbilds und der Katastergrundlage ergab ca. 126 WE für den dargestellten Untersuchungsbereich. Dies entspricht einer Siedlungsdichte von ca. 24,9 WE/ha im Bestand. Die regionalplanerische Zielvorgabe einer Minstdichte von 25 WE/ha wird im Bestand knapp eingehalten.

Durch die Planung des Bebauungsplans „Auf der Kirchhofsbeine“ sollen im allgemeinen Wohngebiet 18 neue Wohneinheiten entstehen. Unter der Berücksichtigung dieses Zuwachses erhöht sich die Siedlungsdichte des Untersuchungsbereichs auf ca. 28,5 WE/ha. Die untere Grenze der regionalplanerischen Zielvorgaben für die ländliche Siedlungstypologie von 25 bis 40 WE/ha wird durch die Planung eingehalten.

Bereich	Anzahl WE	Fläche in ha	WE/ha
Untersuchungsbereich (Bestand)	126	5,1	24,9
Bebauungsplan Auf der Kirchhofsbeine“ (Planung)	18 (geplant)	0,7 (integriert)	25,7
Gesamt	144	5,1	28,5

5.3 Flächennutzungsplan Groß-Umstadt

Im Flächennutzungsplan Groß-Umstadt aus dem Jahr 2011 ist das Gebiet als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Im Norden des Plangebiets ist eine „Landschaftsplanerisch notwendige Anpflanzung“ vorgesehen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend ist ein Parkplatz vorgesehen.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 5: Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Flächennutzungsplan Groß-Umstadt (2011)

5.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

Südlich des Plangebiets besteht der Bebauungsplan „Am Darmbruch“ mit Genehmigung vom 12.03.1964, der das Gebiet als Reines Wohngebiet (WR) festsetzt.

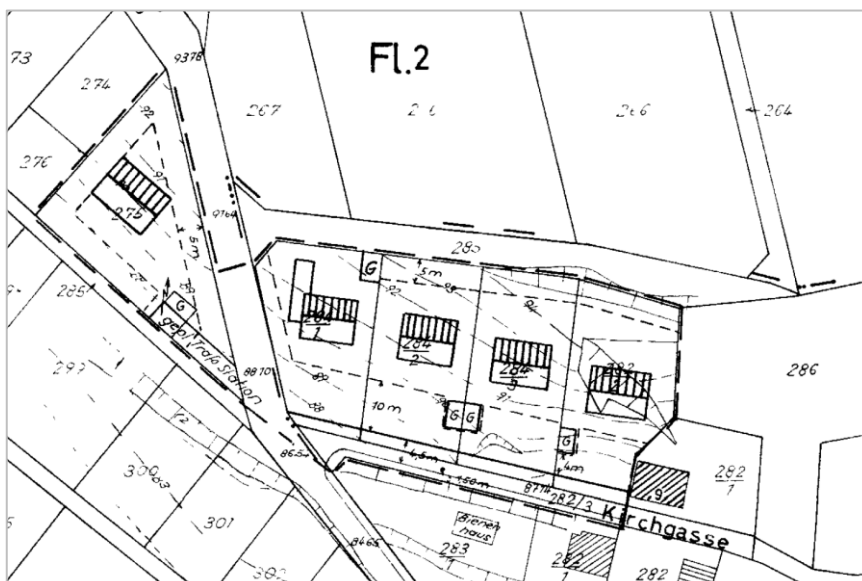


Abb. 6: Ausschnitt aus der Planzeichnung B-Plan „Am Darmbruch“ 1964 (o. Maßstab)

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.

Natura 2000-Gebiete

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

6.4 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Heubach 18: Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung). Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde eine geomagnetische Prospektion im Plangebiet zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern durchgeführt. Dabei wurden (bis auf eine schwach ausgeprägte linienhafte Struktur) keine magnetischen Anomaliefolgen erfasst, die archäologisch relevante Strukturen anzeigen.

Eine endgültige Bewertung der archäologischen Strukturen kann nur in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Landes- bzw. Bezirksarchäologen getroffen werden. Das weitere Vorgehen ist mit den Vertretern der zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen. Die Abstimmung erfolgt parallel zur 2. Offenlage.

Kulturdenkmal

Der östlich angrenzende Friedhof ist Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz.

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 von Nebengebäuden, Garagen und Carports 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 Heubach der Stadt Groß-Umstadt westlich des Friedhofs. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Ackerfläche, die durch Grünstrukturen geprägt ist. In der Umgebung findet sich Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Im weiteren Umfeld liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gebiet ist insbesondere durch die topographische Höhenlage geprägt. Die landwirtschaftliche Ackerfläche westlich des Friedhofs steigt in nordöstlicher Richtung an.

10. Verkehr

10.1 Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Im Darmbruch“. Diese bindet das Plangebiet an die Wilhelm-Leuschner-Straße an.

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

Berechnung des Neuverkehrs

Zahl der Wohneinheiten (max.)	18 WE
Einwohner je WE	2,3 EW/WE
Einwohner im Wohngebiet: 18 WE x 2,3 EW/WE=:	42 EW
Wege pro EW/24h (Werktag)	
Anzahl der Wege/24h: 42 EW x 3,4 Wege/EW=:	143 Wege

Anteil zu Fuß	(13%):	19 Wege
Anteil Rad	(13%):	19 Wege
Anteil ÖPNV	(4%):	5 Wege
Anteil PKW	(70%):	100 Wege
PKW-Besetzung:		1,1 EW/PKW-Fahrt
KFZ-Aufkommen der EW: 100 KFZ-Wege / 1,1=		91 KFZ
Besucher-Fahrten 0,25 - WE: 18 WE x 0,25		5 KFZ
Ver- / Entsorgung 3 % des EW-Verkehrs		3 KFZ
Sonstige Fahrten 8 % des EW-Verkehrs		7 KFZ
Gesamtsumme Verkehrsaufkommen / 24h Werktags		106 KFZ/24h
Quellverkehr		
Morgendliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (10% KFZ/24h)		11 KFZ
Nachmittägliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (5% KFZ/24h)		5 KFZ
Zielverkehr		
Morgendliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (5% KFZ/24h)		5 KFZ
Nachmittägliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (10% KFZ/24h)		11 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 Wohngebietes 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 200 m Luftlinie von der Bushaltestelle „August-Bebel-Platz“ entfernt. An dieser Haltestelle verkehren die Linien Bus 671, Bus 678, Bus GU3 und Bus X71. Diese binden den Stadtteil Heubach an den Bahnhof Groß-Umstadt Mitte 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 steigt von Westen nach Nordosten an und befindet sich auf Höhen von etwa 191-204 m ü. NN.

- Geologie

Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet haben sich im Silur, der ältesten erdgeschichtlichen Periode, ausgebildet. Es findet sich Rotgneiskomplex aus dem Odenwald, „Böllsteiner Gneise“ mit Muskovit-Bionit-Gneisen und Quarz-Oligoklas-/ Andesin-Kalifeldspat-Biotit-Gneise.

Geologischer Strukturraum ist der „Böllsteiner Odenwald“ (1.3.2) (Umweltatlas Hessen, 2013).

- Boden

Im Plangebiet herrschen als Bodentypen Braunerden, Braunerde-Pseudogleye und örtlich Podsol-Braunerden vor. Bodenart ist schluffig-sandiger Lehm bis sandig-toniger Lehm, meist skeletthaltig, der aus den Ausgangsgesteinen Granodiorit, Quarzporphyr, Glimmer- und Quarzitschiefer, Gnei entstand.

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 > 60 bis <= 65 angegeben.

- 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).

- 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 und die ehemals intensiv landwirtschaftliche Nutzung als vorbelastet einzustufen. Durch die Planung wird der Bebauungsgrad im Plangebiet erhöht. 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 Granite des Kristallinen Vorspessarts und Odenwaldes (ungegliedert). Die grundwasserlei-

tenden Magmatite sind geringmächtige Lockergesteine aus Sandsteinen des Buntsandsteins. Die Grundwasserbeschaffenheit ist unterschiedlich in den Talauen. Die schlecht durchlässige Kluftgrundwasserleiter (gering bis äußerst gering) sind von geringer Verschmutzungsempfindlichkeit (HLB 1991). Die Grundwasserergiebigkeit ist gering.

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

Im Plangebiet befinden sich weder offene Fließ- noch Stillgewässer.

Bewertung

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

11.3 Klima / Luft

Beschreibung

Heubach's Klima wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Heubach. Selbst der trockenste Monat weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Heubach 8,7 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 991 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 2019 vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen gegeben.

Das Plangebiet besteht fast ausschließlich aus einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche. Lediglich im Südwesten ist eine ca. 10 m breiter Grünstreifen mit niedrigem Aufwuchs und einem Baum.

Die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Biotopotenzial.

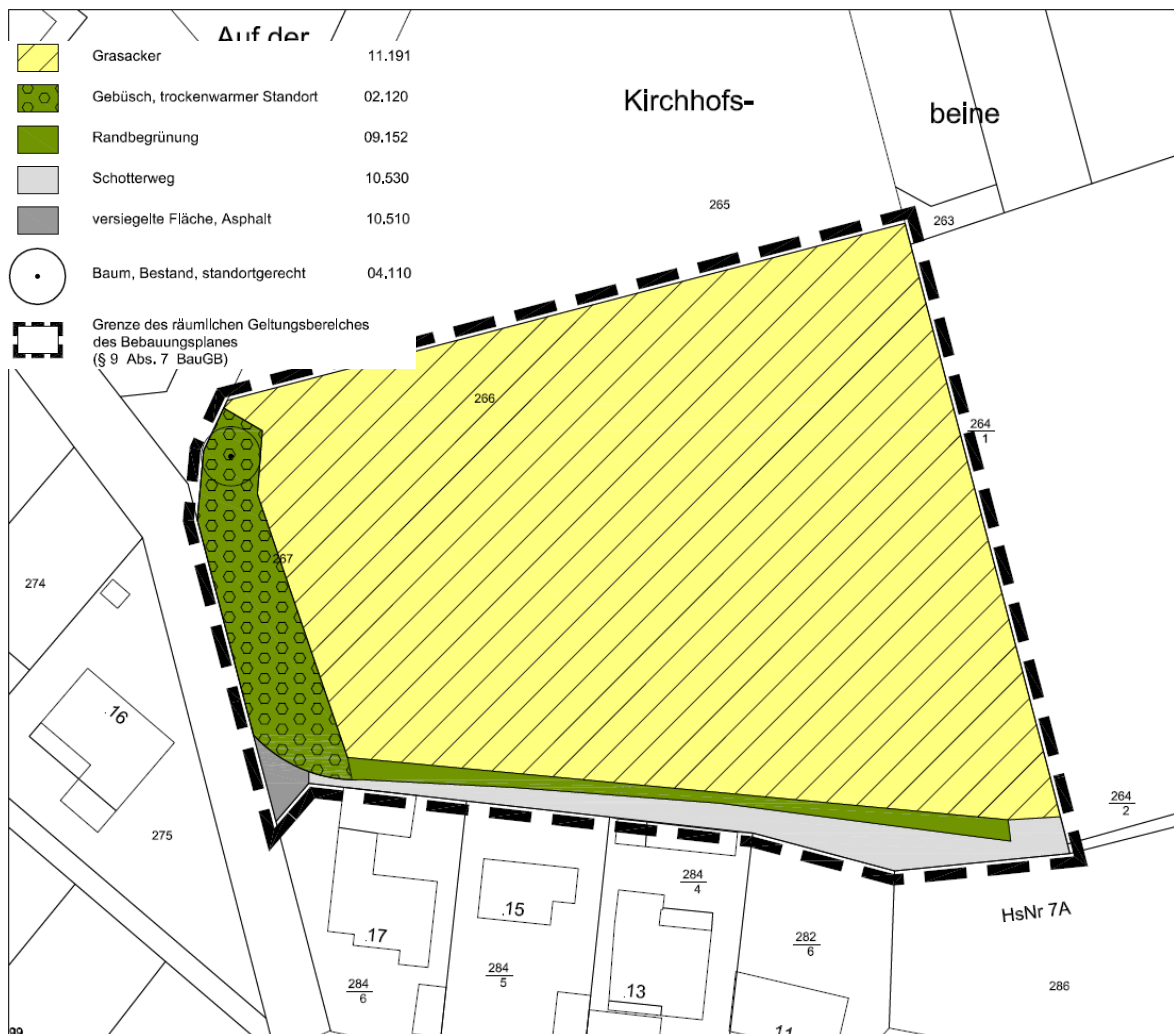


Abb. 7: Bestandsplan Biotoptypen (o. Maßstab),

11.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, Juni 2021) vor.

Ziel ist die Ermittlung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) und die Beurteilung, ob für diese Arten eine Beeinträchtigung nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

11.6 Fauna

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

Am 27. Oktober 2020 erfolgte eine erste Ortsbegehung zur Ermittlung des Habitatpotenzials für Vögel und Fledermäuse sowie zur Erfassung von Reptilien innerhalb des Geltungsbereichs. Die darauf basierende Potenzialanalyse mit worst-case-Betrachtung wurde mit Stand Juni 2021 um Erfassungen von Vögeln und Reptilien ergänzt.

Zur Erstellung des Gutachtens erfolgte eine Erfassung von möglichen Fledermausquartieren. Diese wurden nicht festgestellt.

Zur Erfassung von Reptilien erfolgten drei Begehungen. In die Begehungen wurden auch potenzielle Biotopie einbezogen, die an den Geltungsbereich grenzen, wie der Bereich entlang der gesamten Friedhofsmauer und der Holzlagerplatz im Nordosten. Es erfolgte kein Nachweis von Eidechsen.

11.7 Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Bebauung des Untersuchungsgebietes verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern

11.8 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Anhand der Ortsbegehung im Oktober 2020 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen Flora, Fische, Amphibien, Insekten (einschl. Libellen), Säugetiere, Spinnen und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumanprüche nicht im Eingriffsbereich zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst die Arten(gruppen)bzw. Gilden:

- Gehölzbrüter

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.	Gehölzbrüter
V 2	Die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) erfolgt in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.	Brutvögel des Offenlandes
V 3	Zum Schutz von nachtaktiven Insekten werden bei der Installation von Straßenbeleuchtungen insektenfreundliche Beleuchtungsmittel nach den neusten Stand der Technik gewählt. Die Leuchtmittel sind nach unten ausgerichtet, in ihrer Helligkeit reduziert (bei Hauptstraßen bis 15 lx), warmweiß (bis max. 3.000 K mit geringem Blauanteil) und werden zeitlich bedarfsorientiert genutzt.	Fledermäuse

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

11.9 Landschafts-, Ortsbild

Beschreibung

Das Plangebiet wird durch eine landwirtschaftliche Ackerfläche geprägt. Im Südwesten ist ein etwa 10 m breiter Gehölzstreifen, der das Plangebiet von der Straße „Im Darmbruch“ abgrenzt, welche entlang der Grenze des Geltungsbereichs nach Norden weiter verläuft. Im Osten des Plangebiets liegt der Friedhof von Heubach, mit einer ungenutzten Fläche im Norden und Nordosten. Südlich schließt Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung als Erholungsgebiet, da die Wege entlang der Süd- und Ostgrenze von der Bevölkerung stark zum Spaziergehen frequentiert sind.

Die Landschaftsbildqualität ist aufgrund der artenarmen und wenig abwechslungsreichen Struktur als nicht besonders zu bezeichnen.

Die geplante Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern passt sich in Größe und Höhe in das bestehende Wohngebiet ein. Da das Plangebiet im Osten, Westen und Süden bereits von Siedlungsstrukturen umgeben ist, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

12. Belange der Wasserwirtschaft

12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die zusätzlich entstehenden Wohneinheiten kann durch die Versorgungsleitung in der Straße „Im Darmbruch“ sichergestellt werden.

12.2 Wasserbedarfsprognose

Der Bebauungsplan stellt ein Angebot für eine Bebauung der Grundstücke mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen bereit. Aufgrund dieser Angebotsplanung kann zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens noch keine konkrete Aussage getroffen werden, welche und wie viel der jeweiligen Gebäudetypen errichtet werden. Daher wird die maximale Auslastung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen kann, angenommen.

Unter der Annahme, dass pro Einzelhaus, Doppelhaus- sowie Reihenhaushälfte eine Wohneinheit geschaffen, können entsprechend den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen 16 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die maximale Auslastung der Wohndichte würde somit durch 4 Einzelhäuser, 2 Doppelhäuser und 2 Haugruppen mit jeweils 4 Parteien zu insgesamt 16 Wohneinheiten (WE) erfolgen.

Die Wasserbedarfsprognose errechnet sich somit wie folgt:

18 WE	41 EW (2,3 EW / WE)
Anzahl Einwohner	41 EW
Tägl. Wasserbedarf pro EW (geschätzt 125 l pro Tag)	0,125 m ³ /EWd
Jährlicher Wasserbedarf (gerundet)	<u>1870,63 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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Geotechnisches Büro Dipl.-Geol. Ralf Bolte, Gutachten 2111260, 08.02.2022).

Während der Bohrarbeiten am 03.02.2022 wurde bis in die erbohrten Endtiefen (7 m unter GOK = 188,9 mNN) weder Grund- noch Schichtenwasser angetroffen. Bei der Planung ist allerdings grundsätzlich zu beachten, dass sich nach starken Niederschlägen im gesamten Untersuchungsgebiet örtlich und zeitlich begrenzt Schichten- und Sickerwässer ausbilden können.

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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Geotechnisches Büro Dipl.-Geol. Ralf Bolte, Gutachten 2111260, 08.02.2022). Es wurde festgestellt, dass die im Plangebiet anstehenden Schluffe (Durchlässigkeitsbeiwerte $k_{f,u} \leq 10^{-6}$ m/s) und Tone (Durchlässigkeitsbeiwerte $k_{f,u} \leq 10^{-7}$ m/s) als weitgehend undurchlässig eingestuft werden, so dass keine ausreichende Versickerungsleistung gewährleistet ist. Zur Entwässerung des Gebietes gibt es auch keinen nahegelegenen Vorfluter, so dass das Niederschlagswasser in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden muss.

Die örtliche Kanalisation ist ausreichend dimensioniert zur Aufnahme des Regenwassers aus dem Plangebiet.

Zu Minimierung der Abflüsse aus dem Plangebiet ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.

13. Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

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. 10.2). 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 eine durchmischte Wohnbaustruktur aus Hausgruppen Doppelhäusern, Einfamilienhäusern, aber auch Mehrfamilienhäusern vor. Hierbei sind die Hausgruppen parallel zur bestehenden Wohnbebauung im Süden ausgerichtet. Die Einzel- und Doppelhausbebauung stehen rechtwinklig zu der östlich verlaufenden Friedhofsmauer. Mittig des Gebietes ist eine Verkehrsfläche ausgestaltet, welche durch Ausbildung einer Mischverkehrsfläche nicht nur der Erschließung der Baugrundstücke und als Wendeanlage dient, sondern ebenfalls als Begegnungs- und Spielfläche für die Anwohner genutzt werden kann.

Die Geländeoberfläche im Plangebiet weist in nordöstlicher Richtung eine starke Steigung mit großen Höhendifferenzen (ca. 7,5 m zwischen der höchsten und niedrigsten gemessenen Geländehöhe) auf. Diese besonderen topographischen Begebenheiten spiegeln sich in der geplanten Höhenentwicklung der Gebäude wider. Während die geplanten Hausgruppen sich an den Gebäudehöhen der unmittelbar angrenzenden südlichen Bestandsbebauung orientieren, liegen die Einzel- und Doppelhausbebauung im nördlichen Bereich des Plangebiets auf einem höheren Geländeniveau.

15. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 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 der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten. Die Umweltauswirkungen nach 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind dennoch sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

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 Konfliktrichtigkeit 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 „Im Darmbruch“ nicht geeignet ist, den Publikumsverkehr, den diese Anlagen hervorrufen, zu bewältigen.

Die im Nutzungskatalog eines allgemeinen Wohngebietes sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe 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, 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.

17.1.1 Flächen für die soziale Wohnraumförderung

Um ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum im Plangebiet zu schaffen, wird innerhalb der mit „SzWF“ gekennzeichneten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, dass mindestens vier Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten realisiert werden müssen.

Aus der Festsetzung folgt weder eine Pflicht für den Eigentümer oder Bauherrn, Fördermittel in Anspruch zu nehmen, noch begründet sie den Anspruch auf Bereitstellung von Wohnbauförderungsmitteln. Diese Festsetzung stellt im Kern eine Vorschrift dar, die lediglich Einschränkungen bezüglich Größe der Wohnungen, Grundrissgestaltung und Ausstattung der Gebäude vorgibt, ohne dass damit ein Anspruch auf Gewährung öffentlicher Mittel oder eine Verpflichtung zur Inanspruchnahme solcher Mittel verbunden ist (vgl. §§ 2, 7, 9 bis 17, 39 bis 41 II. WoBauG).

17.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die neuen Wohnbauflächen eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dadurch werden die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Für Grundstücke von Hausgruppen, die beidseitig ohne Grenzabstand bebaut werden, wird eine Ausnahmeregelung getroffen, sodass eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,5 ausnahmsweise zulässig ist. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass durch die innenliegende Position keine Benachteiligung für die bauliche Nutzbarkeit entsteht.

17.3 Bauweise

Um ein breites Angebot unterschiedlicher Grundstücksgrößen anzubieten, wird die offene Bauweise dahingehend feingesteuert, dass für die Baugrundstücke eine Einzel-, Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung festgesetzt wird.

17.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Bestand in der näheren Umgebung werden für die Wohngebäude Bauflächen durch Baugrenzen festgesetzt, die zu allen Grundstücksgrenzen einen ausreichenden Abstand einhalten. Der zur Straße einzuhaltende Abstand sichert eine Vorgartenzone. 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 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen, wird die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf die überbaubare Grundstücksfläche und die für Stellplätze und Garagen vorgesehenen Flächen eingeschränkt.

17.6 Gemeinschaftsanlagen und Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze) sind immer private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Beteiligten gehören und durch diese gemeinsam genutzt werden. Hierbei ist die Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zu regeln. Im Plangebiet dürfen den einzelnen Baugrundstücken mit festgesetzten Hausgruppen jeweils maximal 2 Stellplätze zugeordnet werden.

17.7 Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend der zukünftigen Nutzung als Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Diese Flächen umfassen die Straßen sowie Fuß- und Radwege am östlichen Gebietsrand.

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

17.8.1 Artenschutzmaßnahmen

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt folgender Fachbeitrag vor: Bebauungsplan „Auf der Kirchhofsbeine“ Groß-Umstadt Heubach, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, Juni 2021. Entsprechend des Ergebnisses dieses Fachbeitrags sind die Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Es wird auf Kap. 12.5 Artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

17.8.2 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.

Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

17.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

17.9.1 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung, dass pro Baugrundstück 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.

17.9.2 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 Dachflächen von Nebenanlagen insbesondere Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

18. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

18.1 Fassadengestaltung

Mit dieser Festsetzung und den Festsetzungen zur Dachgestaltung ist eine Genehmigung nach §18 Abs. 2 HDSchG für die einzelnen Baumaßnahmen nicht mehr erforderlich.

18.2 Dachgestaltung

Für die Dächer von Hauptbaukörpern ist das Satteldach als bindende Dachform mit einer Neigung von 20° bis 45° festgesetzt. Durch die Festsetzung der Dachform soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden, welches sich an der bestehenden Dachlandschaft der umliegenden Bebauung orientiert.

18.3 Einfriedungen

Um die Abgrenzung zwischen den privaten Außenwohnbereichen und öffentlichen Straßenraum begrünt zu gestalten, sind die Grundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen mit frei wachsenden oder geschnittenen Laubhecken abzugrenzen. Die Hecke kann durch einen maximal 1,50 m hohen Drahtgitter-, Stab-, oder Maschendrahtzaun begleitet werden. Der Mindestbodenabstand des Zauns von 15 cm wird gemäß Empfehlung des Artenschutzgutachtens festgesetzt. Hierdurch bleibt die Durchquerbarkeit für Kleintiere erhalten.

19. Planungsstatistik

Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.204 m ²	79 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.159 m ²	17 %
Öffentlicher Fuß- und Radweg	267 m ²	4 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	6.630 m²	100 %