

Stadt Groß-Umstadt

Stadtteil Umstadt

Bebauungsplan

„Am Waldfriedhof“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC00070-P
Bearbeitet: Mai 2022

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	3
1 Ziel und Zweck der Planung	4
2 Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB.....	4
3 Lage des Plangebietes	4
4 Übergeordnete Planungen.....	5
5 Bestand	7
5.1 Bestandsbeschreibung.....	7
5.2 Naturschutzfachliche Betrachtung	9
5.3 Bestehendes Baurecht.....	10
6. Festsetzungen	12
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise,.....	13
6.4 Garagen und Stellplätze.....	13
6.5 Anzahl der Wohnungen.....	13
6.6 Gestalterische Festsetzungen	14
6.7 Grünordnungsplan / Grünordnerische Festsetzungen	15
7 Artenschutz	17
8 Ver- und Entsorgung.....	18
9 Erschließung.....	18
10 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Umweltbericht.....	18
11 Städtebauliche Daten	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes	4
Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes	5
Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan 2011 mit Lage des Plangebietes	6
Abb. 5: Luftbild mit Lage des Plangebietes.....	8
Abb. 6 und 7: Ansichten vom nordöstlich gelegenen Standort auf das Plangebiet.....	8
Abb. 8 und 9: Ansichten Zufahrt Parkplatz und auf das südlich gelegene Plangebiet.....	8
Abb. 10 und 11: Ansichten vom Plangebiet in nordöstlicher Richtung	9
Abb. 12 und 13: Ansichten vom Plangebiet in östlicher Richtung	9
Abb. 14: Auszug rechtswirksamer Bebauungsplan „Ziegelwald II“ mit Lage des Plangebietes	11
Abb. 15: Auszug rechtswirksamer Bebauungsplan „Ziegelwald II, 1. Änderungsplan“	11

Anlagen

- Bestandskarte vom April 2021, Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Waldfriedhof“ vom 21.09.2021, Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen

1 Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in Form von 2 Einzelhäusern und maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude in Ergänzung der bereits bestehenden Bebauung am Ziegelwaldweg zu ermöglichen, da die dort bisher vorgesehene Parkplatznutzung in dem ursprünglich geplanten Umfang nicht mehr erforderlich ist.

2 Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13a Satz 2 BauGB darf das beschleunigte Verfahren aber nur angewendet werden, wenn durch den Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird.

Aufgrund der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 ergibt sich bei einer Gesamtauflage von ca. 1.073 m² eine zulässige Grundfläche von ca. 376 m².

Da der vorgenannte Maximalwert nicht überschritten wird, gleichzeitig aber auch kein Vorhaben zugelassen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten bestehen, können für dieses Planverfahren die entsprechenden Regelungen des § 13a BauGB angewendet werden.

Somit kann von der Erarbeitung eines Umweltberichts, von der Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. von der Ausweisung entsprechender ausgleichender Maßnahmen abgesehen werden.

3 Lage des Plangebietes

Die beiden geplanten Bauflächen liegen im Nordosten von Umstadt, in der Nähe des Waldfriedhofes und werden über den „Ziegelwaldweg“ erschlossen.

Die Lage des Plangebiets ist aus nachfolgender Übersicht erkennbar:

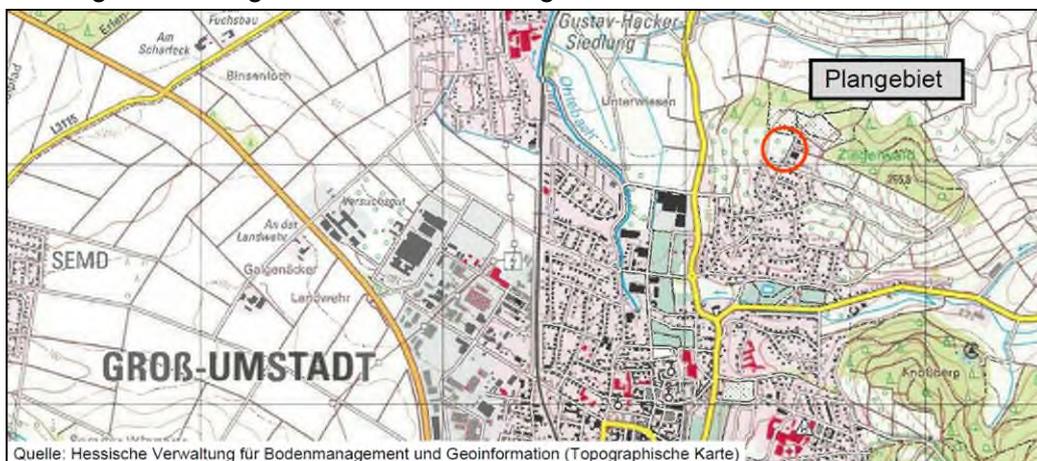


Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet mit einer Größe von ca. 1.073 m² grenzt unmittelbar an den Ziegelwaldweg an. Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Groß-Umstadt Flur 26 Nr. 210/1 teilweise sowie 214/2 teilweise.

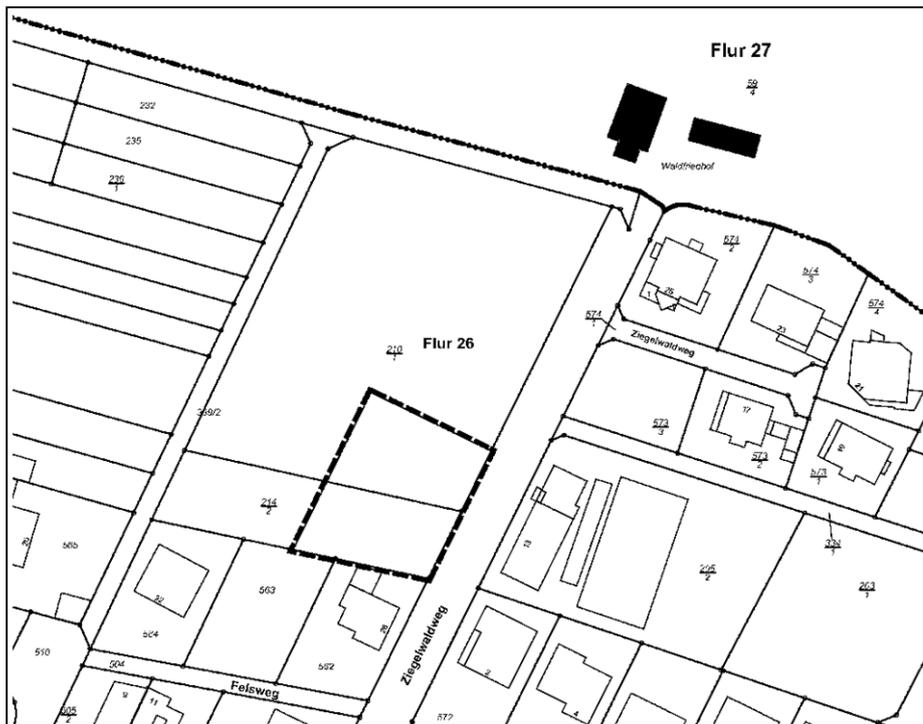


Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist den Bereich des Plangebietes als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ aus.

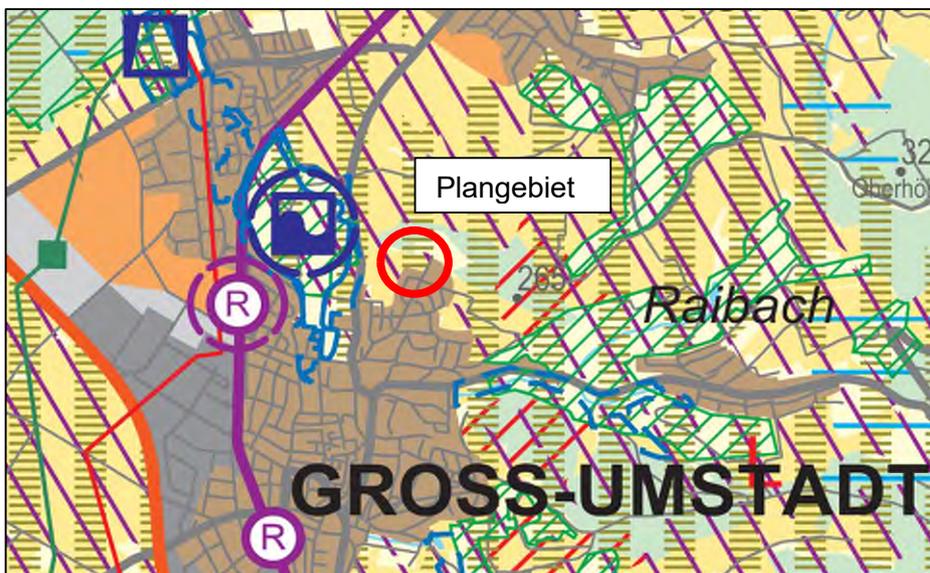


Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilt in seiner Stellungnahme vom 03.03.2022 mit, dass gegen die kleinräumige, nicht raumbedeutsame Planung jedoch keine regionalplanerischen Bedenken erhoben werden.

Zu den regionalplanerischen Dichtevorgaben ist auszuführen, dass Groß-Umstadt mit der Kernstadt dem im Regionalplan Südhessen 2010 genannten Siedlungstyp der „verstädterten Besiedlung und ihrer Umgebung“ zuzuordnen ist für welchen Dichtevorgaben von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha einzuhalten sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bislang unbebaute Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,1 ha, die nunmehr bebaut werden sollen.

Der Bebauungsplan setzt zwei zur Ziegelwaldstraße hin orientierte Baufenster fest. Die Größe der Baufenster orientiert sich an den südlich bzw. südöstlich gelegen vorhandenen Wohngebäuden. Zudem sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Daraus ergibt sich ein ermittelter Wert von 4 Wohneinheiten für das Plangebiet und unter Berücksichtigung der Größe des Plangebiets ein ermittelter Dichtwert von ca. 40 Wohneinheiten je ha. Der Zielwert des Regionalplanes Südhessen 2010 für den verstärkter Besiedlungstyp wird somit eingehalten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes als „Fläche für den ruhenden Verkehr – Parkplatz“ dargestellt.

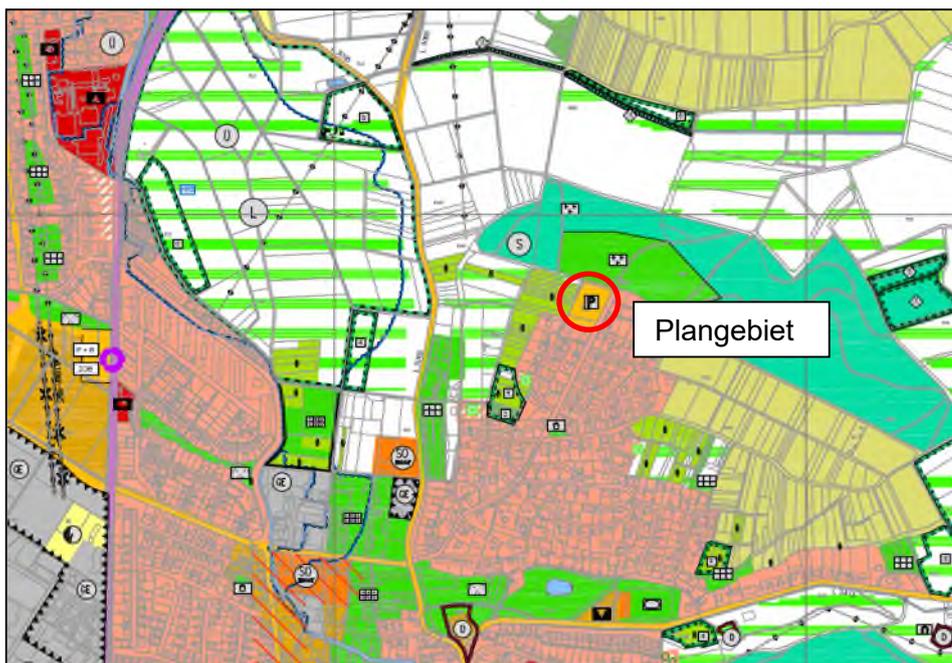


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan 2011 mit Lage des Plangebietes

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist mit Blick auf die südlich und östlich bestehende Bebauung, die vorhandene unmittelbar angrenzende Erschließungsstraße, den „Ziegelwaldweg“ sowie der geringen Größe des Plangebietes von ca. 1.073 m² vor

dem Hintergrund der Zielsetzung, der Bereitstellung von Wohnbauflächen, gewährleistet.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ziegelwald II“ als öffentliche Parkplatzflächen festgesetzten Flächen für den Waldfriedhof in der dort ausgewiesenen Dimensionierung nicht benötigt werden.

Das Vorhaben liegt sowohl außerhalb eines Wasserschutzgebietes als auch außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

5 Bestand

5.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Umstadt und stellt sich als Mähwiese / Grünland dar. Das Gelände fällt dabei von Nordosten, dem angrenzenden Ziegelwaldweg, nach Südwesten hin ab. Größere Gehölzbestände sind im nördlichen Teil des Plangebietes vorzufinden. Dabei handelt es sich bei dem am Straßenrand bestehenden Laubbaum ebenso wie bei den beiden weiter westlich gelegenen Laubbäumen um Eichen. Demgegenüber sind die im nordwestlichen Plangebiet bzw. Plangebietsrand vorhandenen Laubbäume als Nuss- und Apfelbäume zu beschreiben.

Bei den im Südosten und östlich des Ziegelwaldweges angrenzenden Flächen handelt es sich um bereits bebaute Grundstücke mit einer i.d.R. bestehenden Einzelhausbebauung samt zugehörigen versiegelten Nebenflächen in Form von Terrassen, Stellplätzen, Wegen u.Ä. Eine Sonderform bildet das unmittelbar östlich des Plangebietes gelegene Grundstück eines bestehenden Gärtnereibetriebes. Das Hauptgebäude mit Garagen, Büros und Wohnungen erstreckt sich unmittelbar entlang des Ziegelwaldweges. Die rückwärtig gelegenen Flächen werden gärtnerisch genutzt, überwiegend in Form von Gewächshäusern. Nördlich des Plangebietes erstrecken sich die mit Kies bzw. Schotter befestigten Flächen der zum Waldfriedhof gehörenden Parkplatzanlage. Hier sind entlang des Ziegelwaldweges sowie entlang der Außengrenzen der Parkplatzanlage Laubbäume vorzufinden.

Aus städtebaulicher Sicht ist anzumerken, dass das Plangebiet am Ende der ausgebauten Straße „Ziegelwaldweg“ liegt, die bis zur Südgrenze des Plangebietes beidseitig bebaut ist. Nach Norden hin setzt sich der bebauter Bereich östlich des Ziegelwaldweges bis zu dem im Norden gelegenen Waldfriedhof fort. Bei den westlich des Ziegelwaldweges in diesem Abschnitt gelegenen Flächen handelt es sich um die Parkplatzflächen für den o.g. Friedhof sowie die unbebauten Flächen des Plangebietes.

Die südlich bzw. südöstlich gelegenen Bauungen sind als Wohngebäude zu beschreiben, meist in Form von einzelstehenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern und einem in der Regel ausgebauten Dachgeschoss.

Eine Ausnahme bildet der Gebäudebestand der Gärtnerei östlich des Plangebietes. Wie den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden kann ist hier parallel zur Straße ein Gebäude entstanden, welches aufgrund der vorgefundenen Topographie und Nutzung als zweigeschossiges Gebäude mit einer straßenseitigen Länge von ca. 26 m zu beschreiben ist. Die rückwärtigen Flächen werden gärtnerisch in Form von Gewächshäusern genutzt.

Nördlich angrenzend erstreckt sich eine durch eine Stichstraße vom Ziegelwaldweg erschlossene Ansammlung von zweigeschossigen Einzelhäusern. Lediglich das am Ziegelwaldweg, südlich des Stichweges gelegene Grundstück ist hier noch nicht bebaut.



Abb. 5: Luftbild (www.geoportal.hessen.de) mit Lage des Plangebietes



Abb. 6 und 7: Ansichten vom nordöstlich gelegenen Standort auf das Plangebiet



Abb. 8 und 9: Ansichten Zufahrt Parkplatz und auf das südlich gelegene Plangebiet



Abb. 10 und 11: Ansichten vom Plangebiet in nordöstlicher Richtung



Abb. 12 und 13: Ansichten vom Plangebiet östlicher Richtung

5.2 Naturschutzfachliche Betrachtung

Wie der Bestandskartierung bzw. der Bestandsbeschreibung zu entnehmen ist, unterliegt die Fläche des Plangebietes einer Nutzung als Grünland (Mähwiese). Im nördlichen Teil des Plangebietes finden sich mehrere Laubbäume.

Hierbei handelt es sich überwiegend um die Baumarten Eiche, Nussbaum sowie mehrstämmig durchgetriebene Obst- und Nussbäume. Ansonsten weist die Fläche des Planungsbereiches keine weiteren Gehölzbestände auf.

Die beiden in Rede stehenden Teilflächen der Flurstücke Flur 26, Nr. 210/1 tlw. und 214/2 tlw. sind Teil eines westlich angrenzenden Freiraumkomplexes, der durch den Wechsel von Grünland und Gehölzbeständen zu charakterisieren ist.

Unter Auswertung des Natureg Viewers zu bestehenden Biotopkomplexen gemäß Hessischer Biotopkartierung liegen innerhalb des Plangebietes keine Hinweisflächen auf gesetzlich geschützte Biotope vor. Weiter westlich bzw. nordwestlich vom Ziegelwald werden diesbezüglich Hinweisflächen zu „Streuobstwiesen“ dargestellt.

Bezüglich der naturschutzfachlichen Einstufung bzw. Bewertung der Fläche bleibt zu erörtern, dass durch die unmittelbar südlich angrenzende Bebauung, die östlich angrenzende Straße „Ziegelwaldweg“ und die nördlich angrenzende geschotterte Parkplatzfläche des Waldfriedhofes ein gewisses Störungspotential in die Fläche des Plangeltungsbereiches eingetragen wird. Auch die derzeitige Nutzung bzw. Vegetationsentwicklung des Grünlandes lässt aufgrund des Erscheinungsbildes der Vegetationsdecke eine Mähwiese mit mehreren Grünlandschnitten vermuten.

Die im Plangebiet vorhandenen Eichenbestände sind als „vital“ zu beschreiben und es ist zu vermuten, dass diese Baumpflanzungen im Zusammenhang mit der angrenzenden Bepflanzung des Parkplatzes „Waldfriedhof“ vorgenommen wurden. Daneben bestehen innerhalb des Plangeltungsbereiches zwei Nussbäume, die im Rahmen der hier vorliegenden Planung zur Erhaltung festgesetzt werden.

Wie der als Anlage beigefügten Bestandskarte zu entnehmen ist, bestehen im nördlichen Eckbereich des Gebietes sogenannte „mehrstämmige durchgetriebene Obst- und Nussbäume“, die durch Samenflug sukzessiv entstanden sind.

5.3 Bestehendes Baurecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplans „Ziegelwald II“ liegen. Dieser setzt die Flächen des Plangebietes als Teil einer westlich des Ziegelwaldweges ausgewiesenen Parkplatzanlage für den im Norden gelegenen Waldfriedhof fest. Konkret werden Verkehrsflächen in Form von öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. öffentlichen Parkflächen sowie eine Bepflanzung in Form neu anzupflanzender Bäume festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Am Waldfriedhof“ überplant einen Teil dieser im Bebauungsplan „Ziegelwald II“ festgesetzten Flächen, da diese Flächen sich überwiegend als Grünland darstellen, ein Bedarf an weiteren Parkplatzflächen für den Friedhof nicht gegeben ist und andererseits der bestehenden Wohnraumnachfrage Rechnung getragen werden soll.

Für die südlich des Plangebietes gelegenen Bauflächen setzt der o.g. Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 fest. Gleiches gilt für die östlich gelegene, ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bauzeile. Für den Bereich der nördlich gelegenen Gärtnerei wird eine Bebauung mit einem Vollgeschoss, offener Bauweise und einer GRZ sowie GFZ mit jeweils 0,1 festgesetzt.

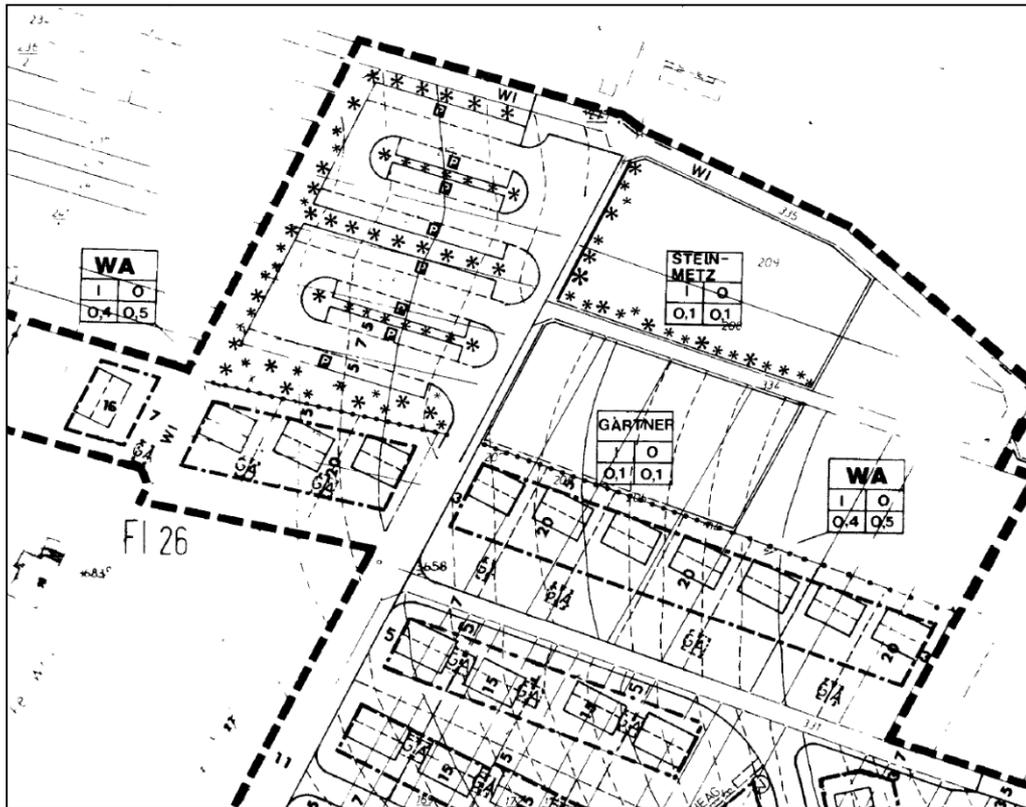


Abb. 14: Auszug rechtswirksamer Bebauungsplan „Ziegelwald II“ mit Lage des Plangebietes

Der Vollständigkeit halber ist auszuführen, dass für den nordöstlich des Plangebietes gelegenen und im Bebauungsplan „Ziegelwald II“ als „Steinmetz“ festgesetzten Flächen der Bebauungsplan „Ziegelwald II, 1. Änderungsplan“ im Jahre 2001 Rechtskraft erlangte. Dieser setzt die dort überplanten Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 fest. Dabei wird ein Vollgeschoss für zulässig erklärt, wobei ausnahmsweise 2 Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn eine maximale Firsthöhe von 8,5 m über dem natürlichen Gelände nicht überschritten wird.

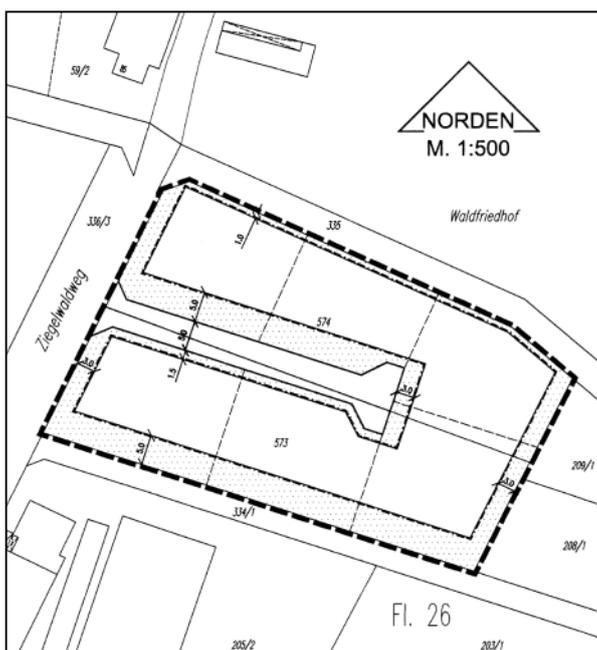


Abb. 15: Auszug rechtswirksamer Bebauungsplan „Ziegelwald II, 1. Änderungsplan“

6. Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Dabei werden die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen. Somit ist hier im Einzelfall zu entscheiden, ob das vorgesehene Vorhaben zulässig ist und dem zukünftigen Gebietscharakter entspricht bzw. nicht stört.

Darüber hinaus werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zielsetzung dieses Ausschlusses, insbesondere der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, von Anlagen für Verwaltung sowie Tankstellen ist es, die in der Regel mit diesen Nutzungen einhergehenden verkehrlichen Auswirkungen in diesem Bereich zu vermeiden und mit Blick auf die angrenzende, bereits bestehende Wohnnutzung zu unterbinden.

Der Ausschluss von nicht störenden Gewerbebetrieben basiert auf der Begründung, die überplanten Flächen in erster Linie zum Zwecke der Wohnbebauung vorzuhalten. Die ausgeschlossenen Gewerbebetriebe sollen dabei an anderer geeigneter Stelle im Stadtbereich von Groß-Umstadt untergebracht werden, beispielsweise im Gewerbegebiet West oder im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Nordspange / Willy- Brandt-Anlage“. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben wird mit ihrem in der Regel großen Flächenbedarf begründet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 fest und begrenzt die zukünftige Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse. Die vorgenannten Festsetzungen sollen einerseits eine angemessene Ausnutzung der Bauflächen ermöglichen und im Zusammenhang mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie unter Orientierung an die bereits bestehende südlich und östlich errichtete Bebauung, der Nachfragesituation nach geeignetem Wohnraum Rechnung tragen. Letzteres begründet auch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen.

Mit Blick auf das nach Westen hin abfallende Gelände und einer angemessenen Ausnutzung der Grundstücke wird eine Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen für städtebaulich vertretbar erachtet; zudem auch die östlich gelegene Bebauung straßenseitig mit zwei Geschossen in Erscheinung tritt.

Um gleichzeitig die Höhenentwicklung zu begrenzen, erfolgt eine weitere Festsetzung zur Begrenzung der Höhe der Traufaußenwand. So wird die Höhe der Traufaußenwand verlängert bis zum Anschnitt mit der Dachfläche auf maximal 6,50 m - bezogen auf die Oberkante Fahrbahn des Ziegenwaldweges und gemessen in Fahrbahnmitte senkrecht zur Straßenachse - begrenzt. Die Begrenzung der Höhenentwicklung des Gebäudes ist dabei im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Dachform zu sehen, die lediglich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 20° zulässt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Zur Definition der überbebaubaren Grundstücksfläche setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest. Die Festsetzung der straßenseitigen Baugrenze erfolgt dabei in Orientierung an die bestehende Bebauung im Süden und in einem Abstand von 3 m zur Straßenparzelle.

Die Festsetzung der Tiefe der Baufenster mit insgesamt 16 m erfolgt mit Blick auf die Topographie des Plangebietes. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 soll eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. So können die zukünftigen Baukörper flexibel innerhalb der beiden festgesetzten Baufenstern positioniert werden. Diese sind dabei straßenseitig angeordnet, so dass ca. 1/3 der hangseitig gelegenen Bauflächen von den Hauptgebäuden freigehalten werden können.

Als Bauweise wird in Orientierung an die bestehende bzw. planungsrechtlich vorgegebene Bebauung in den angrenzenden Baugebieten eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird jedoch auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern begrenzt.

6.4 Stellplätze und Garagen

Um sicherzustellen, dass insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Stellplätzen und Garagen sowie Carports und den damit verbundenen Störungen freigehalten werden, beinhaltet der Bebauungsplan die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen. Diese sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen (inkl. Carports) in der für sie festgesetzten Fläche für Garagen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 16 m - gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - zulässig. Hierdurch soll erreicht werden, dass bauliche Anlagen in Form von Stellplätzen und Garagen als auch Carports bis etwa auf Höhe der südlich des Plangebietes bereits bestehenden Garage zulässig sind und nicht in den weiter westlich, hangabwärts gelegenen, rückwärtigen Grundstücksteilen errichtet werden. Diese Bereiche der Baugrundstücke sollen auch mit Blick auf die westlich angrenzende freie Landschaft von derartigen baulichen Anlagen freigehalten werden. Andererseits sollen aber auch die nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden können.

6.5 Anzahl der Wohnungen

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung zur zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Demnach sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Zielsetzung ist es, eine der Umgebung angepasste Bebauung zu ermöglichen, gleichzeitig aber den Bau von Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohneinheiten je Gebäude, auch mit Blick auf die dann erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr, zu unterbinden.

6.6 Gestalterische Festsetzungen

a) Dachform, -neigung

Als Dachform sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig. Zwar überwiegt bei den benachbarten Wohngebäuden eine Bebauung mit Satteldach, jedoch sind auch hier unterschiedliche Dachneigungen zu erkennen. Im vorliegenden Fall wird jedoch vor dem Hintergrund der zugelassenen zwei Vollgeschosse die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude in Kombination mit der festgesetzten Traufhöhe sowie der zulässigen Dachform und Dachneigung begrenzt. Die dabei festgesetzte Dachform ist auch vor dem Hintergrund der Festsetzung einer Dachbegrünung zu sehen.

b) Dacheindeckung und -begrünung

Unter Einbeziehung der vorgenannten Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung trifft der Bebauungsplan des Weiteren eine Festsetzung zur Dachbegrünung. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind lediglich die Flächen von Dachterrassen sowie die Flächen für bauliche Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und die Dächer mit technischen Aufbauten und Anlagen.

Aus gestalterischen Gründen und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und des Orts- und Landschaftsbildes werden zudem Dacheindeckungen und Dächer aus glänzenden Materialien für unzulässig erklärt. Ausgenommen ist dabei die Errichtung von Solaranlagen.

c) Einfriedungen

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung, wonach straßenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig sind. Gleichzeitig wird auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt, dass bei straßenseitigen Einfriedungen, die in Form von festen Sockeln, Mauern, Wänden oder die Durchsicht verwehrenden Zäunen errichtet werden, eine Höhe von 0,5 m nicht überschritten werden darf.

Ansonsten werden die Einfriedungen innerhalb der vorgenannten Baugrundstücke auf eine Höhe von 1,50 m beschränkt. Darüber hinaus sind Einfriedungen an den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen nur in Form von Maschendrahtzäunen in Punktfundamenten oder als offene Stabgitterzäune mit Punktfundamenten zulässig. Ausgenommen sind hierbei Sichtschutzwände zwischen aneinandergrenzenden Terrassen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von bis zu 3 m.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen in erster Linie aus ortsgestalterischen Gründen. Zum einen, um die Entstehung massiver Einfriedungen und Mauern straßenseitig zu unterbinden und andererseits mit der Zielsetzung, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen für Kleintiere eine Querung der Grundstücke zu ermöglichen.

6.7 Grünordnungsplan / Grünordnerische Festsetzungen

Die Aufgaben und Inhalte des Grünordnungsplanes sind in § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 1a BauGB geregelt. So sind die örtlich konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebietes darzustellen. Bezüglich der landschaftsgestalterischen Ziele ist durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zu gewährleisten, dass eine Einbindung der geplanten neuen Bebauung in das Landschaftsbild / Ortsbild gewährleistet wird. Somit soll eine visuelle Beeinträchtigung der Umgebung verhindert bzw. minimiert werden.

Unter den naturschutzfachlichen Gesichtspunkten im Rahmen des Grünordnungsplanes ist die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der schonende Umgang mit Boden umzusetzen. Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen ist zu gewährleisten, dass die o. g. Vermeidungs- und Minimierungszielsetzungen umgesetzt werden.

Neben den naturschutzfachlichen Erfordernissen bedingen die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung weitere Festsetzungsinhalte, um evtl. auftretende Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Die speziellen artenschutzrechtlichen Erfordernisse werden im erwähnten Artenschutzgutachten detailliert benannt und sind als Festsetzungsinhalte in den Bebauungsplan zu inkludieren.

Als primäre Maßnahme zur **Vermeidung und Minimierung** von Auswirkungen der Planung auf das **Schutzgut „Tiere“, „Pflanzen“ und „Biologische Vielfalt“** ist der Erhalt von Baum- und Strauchbeständen zu nennen. Durch den Erhalt von Baum- und Strauchbeständen wird der vorbereitete Eingriff minimiert. Auch bedingt der Erhalt von Gehölzbeständen die artenschutzrechtliche Komponente zum Erhalt von Lebensräumen für diverse Tierarten. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass mit dem Erhalt von Vegetationsbeständen positive Auswirkungen im Rahmen des Landschafts-/Ortsbildes einhergehen. So gewährleisten Bestandsbäume und Hecken - im Vergleich zu Neupflanzungen - bereits eine bestehende Ein-/Durchgrünung des Plangebietes.

Mit der Vorgabe zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Arten wird zum einen eine Durchgrünung des Plangebietes übernommen und darüber hinaus erfolgt die Einbringung von standortgerechter Vegetation und die damit einhergehende Erhöhung der biologischen Vielfalt. Zusätzlich tragen diese Begrünungsmaßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung und der damit einhergehenden Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser bei.

Zur **Vermeidung und Minimierung** von Eingriffen (hier: Versiegelung) in das **Schutzgut „Boden“** bleibt auszuführen, dass mittels wasserdurchlässiger Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze der Eingriff in das hier beschriebene Schutzgut minimiert werden kann. Dies entspricht dem bodenschutzfachlichen Ziel, die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen und Beeinträchtigungen des Schutzgutes bezüglich der Funktionen im Wasserhaushalt zu verringern.

Zur **Vermeidung und Minimierung** der Auswirkungen der Planung auf das **Schutzgut „Wasser“** bleibt - analog zum erläuterten Schutzgut „Boden“ - die Minimierung der Versiegelungsflächen und die damit einhergehende Gewährleistung zur natürlichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers als wesentliche Maßnahme zu nennen.

Bezüglich des **Schutzgutes „Klima / Luft“** bleibt auszuführen, dass durch entsprechende Maßnahmen zur Minimierung des Rückstrahlungspotentials bzw. der

Aufheizung von Flächen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen sind. Hierzu zählen z. B. Dachbegrünungen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen mit Bäumen und Sträuchern. Hierdurch wird gewährleistet, dass Flächen beschattet werden und somit der Aufheizung von Versiegelungsflächen entgegengewirkt werden kann.

Resultierend aus den erörterten Zielen und Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, den artenschutzrechtlichen Erfordernissen und der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft / Ortsbild bedarf es einer Reihe von grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan. Nachfolgend werden die wesentlichen grünordnerischen Festsetzungen beschrieben, die dazu beitragen, die genannten grünordnerischen Ziele bei der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes umzusetzen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke

Gemäß einer zeichnerischen und textlichen Festsetzung ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine 2,5 m breite und entlang der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze eine 1,5 m breite Heckenpflanzung anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Die nach Westen hin festgesetzte Bepflanzungsvorschrift dient der Eingrünung des Plangebietes und der klaren Grenzziehung zwischen Grundstücksfreifläche / Garten und freier Landschaft. Die nach Norden und Süden festgesetzten Anpflanzungsbereiche dienen der Abgrenzung zu den bebauten Nachbargrundstücken bzw. dem Friedhofsparkplatz.

Durch die getroffene Festsetzung zur ausschließlichen Verwendung von einheimischer und standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass ein zusätzlicher positiver Beitrag im Bereich des Artenschutzes einhergeht, da diese Baum- und Straucharten eine bessere Aneignungsfähigkeit für heimische Tierarten gewährleisten.

Zu erhaltende Einzelbäume

Im nördlichen Eckbereich des Plangeltungsbereiches werden zwei Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Neben der visuell positiven Wirkung solcher vorhandenen Baumbestände im Vergleich zu Neupflanzungen erfolgt durch diese Erhaltungsfestsetzung eine klassische Minimierung des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Bäume sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Weiterhin wird in der planungsrechtlichen Festsetzung geregelt, dass Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind, falls trotz geeigneter Schutzmaßnahmen ein Verlust der Bäume zu verzeichnen ist.

Auch ein möglicher Erhalt weiterer vorhandener Bäume (siehe Bestandskarte) wurde im Rahmen des Planverfahrens geprüft. Ein Erhalt dieser Bäume war unter Berücksichtigung einer ökonomisch orientierten Bebauung des Grundstückes, inklusive der erforderlichen Zufahrtsbereiche, allerdings nicht möglich.

Eine entsprechende Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen zwecks Erhalt der hier bestehenden Bäume würde einer auch im nördlichen Teil vorgesehenen Einzelhausbebauung mit 2 Wohneinheiten mitsamt den dabei erforderlichen Wegen und Flächen für den ruhenden Verkehr zuwiderlaufen. Hier wird der Zielsetzung, eine Einzelhausbebauung zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen mit zwei Wohnungen der Vorrang eingeräumt.

Grundstücksfreiflächenbegrünung

Wie bereits unter den Zielen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erörtert, beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung. So sind die nach Abzug der überbaubaren sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen vollständig zu begrünen. Zusätzlich sind mindestens 25 % dieser Freifläche mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Blühwiese auszubilden.

Dabei ist die anzupflanzende Hecke auf die 25 %-ige Bepflanzungsvorschrift nicht anzurechnen. Bei der prozentualen Bemessung ist je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² und je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² in Ansatz zu bringen. Flächige Anpflanzungen sind entsprechend ihrer Flächenausdehnung einzurechnen.

Die Verwendung von nicht heimischen Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzung ist unzulässig.

Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen werden ebenfalls als unzulässig erklärt. Ausnahmen bilden hier die Flächen für Stellplätze und Carports, Garagenzufahrten sowie Flächen für Hauseingänge. Durch diese zusätzlichen Regelungen erfolgt eine weitere Klarstellung zur Begrünung dieser Grundstücksfreiflächen.

Dachbegrünung

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung zur Dachbegrünung. So sind hier mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.

Durch die Festsetzung zur prozentualen Dachbegrünung erfolgt zusätzlich zu den festgesetzten Grünbeständen die Einbringung einer weiteren Vegetationsform in das Plangebiet. Auch der Effekt zur Minimierung des unter klimatischen Gesichtspunkten beschriebenen Aufheizungseffektes wird durch diese Dachbegrünung wesentlich minimiert. Darüber hinaus gewährleisten diese begrünten Dächer eine Zwischenpufferung des anfallenden Niederschlagswassers und eine damit einhergehende Teilverdunstung.

Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungsinhalte zum Themenkomplex „Artenschutz“ werden in nachfolgendem Kap. Nr. 7 erörtert.

7 Artenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine faunistische Untersuchung bzw. ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet erstellt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt dabei zu folgendem Fazit:

„Bei den durch das geplante Vorhaben betroffenen FFH-Anhang-IV-Arten und den europäischen Vogelarten bleibt die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen erhalten. Auch bleiben unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungsstrategien Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos aus.

Somit werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des

§ 44 Abs. 1, 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Es wird daher keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG für das Vorhaben benötigt.“

Bezüglich der o. g. Vermeidungsmaßnahme enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung dahingehend, dass in der Zeit vom 1. März bis 30. September keine Eingriffe (Rundungs- und Rückschnittarbeiten) an den Gehölzen vorgenommen werden. Ergänzend wird hierzu geregelt, dass bei Eingriffen in die Gehölze innerhalb des o. g. Zeitraumes in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich ist.

Darüberhinausgehende Maßnahmen im Bereich des Artenschutzes sind nicht gegeben. Auch bedarf es keiner vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, da es sich um eine kleinflächige Inanspruchnahme handelt und ausreichend Ausweichmöglichkeiten für planungsrelevante Artengruppen im direkten Umfeld des Eingriffs vorhanden sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag selbst wird Anlage der Begründung.

8 Ver- und Entsorgung

Die Sicherstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Groß-Umstadt - Abteilung 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau bzw. der Abteilung 250 - Wasserversorgung und Abwasserreinigung.

Die Ver- und Entsorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Netz im Ziegelwaldweg sichergestellt werden. Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachflächenbegrünung trägt dabei zu einer Minimierung der abzuleitenden Niederschlagsmenge sowie zu einer Pufferung der abzuleitenden Mengen bei Einleitung in das Kanalsystem bei.

Zudem beinhaltet der Bebauungsplan eine Empfehlung zum Bau einer Zisterne mit dem Ziel einer Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser; beispielsweise zum Zwecke der Gartenbewässerung.

Im Übrigen besteht mit Blick auf die bestehende Abwassersatzung ein Eigeninteresse der zukünftigen Eigentümer aus Kostengründen die von versiegelten Flächen in den Kanal einzuleitenden Regenwassermengen möglichst gering zu halten.

9 Erschließung / ÖPNV- Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Ziegelwaldweg, welcher unmittelbar östlich an die Flurstücke des Plangebietes angrenzt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Groß-Umstadt Gruberhof“ liegt ca. 700 Meter südlich des Plangebietes an der die Buslinie GU2 im Takt verkehrt.

10 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Umweltbericht

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch zu berücksichtigen, inwieweit durch die Planung ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder ausgeglichen werden können.

Wie bereits unter Pkt. 2 dieser Begründung dargelegt, erfolgt dieses Aufstellungsverfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB. So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB

Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt. Da dieser Bebauungsplan die o. g. Voraussetzungen erfüllt, wird dieses Planverfahren deshalb gemäß § 13a BauGB ohne die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Ebenso ist in § 13a BauGB geregelt, dass Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren aufgestellt werden können. So unterliegen solche Bebauungspläne, deren Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² umfasst, keiner förmlichen Umweltprüfung.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB abgesehen.

Bei Betrachtung der Ausführungen unter Pkt. 6.7 (Grünordnungsplan / Grünordnerische Festsetzungen) wird ersichtlich, dass durch eine Reihe von grünordnerischen Maßnahmen bzw. Vermeidungsmaßnahmen dazu beigetragen wird, die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch die hier planerisch vorbereitete Bebauung zu minimieren bzw. zu kompensieren. Somit wird dem Ziel des Umweltschutzes bei vorliegendem Bebauungsplan entsprochen.

12 Altlasten, Kampfmittel

Es liegen keine bekannten Altlastenverdachtsfälle in den betroffenen Bereichen vor. So ergeben sich aus Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Plangeltungsbereich auch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Laut Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 22.02.2022 liegen diesem für die bezeichnete Fläche aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.073 m².

Anlagen