

**Stadt Groß-Umstadt**  
Stadtteile Semd und Richen

**Bebauungsplan**

**„Semder Eck“**

---

**B e g r ü n d u n g**

**Vorentwurf**  
**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

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

Auftrags-Nr.: PC40006-P  
Stand: Juni 2025

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen / Fachplanungen.....</b>	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Regionalplan Südhessen 2010 .....</b>	<b>6</b>
<b>4.2</b>	<b>Flächennutzungsplan.....</b>	<b>7</b>
<b>4.3</b>	<b>Fachplanungen.....</b>	<b>8</b>
4.3.1	Wasserrecht .....	8
4.3.2	Naturschutzrecht .....	8
<b>5</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht / angrenzende Planverfahren .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Umfeld und Bestandsbeschreibung des Plangebietes.....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Verkehrliche Grundlagen / Untersuchungen / Planungen .....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Planung.....</b>	<b>12</b>
<b>8.1</b>	<b>Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB .....</b>	<b>12</b>
8.1.1	Öffentliche Verkehrsflächen .....	13
8.1.2	Öffentliche Verkehrsflächen – Verkehrsgrün .....	13
8.1.3	Öffentliche Verkehrsflächen – Verkehrsgrün (bauzeitliche Flächeninanspruchnahme) .....	13
8.1.4	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- / Radweg .....	13
8.1.5	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Bushaltestelle .....	13
8.1.6	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaftlicher Verkehr .....	13
8.1.7	Zu erhaltende Einzelbäume.....	14
8.1.8	Anzupflanzende Einzelbäume .....	14
<b>8.2</b>	<b>Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB .....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz / Schalltechnische Untersuchung.....</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Flora- Fauna.....</b>	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>Umweltprüfung.....</b>	<b>16</b>
<b>13</b>	<b>Entwässerung.....</b>	<b>16</b>
<b>14</b>	<b>Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel.....</b>	<b>16</b>
<b>14.1</b>	<b>Altlasten / Altablagerungen .....</b>	<b>16</b>
<b>14.2</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>16</b>
<b>15</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften / Kennzeichnungen .....</b>	<b>16</b>
<b>16</b>	<b>Städtebauliche Daten.....</b>	<b>17</b>

## **Anlagen**

- Präsentation: Bericht 14.07.2023 Verkehrsuntersuchung B 45: 4-streifiger Ausbau zw. Groß-Umstadt und Dieburg Teil 1: Lösungskonzepte Bestandsnetz), Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt
- Präsentation: Kurzvortrag zum Planungsprojekt „B 45 / L 3115 Semder Kreuz“ vom 07.Mai 2024 im Bauausschuss Groß-Umstadt, Hessen Mobil, Darmstadt
- Flora-Fauna-Bericht „B 45 – 4-streifiger Ausbau zwischen Groß-Umstadt und Dieburg“ vom Dez. 2019 samt Kartenanlagen, Naturplanung, Wölfersheim
- Bestandskarte zum Bebauungsplan „Semder Eck“ vom April 2025, Planungsbüro für Städtebau göringer hoffmann bauer, Groß-Zimmern

## 1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Baurecht für die Ertüchtigung des Kreuzungsbereichs der Bundesstraße B 45 mit der Landesstraße L 3115 zur Verbesserung ihrer Leistungsfähigkeit sowie für den barrierefreien Ausbau der Bushaltestellen in diesem Bereich zu schaffen.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, da die Ergebnisse einer Verkehrserhebung von Hessen Mobil aus dem Jahr 2022 zeigen, dass die untersuchten Knotenpunkte entlang der B 45 an ihrer Leistungsgrenze angelangt bzw. überlastet sind. Dies betrifft auch die hier vorliegende Kreuzung B 45 / L 3115 (Semder Kreuz).

Diese kurzfristig umsetzbaren Maßnahmen an den Einzelknoten, u. a. am Semder Kreuz, sind als Übergangslösungen zu sehen. Sie erfolgen unabhängig von der ansonsten langfristig geplanten Um- bzw. Ausbauplanung der Bundesstraße 45.

## 2 Planverfahren

Das Planverfahren wird als Regelverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt. Dies beinhaltet u. a. auch die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen sogenannten „Planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan“ gemäß § 17b Abs. 8 FStrG.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Semder Eck“ dienen der Schaffung von Baurecht für die erforderliche Ertüchtigung der Kreuzung B 45 / L 3115.

Grundlage der Planung ist dabei die Planung von Hessen Mobil für diesen Bereich.

Zwischen Hessen Mobil und der Stadt Groß-Umstadt wurde eine Verwaltungsvereinbarung geschlossen, dessen Gegenstand „... die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Realisierung des leistungsfähigen Ausbaus des Knotenpunktes B 45 / L 3115 (Semder Kreuz), Netzknoten 6119 034, sowie der barrierefreie Ausbau der beiden Bushaltestellen „Groß-Umstadt – Abzweig Semd“ im Zuge der B 45 ist und in welchem die Zuständigkeiten und die Kostenübernahme geregelt werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat dieser Vereinbarung in ihrer Sitzung am 10.10.2024 zugestimmt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.10.2024 ebenfalls den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Semder Eck“ zur bestandsnahen Ertüchtigung des Knotenpunktes B 45 / L 3115 (Semder Kreuz) gefasst.

## 3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Kernstadt, zwischen dem Stadtteil Semd im Südwesten und dem Stadtteil Richen im Nordosten.

In dem betroffenen Teilabschnitt stellt die B 45 die wichtigste Hauptverbindungsstraße in den Odenwald sowie nach Darmstadt und Hanau dar.

Der von der Planung betroffene Bereich umfasst den Knotenpunkt der B 45 / L 3115 zwischen den Städten Groß-Umstadt und Dieburg sowie zwischen den Stadtteilen Semd und Richen der Stadt Groß-Umstadt.

Die Lage des Plangebietes ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

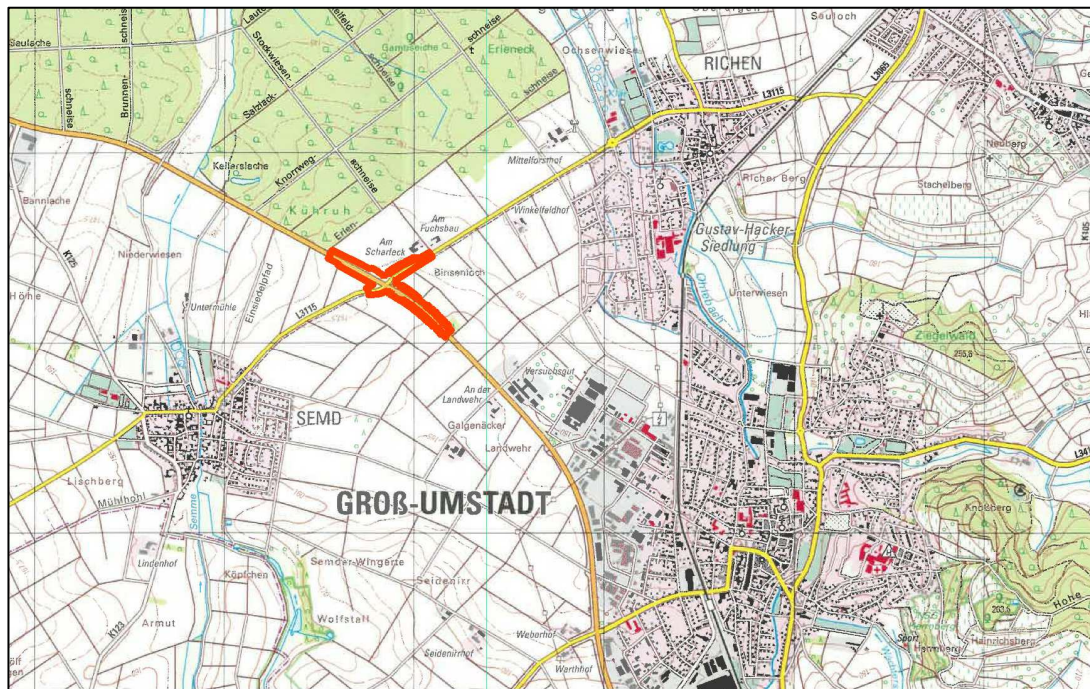


Abb. 1: Auszug Topographische Karte mit Darstellung des Plangebietes (Stand Vorentwurf März 2023)  
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Wie aus dem nachfolgenden Katasterauszug ersichtlich, werden in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben den Straßenparzellen der B 45 sowie der L 3115 auch die unmittelbar angrenzenden Wegeparzellen sowie weitere Flächen parallel zur Bundes- bzw. Landesstraße zum Teil bis zu Tiefen von 28 m einbezogen.

Neben den bereits bestehenden Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen werden die unmittelbar für die geplanten Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlichen Flächen sowie solche, die nur während der geplanten Baumaßnahmen und somit zeitlich befristet in Anspruch genommen werden, einbezogen. Hierbei handelt es sich um Bereiche, die als Baustelleneinrichtungen sowie als temporäre Lagerflächen fungieren. Nach Abschluss der Arbeiten stehen diese Flächen wieder für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stand Vorentwurf Juni 2025) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,67 ha.

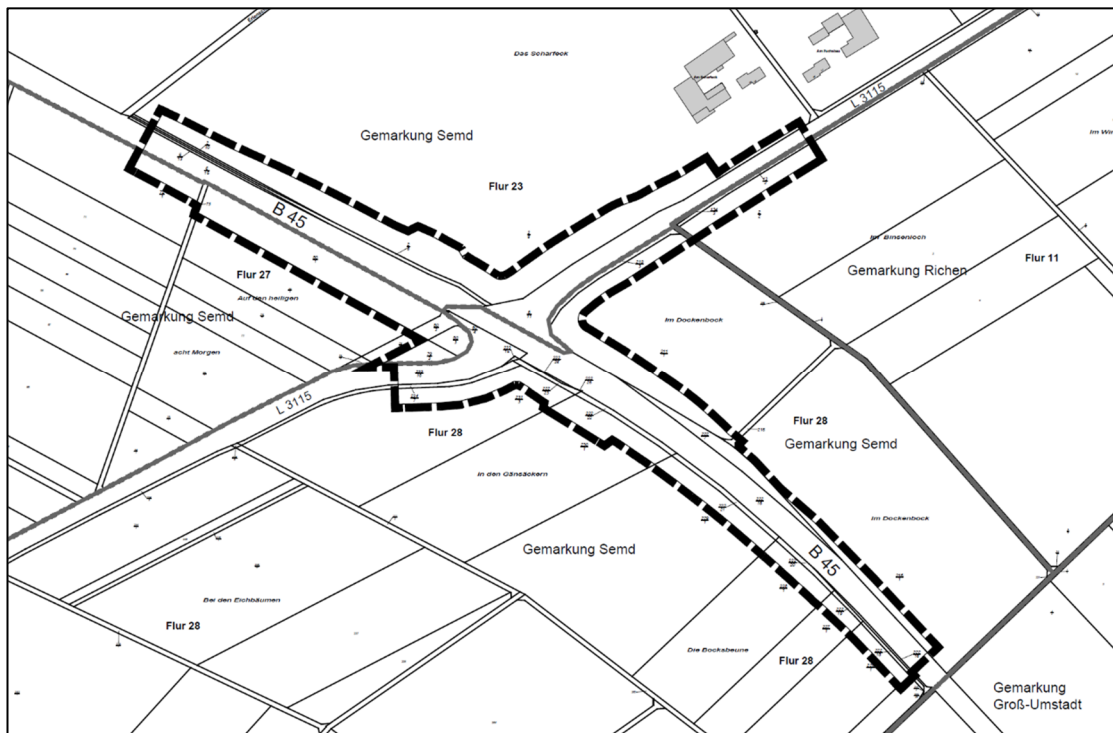


Abb. 2: Katasterauszug mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stand Vorentwurf Juni 2025)

Quelle: Datengrundlage Kataster: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

## 4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

### 4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Eine Überlagerung des Geltungsbereichs mit den Darstellungen des Regionalplans Südhessen 2010 zeigt, dass unterschiedliche regionalplanerische Ziele betroffen sind.

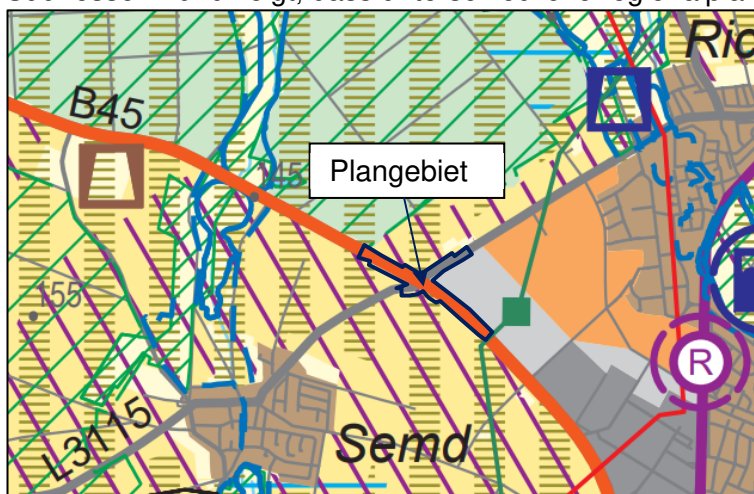


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan, Regierungspräsidium Darmstadt



Die Aussagen des Regionalplanes Südhessen 2010 sind der vorangehenden Abbildung zu entnehmen. Konkret zu benennen sind folgende Aussagen:

- „Bundesstraße zwei- oder dreistreifig“
- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“
- „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“
- „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“
- „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“

## 4.2 Flächennutzungsplan

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, werden die Flächen des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt aus 2011 wie folgt dargestellt:

- „Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge“
- „Fläche für die Landwirtschaft“

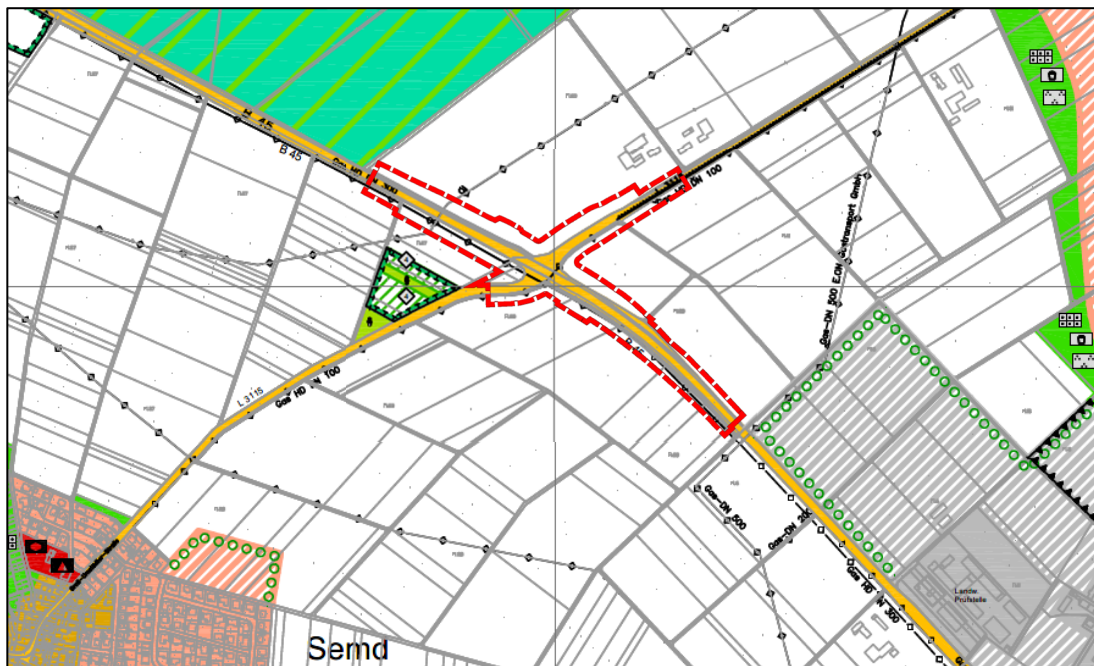


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2011 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rote Markierung)

Quelle Datengrundlage Kataster: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Der Bebauungsplan wird als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen.

## 4.3 Fachplanungen

### 4.3.1 Wasserrecht

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen I - XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 991ff.) zu beachten.

### 4.3.2 Naturschutzrecht

Eine unmittelbare Betroffenheit (Flächeninanspruchnahme) von Naturschutz-, Landschaftsschutz- sowie von Natura-2000-Schutzgebieten ist **nicht** gegeben. Allerdings liegen verschiedene naturschutzrechtliche Schutzgebiete in zum Teil direkter Nachbarschaft zum Plangebiet.

Im Einzelnen zu benennen sind:

- das Vogelschutzgebiet 6119-401 „Untere Gersprenzaue“. Der nordwestlichste Teil des Plangebietes grenzt beinahe unmittelbar (ca. 15 m) an das o. g. Vogelschutzgebiet an, dessen nächstgelegene südöstlich Grenze entlang der Wegeparzelle 1/7, der „Erlenschneise“ hier verläuft;
- das FFH-Gebiet 6019-303 „Untere Gersprenz“ liegt ca. 2,7 km westlich des Plangebietes und nördlich des Hermannshofes bzw. südlich der B 26;
- das Landschaftsschutzgebiet „Untere Gersprenzaue“ erstreckt sich ebenfalls nordöstlich des Plangebietes. Die Landschaftsschutzgebietsabgrenzung ist in diesem Bereich identisch zum o.g. Grenzverlauf des Vogelschutzgebietes;
- das Landschaftsschutzgebiet „Aueverbund Untere Gersprenz“ liegt westlich bzw. nordwestlich des Plangebietes und erstreckt sich hier entlang der Semme. Der Abstand zum Plangebiet beträgt mindestens 800 m.

Gemäß § 25 Abs. 1 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) handelt es sich auch bei „Alleen und einseitige Baumreihen an Straßenränder“ um gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Entsprechend sind die im Plangebiet des Bebauungsplanes gelegenen Baumreihen als naturschutzrechtlich geschützte Biotope zu beurteilen.

So fallen „einseitige Baumreihen an Straßenrändern“ unter diesen gesetzlichen Biotopschutz des § 30 BNatSchG bzw. § 25 HeNatG. Dies bedeutet, dass Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten sind.

Gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG kann von den Verboten auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Hierzu bedarf es eines sogenannten funktionellen Ausgleichs und einer vollständigen Kompensation.



Resultierend aus dieser Gegebenheit bzw. den gesetzlichen Regelungen wird daher im weiteren Verfahren für die zu entfernenden Bäume ein Ausnahmeantrag gemäß § 30 Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes gestellt.

## 5 Bestehendes Planungsrecht / angrenzende Planverfahren

Bei den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen handelt es sich um Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB.

Das Plangebiet schließt dabei im Nordosten sowie im Südosten an den derzeit im Planverfahren befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ unmittelbar bzw. mittelbar an. Ziel des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen im Nordwesten von Umstadt, im Anschluss an das hier bereits bestehende Gewerbegebiete zu schaffen. Zur Sicherstellung einer leistungsfähigen Erschließung sollen dabei die geplanten Baugebiete über eine neue Straße an die Landesstraße 3115 angebunden werden.

Die Abgrenzungen beider räumlicher Geltungsbereiche können nachfolgender Abbildung entnommen werden.

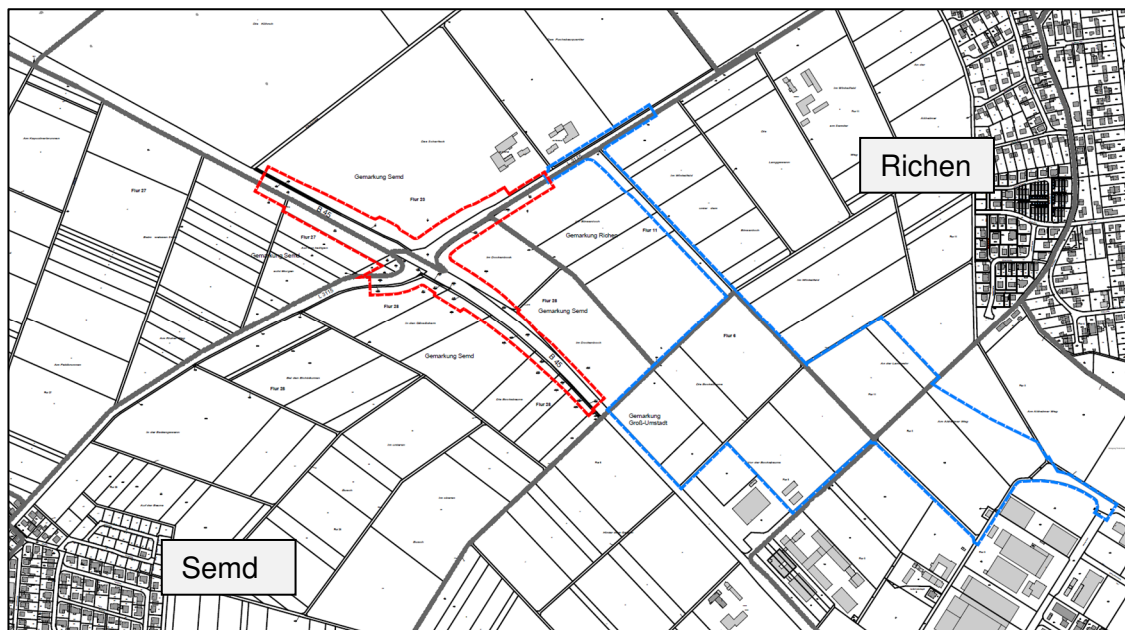


Abb. 5 Kataster mit Geltungsbereichen der Bauleitpläne „Semder Eck“ (rote Markierung) sowie „Gewerbegebiet West“ (blaue Markierung)

Quelle: Datengrundlage Kataster: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

## 6 Umfeld und Bestandsbeschreibung des Plangebietes

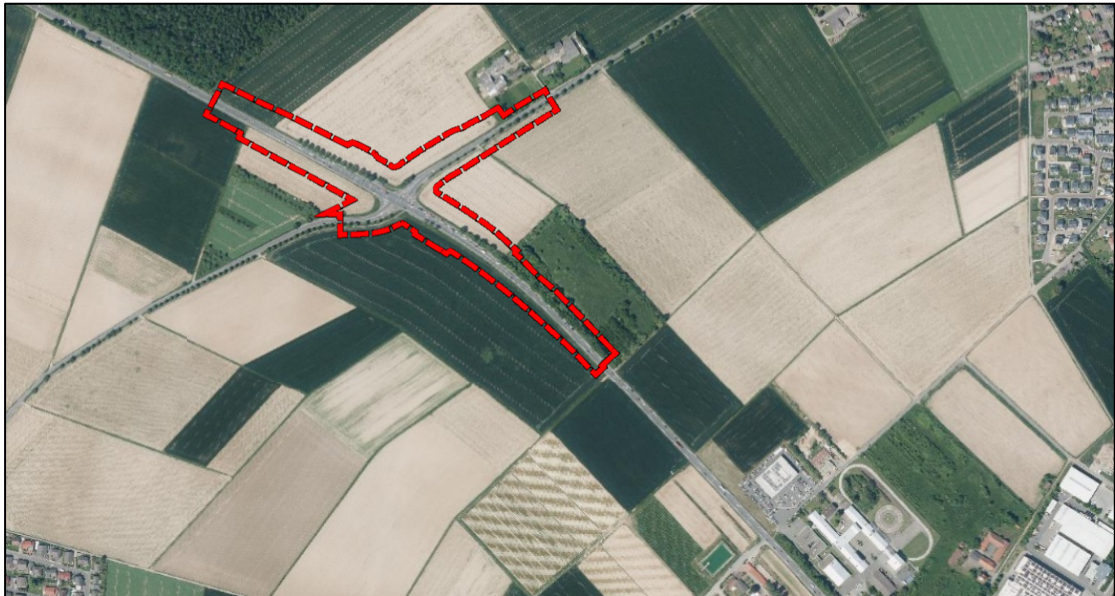


Abb. 6: Luftbild mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rote Markierung)  
Quelle: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de) (Befliegung 01.06.2021)

Wie den vorangehenden Abbildungen sowie der beiliegenden Bestandskarte von April 2025 zu entnehmen ist, umfasst das Plangebiet zum größten Teil Verkehrsflächen in Form von Straßen- und Wegeflächen sowie die Flächen von zwei Bushaltestellen im Kreuzungsbereich der B 45 / L 3115. Diese Flächen sind bereits vollständig asphaltiert bzw. versiegelt.

Ebenso im Geltungsbereich liegen die straßenbegleitenden, teilweise mit Bäumen bestandenen Straßenbegleitgrünflächen sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (ausschließlich Ackerland).

Besonders zu erwähnen sind die innerhalb des Plangebietes bestehenden straßenbegleitenden Baumreihen entlang der östlichen Straßenseiten der B 45 sowie südlich der Landesstraße 3115. Wie der als Anlage beigefügten Bestandskarte zu entnehmen ist, handelt es sich hier überwiegend um Bestände aus straßenbegleitenden Eschen und Eichen. Wie bereits unter Pkt. 4.3.2 (Naturschutzrecht) ausgeführt, handelt es sich bei diesen straßenbegleitenden Baumreihen um besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes i. V. m. § 25 des Hessischen Naturschutzgesetzes. Bei Eingriffen in diese Baumreihe bzw. Entfernung von Bäumen bedarf es einer speziellen Ausnahmegenehmigung und einem vollständigen funktionalen Ausgleich.

Für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren bedeutet dies, dass zusätzlich zu erarbeitende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine separate Beantragung für die Eingriffe in die Baumreihe bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist.

Diese Beantragung erfolgt im weiteren Planverfahren.

Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes liegen ergänzend zu dem bereits erläuterten Biotopstrukturen dichte Gehölzbestände, die unmittelbar an die dort verlaufende Baumreihe aus Eichen und Eschen angrenzen.

Darüber hinaus gehende Vegetations- und Nutzungsstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

## **7 Verkehrsliche Grundlagen / Untersuchungen / Planungen**

Im Auftrag von Hessen Mobil wurde von der Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung die Leistungsfähigkeit der B 45 mit einer Mikrosimulation untersucht. Als Ergebnis kann für das Semder Kreuz festgehalten werden, dass dieser Knotenpunkt bereits überlastet ist. (siehe Präsentation Bericht 14.07.2023 Verkehrsuntersuchung B 45: 4-streifiger Ausbau zw. Groß-Umstadt und Dieburg Teil 1:

Lösungskonzepte Bestandsnetz, Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt).

In der Bestandsanalyse zeigt sich dies insbesondere in der Morgenspitze durch den Stau auf der L 3115 aus Richen zur B 45 Richtung Dieburg sowie auf der B 45 von Groß-Umstadt nach Dieburg. Auch in den Abendspitzen ist ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auf der B 45 von Dieburg nach Groß-Umstadt und umgedreht zu verzeichnen.

Ziel der Planung ist es, unter Beachtung der lokalen Entwicklungen in Dieburg und Groß-Umstadt die Qualitätsstufe D oder besser zu erreichen.

Als bauliche Zwischenlösung soll hierzu auf der L 3115 eine eigene Rechtsabbiegespur aus Richen kommend in Richtung Dieburg errichtet werden. Die Richtungen „Geradeaus“ und „Links“ erhalten eigene Fahrspuren.

Zusätzlich soll im Kreuzungsbereich für den von Groß-Umstadt kommend in Richtung Dieburg führenden Verkehr auf der B 45 eine zusätzliche „Geradeaus“- Fahrspur erstellt werden. Die Rückverflechtung der beiden Fahrspuren erfolgt ca. 150 m hinter dem Kreuzungsbereich und der Haltestelle. Dies entspricht im Wesentlichen der bereits erfolgten Ertüchtigung der B 45 im Kreuzungsbereich in Richtung Groß-Umstadt.

Dadurch kann die Kapazität des Knotenpunktes für diese Verkehrsbeziehungen optimiert und eine größere Verkehrssicherheit erzielt werden. (siehe Präsentation Kurzvortrag zum Planungsprojekt „B 45 / L 3115 Semder Kreuz“ vom 07. Mai 2024 im Bauausschuss Groß-Umstadt, Hessen Mobil, Darmstadt).

Die vorgesehenen Maßnahmen zur kurzfristigen Ertüchtigung des Knotenpunktes sind unabhängig vom geplanten Ausbau der B 45 zu sehen und als Zwischenlösung geplant; das Baurecht für den endgültigen Ausbau der B 45 wird über ein Planfeststellungsverfahren erfolgen.



## 8 Planung

### 8.1 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen bildet die Voruntersuchung / Planung „B 45 / L 3115 – Um- und Ausbau des Knotenpunktes Semder Kreuz von Bau-km 3 + 168,00 bis Bau-km 3+898,000“ vom 05/2024 von SETZPFAND Beratende In

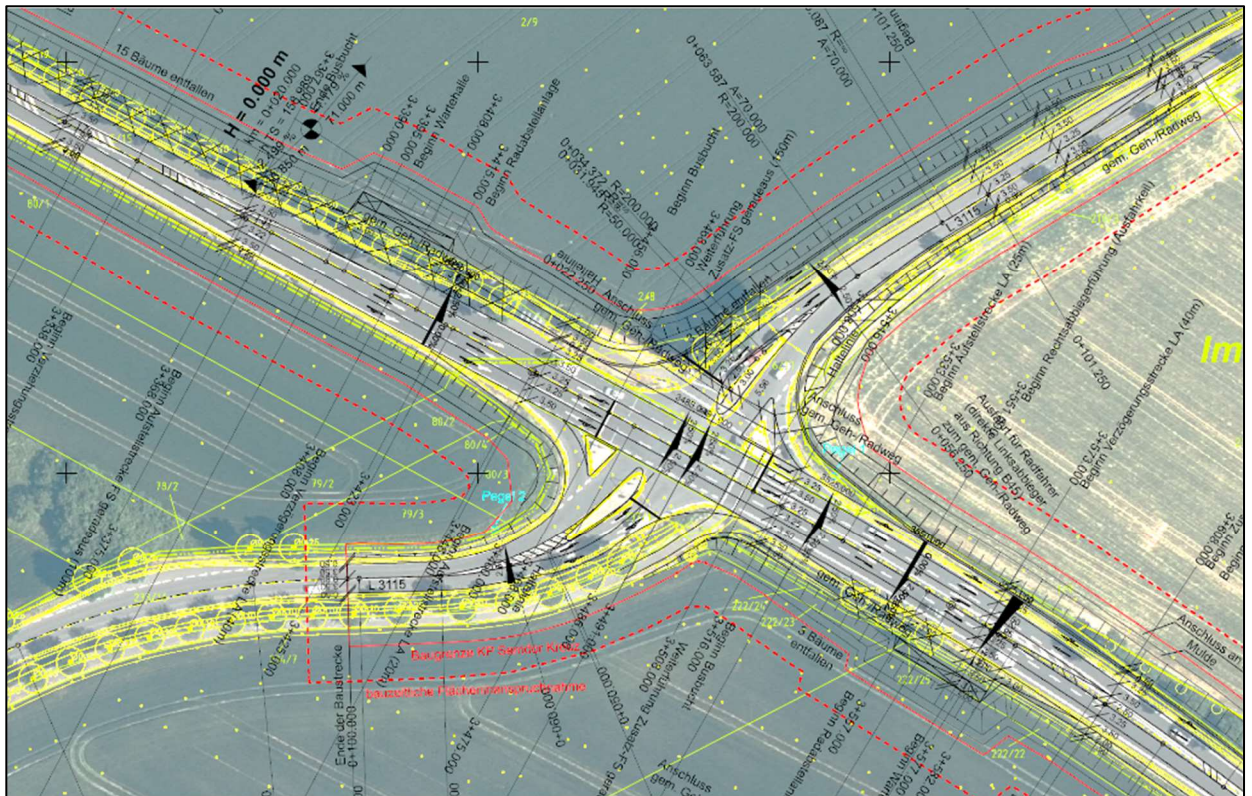


Abb. 7: Auszug aus der Voruntersuchung / Planung „B 45 / L 3115 – Um- und Ausbau des Knotenpunktes Semder Kreuz von Bau-km 3 + 168,00 bis Bau-km 3+898,000“ vom 05/2024 von SETZPFAND Beratende Ingenieure, Weimar

Bei der oben gezeigten Planung ist auf die geplante Rechtsabbiegespur, die eigene Geradeausspur und die zusätzliche Linksabbiegespur der L 3115 von Richen kommend hinzuweisen. Des Weiteren sind eine zusätzliche Geradeausfahrspur auf der B 45 von Groß-Umstadt kommend in Richtung Dieburg mit einer zusätzlichen Einfädelspur nach der Kreuzung sowie weitere erforderliche Anpassungs- und Ausbaumaßnahmen im Zusammenhang mit den beiden Bushaltestellen im Kreuzungsbereich vorgesehen.

Überarbeitet wurde o.g. Planung im östlichen Teilabschnitt der Landesstraße L 3115. Vor dem Hintergrund der derzeit beengten Fahrbahnverhältnisse soll, wie auch für den weiter östlich angrenzenden im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ gelegenen Straßenabschnitt der Landesstraße, ein Ausbau im Regelquerschnitt RQ 11, d.h. mit einer Fahrbahnbreite von 8 m, planungsrechtlich ermöglicht werden, welcher sich dann bis zum Anschluss der geplanten Erschließungsstraße für das neue Gewerbegebiet West erstreckt.

Im Einzelnen werden folgende zeichnerische sowie textliche Festsetzungen zur Schaffung von Baurecht für die geplanten Ertüchtigungsmaßnahmen getroffen:

### 8.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bereich der eigentlichen Straßenverkehrsflächen inkl. des Fahrbahnrandes sowie Verkehrsinselflächen werden allesamt als „Öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt. Im Bereich des nordwestlichen Straßenabschnittes der B 45 von Dieburg kommend sowie im südwestlichen Teil der Landesstraße L 3115 in Richtung Semd werden zum Teil auch die bestehenden Verkehrsgrünflächen ebenfalls als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### 8.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen – Verkehrsgrün

Die an die o.g. Straßenflächen angrenzenden Grün- und Böschungsflächen werden als „Öffentliche Verkehrsflächen – Verkehrsgrün“ festgesetzt.

### 8.1.3 Öffentliche Verkehrsflächen – Verkehrsgrün (bauzeitliche Flächeninanspruchnahme)

Eine mindestens 10 m breite Zone parallel zu den für die eigentliche Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen wird im Planbild zeichnerisch als „Öffentliche Verkehrsflächen – Verkehrsgrün (bauzeitliche Flächeninanspruchnahme)“ festgesetzt.

### 8.1.4 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- / Radweg

Die im Knotenpunktbereich laut Voruntersuchung geplanten separat geführten gemeinsamen Fuß- und Radwege werden im Bebauungsplan als eigenständigen Flächen festgesetzt.

### 8.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Bushaltestelle

Im Zuge der Ertüchtigung des Knotenpunktes werden auch die beiden bestehenden Bauhaltestellen „Abzweig Semd“ benutzergerecht umgebaut. Die hierfür vorgesehenen Aufstell- und Warteflächen werden als „öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Bushaltestelle“ festgesetzt. Der Ausbau soll dabei barrierefrei erfolgen und trägt in Verbindung mit der hier für beide Haltestellen nunmehr geplanten Haltestellenbucht und Fahrgastunterstand zu einer erhöhten Verkehrssicherheit und einer Steigerung der Attraktivität des ÖPNV bei.

### 8.1.6 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaftlicher Verkehr

Als „öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaftliche Verkehr“ werden diejenigen Flächen festgesetzt, die als Zuwegung von den klassifizierten Straßen aus zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen dienen. Hier handelt es sich um eine bereits bestehende Zuwegung von der L 3115 zu den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Ackerflächen.

### 8.1.7 Zu erhaltende Einzelbäume

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden Bäume, die nicht aufgrund der vorgesehenen baulichen Umbau- und Ertüchtigungsmaßnahmen im Bereich des Knotenpunktes entfernt werden müssen, werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. So sind diese Bäume während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Sollte es zu einem Verlust eines Baumes kommen, ist eine Ersatzpflanzung der jeweiligen Art vorzunehmen. Als Pflanzqualität ist ein Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm auszuwählen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

### 8.1.8 Anzupflanzende Einzelbäume

Als Ersatz für die im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen entfallenden Bäume sind mindestens 40 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Diese sind dabei innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen – Verkehrsgrün zu pflanzen. Auf eine konkrete zeichnerische Festsetzung des einzelnen Baumstandortes wurde dabei verzichtet, um im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung und Umsetzung einen größeren Gestaltungsspielraum zu eröffnen.

Zur Sicherung eines Mindestqualitätsstandards sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan noch eine Vorschlagsliste mit geeigneten Straßenbäumen, die aufgrund ihrer Trockenheits- und Hitzeverträglichkeit auch vor dem Hintergrund der Klimawandels in Zukunft positive Wirkungen auf das Kleinklima (Verschattung) sowie Fauna und Flora entfalten sollen.

Wie bereits erörtert, unterliegen die Baumreihen entlang der Bundesstraße 45 sowie der Landesstraße 3115 dem besonderen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG. Somit bedarf es für die zu entfernenden Bäume im Rahmen der Ausbauplanung eines entsprechenden Ausnahmeantrages. Voraussetzung für die Genehmigung einer Ausnahme zur Entfernung dieser Bäume ist ein nachzuweisender vollständiger funktionaler Ausgleich. Dies bedeutet, dass für die entfernten Bäume wiederum Bäume anzupflanzen sind.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass die planungsrechtlich festgesetzten 40 anzupflanzenden Straßenbäume zum überwiegenden Teil dem funktionalen Ausgleich für den Eingriff in die geschützte Baumreihe dienen.

## 8.2 **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**

Ergänzend zu der o. g. zeichnerischen Festsetzung trifft der Bebauungsplan noch folgende textliche Festsetzung:

*„Innerhalb der festgesetzten „Öffentliche Verkehrsflächen – Verkehrsgrün (bauzeitliche Flächeninanspruchnahme)“ sind während der Bauphase im Zusammenhang mit dem Aus- und Umbau der angrenzenden Bundesstraße 45 sowie der Landesstraße 3115 zweckdienliche Nutzungen und bauliche Anlagen wie Wege, Lagerflächen u.ä. zulässig.*

*Nach Abschluss der funktionsfähigen Herstellung der Baumaßnahme sind die in Anspruch genommenen Flächen ordnungsgemäß zurück zu bauen. Als Nachnutzung wird "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.“*

Die Einbeziehung dieser Flächen soll sicherstellen, dass während der Bauphase eine temporäre Inanspruchnahme dieser Flächen etwa für die Anlage von Wegen und Lagerflächen, die im Zusammenhang mit der Ertüchtigung und Umbau des Kreuzungsbereiches erforderlich sind, erfolgen kann.

Entsprechend erfolgt auch gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die Festsetzung der Folgenutzung als „Fläche für Landwirtschaft“.

## **9 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

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.

Eingriffe aufgrund der Planung sind insbesondere in Form einer Bebauung bzw. der Versiegelung bisher unbefestigter Flächen zu erwarten.

Im weiteren Planverfahren wird hierzu eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung erstellt, die als Grundlage für weitere Festsetzungen und Maßnahmen zum Ausgleich der durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe dienen wird.

Wie bereits erläutert, erfolgt für die Entfernung von geschützten Bäumen entlang der Bundesstraße 45 bzw. Landesstraße 3115 ein gesonderter Ausnahmeantrag innerhalb dessen auch eine gesonderte Bilanzierung enthalten ist. Dies bedeutet, dass die zu entfernenden Bäume auf Ebene des hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht berücksichtigt bzw. herausgerechnet werden, da im erforderlichen Ausnahmeantrag für diese geschützten Bäume eine eigenständige naturschutzrechtliche Bilanzierung erforderlich ist.

## **10 Immissionsschutz / Schalltechnische Untersuchung**

Eine schalltechnische Untersuchung wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes im weiteren Planverfahren erstellt.

## **11 Flora- Fauna**

Im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der B 45 wurde bereits im Jahre 2019 ein Flora-Fauna-Bericht erstellt. Das dabei zugrunde gelegte Untersuchungsgebiet deckt u. a. auch den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ab.

Die einzelnen Untersuchungsräume können den jeweiligen Karten des als Anlage beigefügten Flora-Fauna-Berichtes entnommen werden.

In Bezug auf den vorliegenden räumlichen Geltungsbereich und die beabsichtigte Zielsetzung der Planung sowie die Datierung aus dem Jahre 2019 bedarf es im vorliegenden Fall einer Überprüfung bzw. Neukartierung der Fauna. Diese Kartierung wird im weiteren Planverfahren vorgenommen.



## 12 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB.

Der Umweltbericht wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens erstellt.

## 13 Entwässerung

Die Entwässerungsplanung des Straßenraumes wird mit fortschreitender Konkretisierung der Ausführungsplanung erstellt und anschließend im weiteren Bebauungsplanverfahren dargelegt.

## 14 Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel

### 14.1 Altlasten / Altablagerungen

Kenntnisse über Grundstücke mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. behördlich festgestellte Gebiete mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen liegen der Stadt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

### 14.2 Kampfmittel

Kenntnisse über das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet liegen der Stadt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes aus dem Jahre 2018 besteht kein Verdacht auf Kampfmittel. Im Rahmen des Planverfahrens wird der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hierzu beteiligt.

## 15 Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften / Kennzeichnungen

In den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, soweit sie zu seinem Verständnis notwendig oder zweckmäßig sind.

Im Hinblick darauf wird in den Bebauungsplan „Semder Eck“ das Folgende nachrichtlich übernommen:

### *Wasserschutzgebiete*

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Brunnen I – XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

**16 Städtebauliche Daten**

<u>Plangebiet gesamt</u>	ca. 5,67 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,79 ha
Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün	ca. 1,77 ha
Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün (bauzeitliche Flächeninanspruchnahme)	ca. 1,93 ha
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- / Radweg	ca. 0,15 ha
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Bushaltestelle	ca. 0,02 ha
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaftlicher Verkehr	ca. 0,01 ha

Anlagen