

# Stadt Groß-Umstadt

Stadtteil Semd

## Bebauungsplan

„Buschweg“

---

## 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.: PB60086-P  
Bearbeitet: Okt. 2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>3</b>
1 Ziel und Zweck der Planung .....	4
2 Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB.....	4
3 Lage des Plangebietes .....	5
4 Übergeordnete Planungen.....	7
5 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Innenentwicklung .....	10
6 Bestand.....	12
6.1 Bestandsbeschreibung.....	12
6.2 Naturschutzfachliche Betrachtung.....	13
7 Bestehendes Baurecht .....	15
8 Planung .....	17
8.1 Städtebauliche Konzeption.....	17
8.2 Festsetzungen.....	19
8.2.1 Art der Nutzung.....	19
8.2.2 Maß der Nutzung .....	19
8.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Hauptfirstrichtung .....	20
8.2.4 Garagen und Stellplätze sowie Tiefgaragen / Nebenanlagen .....	22
8.2.5 Anzahl der Wohnungen.....	22
8.2.6 Gestalterische Festsetzungen .....	22
8.2.7 Grünordnerische Festsetzungen .....	24
9 Artenschutz .....	26
10 Immissionsschutz .....	27
11 Ver- und Entsorgung.....	29
12 Erschließung.....	31
13 Boden / Bodenverunreinigungen / Grundwasser.....	33
14 Kampfmittel .....	34
15 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Umweltbericht und Klima .....	34
16 Städtebauliche Daten .....	36

## Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes</i> .....	5
<i>Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes des Teilplanes A (unmaßstäblich)</i> .....	6
<i>Abb. 3: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes des Teilplanes B (unmaßstäblich)</i> .....	6
<i>Abb. 4: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes (Teilplan A)</i> .....	7
<i>Abb. 5: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes (Teilplan B)</i> .....	7
<i>Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Baugebietes (Teilplan A)</i> .....	9
<i>Abb. 7 Auszug Drainageplan mit gelb dargestelltem Plangebiet (Teilplan A)</i> .....	11
<i>Abb. 8: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes</i> .....	12
<i>Abb. 9: Bild 1 Ansichten Plangebiet</i> <i>Abb. 10: Bild 2 Ansichten Plangebiet</i> .....	12
<i>Abb. 11: Bild 3 Ansichten Plangebiet</i> <i>Abb. 12: Bild 4 Ansichten Plangebiet</i> .....	13
<i>Abb. 13: Bild 5 Ansichten Plangebiet</i> <i>Abb. 14: Bild 6 Ansichten Bestandsgebiet</i> .....	13
<i>Abb. 15 Auszug Bewertungsbogen Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Juni 2011</i> ....	14
<i>Abb. 16: Auszug Planbild Bebauungsplan „Ost“, 1. Änderungsplan</i> .....	16
<i>Abb. 17: Städtebauliches Konzept Sept. 2018</i> .....	17
<i>Abb. 18: Städtebauliches Konzept Jan. 2020</i> .....	18

## Anlagen

- Bestandskarte vom Oktober 2018, Planungsbüro für Städtebau göringer hoffmann bauer, Groß-Zimmern
- „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan „Buschweg“ in Groß-Umstadt vom 13.02.2020, Krebs+Kiefer Fritz AG, Darmstadt
- Verkehrliche Bewertung zum Bebauungsplan „Buschweg“ vom 04.02.2020, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt
- Überprüfung des Baugrundes hinsichtlich seiner Eignung zur Versickerung zum Neubaugebiet „Buschweg“ vom 18.07.2019, AninA GmbH & Co. KG, Darmstadt
- Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG zum Bebauungsplan „Buschweg“ vom Juli 2019, Büro für Umweltplanung, Rimbach
- Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung vom Februar 2020 samt Aktenvermerk vom 06.11.2019, Ingenieurbüro Reitzel, Groß-Zimmern

## 1 Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am nördlichsten Ortsrand des Stadtteils Semd zu schaffen, um einerseits der bestehenden hohen Nachfragesituation nach geeigneten Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen und andererseits auch im Rahmen einer Angebotsplanung eine geordnete bauliche Entwicklung für den Stadtteil Semd in Zukunft sicherzustellen.

## 2 Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13b BauGB. Seit dem 04.05.2017 ist das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt in Kraft.

Danach können Bebauungspläne,

- die eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweisen,
- die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen,
- deren Flächen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen,

im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB kann dabei nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Im Einzelnen ist zu o.g. Voraussetzungen aufzuführen, dass innerhalb des vorliegenden Plangebietes Nettobauflächen in einer Größe von ca. 14.002 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich damit eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 5.600,8 m<sup>2</sup>.

Die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und der Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt, um in erster Linie Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung zu vermeiden und gleichzeitig der Vorgabe des § 13b BauGB, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu begründen, Rechnung zu tragen.

Die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen wird dabei im Süden bzw. Südwesten unter Anschluss an den Buschweg sichergestellt.

Da die o.g. Voraussetzungen des § 13b BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan zutreffen, werden auch die entsprechenden Regelungen des § 13a BauGB für dieses Bauleitplanverfahren angewendet.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht, sowohl was die Begrenzung der zulässigen Grundfläche, als auch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und der Lage des Plangebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung im Bereich des Fasanenringes bzw. des Buschweges betrifft, weiterhin den Vorgaben des § 13b BauGB.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura – 2000 Gebieten sind ebenfalls weiterhin nicht betroffen.

Auch eine gegenüber dem Vorentwurf aus Sicht der Naturschutzvereinigungen umweltrelevante Verschlechterung der Planung bedingt keine Änderung bzgl. des angewendeten Verfahrens. Maßgebend ist hier die Einhaltung der Vorgaben des § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB.

Hierzu haben sich keine diesbezüglich relevanten Änderungen ergeben.

### 3 Lage des Plangebietes

Das geplante Neubaugebiet (Teilplan A) liegt am nordöstlichen Ortsrand von Semd unmittelbar nördlich der bestehenden Bebauung am „Buschweg“ und nördlich der bebauten Grundstücke der Anwesen Fasanenring 21 bis 35 (ungerade Hausnummern). Westlich des Plangebietes, in ca. 85 m zur geplanten Wohnbebauung, verläuft die Groß-Umstädter Straße (L 3115). Die Bundesstraße B 45 verläuft in ca. 650 m Entfernung nordöstlich der geplanten Wohnbebauung.

Die Lage des Plangebiets ist aus nachfolgender Übersicht erkennbar:

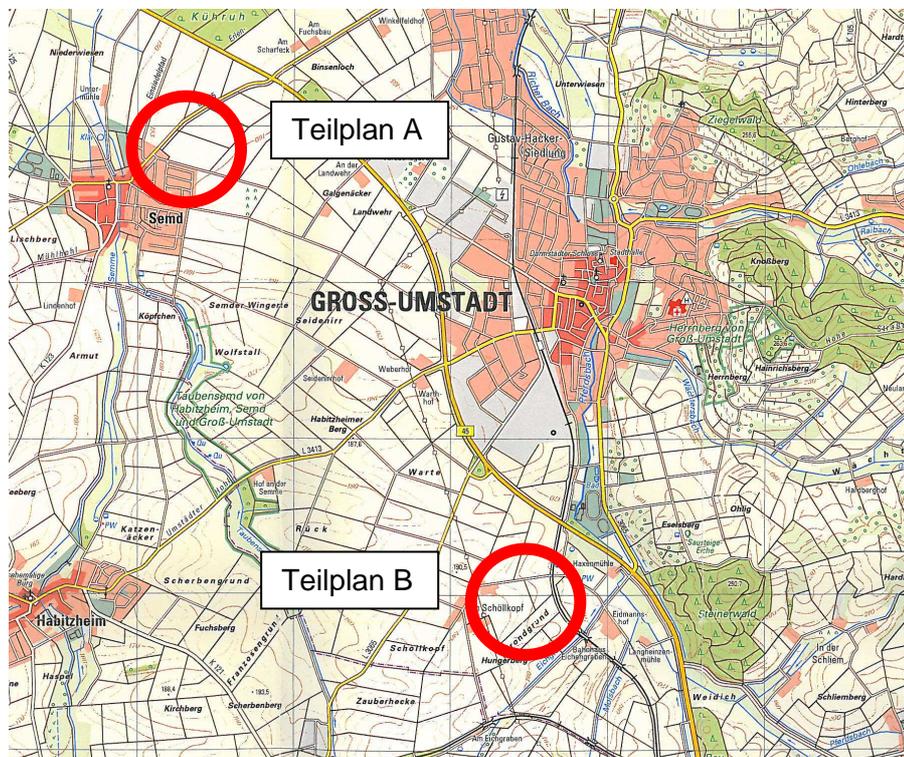


Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Als weitere Fläche zum Zwecke des artenschutzrechtlichen Ausgleichs wird das Flurstück Gemarkung Groß-Umstadt Flur 17 Nr. 59 als zweiter Geltungsbereich einbezogen und überplant. Die Fläche liegt ca. 140 m westlich der Bahntrasse Groß-Umstadt-Wiebelsbach und ca. 500 m südwestlich der B 45 (TeilplanB).

Der Bebauungsplan „Buschweg“ umfasst in seinem Teilplan A in der Gemarkung Semd die Flurstücke Nr. 246, 250 teilweise, 251 teilweise, 252 teilweise, 253 teilweise und 255/2 teilweise. Die Flurstücke liegen alle in der Flur Nr. 28.

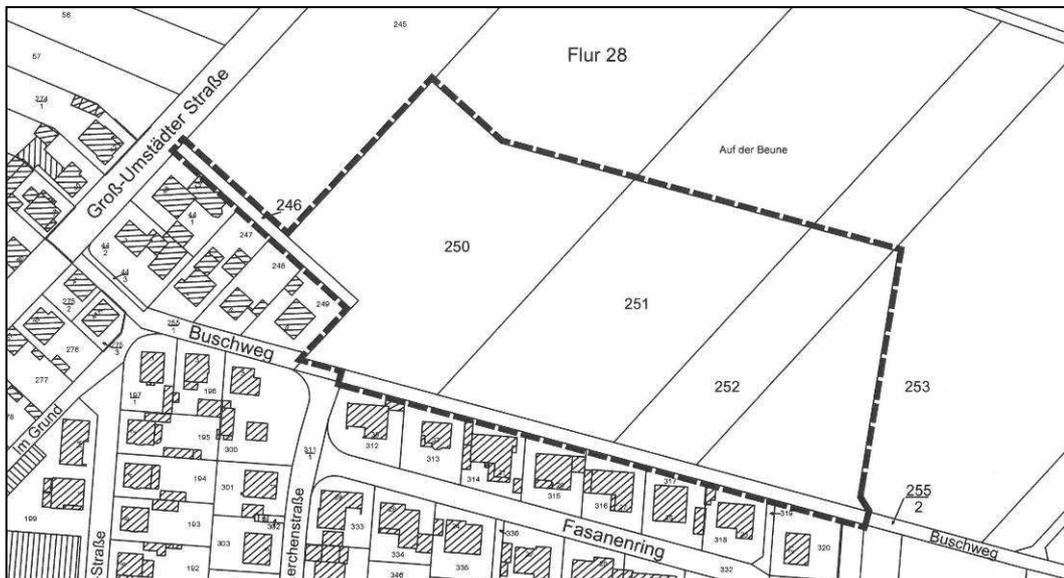


Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes des Teilplanes A (unmaßstäblich)  
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

In seinem Teilplan B umfasst der Bebauungsplan das Flurstück Nr. 59 in der Gemarkung Groß-Umstadt Flur 17.

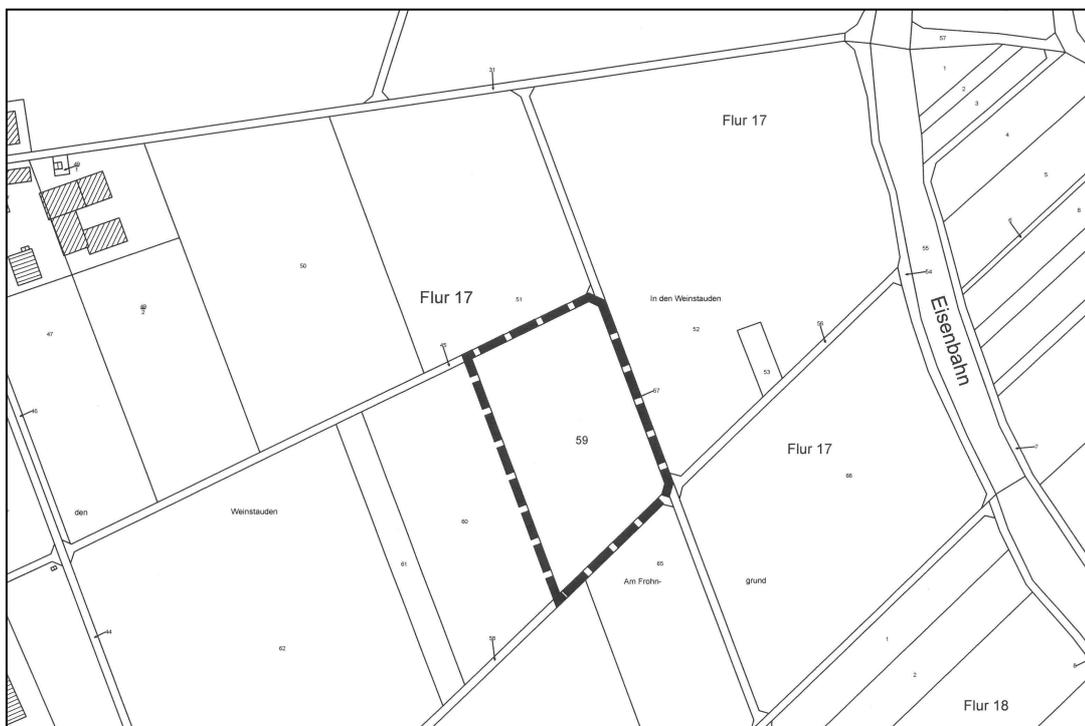


Abb. 3: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes des Teilplanes B (unmaßstäblich)  
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

#### 4 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist die Fläche des geplanten Neubaugebietes (siehe nachfolgende Abbildung) als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ aus. (Teilplan A)

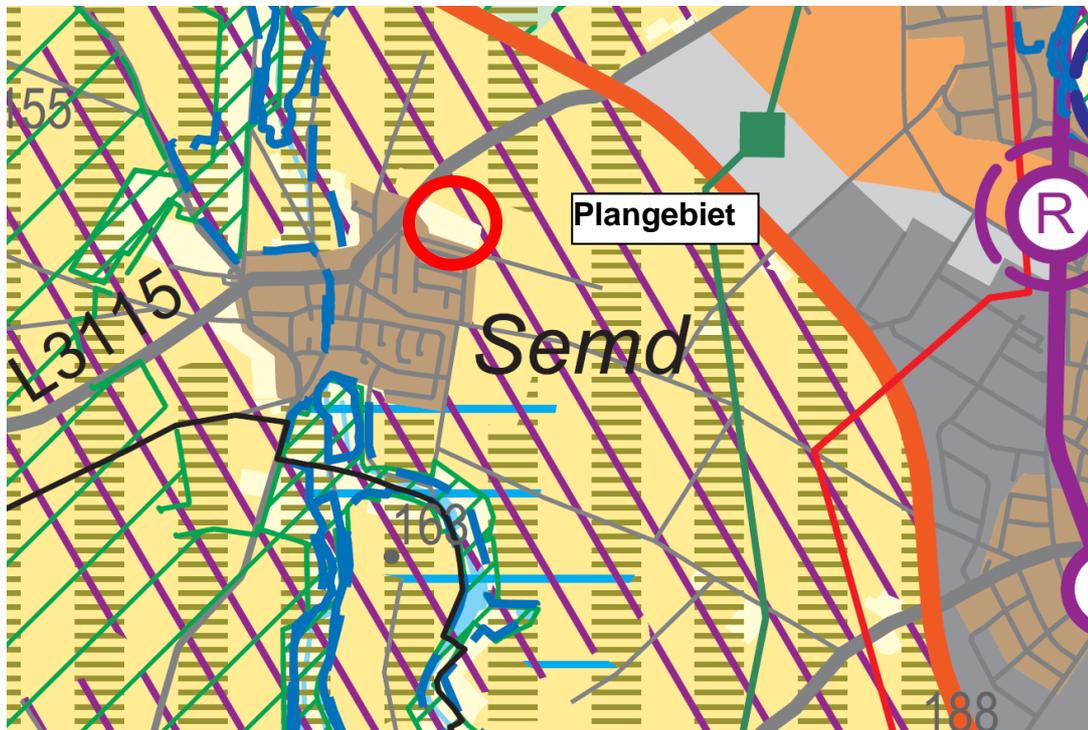


Abb. 4: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes (Teilplan A)

„Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Die für den Artenschutz vorgesehene Ausgleichsfläche des Teilplanes B ist als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

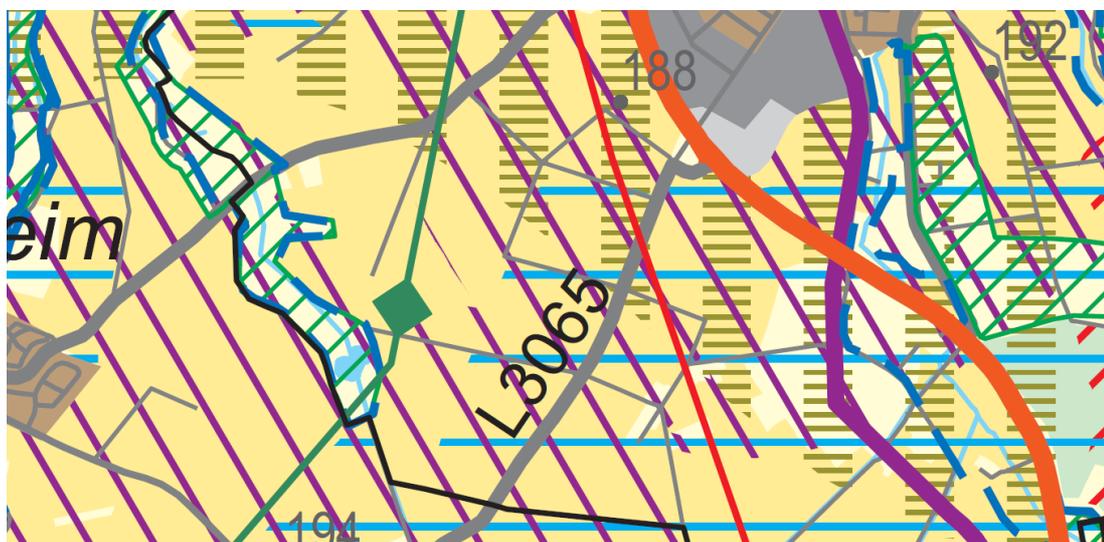


Abb. 5: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes (Teilplan B)

Die im Teilplan B des Bebauungsplanes vorgesehene Nutzung steht nicht im Widerspruch zu den Aussagen des Regionalplanes Südhessen 2010.

Laut Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.08.2020 treffe der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 für beide Plangeltungsbereiche jeweils Festlegungen als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Der Bereich der Planfläche B sei zudem als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ festgelegt.

Gegen die im Teilplan B vorgesehene Ausweisung einer naturschutzrechtlichen „Maßnahmenfläche“ bestünden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Gleiches gelte für die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb des regionalplanerischen Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft, welches gemäß der Ausnahmeregel in Z3.4.1-5 RPS/RegFNP 2010 für die konzipierte Nutzung in Anspruch genommen werden kann.

Der Regionalplan Südhessen 2010 gibt für den ländlichen Siedlungstyp, dem das im Stadtteil Semd gelegene Plangebiet zuzuordnen ist, 25-40 Wohneinheiten je Hektar vor.

Der Planentwurf (Teilplan A) in der Fassung vom Januar 2020 überplant Flächen in einer Größenordnung von ca. 2,11 ha. Allerdings ist hierbei anzumerken, dass der im Norden und Osten ebenfalls geplante neue landwirtschaftliche Weg ebenfalls ca. 1.157 m<sup>2</sup> aufweist und die im Nordwesten geplanten Grünfläche - Spielplatz mit 1.285 m<sup>2</sup> sowie die südlich davon vorgesehene Retentionsfläche weitere 1.278 m<sup>2</sup> in Anspruch nehmen. Entsprechend ist bei Ansatz der Bruttoneubaufflächen ohne Retentions- und Spielplatzfläche und ohne die landwirtschaftlichen Wegeflächen eine Größe von ca. 1,87 ha zu konstatieren.

Unter Zugrundelegung des städtebaulichen Konzeptes sowie der Festsetzungen aus dem Bebauungsplanentwurf ergeben sich bei Annahme von 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte sowie einer Wohneinheit bei festgesetzten Einzelhäusern je festgesetztem Vollgeschoss und unter Ansatz von einer Wohneinheit bei Geschosswohnungsbauten je 100 m<sup>2</sup> Brutto-Wohnfläche wie im Falle Mehrfamilienhauses des Gebietes 4 und unter Zugrundelegung der Ausnutzung eines dritten Geschosses als Nicht-Vollgeschoss insgesamt für das Plangebiet 57 bis 60 Wohneinheiten. (Gebiet 1 mit 9 Einzelhäusern und I VG, Gebiet 2 mit 8 Einzelhäusern und 4 Doppelhaushälften mit je II VG, Gebiet 3 mit 10 Einzelhäusern mit II VG, Gebiet 4 mit ca. 856 m<sup>2</sup> Vollgeschossfläche und II VG).

Mit Blick auf die vorgenannte Bruttofläche von 1,87 ha ergibt sich somit bei der Annahme von 58 Wohneinheiten ein Dichtewert von 31 Wohnungen je ha.

Die Planung berücksichtigt aber nicht nur die regionalplanerischen Vorgaben, sondern auch die bestehende Siedlungs- und Bebauungsstruktur durch die Festsetzung einer Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen. Die Bebauung mit einem Vollgeschoss beschränkt sich auf die Baufläche (Gebiet 1), die unmittelbar an die im Süden bestehende Bebauung des Fasanenringes anschließt und für die der Bebauungsplan „Ost“ 1. Änderungsplan ebenfalls eine Bebauung mit einem Vollgeschoss vorschreibt. Vorgesehen ist, eine an die bestehende Einzelhausbebauung angepasste Bebauung zu entwickeln und auch der bestehenden Nachfrage Rechnung zu tragen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Westen des Plangebietes im Gebiet 4 nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Im Rahmen der Abwägung wird mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild und die bestehende Nachfragesituation deshalb auf einer Änderung der Festsetzungen zur Erhöhung der baulichen Dichte verzichtet.

Das Wohngebiet „Buschweg“ mit 57 bis 60 Wohneinheiten ist in der Kitabedarfsplanung berücksichtigt.

Aktuell wurde die Kita Semd um eine weitere Gruppe erweitert.

Die Wartelisten beinhalten gesamtstädtische Zahlen. Aktuell sind hier in der Planung: Erweiterung einer bestehenden Kita (ST Kleestadt), Neubau einer Kita (ST Wiebelsbach) und ein weiterer Neubau (ST Umstadt).

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt sind die für die geplante Wohnbebauung vorgesehenen Bauflächen des Plangebietes als „Wohnbauflächen, geplant“ dargestellt.

Entlang der Außengrenzen erfolgt darüber hinaus die Darstellung einer „landschaftsplanerisch notwendigen Anpflanzung“ (Teilplan A).

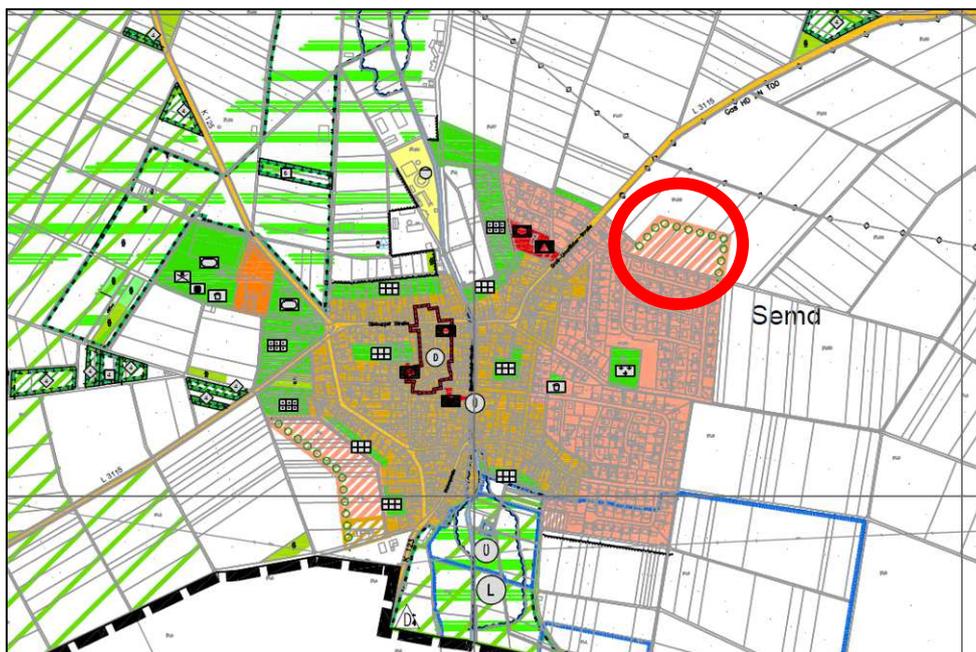


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Baugebietes (Teilplan A)

Die im Westen angrenzenden und als Retentionsflächen bzw. Spielplatz geplanten Flächen werden im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist daher im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“ anzusehen.

Die im Teilplan B gelegene Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die relativ kleinräumige Anlage von Blühstreifen können mit Blick auf die ansonsten weiterhin erfolgende landwirtschaftliche Nutzung der Flächen des Flurstückes als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

## 5 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Innenentwicklung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Diesbezüglich ist Folgendes auszuführen:

- Das geplante Baugebiet „Buschweg“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,11 ha (Teilplan A). Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen. Lediglich ein kleiner Flächenanteil ist als Wegefläche bzw. Wiesenweg zu beschreiben. Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes wird als Wohnbauflächen ausgewiesen (ca. 1,4 ha).  
Mit Blick auf die Größe des geplanten Baugebietes lässt sich ausführen, dass ein entsprechend großer, zusammenhängender und derzeit noch un bebauter Bereich in der Innerortslage, welcher für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stünde, im Ortsteil Semd nicht vorhanden ist. Um eine Bereitstellung von Wohnbauflächen zu gewährleisten, muss auf Flächen am Ortsrand zurückgegriffen werden, die in der Regel auch landwirtschaftlich genutzt werden.  
Neben dem Fehlen größerer für eine Wohnnutzung geeigneter Flächen innerhalb der Innerortslage von Semd ist auch darauf zu verweisen, dass sich der überwiegende Teil des in der Ortslage von Semd noch befindlichen Baulückenbestandes weitestgehend im Privateigentum befindet und somit, zumindest kurzfristig, nicht zur Verfügung steht. Entsprechend bieten sich auch diesbezüglich keine Alternativen hinsichtlich einer weiteren baulichen Entwicklung im Stadtteil Semd an.
- In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen bereits als „Wohnbauflächen, geplant“ darstellt. Dies bedeutet, dass bereits auf übergeordneter Planungsebene eine Auseinandersetzung bzw. Abwägung hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft und der dringend erforderlichen Ausweisung von Wohnbauflächen stattgefunden hat.  
Im Rahmen einer Priorisierung der im Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen geplant“ dargestellten Bauflächen im Stadtteil Semd sollen dabei die Flächen nördlich des Buschweges als erste einer baulichen Entwicklung zugeführt werden.  
Im Rahmen der Abwägung wird der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Stadtteil Semd deshalb weiterhin Vorrang eingeräumt, gegenüber dem Interesse an einer Erhaltung der Ackerböden für die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde darauf hingewiesen, dass eine Überplanung der geteerten Straße „Buschweg“, des Flurstückes Gemarkung Semd, Flur 28, Flurstücke Nr. 255/2, ohne gleichartigen Ersatz an anderer Stelle aufgrund deren Bedeutung zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen abgelehnt werde. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus jedoch nicht. Zum einen ist, wie bereits von Seiten des Amtes für Bodenmanagement darauf hingewiesen, eine Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen über eine im Norden gelegene Wegefläche und deren Befestigung bei entsprechendem Bedarf möglich. Zum anderen sieht die vorliegende Konzeption im Norden und Osten des Plangebietes die Neuanlage einer weiteren landwirtschaftlichen Wegefläche in einer Breite von 4 m vor, die in erster Linie als Wendeweg genutzt werden soll, aber auch für die Zufahrt genutzt werden kann.

Die im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Flächen werden zurzeit von 3 landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Insgesamt umfasst das Plangebiet (Teilplan A) mit den geplanten Erschließungs-, Bau- und Grünflächen sowie der Fläche für das Regenerückhaltebecken eine Fläche von ca. 21.123 m<sup>2</sup>.

Die Betroffenheit für den einzelnen Landwirt relativiert sich somit. Zudem ist auch der der Landwirtschaft dienende neu geplante Weg mit ca. 1.157 m<sup>2</sup> in der Gesamtfläche enthalten.

Im Rahmen der Abwägung wird der Zielsetzung, der Schaffung von Wohnbauflächen, Vorrang eingeräumt, vor einer Erhaltung der geteerten Straße „Buschweg“ nördlich der bebauten Anwesen des Fasanenrings.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass eine grundlegende Entscheidung zur Inanspruchnahme der überplanten Flächen für die Wohnbauentwicklung im Stadtteil Semd bereits durch eine entsprechende Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes getroffen wurde. Dieser stellt den Bereich des Plangebietes als „Wohnbaufläche geplant“ dar.

Zudem ist festzuhalten, dass nach Auskunft der städtischen Verwaltung in Semd derzeit lediglich 10 Baulücken vorhanden sind, die sich jedoch alle in Privateigentum befinden. Auf der derzeit vorliegenden Bauplatzbewerberliste der Stadt stehen seit Ankündigung über die Ausweisung eines Baugebietes in Semd 309 Bewerber (Abfrage bei Abt. 310 am 23.09.2020).

Im Rahmen der Abwägung wird deshalb auch vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfragesituation nach entsprechende Wohnbauflächen im Stadtteil Semd und aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der im Stadtteil Semd noch vorhandenen Baulücken einer Neuausweisung zur Deckung des entsprechenden Wohnbedarfes Vorrang eingeräumt gegenüber einer Freihaltung der bislang unverbauten Freiflächen.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wird auch ein Teil des hier bestehenden landwirtschaftlichen Drainagenetzes überplant. Wie der nachfolgenden Karte entnommen werden kann, ist jedoch nur ein relativ kleiner Teil des Netzes betroffen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass dessen Funktionsfähigkeit insgesamt weiterhin gewährleistet werden kann. Ggf. ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen Arbeiten zur Verlegung einiger bestehender Stränge erforderlich.

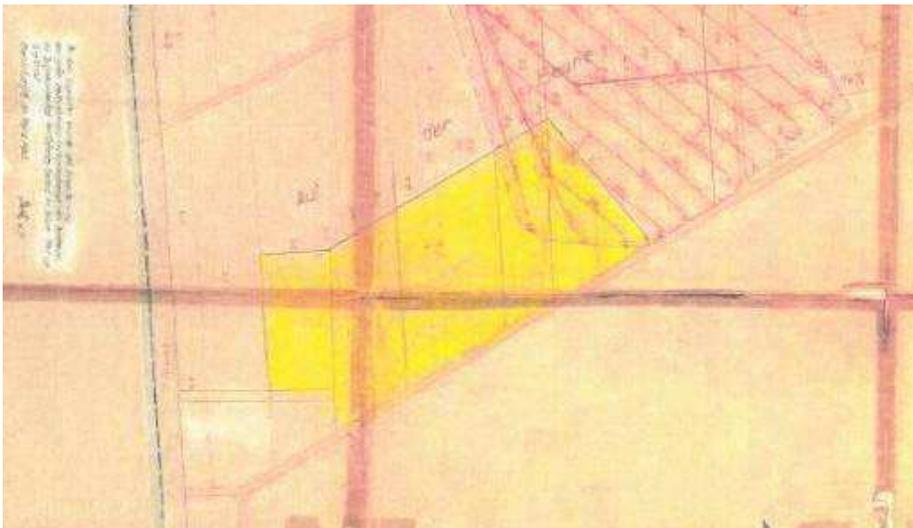


Abb. 7 Auszug Drainageplan mit gelb dargestelltem Plangebiet (Teilplan A)

## 6 Bestand

### 6.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Semd unmittelbar nördlich bzw. östlich der bebauten Grundstücke am „Fasanenring“ bzw. „Buschweg“. Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich dabei um an den bestehenden Ortsrand anschließende landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen welche sich nach Norden und Osten bis zur Bundesstraße 45 hin erstrecken.



Abb. 8: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation – Geoportal hessen)



Abb. 9: Bild 1 Ansichten Plangebiet  
Blick von Osten (Buschweg) in westl. Richtung



Abb. 10: Bild 2 Ansichten Plangebiet  
Blick von Nordosten auf nordöstliche  
Häuserreihe Fasanenring



*Abb. 11: Bild 3 Ansichten Plangebiet  
Blick von Buschweg auf südwestlichen und  
westlichen Teil des Plangebietes*



*Abb. 12: Bild 4 Ansichten Plangebiet  
Blick auf westlichen Teil (Wegeparzelle)*



*Abb. 13: Bild 5 Ansichten Plangebiet  
Blick vom Buschweg in westlicher Richtung auf  
geplanten Zufahrtbereich*



*Abb. 14: Bild 6 Ansichten Bestandsgebiet  
Blick Straße Fasanenring nach Osten*

## 6.2 Naturschutzfachliche Betrachtung

Wie der Bestandskartierung bzw. der Bestandsbeschreibung zu entnehmen ist, unterliegt die Fläche des gesamten Geltungsbereiches - bis auf die versiegelte Fläche des Buschweges sowie eine Wiesenwegparzelle - einer intensiven landwirtschaftlichen Ackerlandnutzung. Betrachtet man sich die nördlich, nordöstlich und nordwestlich angrenzenden Flächen, so wird ersichtlich, dass es sich hier um einen großen zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Komplex handelt, der einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt und nur wenige gliedernde bzw. strukturierende Elemente wie Baum- und Strauchbestände aufweist. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde die hier zur Disposition stehende Fläche bereits unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten eingestuft und bewertet. So wird im Rahmen des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan ausgeführt, dass die geplante Nutzung als Wohnbaufläche hinsichtlich der Einschätzung ihres Konfliktpotentials als „mittel“ eingestuft wird.

Die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter und die zu erwartenden Auswirkungen können der nachfolgenden aus dem Umweltbericht zu Flächennutzungsplan stammenden Übersicht entnommen werden.

Bestand und Auswirkungen				
Schutzgut	Bestand / Bewertung		Zu erwartende Auswirkungen	
Mensch und Gesundheit	s. Landschaft / Erholung sowie Klima	g	s. Landschaft / Erholung sowie Klima	g
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	-	keine	-
Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	Lebensräume mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften	m	Lebensraumverlust	m
Boden	unversiegelt	m	Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	m
Wasser	Oberflächenwasser: nicht vorhanden Grundwasser: kein GW-Einfluss	m	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	m
Klima	Bereich mit Kaltluftbildung am Ortsrand	g	geringe negative Auswirkungen	g
Landschaft / Erholung	Bereich mit geringer Eignung für die landschaftsgebundene Erholung	g	geringe negative Auswirkungen	g
Wechselwirkungen	Keine über die Angaben zu den einzelnen Schutzgütern hinausgehenden Wertigkeiten			
Alternativen	Vermeidung, Ausgleich	Kompensation	Monitoring	Nachfolgende Verfahren / Abschichtung
	Eine Eingrünung ist im FNP vorgesehen	Lebensräume der Kulturlandschaft	Qualität der Eingrünung	Artenschutzrechtliche Prüfung, z.B. Avifauna, Hamster  Bilanzierung des Eingriffes, Bestimmung von Vermeidung, Ausgleich, Kompensation

Abb. 15 Auszug Bewertungsbogen Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Juni 2011

So wird aus dieser Tabelle ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter allesamt mit „gering bis mittel“ eingestuft wurden. Somit ergeben sich durch die hier vorliegende Planung keine erheblich negativen Auswirkungen.

Unter Einbeziehung der in **§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 a – j BauGB** aufgelisteten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bleibt zu erwähnen, dass durch das hier vorliegende Plangebiet keine Belange bzw. Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten betroffen sind.

Bzgl. der unter Ziffer „e“ genannten Vermeidung von Emissionen sowie dem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern ist zu erläutern, dass eine gesicherte Ver- und Entsorgung durch Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz sowie ergänzende technische und bauliche Maßnahmen gewährleistet werden kann. Hinsichtlich der Vermeidung von Emissionen bleibt darzulegen, dass aufgrund der Größe des Plangebietes, der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche lediglich mit nutzungsbedingten Emissionen, insbesondere durch die Heizungsanlagen, sowie aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens zu rechnen ist. Bezüglich der Heizungsanlagen ist auf die einschlägigen Regelungen der Energieeinsparverordnung zu verweisen.

Gemäß Ziffer „h“ des § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Emissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Das hier vorliegende Planbild fällt nicht unter diese Gebietsstruktur.

Auch wird durch die hier vorliegende Planung keine Gebietsstruktur planungsrechtlich vorbereitet, für die schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Auch die in **Anlage 2 Nr. 2.6 BauGB** genannten Gebiete sind durch die hier vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen. Im Einzelnen handelt es sich um:

- Natura 2000-Gebiete
- Naturschutzgebiete
- Nationalpark
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete
- Gesetzlich geschützte Biotope
- Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete
- Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte
- In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Trotz der überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen können diese auch für spezielle Tierarten einen wertvollen Lebensraum gewährleisten. Im Speziellen ist hier zum Beispiel die stark gefährdete „Feldlerche“ zu nennen. Resultierend aus dieser Gegebenheit wurde in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg eine Erfassung der Fauna, hier insbesondere der offenlandbrütenden Vogelarten angeregt. So erfolgt in einem ersten Schritt eine Vorkartierung des strukturellen Potentials, um insbesondere die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Taxa zu überprüfen. Anschließend daran erfolgt eine systematische Erfassung der standortgebundenen Avifauna.

Basierend auf der Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erfolgt die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gemäß des Handlungsleitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Die oben beschriebene artenschutzrechtliche Betrachtung wurde durch das Büro für Umweltplanung, Dr. Jürgen Winkler, Rimbach erstellt und liegt der Begründung als Anlage bei. Aufbauend auf den Ergebnissen der Artenschutzprüfung beinhaltet der Bebauungsplan auch entsprechende Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.

## 7 Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Das Plangebiet gehört somit zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Zur Schaffung von Baurecht ist daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Unmittelbar südlich der Planungsfläche schließt der Bebauungsplan „Ost“ 1. Änderungsplan an.

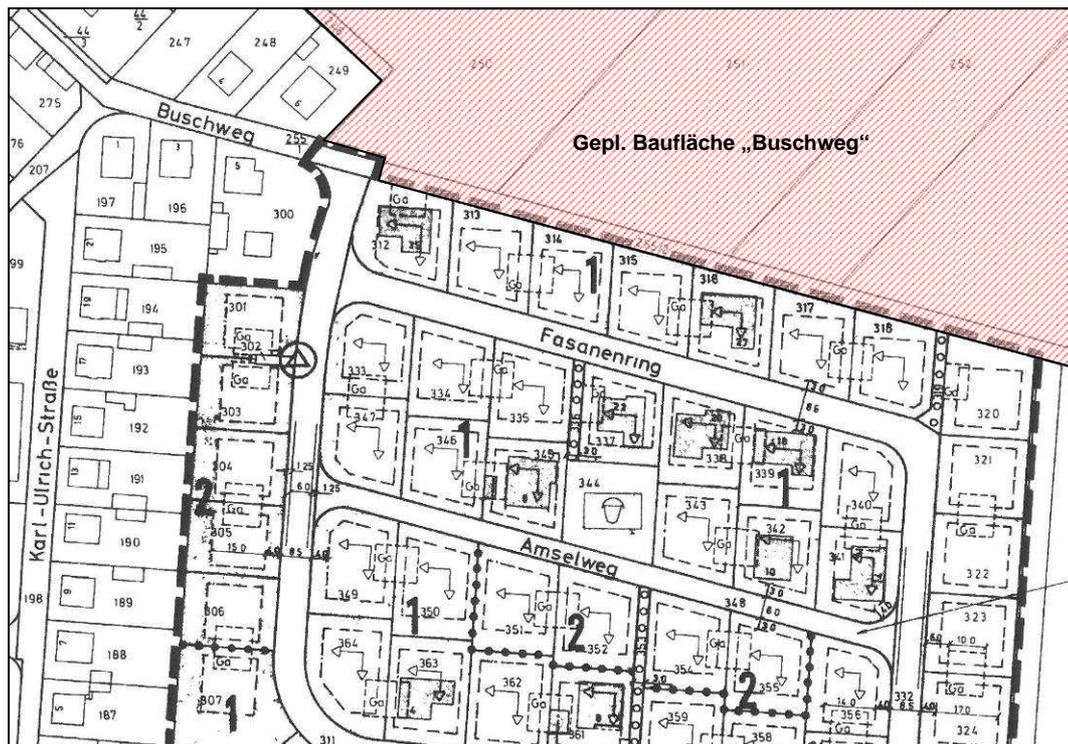


Abb. 16: Auszug Planbild Bebauungsplan „Ost“, 1. Änderungsplan

Dieser Bebauungsplan setzt für das unmittelbar nördlich des Fasanenringes gelegene Gebiet 1 ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Vollgeschoss und einer Grundfläche von 0,4 fest. Das im Süden, südlich des Amselweges (jetzt Drosselweg), gelegene Gebiet 2 wird ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ mit zwingend 2 Vollgeschossen und ebenfalls mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Eine Unterscheidung ist insbesondere hinsichtlich der zulässigen Dachform und -neigung zu benennen. So wird im Gebiet 1 für die zulässigen Sattel- oder Walmdächer eine Dachneigung von  $20^{\circ}$  bis  $38^{\circ}$  festgesetzt. Darüber hinaus sind auch Flachdächer zulässig. Die maximale Firsthöhe über Oberkante - Fußboden des Erdgeschosses wird auf 7,50 m begrenzt. Garagen sind dabei innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zwingend auf der Grenze zu errichten. Straßenseitige Einfriedungen sind auf einer maximalen Höhe von 1 m und ein massiver Sockel auf maximal 0,4 m begrenzt.

Abweichend davon sind in dem Gebiet 2 nur Gebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von  $20^{\circ}$  bis  $30^{\circ}$  zulässig, wobei die Errichtung eines Kniestocks ausgeschlossen ist. Auch hier dürfen Garagen nur innerhalb der im Planbild mit „Ga“ ausgewiesenen Flächen zwingend auf der Grenze errichtet werden. Die Regelung zu straßenseitigen Einfriedungen und der Erstellung massiver Sockel entspricht ebenfalls den Festsetzungen des Gebietes 1.

Der Vollständigkeit halber ist auszuführen, dass für den Bereich des Bebauungsplanes „Ost“ 1. Änderungsplanes eine Änderung zur textlichen und gestalterischen Festsetzung „Dachneigung“ im Bebauungsplanbereich „Ost, 1. Änderungsplan“, bekanntgemacht am 07.07.1992 vorliegt.

Der Bebauungsplan „Ost, 2. Änderungsplan“, bekanntgemacht am 07.12.2007, umfasst im Wesentlichen Flächen nördlich und östlich des Friedhofes sowie den im Bebauungsplan „Ost, 1. Änderungsplan“ ursprünglich vorgesehene „Spielplatz“.

Bereiche südlich der Lerchenstraße waren ursprünglich als „Grünanlage“ festgesetzt worden. Für beide Plangebietsteile ermöglicht der 2. Änderungsplan planungsrechtlich eine Wohnbebauung.

## 8 Planung

### 8.1 Städtebauliche Konzeption



Abb. 17: Städtebauliches Konzept Sept. 2018

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Semd wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes verschiedene städtebauliche Konzepte erarbeitet, die sich insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Erschließung, als auch bezüglich der geplanten Hausformen unterschieden. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.09.2018 die Verwaltung beauftragt, das oben dargestellte Konzept vom Sept. 2018 als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zu verwenden.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Trägeranhörung sowie entsprechender Änderungswünsche der Stadt (u.a. STVV vom 05.09.2019) wurde das vorliegende Konzept überarbeitet.

Das Konzept vom Januar 2020 sieht die Anbindung an den Buschweg in Form einer Schleifenerschließung vor. Vorgesehen ist dabei eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Auf die bestehende Bebauung im Fasanenring wurde dabei dahingehend Rücksicht genommen, als hier für die unmittelbar angrenzende Bauzeile eine Bebauung mit einem Vollgeschoss vorgeschlagen wird.

Im Zentrum des Plangebietes selbst wird eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen vorgesehen, ebenso wie für die Bebauung am nördlichen und westlichen Plangebietsrand. Dies soll bei der Bebauung am nördlichen und östlichen Ortsrand eine höhere

Ausnutzung bei zwei Vollgeschossen unter gleichzeitiger Beachtung der Belange des Ortsbildes erreichen.

Weiterhin ist vorgesehen, Mehrfamilien-Wohngebäude für eine Bebauung nach den Förderrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau unter einer auf den Standort abgestimmten angemessenen Ausnutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst darüber hinaus einen Spielplatz an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes. Gegenüber dem ursprünglichen Konzept wurde der bestehenden Nachfrage nach Bauland durch die Ausweisung von Wohnbauflächen an dem „alten“ Spielplatzstandort Rechnung getragen. Auf die ursprünglich vorgesehene Anlage einer Streuobstwiese wurde zugunsten des Spielplatzes verzichtet. Beibehalten wurde die ausgewiesene Fläche für die Abwasserbeseitigung im Westen, da diese Fläche aus entwässerungstechnischer Sicht für die Errichtung einer Rückhalteanlage benötigt werden. Vorgesehen ist nach derzeitiger Planung die Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

Von der neu geplanten Erschließungsstraße des Baugebietes führen sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung Rad- und Fußwege, die zum einen eine fußläufige Erreichbarkeit der an der Groß-Umstädter Straße gelegenen Haltestelle gewährleisten und andererseits eine Anbindung an den Fußweg in Richtung Fasanenring sicherstellen. Darüber hinaus wird die Möglichkeit eröffnet, über die hier vorhandenen landwirtschaftlichen Feldwege nach Umstadt zu gelangen.



Abb. 18: Städtebauliches Konzept Jan. 2020 mit aktuell geplantem Standort eines Regenrückhaltebeckens

Der Zielsetzung, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem vorliegenden städtebaulichen Konzeption entsprechende Bebauung wird im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und hier insbesondere vor dem Hintergrund der landwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Belange weiterhin somit Vorrang eingeräumt.

## 8.2 Festsetzungen

### 8.2.1 Art der Nutzung

Im Hinblick auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie in Orientierung an die im Süden und Westen angrenzenden bestehende Bebauung setzt der vorliegende Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Dabei werden unter Beachtung des § 13b BauGB, welcher eine Wohnnutzung vorgibt, die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Somit werden mögliche Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung - wie z.B. bei der Errichtung einer Tankstelle und die damit verbundenen Lärmbelästigungen - von vornherein ausgeschlossen.

Die Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da mit der Ansiedlung derselben von einem erhöhten Flächenbedarf auszugehen ist. Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist jedoch in erster Linie die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Die genannten Ausschlussgründe treffen dabei auch für die übrigen vorgenannten Nutzungen zu.

Darüber hinaus sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Hier ist somit im Einzelfall zu entscheiden, ob das vorgesehene Vorhaben zulässig ist und dem zukünftigen Gebietscharakter entspricht bzw. nicht stört.

### 8.2.2 Maß der Nutzung

Der Bebauungsplan unterscheidet hinsichtlich seiner Festsetzungen vier Gebiete. Zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt eine Differenzierung für die Gebiete 1, 3 und den Gebieten 2 und 4.

So werden für das Gebiet 1, die geplanten Wohnbauflächen im Süden des Plangebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt sowie die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das Gebiet 1 sind begründet durch die bestehende Bebauung im Bereich des Fasanenrings. Indirekt begrenzt wird dadurch auch die Höhenentwicklung der Gebäude zusammen mit den Festsetzungen zur zulässigen Traufaußenwandhöhe sowie zur Dachform- und -neigung. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch die Höhenentwicklung der Gebäude der angrenzenden Bebauung im Bereich des Fasanenrings Rechnung trägt. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass den zukünftigen Bauherren eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Für die übrigen Gebiete (2, 3 und 4) werden eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Eine zwingende Bebauung mit II Vollgeschossen in den Gebieten 2 und 4 soll dabei sicherstellen, dass der Zielsetzung, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird und so ausreichend neuer Wohnraum geschaffen wird. Lediglich für da Gebiet 3, das am zukünftigen Ortsrand gelegene Gebiet, wird eine gewisse Flexibilität ermöglicht und die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei begrenzt. Im Rahmen der Abwägung wird deshalb der Gestaltungsfreiheit der

zukünftigen Bauherren im Gebiet 3 weiterhin Vorrang eingeräumt gegenüber einer zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Gebäuden mit zwingend zwei Vollgeschossen.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit Blick auf die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen im Gebiet 4 auf 12 m begrenzt. Als Höhenbezugspunkt dient dabei vor dem Hintergrund des hier relativ ebenen Geländes die Oberkante des im Planbild verzeichneten Kanaldeckels mit einer Höhe von 158,3 m über NN: Für die Gebiete 2 und 3 erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung ebenfalls indirekt über die getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Traufaußenwandhöhe sowie zur Dachform und -neigung analog zum Gebiet 1.

Für die Gebiete 2 ,3 und 4 wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 ein höherer Ausnutzungsgrad der zukünftigen Baugrundstücke gegenüber den am südlichen Rand des Plangebietes gelegenen Gebiet 1 ermöglicht. Begründet ist dies in der Zielsetzung, innerhalb des gesamten Plangebietes höhere Dichtewerte zu erreichen sowie mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Darüber hinaus sollen im Gebiet 4 auch geeignete Flächen bereitgestellt werden, die für den sozialen Wohnungsbau in Frage kommen. Die geplanten Grünflächen in Form des Spielplatzes im Nordwesten, und den Retentionsflächen gewährleisten dabei eine angemessene Eingrünung nach Westen hin.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden Bedenken gegenüber der im Gebiet 4 zulässigen Bebauung insbesondere hinsichtlich seiner zulässigen Höhenentwicklung bzw. Bauvolumens und dessen Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild geäußert. Hierzu ist auszuführen, dass der Bebauungsplan für das Gebiet 4 eine Bebauung mit zwingend 2 Vollgeschossen festsetzt. Im Gebiet 4 sind neben den ansonsten festgesetzten Sattel-, Walm- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 25 bis 38 dabei auch Flachdächer zulässig. Somit ist auch die Errichtung eines 3. Obergeschosses als Staffelgeschosses im Gebiet 4 möglich. Um eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe zu erreichen, wurde diese auf maximal 12 m begrenzt.

Ergänzend ist anzumerken, dass bei den ansonsten im Plangebiet zulässigen Gebäuden in den Gebieten 2 und 3 mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss und unter Ansatz der Höhe eines Vollgeschosses von 3 m, eines Sockels von ca. 1,39 m sowie einer maximalen Ausnutzung der Bebauungstiefe von 15 m eine Bebauung mit einer Firsthöhe von ca. 13,25 m theoretisch möglich wäre. (Ansatz mit Satteldach von 38° Dachneigung).

Vor diesem Hintergrund wird die im Gebiet 4 vorgesehene Bebauung mit maximal 12 m Höhe durchaus als an das vorgesehene Bauvolumen angepasste Bebauungsmöglichkeit angesehen. Der bestehenden Bebauung wird durch die Festsetzungen des Gebietes 1 (Begrenzung auf 1 Vollgeschoss) Rechnung getragen.

### 8.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Hauptfirstrichtung

Zur Definition der überbebaubaren Grundstücksfläche setzt der Bebauungsplan Bau- grenzen fest. Um eine möglichst hohe Planungsflexibilität bei der Anordnung und Stellung der Gebäude innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen erstrecken sich die festgesetzten durchgehenden Bauflächen beidseitig parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße. So können flexibel je nach Grundstücksaufteilung die Gebäude innerhalb des Plangebietes errichtet werden. Dabei werden die überbaubaren Flächen in der Regel zur geplanten Erschließungsstraße hin angeordnet und die Tiefe derselben auf 11 m bzw. 12 m und 15 m im nördlichen Bereich bzw. 16 m im westlichen Bereich in Abhängigkeit der Lage der einzelnen Bauflächen sowie der geplanten Nutzung (Gebiet 4) begrenzt. Durch diese straßenorientierte Bauflächenausweisung entstehen

nach Norden und Osten und zu den Außengrenzen des Plangebietes Frei- und Grünflächen, die zu einer Eingrünung des Plangebietes beitragen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke des Gebietes 1 nördlich der bestehenden Bebauung des Fasanenringes orientieren sich ebenfalls zur geplanten Erschließungsstraße hin und ermöglichen so nach Süden und zur bestehenden Bebauung des Fasanenringes orientierte Freibereiche. Hierdurch wird auch ein gewisser Mindestabstand zwischen den geplanten Wohngebäuden und dem vorhandenen Gebäudebestand vorgegeben, der in der Regel über die sich aus der Hessischen Bauordnung einzuhaltenden Abstandflächen hinausgeht. Auch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Gebiet 2, im zentralen Teil des Plangebietes, erfolgt mit der Zielsetzung zwischen den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den hier später errichteten Gebäuden trotz der geplanten Dichte der Bebauung möglichst große Freibereiche zu entwickeln. Auch hier erfolgt eine Begrenzung der Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf 11 m. Ebenfalls in Orientierung an die Erschließungsstraßen erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen für das Gebiet 3. Diese am zukünftigen Ortsrand gelegenen Flächen müssen einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Mit Blick auf die zum Teil recht tiefen Baugrundstücke und die Lage und Ausrichtung derselben wird jedoch hier ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die zukünftigen Bauherrn eingeräumt, der sich in den Tiefen der Baufenster von 12 m bzw. 15 m niederschlägt. Ein unmittelbares Heranrücken der überbaubaren Grundstücksflächen an die zukünftigen Außengrenzen wird aber gleichzeitig verhindert. Nicht zuletzt um auch ausreichend Flächen für eine angemessene Eingrünung zu ermöglichen.

Abweichend hiervon wird für das Gebiet 4, welches sich am westlichen Plangebietsrand befindet, eine überbaubare Fläche festgesetzt, welche mit einer Tiefe von 16 m auch für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geeignet ist.

Um eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung der Gebäude planungsrechtlich zu ermöglichen dürfen einzelne Teile von Gebäuden wie Balkone oder Terrassen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten. Diese dürfen jedoch insgesamt höchstens ein Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes ausmachen.

Damit die Gebäude nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, sondern unbebaute Vorzonen entstehen, müssen die zukünftigen Hauptgebäude einen Abstand von mindestens 3 m zum Straßenraum einhalten.

In diesem Zusammenhang ist auf die entsprechenden Regelungen zur Gestaltung der Vorgartenzone gemäß § 2 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Groß-Umstadt zu verweisen.

Mit Blick auf die angrenzende Bebauung erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung dahingehend, dass innerhalb des Plangebietes nur eine offene Bauweise zulässig ist.

Ergänzend erfolgt eine Festsetzung zur Hauptfirstrichtung für die Gebiet 1,2 und 3. Die Ausrichtung orientiert sich dabei in erster Linie an der geplanten Erschließungsstraße. So wird für das Gebiet 1, den zur offenen Landschaft angrenzenden Bauflächen in Verbindung mit den festgesetzten Dachformen eine traufseitige Stellung erreicht und höhere Giebel- und Fassadenseiten zur Landschaft hin vermieden. Dies gilt in ähnlicher Weise für das Gebiet 1, allerdings mit Blick auf die im Süden bestehende Wohnbebauung. Lediglich für die südöstliche Baufläche ist ein größerer Gestaltungsspielraum möglich, der entweder eine Ausrichtung des Hauptfirstes in Nord-Süd oder Ost-West- Ausrichtung erlaubt. Bei Gebiet 2 dient die festgesetzte Hauptfirstrich-

tung dem Ziel eine gewisse Einheitlichkeit bzgl. der Ausrichtung der Gebäude zu erreichen und nicht zuletzt auch energetischen Gründen. (Nutzung der Solarenergie). Im Gebiet 4 wird mit Blick auf die hier ermöglichten Flachdächer des Gebietes von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen.

#### 8.2.4 Garagen und Stellplätze sowie Tiefgaragen / Nebenanlagen

Um sicherzustellen, dass insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Stellplätzen und Garagen inklusive Carports freigehalten werden, beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach Garagen (inkl. Carports) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Stellplätze hingegen sind darüber hinaus nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sondern auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 10 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Mit Blick auf die bandartig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden diese Flächen als ausreichend angesehen, den ruhenden Verkehr innerhalb des geplanten Wohngebietes unterbringen zu können.

#### 8.2.5 Anzahl der Wohnungen

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung zur zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Dabei wird für die Gebiete 1, 2 und 3 festgesetzt, dass je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig sind. Mit Blick auf die Lage und Erschließung des Plangebietes, die vorgesehene Breite der öffentlichen Verkehrsflächen und insbesondere auch mit Blick auf die bestehende Nachbarschaft wird die Festsetzung zur Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als angemessen angesehen. So wird einerseits der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken innerhalb des Stadtteils Rechnung getragen und andererseits gleichzeitig eine an die im Ortsteil Semd bereits vorhandenen Strukturen angepasste Bebauung ermöglicht. Indirekt wird darüber hinaus das Verkehrsaufkommen für dieses Gebiet begrenzt und sichergestellt, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen auf ein für die geplante Wohngebietsentwicklung und die geplanten Erschließungsstraßen sowie die angrenzende bestehende Wohnbebauung angemessenes Maß beschränkt wird.

Verzichtet wurde auf eine entsprechende Festsetzung für das Gebiet 4. Hier soll die Möglichkeit eröffnet werden, auch Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichten zu können. Eine Begrenzung der Wohnungszahl erfolgt hier lediglich indirekt im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung (zwingend II Vollgeschoss) sowie durch Regelungen der Stellplatzsatzung und dem Nachweis derselben.

#### 8.2.6 Gestalterische Festsetzungen

##### a) Dachform und Dachneigung sowie Dachaufbauten

Als gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind hier insbesondere die Festsetzungen zur Dachform und –neigung sowie zur Zulässigkeit von Gauben und Dacheinschnitten zu benennen. Diese Festsetzungen reagieren auf die unmittelbare Nachbarschaft zur südlich angrenzenden Bebauung des Fasanen-

rings. So wird durch diese Festsetzung erreicht, dass sich die Neubebauung gestalterisch am Bestand orientiert.

Für die Gebiete 1,2 und 3 und insbesondere für die Bauflächen am zukünftigen Ortsrand im Osten und Norden des Plangebietes, sollen diese Regelungen eine möglichst einheitliche Gestaltung bzw. Erscheinungsbild des zukünftigen Ortsrandes gewährleisten und hier eine an das Landschafts- und Ortsbild angepasste Bebauung ermöglichen. Dies betrifft sowohl die Festsetzung der Zulässigkeit von Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von 25° bis 38° sowie von versetzten Pultdächern. Letztere sind nur als versetzte Pultdächer mit einem maximalen Versatz von 1,5 m und einer Dachneigung von 25° bis 38 ° zulässig. Im Gebiet 4 sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig, um hier einen größeren Gestaltungsspielraum bei Errichtung von Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden einzuräumen. Aufgrund der Randlage des Gebiets und der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist dies auch unter Beachtung der Belange des Ortsbildes akzeptabel.

Die ergänzende Festsetzung, wonach Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO von den Regelungen zur Dachform und Dachneigung ausgenommen sind, hat zum Ziel, für diese untergeordneten Nebengebäude den Gestaltungsspielraum der zukünftigen Bauherren bei der Errichtung derartiger Anlagen zu erweitern. Dies erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, dass diese Nebengebäude das Erscheinungsbild des zukünftigen Baugebietes optisch nicht prägen.

Weitergehende Festsetzungen betreffen die Zulässigkeit von Gauben und Dacheinschnitten bzw. Zwerchhäusern. Hier darf die Gesamtlänge von Gauben und Dacheinschnitten maximal 1/3 der jeweiligen Dachlänge betragen. Der Abstand zum Ortgang und zum First muss dabei mindestens 1 m betragen. Gauben sind nur als Schleppgauben zulässig. Zwerchhäuser sind nur straßenseitig zulässig.

#### b) Traufaußenwandhöhe

Als gestalterische Festsetzung erfolgt für die Gebiete 1, 2 und 3 unterschiedlich und in Abhängigkeit von der festgesetzten zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine Begrenzung der zulässigen Höhe der traufseitigen Außenwände. Diese beträgt in Gebiet 1 (bei einem Vollgeschoss) 4,5 m, bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Für das Gebiet 2 (bei zulässigen 2 Vollgeschossen) wird die Höhe traufseitiger Außenwände auf maximal 6,5 m begrenzt. Hierdurch soll dem Entstehen großflächiger Fassadenwände vorgebeugt werden und zukünftig bei der entstehenden Bebauung ein Mindestmaß an einem gemeinsamen Erscheinungsbild erzielt werden. Bei Gebiet 4 wird die Regelung bzgl. der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der zulässigen Dachform- und -neigung als ausreichend erachtet.

#### c) Einfriedungen

Vor dem Hintergrund der festgesetzten Straßenbreiten bzw. den Straßenquerschnitten sind straßenseitige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig, wobei diese in Form von festen Sockeln, Mauern, Wänden oder die Durchsicht verwehrenden Zäune über einer Höhe von 50 cm ausgeschlossen werden. Diese Regelung soll sicherstellen, dass massive und hohe Einfriedungen entlang der Straße, die den visuell erlebbaren Straßenraum allzu sehr einengen, vermieden werden.

Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Einfriedungen an den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind dabei nur in Form von Maschendrahtzäunen mit Punktfundamenten oder als offene Stabgitterzäune bzw. Matten mit Punktfundamenten zulässig. Zielsetzung ist es hier, insbesondere durch die Vorgabe von Punktfundamenten auch für Kleintiere einen Durchschlupf zwischen den Freibereichen zu ermöglichen und massiv in Erscheinung tretende bauliche Anlagen wie hohe Mauern, Zäune, blickdichte Zäune insbesondere zum Außenbereich zu vermeiden.

Ausgenommen von den vorgenannten Regelungen sind Sichtschutzwände zwischen aneinandergrenzenden Terrassen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von bis zu 3 m.

### 8.2.7 Grünordnerische Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan trifft unterschiedlich grünordnerische Festsetzungen für die einzelnen Baugrundstücke. Festgesetzt wird dabei zum Einen für die im Norden und Osten, entlang der Außengrenzen des Plangebietes gelegenen Baugrundstücke, eine 3 m tiefe Anpflanzzone, innerhalb der eine geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen und im Bestand zu erhalten ist. Die Anlage soll dabei in Form einer zweireihigen Heckenpflanzung erfolgen, um hier zur freien Landschaft hin ein Mindestmaß an Eingrünung zukünftig zu gewährleisten.

Die Anlage einer zweireihigen Heckenpflanzung nach Westen hin ist auch für das Gebiet 4 vorgesehen, um hier auch eine Ab- und Eingrünung zu der im Westen gelegenen Retentionsfläche sicherzustellen.

Abweichend hierzu wird für diejenigen Teile des Gebietes 1, welche sich unmittelbar nördlich der bestehenden Bebauung des Fasanenringes erstrecken, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke mit einer Tiefe von lediglich 1,50 m festgesetzt. Hier ist entlang des zukünftigen Plangebietsrandes eine einreihige geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern vorzunehmen, die ein Mindestmaß an Abschirmung zu den im Süden bereits bestehenden Grundstücken gewährleisten soll.

Weitere Details und auch die Unterhaltungsmaßnahmen der geplanten Heckenpflanzungen sollen weiterhin in der Gestaltungsfreiheit des zukünftigen Eigentümers verbleiben.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan noch eine Festsetzung hinsichtlich der Begrünung der Grundstücksfreiflächen generell. Demnach sind die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen vollständig zu begrünen oder zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 25 % dieser Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Blühwiese auszubilden. Hierauf dürfen die aufgrund der übrigen Festsetzung des Bebauungsplanes vorzunehmenden Baum- und Strauchpflanzungen angerechnet werden.

Hierdurch soll ein Mindestanteil an Grünvolumen in Form von Bäumen und Sträuchern auf den zukünftigen Wohnbaugrundstücken gewährleistet werden, wobei je nach Lage der Grundstücke, etwa am zukünftigen Ortsrand, auch die bereits hier festgesetzte Anlage einer ein- bzw. zweireihigen Heckenstruktur Berücksichtigung finden. Bewusst ausgeschlossen wird jedoch die Verwendung von Koniferen als Gruppe oder Heckenpflanzung, was der Zielsetzung geschuldet ist, einheimische Gehölze mit ökologisch höherer Wertigkeit in die Baugebiete einzubringen.

Die Anlage von Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig. Ausnahmen bilden hier lediglich die Flächen für Stellplätze und Carports, Garagenzufahrten und

die Flächen für Hauseingänge. Unterbunden werden soll die sich hier aufzeigende flächige Einbringung dieser Materialien und der damit einhergehende Verlust an Grünflächen.

Um den Versiegelungsanteil zu begrenzen enthält der Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche – Spielplatz. Mit Ausnahme der Aufstellflächen von Spielgeräten und Sitzgelegenheiten sind hier gänzliche Flächenversiegelungen unzulässig. Auf mindestens 50 % der Fläche ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und um Bestand zu unterhalten. Dabei wird zu den künftigen Außengrenzen im Norden und Westen der Grünfläche die Anlage von Feldgehölzen vorgesehen. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten 5 m tiefen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Feldgehölz ist dabei eine geschlossene Gehölzpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es ist dabei eine gemischte Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen, wobei der Baumanteil mindestens 20 % der angepflanzten Stückzahl betragen muss. Je 1,5 m<sup>2</sup> ist dabei mindestens ein Strauch zu pflanzen. Somit soll sichergestellt werden, dass am Rande der Spielplatzfläche größere Gehölzstreifen entstehen, die durchaus Aufenthalts- und Brutfunktion für Vögel übernehmen kann.

Im Zusammenhang mit den o.g. grünordnerischen Maßnahmen ist insbesondere auf die einzuhaltenden Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen gemäß hessischem Nachbarrechtsgesetz sowie der Einhaltung eines hinreichenden Abstandes bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zum Drainagesystem hinzuweisen. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus jedoch nicht, da die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch unter Berücksichtigung der entsprechenden Bestimmungen des Nachbarrechts bzw. mit Blick auf das vorhandene Drainagesystem umsetzbar sind und sich deren konkrete Umsetzung bzw. ggf. erforderliche Pflegemaßnahmen an Gehölzen selbst im Verantwortlichkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer befinden.

Bzgl. einer Bepflanzung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit Straßenbäumen ist auszuführen, dass mit Blick auf die vorgesehenen Straßenquerschnitte der Erschließungsstraßen, der noch nicht feststehenden Grundstückszuschnitte sowie fehlender Informationen über mögliche Zu- und Ausfahrten auf Ebene der Bauleitplanung von der zwingenden Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche abgesehen wird. Hier ist auf eine spätere Ausbauplanung zu verweisen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde von Seiten der Naturschutzvereinigungen u.a. angeregt mit Blick auf den Verlust der ursprünglich im Vorentwurf vom 11.01.2019 geplanten Obstwiese einen Grünstreifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze als Blühstreifen ergänzt durch verschiedenen Baumpflanzungen anzulegen. Bei Umsetzung der Anregung würde dies eine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlich genutzter Flächen erfordern. Zudem ist weiter anzumerken, dass entlang des zukünftigen Ortsrandes im Osten und Norden innerhalb der festgesetzten Bauflächen eine 3 m breite Fläche für Anpflanzungen - Hecke festgesetzt worden ist, innerhalb derer eine geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen und im Bestand zu erhalten ist. Es ist dabei eine zweireihige Heckenpflanzung vorzunehmen. Ergänzend sind für die Grundstücksfreiflächen weitere grünordnerische Maßnahmen vorzusehen.

Im Rahmen der Abwägung werden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Eingrünung des geplanten Baugebietes als ausreichend erachtet und es wird von einer weiteren Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen abgesehen.

Ergänzend ist auszuführen, dass auf die Festsetzung von Einzelbäumen innerhalb der für das Regenrückhaltebecken vorgesehenen Fläche verzichtet wird.

Im Planbild werden lediglich mögliche Standorte in den Außenrandzonen für die Anpflanzung von Obstbäumen aufgezeigt.

Festgesetzt ist lediglich die Ansaat einer Wildblumenmischung sowie deren Bestandserhaltung und Pflege.

Die zukünftige Baumpflanzung ist abhängig von Größe und Lage sowie der konkreten baulichen Ausführung des zukünftigen Regenrückhaltebeckens sowie den erforderlichen Zu- und Ableitungen.

Gegebenenfalls ist in ausreichendem Abstand die Pflanzung von Einzelbäumen möglich. Dies sollte jedoch der Ausführungsplanung überlassen bleiben. Die Nutzung derselben und ggf. erforderliche Pflegemaßnahmen obliegen dann dem Eigentümer. Inwieweit hier eine Vergabe der Pflege und Ernte im Falle einer Obstbaumpflanzung möglich ist, obliegt ebenfalls dem Eigentümer.

## 9 Artenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG durch das Büro für Umweltplanung durchgeführt.

Durchführung und Ergebnisse sind der der Begründung als Anlage beigefügten Artenschutzprüfung zu entnehmen.

Vor dem Hintergrund u.a. der Ergebnisse dieser Artenschutzprüfung beinhaltet der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen.

Da das Plangebiet laut Gutachter für die Gruppe der Offenlandarten eine „...gesteigerte Bedeutung“ aufweist, ist die Anlage von Blühstreifen erforderlich, um erhebliche Beeinträchtigungen der betroffenen Bodenbrüter gemäß § 44 (1) Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG durch das Vorhaben zu kompensieren und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszuschließen.

Entsprechend sieht der Bebauungsplan die Anlage zweier Blühstreifen innerhalb der Flächen des Teilplanes B vor.

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind zwei Blüh- und Brachstreifen mit einer Größe von jeweils mindestens 1000 m<sup>2</sup> anzulegen und aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen. Der Streifen muss dabei eine Breite von mindestens 6-10 m und eine Länge von mindestens 100 m aufweisen.

Umlaufend ist ein 1-2 m breiter Schwarzbrachesaum herzustellen.

Der Blühstreifen ist mit einer Regelsaatgutmischung (z.B. gemäß Vorschlagsliste 3) zu begrünen und alle 3-5 Jahre umzubrechen und neu anzulegen.

Pflegemaßnahmen dürfen nur in der Zeit zwischen 01. September bis zum 28./29.

Februar durchgeführt werden. So dürfen maximal 50 % des Blühstreifens pro Jahr einer Mahd unterzogen werden. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Jeglicher Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist ganzjährig unzulässig.

Die übrige Fläche kann landwirtschaftlich weiter genutzt werden.

Es handelt sich bei den überplanten Flächen um ein im städtischen Eigentum befindliches Flurstück (Nr. 59), welches als sogenanntes „haftendes Grundstück“ unter Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit in den Geltungsbereich miteinbezogen wird.

Grundsätzlich soll jedoch die Anlage der Blühstreifen in Pachtverträgen zwischen Stadt und Landwirten geregelt und umgesetzt werden.

Das Monitoring wird vertraglich sichergestellt. Mit dem Monitoring selbst soll der Ersteller des Artenschutzprüfung beauftragt werden. Es ist ein 5-jähriges Monitoring vorgesehen.

Um dabei die vorlaufende Fertigstellung und Herstellung der Funktionsfähigkeit vor den Beginn von Erschließungsarbeiten im Baugebiet sicherzustellen beinhaltet der Bebauungsplan noch eine Regelung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Teilplan A dürfen erst dann errichtet werden, wenn die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen beiden Blühstreifen realisiert sind. Als realisiert in diesem Sinn gilt, dass die beiden Blühstreifen erstmalig funktionsfähig hergestellt sind.

Als weitere artenschutzrechtliche Festsetzungen sind zu benennen:

- Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./ 29 Februar erfolgen. Sollte diese zeitliche Beschränkung nicht einzuhalten sein, ist zwingend eine Baufeldkontrolle durch fachlich geeignetes Personal durchzuführen.
- Baustelleneinrichtungen, Zwischenlagerflächen für Erdaushub bzw. Materialien und Maschinen dürfen nur innerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden.
- Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien und Kleinsäugetern sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich mit geeigneten Substraten zu verschließen.
- Je Wohngebäude ist mindestens ein Fledermauskasten anzubringen bzw. der Einbau von Quartierssteinen für Fledermäuse vorzunehmen.
- Für die öffentliche Straßenbeleuchtung dürfen nur insektenfreundliche Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolet- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden.
- Eine ergänzende Regelung zur Errichtung von Einfriedungen, wonach diesem mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten sind

## 10 Immissionsschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde mit Blick auf die Lage des Plangebietes zu den klassifizierten Straßen (L 3115 und B 45) eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Dabei wurden insbesondere die sich durch die benachbarten Straßen (Buschweg, der L 3115 Groß-Umstädter Straße) aber auch die weiter entfernt liegenden Straßenabschnitte der B 45 und der L 3115 Semder Straße ergebenden Emissionen berücksichtigt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete mit einem Tageswert von 55 dB(A) innerhalb der Baufenster um mindestens -3 dB(A) unterschritten werden. Die ermittelten Beurteilungspegel in der Nacht betragen zwischen 39 und 44 dB(A). Entsprechend wird auch der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) um mindestens -

1 dB(A) unterschritten. Somit werden lt. vorliegender schalltechnischer Untersuchung die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet in allen Geschossebenen eingehalten.

Aufgrund der niedrigen Geräuscheinwirkungen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass die geringen Anforderungen an den Schallschutz bereits durch die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten werden. Die nach EnEV einzubauenden Ausbauteile, die die Anforderungen des Wärmeschutzes erfüllen müssen, erfüllen demnach auch die Anforderungen an den Schallschutz.

Entsprechend wird im vorliegenden Planentwurf von der Festsetzung aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen abgesehen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die schalltechnische Untersuchung belegt, dass der Beurteilungspegel am Tag für Außenwohnbereiche weniger als 64 dB(A) beträgt und entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vor dem Verkehrslärm daher nicht für erforderlich erachtet werden.

Die schalltechnische Untersuchung liegt der Begründung als Anlage bei.

Der im Rahmen des Planverfahrens vorgebrachte Hinweis auf die Einhaltung der jeweiligen Schallemissionen bei Errichtung von Klimageräten, Kühlgeräten u.Ä. betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist ggf. der Nachweis zu erbringen, dass die entsprechenden Werte eingehalten werden.

Der im Rahmen des Planverfahrens vorgetragene Hinweis, wonach aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den Feldern mit Geruchs- und Schallimmissionen zu rechnen ist, wird zur Kenntnis genommen. Da es sich hierbei um ortsübliche Emissionen im Zusammenhang mit einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft handelt, werden diese im Rahmen der Abwägung hingenommen und zu der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes festgehalten.

Bei Betrachtung zur festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) und einem Nettobauland von ca. 14.000 m<sup>2</sup> wird ersichtlich, dass durch die Ausweisung dieser Wohnbaufläche keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Lufthygiene, Staub oder Strahlung - in welcher Form auch immer - zu erwarten sind. Auch werden durch die hier vorliegende Planung keine dauerhaften Erschütterungen - abgesehen von der Bauphase - vorbereitet.

Ebenfalls sind keine negativen Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen erkennbar. Auswirkungen von gewerblichen Anlagen auf die hier zur Disposition stehende Fläche sind ebenfalls nicht gegeben.

Ein städtebauliches Erfordernis zu einer allgemeinen Festsetzung, helle, weitreichende künstliche Lichtquellen auszuschließen, wird nicht gesehen. Die bestehende Festsetzung (siehe Kapitel 9) erfolgt aus artenschutzrechtlichen Gründen. Ansonsten ist darauf zu verweisen, dass bzgl. der Errichtung von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder mit bewegtem Licht es sich bei dem Baugebiet um ein allgemeines Wohngebiet handelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren ist. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist

durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumhochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind in übrigen Außenbereichen (z. B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

## 11 Ver- und Entsorgung

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

Die Ver- und Entsorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden. Die genehmigten Trinkwasserfördermengen reichen dabei für eine Versorgung des Plangebietes aus. Der Anschluss erfolgt an die vorhandene Wasserleitung im Buschweg durch die Errichtung einer Ringleitung.

Die Entwässerung des Neubaugebietes ist durch ein Mischsystem mit Rückhaltebecken geplant. Neue Mischwassereinleitungen in den Vorfluter sind nicht vorgesehen. Es erfolgt ein Anschluss an das bestehende Mischwassernetz.

Mit Blick auf den vorhandenen Kanal im Bereich des geplanten Anschlusses an den Buschweg wird zudem für dessen außerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Abschnitt ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt festgesetzt; sollte im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung an dem bestehenden Verlauf festgehalten werden.

Laut Stellungnahme der Abt. 250 Wasserversorgung und Abwasserreinigung Groß-Umstadt ergeben sich bzgl. der Schmutzfracht und bei Annahme von 60 Wohneinheit (WE) und ca. 3 Einwohnergleichwerte (EW) je Wohneinheit 180 EW. Die Ausbaugröße der Kläranlage beträgt 35.000 EW.

Die Erhöhung der Schmutzfracht mache  $180/35.000 = 0,5$  % der KA-Ausbaugröße aus.

Dies lasse sich auf der Kläranlage messtechnisch gar nicht nachweisen und liegt deutlich innerhalb üblicher Belastungsschwankungen.

Die Reinigungsleistung der Kläranlage sei derzeit sehr gut (keine Grenzwertüberschreitungen) und es bestehe daher kein Anlass eine Überlastung durch nur 0,5 % Mehrbelastung zu befürchten.

Der Schmutzwasseranfall liege auf Höhe des Trinkwasserverbrauchs bei rd. 120 l/(EW.d).

Tägliche Menge:  $180 \text{ EW} \times 0,12 \text{ m}^3/\text{d} = 21,6 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Annahme: Stundenspitzenfaktor für Abwasseranfall = 10 h/d.

Stundespitze =  $21,6/10 = 2,16 \text{ m}^3/\text{h}$  (entspricht 0,6 l/s).

Der KA-Zufluss liege bei Trockenwetter bei mindestens rd. 5.000 m<sup>3</sup>/d und bei Regen bei maximal QM = 300 l/s.

Die Tagesmenge mache  $21,6/5.000 = 0,43 \%$  des KA-Trockenwetterzuflusses aus.

Die Maximalmenge mache  $0,6/300 = 0,2 \%$  des maximalen KA-Zuflusses aus.

Aus vorstehenden Berechnungen sei erkennbar, dass das Baugebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf die Kapazität der Kläranlage hat.

Zum Zwecke der temporären Sammlung und Pufferung setzt der Bebauungsplan eine Fläche für die Abwasserbeseitigung Regenrückhaltebecken fest, innerhalb dieser Fläche sind zweckgebundene bauliche Anlagen zur Sammlung, temporären Speicherung und Ableitung des anfallenden Abwassers zulässig sind. Die Flächen sind, sofern nicht aus wasserwirtschaftlichen Belangen eine Befestigung bzw. Versiegelung erforderlich ist, zu begrünen. Dabei ist auch die Errichtung eines geschlossenen Rückhaltebeckens zulässig, welches dann allerdings ebenfalls zu begrünen ist. Vorgesehen ist dabei die Ansaat mit einer Wildblumenmischung (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2). Diese ist nach Herstellung zu unterhalten. Vorgesehen ist nach derzeitiger Planung die Anlage eines geschlossenen Regenrückhaltebeckens und die Anbindung an das vorhandene Mischwassersystem.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buschweg“ im Stadtteil Semd ist laut Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg eine Löschwassermenge von 1600 l/min bei 2 Bar Fließdruck bereitzustellen.

Das Plangebiet kann für zwei Stunden mit 96 m<sup>3</sup> versorgt werden.

Die erforderliche Löschwassermenge ist nach einer aktuellen Messung vorhanden.

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht erbracht werden ist ein entsprechender Wasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen (wie z.B. Löschwasserteich, -zisterne oder -behälter) sicherzustellen.

Weitergehende bzw. zusammenfassende Ausführungen bspw. zum Wasserbedarf können der als Anlage beigefügten wasserwirtschaftlichen Stellungnahme entnommen werden.

Der Bebauungsplan enthält bzgl. der Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser eine Empfehlung, anfallendes Niederschlagswasser in einer Zisterne mit einer Mindestgröße von 3 cbm zu sammeln -und soweit gesundheitliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen – beispielsweise als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist mit Blick auf die Bodenverhältnisse – wie bereits ausgeführt und durch Versickerungstest bestätigt – nicht sinnvoll. Es kann den Grundstücks- bzw. Hauseigentümern überlassen bleiben, inwieweit sie Zisternen erstellen. Grundsätzlich ist mit Blick auf die Abwassersatzung der Stadt und die Kosten für Trinkwasser von einer steigenden Zahl Zisternen auszugehen. Ein städtebauliches Erfordernis für eine zwingende Festsetzung ist hier aber nicht gegeben.

Bzgl. des Einsatzes von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen ist auszuführen, dass der Bebauungsplan hier keinerlei Festsetzungen trifft, die die Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen, etwa auf den Dächern der geplanten Gebäude ausschließen. Die

Errichtung und Nutzung derselben obliegt dem jeweiligen Hauseigentümer bzw. Nutzer.

Für den überwiegenden Teil der Dachflächen der Gebäude ergibt sich bei Errichtung von Sattel- oder Pultdächern eine nach Süden bzw. Südwesten hin orientierte Dachflächenausrichtung, die aus Gründen der Nutzung der Solarenergie als gut geeignet zu beurteilen ist. Lediglich am östlichen Plangebietsrand wird für Teile der hier vorgesehenen Bauflächen eine Nord-Süd-Ausrichtung als Hauptfirstrichtung aus Gründen des Orts- und Landschaftbildes festgesetzt. Zudem ist anzumerken, dass mit Blick auf die fortgeschrittene technische Entwicklung auch eine Nutzung von Solaranlagen auf diesen Dächern möglich ist.

Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelter Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

## 12 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Buschweg und anschließend über die Groß-Umstädter Straße (L 3115) an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrs- und -wegenetz.

Für das Plangebiet selbst ist eine Schleifenerschließung unter Anbindung an den Buschweg im südwestlichen Bereich vorgesehen. Mit Blick auf die Zahl der durch den vorliegenden Bebauungsplan begründeten Wohnbaugrundstücke wird die Breite im Einmündungsbereich von 8 m und die anschließende Gesamtbreite von 7 m für den Bereich der Schleifenerschließung unter verkehrlichen Aspekten als ausreichend erachtet, um sich den aus dem Plangebiet ergebende Gesamtverkehr konfliktfrei abwickeln zu lassen. Vorgesehen ist dabei die Ausführung im Mischprinzip ohne bauliche Trennung in Fahrbahn und Gehwege und die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich. Auf das klassische Trennprinzip und eine Abgrenzung der Gehwege mit Hochborden soll mit Blick auf das eher geringe Verkehrsaufkommen verzichtet werden. Im Bebauungsplan erfolgt lediglich die Festsetzung der Straßen als „Öffentliche Verkehrsfläche“. Eine weitergehende Differenzierung in Fahrbahn- und Gehwegflächen erfolgt nicht. Ebenso erfolgt keine Festsetzung als „Verkehrsberuhigter Bereich“, so dass die konkrete Ausgestaltung und Widmung der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen bleibt.

Die vorgegebene Breite insgesamt 8 bzw. 7 m wird dabei weiterhin als ausreichend erachtet, um das innerhalb des Plangebietes zu erwartende Verkehrsaufkommen verkehrssicher abwickeln zu können.

Darüber hinaus erfolgt im Westen eine Anbindung an die Groß-Umstädter Straße und die in diesem Bereich vorhandene Haltestelle „Semd Schule“ mittels Festsetzung eines Fuß-/Radweges. Die Haltestelle wird von den Linien GU2 und X78 bedient. Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zu der o.g. Haltestelle (maximal 350m) und mit Blick auf den gültigen Nahverkehrsplan sehr gut in das bestehende ÖPNV-Liniennetz integriert.

Ergänzt wird das Wegenetz in Form eines weiteren Fuß- und Radweges welcher im Südosten das Plangebiet an die hier vorhandenen Wege in Richtung Fasanenring bzw. in Richtung Groß-Umstadt anschließt sowie durch einen Fuß-Radweg, welcher in Verlängerung des bestehenden Weges (Flurstück Nr. 319) vom Fasanenring aus

eine geradlinige Verbindung zur geplanten Erschließungsstraße schafft. Letzterer kann somit auch als Notzufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst für den Fall dienen, dass der geplante Straßenanschluss an den Buschweg nicht befahrbar ist bzw. auch eine Zufahrt über den im Westen geplanten Fuß-Radweg von der L 3115 aus nicht möglich ist.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Entwicklung eines Wohngebietes im Nordosten des Stadtteils Semd wurde auch eine verkehrliche Bewertung erstellt mit dem Ziel einer überschlägigen Abschätzung der durch die Planung induzierten Verkehrs und der dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf das relevante Straßennetz insbesondere den Buschweg und dessen Anschluss an die Groß-Umstädter Straße.

Auf der Grundlage einer Bestandserfassung und –bewertung der bestehenden Situation vor Ort sowie einer Verkehrszählung am Knotenpunkt Groß-Umstädter Straße (L3115) / Buschweg wurde eine allgemeine Verkehrsprognose für das Jahr 2030 erstellt (Nullfall 2030). Unter Zugrundelegung des Bebauungsplanentwurfes vom Januar 2020 wurde die Verkehrserzeugung durch das Plangebiet (inkl. Besucher – und Wirtschaftsverkehr) ermittelt. Im Ergebnis wird mit 530 Kfz-Fahrten am Tag, hervorgerufen durch die geplante Neubebauung, gerechnet.

Auf dieser Grundlage und unter Betrachtung weiterer Ansätze wurde die räumliche und zeitliche Verteilung des prognostizierten Neuverkehrs weiter betrachtet und letztendlich die Leistungsfähigkeit des v.g. Knotenpunktes betrachtet. So ist für den Knotenpunkt auch nach erfolgter Wohnbebauung und dadurch erzeugten Verkehr eine sehr gute Verkehrsqualitätsstufe A sowohl in der vor- als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde zu rechnen. In der Groß-Umstädter Straße selbst wird der durch die geplante Wohnnutzung induzierte Neuverkehr zu „...kaum wahrnehmbaren Mehrbelastungen in der Groß-Umstädter Straße führen, die Zuwächse in dem betroffenen Teilstück des Buschweges erreichen in der Summe Größenordnungen, die mit der Randnutzung Wohnen gut verträglich sind und im Einklang stehen mit dem gültigen Regelwerk.“

Die verkehrliche Bewertung liegt der Begründung als Anlage bei.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden Bedenken bzgl. der Leistungsfähigkeit der B 45 und B 26 vorgetragen. Hierzu ist auszuführen, dass wie die zuständige Fachbehörde, Hessenmobil, in ihrer Stellungnahme vom 25.06.2020 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der öffentlichen Auslegung mitteilt, gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Was das Verkehrsaufkommen der B 45 und B 26 betrifft, so ist zwar davon auszugehen, dass diese durch die geplante Wohnbauflächenausweisung im Stadtteil Semd eine Mehrbelastung erfahren. Da allerdings von Seiten der zuständigen Fachbehörde zu dem vorliegenden Planverfahren keine grundsätzlichen Bedenken geäußert worden sind, wird nicht zuletzt mit Blick auf die Ergebnisse der vorliegenden Verkehrsuntersuchung und der durch das Baugebiet selbst in induzierten relativ geringen Verkehrszunahme kein Erfordernis gesehen, weitere Erhebungen bzgl. der Leistungsfähigkeit der B 45 bzw. B 26 im Rahmen der vorliegenden Planung durchzuführen.

Im Rahmen der Abwägung wird mit Blick auf das durch das Plangebiet induzierte relativ geringe neue Verkehrsaufkommen auch vor dem Hintergrund der Verkehrssituation auf der B 45 und B 26 zwecks Schaffung von Wohnraum im Stadtteil Semd an der vorliegenden Planung festgehalten.

Hinsichtlich der im Rahmen des Planverfahrens vorgetragenen Bedenken bzgl. des bei der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegten Verkehrsaufkommens insbesondere im Hinblick auf die geplante Bebauung in Gebiet 4 ist auszuführen, dass Eine konkrete Planung für das Gebiet 4, also auch die Zahl der letztendlich realisierten Wohnungen, liegt nicht vor. Im Zuge des Dichtewertenachweises für die Regio-

nal- und Landesplanung wurde für das Gebiet 4 eine Anzahl von 8 bis 11 Wohneinheiten zugrunde gelegt. Dabei handelt es sich jedoch um einen theoretischen Wert, welcher sich aus der maximalen Ausnutzung der planungsrechtlich ermöglichten Geschossfläche unter Ansatz einer Bruttofläche von ca. 100 m<sup>2</sup> je Wohnung ergibt. Letztere wird als Grundlage zur Berechnung der Dichtewerte für die Regionalplanung als Standard angesetzt. Darüber hinaus werden für die übrigen Baugebiete (mit Ausnahme des Gebietes 4) Festsetzungen zur maximalen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Demnach sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaus maximal 1 Wohnung zulässig.

Somit sind der vorgegebene Ansatz und die zugrunde gelegten Werte der Verkehrsuntersuchung durchaus nachvollziehbar und nach wie vor als realistisch einzuschätzen. Dies gilt auch für die Planung der Kanalisation.

### **13 Boden / Bodenverunreinigungen / Grundwasser**

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich laut Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.08.2020 keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von Seiten des Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das genannte Vorhaben.

Kenntnisse über Bodenverunreinigungen im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Aussagen über Bodenbeschaffenheit und Grundwasser können der der Begründung als Anlage beigefügten „Überprüfung des Baugrundes hinsichtlich seiner Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser“ entnommen werden.

Als Fazit ist festzuhalten, dass die in der Untersuchungsfläche anstehenden Löß- und Lößlehmschichten für die Versickerung nennenswerter Mengen an Oberflächenwasser nicht geeignet sind.

Der Bebauungsplanentwurf sieht verschiedene Maßnahmen vor, um die Beeinträchtigungen des Bodens direkt oder indirekt zu begrenzen. Zum einen betrifft dies die geplante Straßenerschließung selbst. Hier wird mit Blick auf die relativ geringe Anzahl der zukünftigen Wohneinheiten die Breite der zukünftigen Erschließung auf 8 m bzw. 7 m und damit der Versiegelungsanteil durch die neu geplanten Erschließungsanlagen minimiert. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Grundstücksfreiflächenbegrünung und trägt somit zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bei.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem vorliegenden Verfahren um ein Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB handelt. Demnach gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dies bedeutet, dass rein formal ein entsprechender Ausgleich, der nicht zuletzt auch den Boden betrifft, planungsrechtlich nicht erforderlich ist.

Ergänzend ist anzumerken, dass größere der Stadt zur Verfügung stehende Flächen zum Zwecke der Entsiegelung, wie beispielsweise Konversionsflächen, nicht vorhanden sind. Im Rahmen der Abwägung wird deshalb der Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum Vorrang eingeräumt.

Zum Thema vorsorgender Bodenschutz und Bodenfunktionen ist weiter auszuführen, dass als Anlage bereits eine „Überprüfung des Baugrundes hinsichtlich seiner Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in welcher auf die Bodenbeschaffenheit und dessen Versickerungsfähigkeit eingegangen wird der Begründung beigelegt ist. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung enthält die Begründung auch Ausführungen zum Thema Minimierung der Eingriffe, die auch indirekt das Thema Boden betreffen. So beispielsweise die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen für die einzelnen Baugrundstücke zu benennen wie die Vorgaben zur Begründung der Grundstücksfreiflächen.

Planungsalternativen wurden schon auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht. Für den Stadtteil Semd sind lediglich noch zwei Bereich als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Im Süden eine Fläche nördlich des Weges „Mühlhohl“ welche aufgrund der geringen Flächengröße ausscheidet (ca. 0,23ha). Im Westen von Semd eine Fläche von insgesamt ca. 2,54 ha (Wohnbauflächen ca. 2,11 ha, Gemischte Bauflächen ca. 0,43 ha). Diese wurde aufgrund der in diesem Gebiet zu erwartenden erhöhten Infrastrukturaufwendungen nicht weiterverfolgt, da das Plangebiet „Buschweg“ hierzu günstige Rahmenbedingungen bietet. Im Rahmen der Abwägung wird auch vor dem Hintergrund der auf FNP-Ebene getroffenen Darstellungen bzgl. einer baulichen Entwicklung in Semd festgehalten werden.

Auch von Seiten der Bergbehörde stehen dem Vorhaben keine Sachverhalte entgegen (Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.08.2020)

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes der Trinkwasserschutzzone III B der Brunnen I - XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Musterschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

## **14 Kampfmittel**

Laut Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 18.03.2019 sowie vom 30.07.2020 habe eine Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst vorliegenden Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden müsse. Auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen lägen nicht vor, so dass eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich sei.

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

## **15 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Umweltbericht und Klima**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf.

Da das Planverfahren gemäß § 13b bzw. unter Anwendung des § 13a BauGB erfolgt, gelten auch hier die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. So gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass in diesem Verfahren keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten ist und grundsätzlich planungsrechtlich auch kein Erfordernis besteht, die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen

Wie den vorangehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen ist, beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan allerdings verschiedene grünordnerische Festsetzungen bzw. setzt entsprechende Flächen fest, um im Zusammenhang mit der geplanten Schaffung von Wohnbauflächen unter anderem auch den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen. Neben den grünordnerischen Maßnahmen für die einzelnen Baugrundstücke werden Flächen in das Plangebiet einbezogen, die nicht einer großflächigen Versiegelung unterliegen und insgesamt gesehen zu einer Aufwertung unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten beitragen. Zu benennen sind hier der geplante Spielplatz am nordwestlichen Plangebietsrand mit den hier geplanten Feldgehölzen sowie die hieran anschließende Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der vorgesehenen Wildblumenwiese.

Auch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, die Begrünung der unbebauten Freiflächen und des reduzierten Straßenquerschnittes tragen zur Minimierung der Flächenversiegelung insgesamt und damit zur Berücksichtigung der Naturgüter „Boden und Wasser“ bei. Die Anpflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind nicht nur unter dem Aspekt der Eingrünung bzw. des Landschaftsbildes zu sehen, sondern gewährleisten gleichzeitig einen zusätzlichen Lebensraum für diverse Tierarten.

Auch erfolgt durch die Reduzierung der Versiegelungsflächen ein positiver Beitrag zur Minimierung des Aufheizungseffekts bzw. der klimatischen Auswirkungen.

Gemäß § 13 b BauGB gilt unter entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Zum vorliegenden Bebauungsplan wird insofern **kein Umweltbericht** erstellt.

Zudem sind durch die hier vorgesehene Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen im klimatischen Bereich zu erkennen. So wird die Fläche des Plangebietes in der Klimafunktionskarte des Landschaftsplanes der Stadt Groß-Umstadt nicht als hervorgehobenes bzw. hochaktives Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiet eingestuft. Auch liegt die Fläche nicht in einer so genannten Luftleit- und -Luftsammelbahn zum Einfluss von Kalt- Frischluft in den Ortskern.

Wie bereits in Kapitel 11 dargelegt trifft der Bebauungsplan bzgl. des Einsatzes von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen keinerlei Festsetzungen. Ein zwingendes Erfordernis Fotovoltaik oder Solaranlagen festzusetzen wird vor dem Hintergrund der entsprechenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes nicht gesehen.

Es soll hier den künftigen Hauseigentümern überlassen bleiben in welcher Form sie dem Klimaschutz Rechnung tragen. Unter Anderem ist hierbei auch der Einsatz von Wärmepumpen denkbar.

## 16 Städtebauliche Daten

### Teilplan A

<u>Plangebiet (Teilplan A) insgesamt</u>	<u>ca. 21.123 m<sup>2</sup></u>
Öffentliche / besondere Verkehrsflächen	ca. 3.473 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	ca. 1.286 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft - Weg	ca. 1.157 m <sup>2</sup>
Retentionsfläche	ca. 1.279 m <sup>2</sup>
Nettobauland	ca. 13.928 m <sup>2</sup>

### Teilplan B

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Blühstreifen (Teilplan B)	ca. 7507 m <sup>2</sup>
---	-------------------------

### Anlagen