

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan „Herrnberg / Knoß“, Stachelberg und Steingerück“

Seit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz im Jahr 2004 ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in welcher dargestellt wird, wie die Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass und Ziel der Planung

In den Weinbergslagen in Groß-Umstadt befinden sich eine Vielzahl von Weinbergshütten, die in der jüngeren und älteren Vergangenheit mitunter ohne Baugenehmigung errichtet wurden, zum Teil auch bedingt durch ihre historische Entstehung ohne das Unrechtsbewusstsein der Erbauer nur „auf Zuruf“ abgestimmt und somit seither geduldet sind. Die Flächen werden überwiegend von Hobby-Winzern bewirtschaftet, so dass eine Legalisierung der baulichen Anlagen auf Grundlage der Privilegierung von landwirtschaftlichen Betrieben zunächst weitgehend ausscheidet. Da die Stadt Groß-Umstadt bestrebt ist, den weinbaulich geprägten Orts- und Landschaftscharakter zu erhalten und zu fördern, sollen die bauplanungsrechtlichen und naturschutzrechtlichen Grundlagen für den Erhalt bzw. die Errichtung von Weinbergshütten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens geschaffen werden, um so den Fortbestand der weinbaulichen Flächennutzung langfristig sicherzustellen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB führte die Stadt Groß-Umstadt seit 2015 ein förmliches Bebauungsplanverfahren für die Weinlagen „Herrnberg“/„Knoß“, „Stachelberg“ und „Steingerück“ durch, das den rechtlichen Rahmen für den Fortbestand bzw. die Errichtung von Weinbergshütten in Kombination mit der weinbaulichen Bewirtschaftung schaffen soll.

Die Bauleitplanung umfasst folgende Teilflächen:

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

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27. Juni 2019 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen-/Tierwelt und biologische

Vielfalt, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen. Weiterhin wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände anzunehmen sind.

Auf dieser Grundlage werden im Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen erarbeitet, die in den textlichen Festsetzungen und den Empfehlungen und Hinweisen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

Durch die geplante Maßnahme werden intensiv genutzte weinbaulich genutzte Böden durch den Bau der Weinbergshütten und des Weinpavillons versiegelt und ihrer Funktion im Naturhaushalt dauerhaft entzogen.

Eine merkliche Mehrbelastung für die klimatische und die lufthygienische Situation ist aufgrund der geringen Flächenausdehnung der Versiegelungsflächen und der insgesamt guten Belüftung nicht zu erwarten.

Vorhabenbedingt gehen im Bereich der Hütten und des Weinpavillons Flächen mit geringem Biotopwert verloren. Da es sich um einen überwiegend bestandsregelnden Bebauungsplan handelt und die meisten Hütten bereits errichtet wurden, ist eine erhebliche Mehrbelastung angrenzender Lebensräume gegenüber dem Ist-Zustand nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Für das Landschaftsbild ergeben sich mehrheitlich positive Effekte, da Größe, Anzahl und Gestaltung der Weinbergshütten planungsrechtlich geregelt werden und eine langfristige Bewirtschaftung der Weinkulturlandschaft gefördert wird.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter vermindert. Hier sind v.a. die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen, die Begrünung der Rebflächen durch Untersaat, die Pflanzung von Bäumen im Zusammenhang mit der Legalisierung und Errichtung von Weinbergshütten und die Erhaltung und Förderung von Hecken, Säumen, Mauern und Streuobstwiesen zu nennen, die sich positiv auf Boden-/Wasserhaushalt und Kleinklima sowie die Habitatqualität und das Landschaftsbild auswirken.

Der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich liegt das Biotopwertverfahren des Landes Hessen zugrunde. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, die nicht durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert werden, sollen über das Ökokontoguthaben aus Waldentwicklungsmaßnahmen im Stadtwald Groß-Umstadt ausgeglichen werden.

Monitoringbedarf besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Behandlung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Die Stadt Groß-Umstadt, als Trägerin der Bauleitplanung, führte am 05.08.2015 eine Informationsveranstaltung durch, in der Sie im Wesentlichen über die Notwendigkeit, das Ziel und den Zweck der Bauleitplanung informierte. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 13.08.2015 frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt, ihnen wurden die Vorentwurfsunterlagen übersandt und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde mit Fristsetzung zum 18.09.2015 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Angeschrieben wurden 27 Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen 7 eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen abgaben.

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

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

wendung von nicht glänzenden Materialien ergänzt sowie die Gestaltung als Gründach zugelassen.

- Aufgrund der Bestandssituation wurde bei den Treppen die Verwendung von Betonwerkstein ergänzt.
- Des Weiteren wurde Hinweise zur Zulässigkeit baulicher Anlagen, zum Denkmalschutz (Vorliegen von Bodendenkmalen), zum Bodenschutz (Erosionsschutz), zum Immissionsschutz im Zusammenhang mit möglichen Konflikten von touristischer Nutzung und Rebflächenbewirtschaftung, zum Bergbau, zum Brand- und Katastrophenschutz (Erfordernis der Löschwasserversorgung und Zugänglichkeit von Rettungsfahrzeugen) sowie zu Ver- und Entsorgungsleitungen ergänzt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit im Zeitraum 15.08.2016 bis einschließlich 16.09.2016 ein weiteres Mal am Bauleitplanverfahren beteiligt. Dieses Mal durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen in der Stadtverwaltung. Die öffentliche Auslegung wurde am 05.08.2016 ortsüblich angekündigt und es wurde darauf hingewiesen, dass im vorgenannten Zeitraum Stellungnahmen abgegeben werden können. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 10.08.2016 und mit Fristsetzung bis zum 16.09.2016 erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB). Angeschrieben wurden die zum Vorentwurf identischen 27 Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen ebenfalls 7 eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen abgaben. Aus der Öffentlichkeit gingen 4 Stellungnahmen ein, die in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt wurden.

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

- Durch die Verlegung der vorgesehenen Trassenführung für die Ver- und Entsorgungsanlagen werden Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet sicher ausgeschlossen. Die Abstimmung mit Vertretern der Stadt Groß-Umstadt, den Stadtwerken und der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte bei einem Ortstermin am 07.07.2017. Die sich hierdurch ergebenden Änderungen sind sowohl im Umweltbericht als auch in den Hinweisen im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt worden.
- Zur Klärung möglicher erheblicher artenschutzrechtlicher Auswirkungen wurde in der Reproduktionsperiode 2018 für den Bereich des Weinpavillions eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese Ergebnisse sind in der Begründung und im Umweltbericht aufgeführt. Zudem werden im Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt A, Pkt. 5 Festsetzungen zur zeitlichen Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitungen innerhalb der festgesetzten „Fläche für Weinpavillion“ aufgenommen.
- Umweltbericht, Bebauungsplan sowie der Textteil zum Bebauungsplan wurden dahingehend angepasst, dass die die Ökokontofläche im Eigentum der Stadt befindet. Daher entfällt eine vertragliche Regelung zum Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto von Hessen-Forst.

- Umweltbericht, Bebauungsplan und der Textteil zum Bebauungsplan sind dahingehend ergänzt worden, dass die dem Ausgleich dienenden Biotopwertpunkte bereits dem kommunalen Ökokonto gutgeschrieben wurden.
- Die Begründung wurde nach eingegangener Stellungnahme der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt dahingehend nachrichtlich ergänzt, dass der Nachweis zum Umgang mit Niederschlagswasser auf Bauantragsebene erfolgt.
- Die Abgrenzung der Nutzungen auf Grundstück Flur 24, Flurstück 862, zwischen Weinbaufläche und kleingärtnerischen Nutzflächen, ist in der Bestandskarte gemäß der Angabe des Eigentümers und Abgleich mit Luftbildaufnahmen angepasst. Die unbestockte Fläche ist nicht mehr als kleingärtnerisch genutzte Fläche sondern als Grünlandfläche mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen dargestellt.
- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt, dass Dacheindeckungen mit Bitumenschindeln in braunen Farbtönen zulässig sind.

4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Groß-Umstadt erkannte den Handlungsbedarf zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, um die städtebauliche Ordnung aufrechtzuerhalten bzw. wiederherzustellen. Hierauf wurde in Kapitel 1 eingegangen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängten sich keine auf.

Der Bebauungsplan wurde am 27.06.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt als Satzung beschlossen.