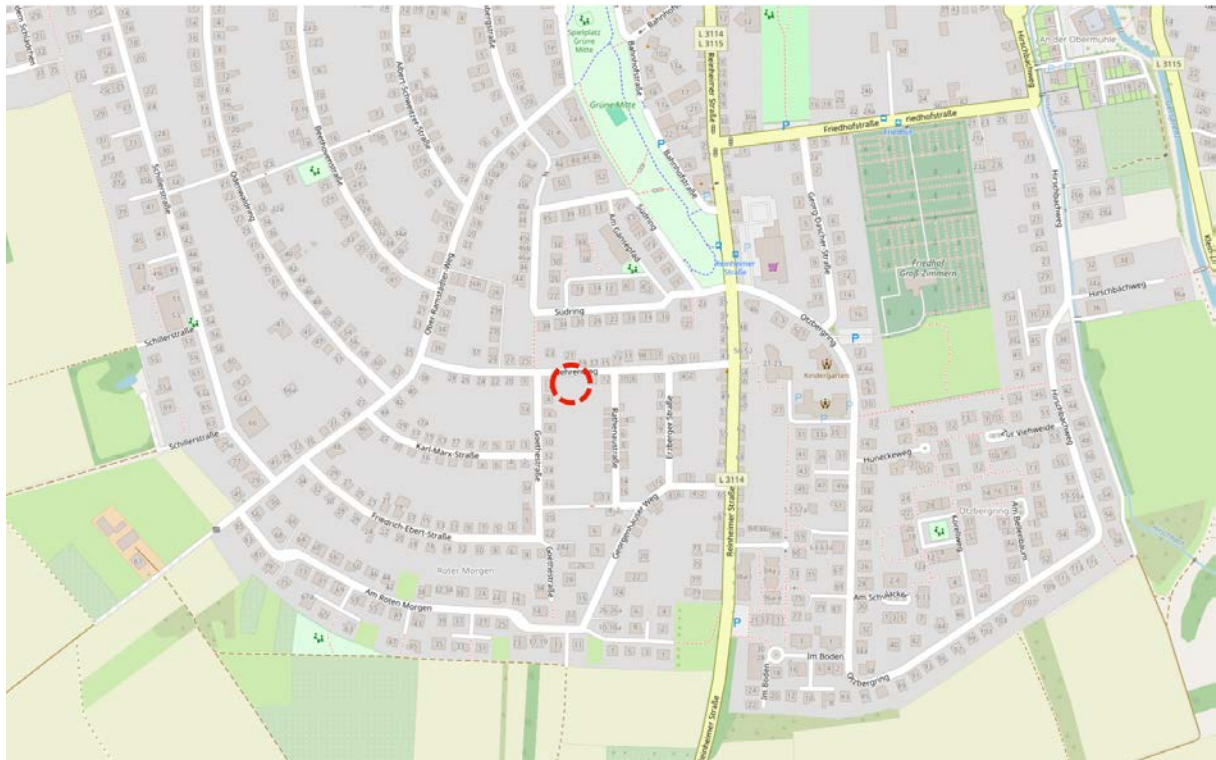


Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gehrenweg 16“ in Groß-Zimmern

Planungsstand: Entwurf zum Satzungsbeschluss

Lage des Plangebiets:



Kartengrundlage: © www.openstreetmap.org 2025

Vorhabenträgerin: Frau Sarah Kolbe
Lebrechtstraße 43
64864 Groß-Zimmern

Bearbeitung: **prosa** | Architektur + Stadtplanung | Quasten Rauh PartGmbH
Schleiermacherstraße 8
64283 Darmstadt
www.prosa-online.com

Verfahrensübersicht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gehrenweg 16“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss	18.11.2025
Öffentliche Bekanntmachung	27.11.2025
Billigungs- / Auslegungsbeschluss	18.11.2025
Öffentliche Bekanntmachung	27.11.2025
Formelle Beteiligung und Abwägung	
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	01.12.2025 – 06.01.2026
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	01.12.2025 – 06.01.2026
Abwägungsbeschluss	(zu ergänzen)
Inkrafttreten	
Satzungsbeschluss	(zu ergänzen)
Ausfertigung	(zu ergänzen)
Öffentliche Bekanntmachung	(zu ergänzen)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)

Für die Abwägung ist (gemäß § 214 Abs. 3 BauGB) die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend.

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	5
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	5
1.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	5
2	Beschreibung des Plangebiets	6
2.1	Lage und räumliche Einbindung	6
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3	Eigentumsverhältnisse.....	7
2.4	Topografie.....	7
2.5	Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich	7
2.6	Gemeinbedarf und Versorgung	8
2.7	Regionale Anbindung	8
2.8	Verkehrliche Erschließung und Erreichbarkeit.....	9
2.9	Ver- und Entsorgung	9
2.10	Natur, Landschaft, Umwelt.....	9
3	Planungsbindungen.....	11
3.1	Regionalplan Südhessen	11
3.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß-Zimmern	11
3.3	Schutzgebiete	12
3.4	Bebauungsplan „Südwest 1. Änderung“	12
3.5	Gestaltungssatzung.....	12
4	Vorhabenbeschreibung	13
4.1	Immissionsschutz	14
5	Planungsalternativen.....	14
5.1	Planung an anderen Standorten	14
5.2	Planungsvarianten im Geltungsbereich	14
5.3	Verzicht auf die Umsetzung der Planung	14
6	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans	15
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15

6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
7	Auswirkungen der Planung	16
7.1	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile...	16
7.2	Gestaltung des Ortsbildes	16
7.3	Verkehr	17
7.4	Ver- und Entsorgung	17
7.5	Belange des Umweltschutzes.....	17
7.6	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	19
7.7	Bodenordnende Maßnahmen	19
7.8	Kosten und Finanzierung	19
8	Flächenbilanz	19

Quellenverzeichnis

[Geoportal Hessen]	Kartenviewer zu den raumbezogenen Daten der Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-HE)
[HLNUG]	Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Bodenviewer Hessen, Lärmviewer Hessen, NATUREG Viewer, GruSchu Viewer, Landesgrundwasserdienst-Viewer
[FNP]	Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß-Zimmern

1 Einführung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem durch Grundstücksteilung neu geschaffenen Grundstück „Gehrenweg 16“ (Gemarkung Groß-Zimmern, Flurstück127/3) ein Einfamilienhaus mit PKW-Stellplätzen zu errichten. Die Gemeinde Groß-Zimmern befürwortet das Vorhaben mit dem Ziel, zusätzlichen Wohnraum in einer attraktiven Wohnlage zu ermöglichen.

Für das Bauvorhaben liegt bereits eine Baugenehmigung in Zusammenhang mit einem Ausnahme-/Befreiungs-/Abweichungsbescheid vor. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Erteilung des Bescheides schafft die Vorhabenträgerin Planungsrecht.

1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Für das Plangebiet gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan „Südwest, 1. Änderung“, genehmigt 1983. Dieser weist für den Vorhabensbereich keine überbaubare Fläche aus, da das Grundstück erst 2024 neu gebildet wurde.

Zur Umsetzung des Vorhabens und zur optimalen Steuerung des Verfahrens kommt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB infrage. Er überlagert nach seinem Inkrafttreten die innerhalb seines Geltungsbereichs liegenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Südwest, 1. Änderung“.

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, es handelt sich um Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von knapp 100 qm festgesetzt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
- Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.
- Durch die geplante Innenentwicklung wird neuer Wohnraum geschaffen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Vorhabenbeschreibung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung. Auf planzeichnerische Festsetzungen kann aufgrund der Einfachheit des Vorhabens verzichtet werden.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage und räumliche Einbindung

Groß-Zimmern ist eine Gemeinde im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg und liegt etwa 13 km östlich von Darmstadt. Mit ca. 14.600 Einwohnenden ist sie die drittgrößte Gemeinde des Landkreises. Sie besteht aus den Ortsteilen Groß-Zimmern und Klein-Zimmern.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Groß-Zimmern. Der Ortskern liegt rund 700 m entfernt. Die unmittelbare Umgebung des Vorhabengebiets ist geprägt von Einfamilienhausbebauung.



Abbildung: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
Quelle: Geoportal Hessen (Lizenz: DL-DE->Zero-2.0)

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Gemarkung Groß-Zimmern und hat eine Fläche von ca. 0,1 ha. Er wird wie folgt begrenzt:

- Nördlich grenzt der Geltungsbereich an die Straße „Gehrenweg“, durch welche das Vorhaben erschlossen wird

- Südlich, östlich und westlich grenzt der Geltungsbereich an bebaute Privatgrundstücke

Er umfasst in der Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 15 die Flurstücke 127/3 vollumfänglich und das Flurstück 612 teilweise.

In den Geltungsbereich eingeschlossen wurde die an das Grundstück angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche „Gehrenweg“ bis zu deren Mitte, um die Erschließung des Grundstücks zu sichern.



Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)
Plangrundlage: ALKIS, Stand September 2025, abgerufen im Geoportal des Landes Hessen

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück befindet sich im Besitz der Vorhabenträgerin. Die Verkehrsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Groß-Zimmern.

2.4 Topografie

Das Gelände ist eben.

2.5 Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich

Das Grundstück wurde neu gebildet. Es handelte sich um bislang unbebaute Grundstücksanteile der angrenzenden Privatgrundstücke und wurde als Hausgarten genutzt.



Abbildung: Foto des Grundstücks vor Baubeginn von der Straße aus, Blickrichtung Süden

2.6 Gemeinbedarf und Versorgung

Es befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen oder Einrichtungen des Gemeinbedarfs im Vorhabenbereich. Die für das Vorhaben notwendigen Einrichtungen sind im Stadtgebiet vorhanden und für den Bedarf des Vorhabens ausreichend.

2.7 Regionale Anbindung

Straßenanbindung:

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km südlich der Bundesstraße B 26, welche Groß-Zimmern mit dem ca. 13 km westlich gelegenen Oberzentrum Darmstadt sowie dem ca. 3 km nördlich gelegenen Mittelzentrum Dieburg verbindet.

Das Plangebiet befindet sich ca. 150 m westlich der Landesstraße L3114 (Reinheimer Straße), welche Groß-Zimmern mit dem ca. 2 km südlich gelegenen Spachbrücken verbindet.

Öffentlicher Verkehr:

Groß-Zimmern ist mit den Buslinien 672 (Darmstadt – Roßdorf – Groß-Zimmern – Dieburg), 679 (Ober-Roden – Dieburg – Groß-Zimmern – Reinheim) und X78 (Darmstadt – Groß-Zimmern – Klein-Zimmern – Semsd) regional angebunden. Die Anbindung erfolgt werktags stündlich bzw. halbstündlich, am Wochenende stündlich bzw. zweistündlich.

Planungen:

Eine umsteigefreie Straßenbahnverbindung zwischen Darmstadt und Groß-Zimmern ist derzeit in Planung. Die Ergebnisse der Nutzen-Kosten-Untersuchung werden für 2026 erwartet.

2.8 Verkehrliche Erschließung und Erreichbarkeit

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Straße „Gehrenweg“ erschlossen. Es befindet sich in einer Tempo 30-Zone.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Groß-Zimmern Reinheimer Straße“ liegt ca. 200 m entfernt. Hier verkehrt die Buslinie 679.

Das ÖPNV-Angebot wird lokal durch einen Bürgerbus (Anrufsammeltaxi) ergänzt, welcher werktags zwischen 8:00 Uhr und 17:00 Uhr verfügbar ist.

Fuß- und Radverkehr

Die Straße „Gehrenweg“ weist beidseitig Bürgersteige auf. Der Radverkehr wird im Mischverkehr auf der Straße geführt, gesonderte Radwege gibt es im näheren Umfeld des Plangebiets nicht.

2.9 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungleitungen sind im Straßenraum des Gehrenwegs vorhanden. Der Gehrenweg ist für Versorgungsfahrzeuge uneingeschränkt erreichbar und befahrbar.

Das etwa 0,1 ha große Plangebiet ist im Bestand durch die Mischwasserkanalisation der Gemeinde Groß-Zimmern erschlossen.

2.10 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Planungsgebiet weist Vorbelastungen auf, die v. a. aus der Vornutzung als Wohnungsgarten resultiert.

Mensch und menschliche Gesundheit

Erhebliche Belastungen durch Immissionen sind nicht bekannt.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes. Relevante Schutzgebiete in der Umgebung sind nicht bekannt.

Durch die innerstädtische Lage des Planungsgebietes sind die Lebensraumbedingungen für wildlebende Pflanzen und Tiere nur sehr eingeschränkt gegeben. Eine detaillierte Bestandsaufnahme der Flora und Fauna im Vorhabenbereich wurde nicht vorgenommen, da keine Anhaltspunkte für ein Vorkommen besonders geschützter Arten bestehen

Fläche

Im Plangebiet sind Versiegelungen in Form von Gartenwegen und Einfriedung zur Straße (Gartenmauer) vorhanden. Aufgrund der vorliegenden Baugenehmigung wurde bereits eine Bodenplatte für die geplante Bebauung eingesetzt.

Boden

Als Folge der Siedlungstätigkeit sind die Bodenhaushaltsfunktionen (z. B. Wasserspeicher, Filter- und Pufferfunktion, Lebensraum etc.) auf den Flächen im Planungsgebiet zum großen Teil anthropogen überprägt. Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden liegen nicht vor.

Wasser

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Es befindet sich jedoch innerhalb der Zone III B eines geplanten Trinkwasserschutzgebietes.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Plangebiet bislang nicht geprüft.

Gemäß der Karte "Grundwasserflurabstand" des HLNUG liegt das Plangebiet außerhalb der geologischen Grenze Quartär/Präquartär. An der nahe gelegenen Messstelle 528051 des Landesgrundwasserdienstes betrug der historische Höchststand des Grundwassers 148,6 m. Gemäß der Karte „Grundwasserhöhengleichen“ des HLNUG liegt der Grundwasserstand im Plangebiet rd. 1 m tiefer als an der Messstelle 528051 des Landesgrundwasserdienstes, also bei höchstens 147,6 m. Im Bereich des Plangebiets liegt die Geländehöhe bei rund 154,6 m NHN, der Grundwasserabstand im Bereich des Plangebiets beträgt folglich mindestens 7 m.

Anfang 2025 wurde zudem der Baugrund untersucht. Im Rahmen der Erkundung (Bohrungen bis 5 m Tiefe) wurde kein Grundwasser angetroffen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Das etwa 0,1 ha große Plangebiet ist im Bestand durch die Mischwasserkanalisation der Gemeinde Groß-Zimmern erschlossen. Es ist vorgesehen, in den vorhandenen Mischwasserkanal zu entwässern. Anlagen mit besonderen Anforderungen hinsichtlich des anlagenbezogenen Gewässerschutzes sind weder vorhanden noch geplant.

Klima

Es gibt derzeit keine Hinweise auf besondere klimatische Vorbelastungen des Plangebiets.

Luft

Eine besondere Luftbelastung ist nicht bekannt. Im Plangebiet sind keine Nutzungen bekannt oder geplant, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Luft verursachen könnten.

Landschaft

Das Plangebiet besitzt keine landschaftliche Prägung und bietet kein öffentliches Erholungspotenzial.

Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet beinhaltet keine bekannten Kultur- oder Sachgüter.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet sind keine Nutzungen mit erheblichen Emissionen vorhanden. Informationen bezüglich möglicher erheblicher Verunreinigungen durch Abfälle bzw. Abwässer liegen nicht vor.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame / effiziente Nutzung von Energie

Im baulichen Bestand ist eine Nutzung erneuerbarer Energien nicht vorhanden.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität aufgrund der Bestandsnutzung besteht nicht.

Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen

Im Plangebiet sind keine Konfliktpotenziale vorhanden.

3 Planungsbindungen

3.1 Regionalplan Südhessen

Das ca. 0,1 ha große Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt.

Laut Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 hat u.a. die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u.a.).

Diesem Ziel entspricht die vorliegende Planung. Sie ist somit i. S. des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß-Zimmern

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Groß-Zimmern ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ eingetragen [vgl. FNP]. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des FNP und wird aus diesem entwickelt.

3.3 Schutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiet (geplant)

Das Vorhabengebiet befindet sich in einem geplanten Trinkwasserschutzgebiet, Zone IIIB des WSG „Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ (WSG-ID 432-096). Es ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Festsetzungen des geplanten Trinkwasserschutzgebiets dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen.

3.4 Bebauungsplan „Südwest 1. Änderung“

Das Vorhabengebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südwest 1. Änderung“, genehmigt am 14.12.1983. Im Bereich des Vorhabengebiets setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest. Der Vorhabensbereich liegt allerdings außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Nördlich des Gehrenwegs setzt der Bebauungsplan „Südwest 1. Änderung“ ein Mischgebiet fest.

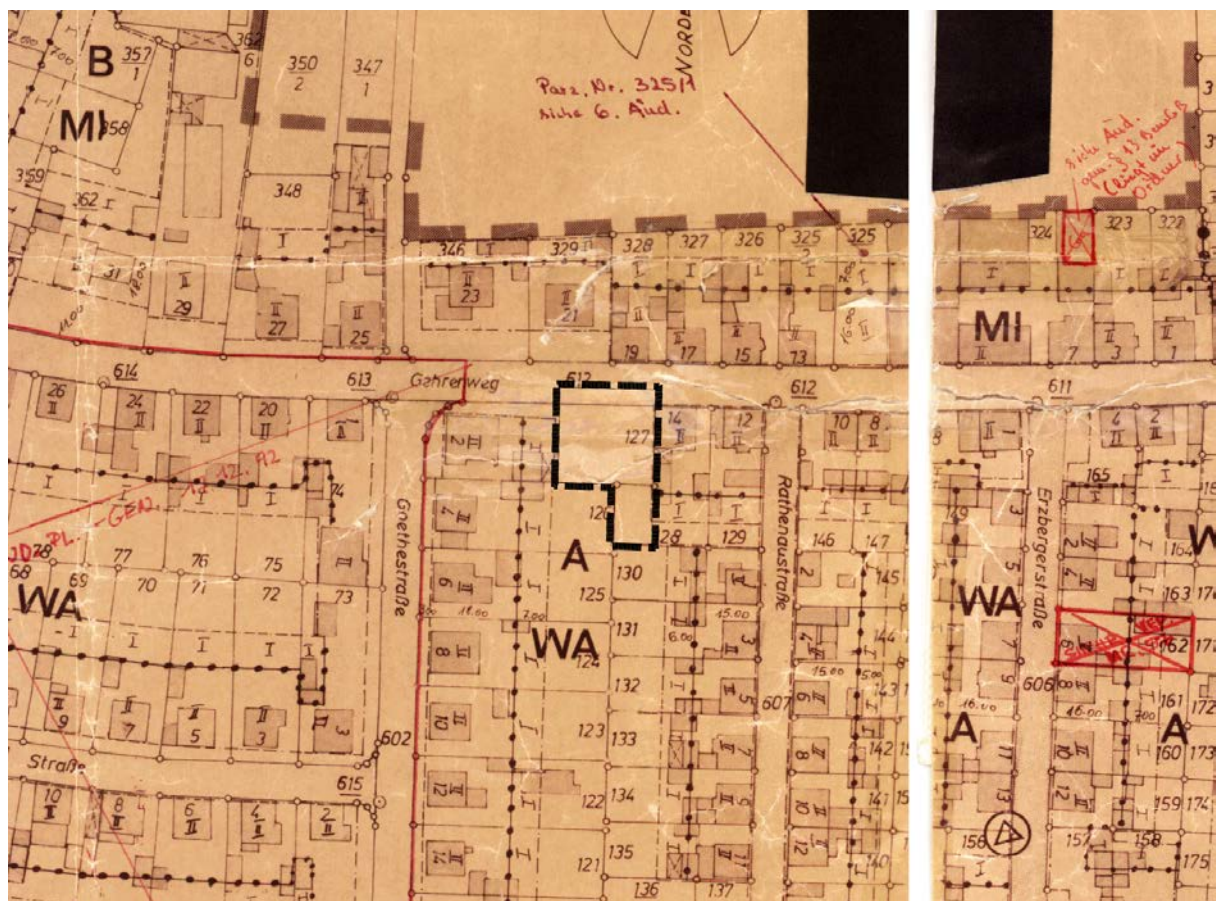


Abbildung: Ausschnitt Bebauungsplan „Südwest“, ohne Maßstab, mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gehrenweg 16“

3.5 Gestaltungssatzung

Der Vorhabensbereich befindet sich im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung (Drucksache Nr. 218 vom 28. Februar 1983). Diese regelt die Gestaltung der Dachformen

bei Garagen und Nebengebäuden. Der Bebauungsplan „Gehrenweg 16“ ist hiervon nicht betroffen, da keine Dachformen für Nebengebäude festgesetzt werden.

4 Vorhabenbeschreibung

Nutzungen und Bebauung

Geplant ist der Neubau eines zweigeschossigen Wohngebäudes. Das Gebäude rückt drei Meter von der Straße ab und nimmt die Bauflucht des benachbarten Wohngebäudes in der Goethestraße 2 auf. Das Gebäude weist eine Grundfläche von 8,0 m x 7,8 m auf. Geplant ist ein Satteldach mit 25° Neigung. Die Traufhöhe beträgt 4,6 m, die Firsthöhe beträgt 6,9 m ab Oberkante Straßenniveau. Im Süden des Gebäudes ist eine Terrasse geplant. Die aus dem geplanten Hauptbaukörper mit Terrasse resultierende Grundflächenzahl beträgt rund 0,2.



Abbildung: Bauvorhaben (Stand: Entwurf)

Erschließung

Das Grundstück ist über die Wohnstraße Gehrenweg vollumfänglich erschlossen.

Ruhender Verkehr

Es sind zwei nebeneinander liegende PKW-Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen, die direkt aus dem Gehrenweg angefahren werden. Art und Umfang der Stellplätze entsprechen der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Groß-Zimmern.

Die Fahrradabstellplätze sollen in einer kleinen Nebenanlage (Gartenhütte) untergebracht werden. Die Lage und die Größe der Nebenanlage ist noch nicht endgültig festgelegt.

Grünordnung

Die bestehende Blautanne auf dem Grundstück soll erhalten bleiben. Die sonstigen Grünflächen werden gärtnerisch angelegt.

Wasserwirtschaft

Das Gebäude sowie die Dachflächen werden an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Eine Einleitgenehmigung liegt vor.

Das auf den Grundstücksfreiflächen anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Die Stellplätze sollen in versickerungsfähigem Schotter hergestellt werden, um die Versiegelung des Grundstücks gering zu halten.

Ver- und Entsorgung

Das Gebäude wird an die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Zur Versorgung des Gebäudes ist eine Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage geplant.

4.1 Immissionsschutz

Es handelt sich um ein kleines Einfamilienhaus in einem Wohngebiet. Schädliche Emissionen sind nicht zu erwarten. Aus dem nördlich des Gehrenwegs gelegenen Mischgebiet sind aufgrund der Bestandsnutzungen keine erheblichen Immissionen zu erwarten, auch weitere relevante Immissionsquellen sind nicht bekannt.

5 Planungsalternativen

5.1 Planung an anderen Standorten

Es wurden keine Alternativstandorte geprüft, da es sich um ein konkretes Vorhaben im Siedlungsbereich handelt.

5.2 Planungsvarianten im Geltungsbereich

Es wurden keine Planungsvarianten geprüft, da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt. Die Zusammenführung der Grundstücke zu einem neuen Flurstück für das Vorhaben ist bereits realisiert worden. Eine Baugenehmigung für das Vorhaben liegt vor. Die Bauarbeiten haben begonnen.

5.3 Verzicht auf die Umsetzung der Planung

Das Vorhaben dient der Schaffung von neuem Wohnraum in einem dicht besiedelten Gebiet. Der Verzicht auf die Umsetzung der Planung würde eine Möglichkeit zur

Nachverdichtung im Innenbereich nicht nutzen, stattdessen müsste ggf. Fläche im Außenbereich für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden. Dies würde dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB widersprechen.

6 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Vorhabengebiet wird ein Einfamilienhaus mit PKW-Stellplätzen errichtet. Hierfür liegen ein Planungskonzept sowie ein Bauantrag vor, dessen Grundzüge im Vorhaben- und Erschließungsplan und in der Vorhabenbeschreibung dargestellt sind.

Gemäß §12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden. Insofern ist die Festsetzung einer Gebietsart nach BauNVO nicht erforderlich. Stattdessen wird festgesetzt, dass die zulässigen Nutzungen im Durchführungsvertrag geregelt werden und sich im Rahmen der üblicherweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Haupt- und Nebennutzungen bewegen müssen. Damit wird ein planungsrechtliche Rahmen für zukünftige Nutzungsänderungen oder Erweiterungen gesetzt, die dann lediglich eine Änderung des Durchführungsvertrags erfordern.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsvorhaben benötigt eine Grundflächenzahl von 0,2. Die gemäß § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung bis 0,3 ermöglicht die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Bebauung mit Haupt- und Nebenanlagen sowie weitere Nebenanlagen (z.B. Gartenhütte) bis rund 20 m² Fläche.

6.1.3 Flächen für Stellplätze

Die Lage der Stellplätze an der Straße begünstigt eine Minimierung der Flächenversiegelung. Eine massive, wandartige Wirkung durch eine Garage soll jedoch vermieden werden, daher sind nur offene oder überdachte Stellplätze zulässig.

6.1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Bodens sowie dem Artenschutz:

Versiegelung und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Die Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere die Versickerungsfähigkeit, soll gesichert werden. In den nicht versiegelten Bereichen soll eine uneingeschränkte Versickerung erreicht werden, indem auf abdichtende Materialien verzichtet wird, auch und insbesondere in Kombination mit sogenannten Schottergärten.

Vermeidung von Vogelschlag

Die Ausführung von Glasflächen kann zu einer unnötigen Gefährdung von Vögeln führen. Insbesondere werden gläserne Ecken und Spiegelungen von Vögeln fälschlicherweise als Durchflugmöglichkeit erkannt und führen zu tödlichen Unfällen. Die Festsetzung dient daher dem Artenschutz.

Vermeidung von Licht-Emissionen

Zu helle, zu weiße, ungerichtete und ungekapselte Außenbeleuchtung führt zu vermeidbarem Insektensterben. Dies wird mit Hilfe der Festsetzung vermieden.

6.1.5 Anpflanzung und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Gehölzpflanzungen auf den Grundstücksflächen

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Bodens sowie dem Artenschutz.

Zu erhaltender Baumbestand

Auf dem Grundstück befindet sich eine Blautanne, welche aufgrund ihrer ortsprägenden Wirkung erhalten werden soll.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Einfriedungen

Die Gestaltung der Einfriedungen soll das Grundstück markieren, aber nicht isolieren. Der soziale Kontakt zwischen dem Eingangsbereich / Vorgarten und dem öffentlichen Straßenraum ist zur Förderung des sozialen Zusammenhalts im Quartier und für die Prävention von Straftaten im öffentlichen Raum erforderlich. Dies soll durch Festsetzungen zur Höhe und Transparenz der Einfriedungen erreicht werden. Die Festsetzung entspricht dem Bild der Ortslage.

Die Festsetzung der Öffnung der Sockelbereiche dient dem Schutz von Kleintieren (z.B. Igel).

Die Verwendung von Kunststoffen bei der Einfriedung von Grundstücken wird nicht zugelassen, um eine Überfrachtung des Straßenbilds mit unterschiedlichen Farben und Mustern zu vermeiden. Zudem wird der Eintrag von Plastikteilen und von Mikroplastik in die Umwelt vermieden.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird der Bereich an der Straße „Gehrenweg“ nachverdichtet, um neuen Wohnraum zu schaffen.

7.2 Gestaltung des Ortsbildes

Die Planung fügt sich gestalterisch und städtebaulich in die Umgebung ein.

7.3 Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Gehrenweg“. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens sind Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur vernachlässigbar.

7.4 Ver- und Entsorgung

Erhebliche Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind aufgrund der Größe des Vorhabens nicht zu erwarten.

Aufgrund der durch das Vorhaben hinzukommenden Menge an häuslichem Schmutzwasser sind keine negativen Auswirkungen auf die abwassertechnischen Anlagen zu erwarten.

7.5 Belange des Umweltschutzes

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens sind bei Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Eine detaillierte Bestandsaufnahme der Flora und Fauna im Vorhabenbereich ist nicht erforderlich, da aus der Vornutzung als Hausgarten keine Hinweise auf besonders geschützte Arten vorhanden sind.

Fläche

Durch die Inanspruchnahme der Fläche im Innenbereich werden an anderer Stelle des Stadtgebiets Flächen vor Versiegelung bewahrt.

Wasser

Die Wasser- und Löschwasserversorgung des Baugebiets ist gesichert. Durch das Bauvorhaben werden die Anforderungen nicht wesentlich erhöht.

Die Entwässerung der Freiflächen erfolgt durch Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück. Das Regenwasser von den Dachflächen soll gemäß der vorliegenden Einleitungsgenehmigung in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Das Vorhabengebiet befindet sich in einem geplanten Trinkwasserschutzgebiet, Zone IIIB des WSG „Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ (WSG-ID 432-096) [vgl. HLNUG]. Die Zone III dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen. Eine Vereinbarkeit mit einem Wasserschutzgebiet der Zone III ist bei den zulässigen Nutzungen grundsätzlich gegeben. Es liegt noch keine Schutzgebietsverordnung vor, daher kann keine detaillierte Prüfung stattfinden.

Boden

Durch das Bauvorhaben wird zusätzliche Fläche versiegelt. Das Bauvorhaben liegt im bebauten Innenbereich, es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in

Anspruch genommen. Zur Minderung der Auswirkungen auf den Boden werden die nicht bebauten Grundstücksanteile versickerungsfähig ausgebildet; die Grundflächenzahl wird auf das Bauvorhaben angepasst festgesetzt.

Luft und Klima

Durch die geplante Bebauung fallen in geringfügigem Maße klimatisch wirksame private Gartenflächen weg. Zur Minderung der Auswirkungen wird die bestehende Blautanne erhalten. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen werden gärtnerisch angelegt.

Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete

Das Vorhaben befindet sich im bebauten Innenbereich. Durch die Umsetzung des Bauvorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Mensch und Gesundheit

Im Plangebiet ist nicht mit erheblichen Immissionen zu rechnen. Die angrenzende Wohnstraße besitzt keine Durchgangsfunktion, im nördlich gelegene Mischgebiet sind keine emissionsintensiven Nutzungen ansässig.

Kultur- und Sachgüter

In näherer Umgebung des Vorhabengebiets sind keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter vorhanden. Durch die Umsetzung des Bauvorhabens sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Emissionen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden bzw. auf das Vorhaben einwirken, sind wohngebietstypisch. Durch die Umsetzung des Bauvorhabens sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen. Die Belange werden durch die Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (Erneuerbare-Energien-Gesetz, Gebäudeenergiegesetz) berücksichtigt. Zur Versorgung des Gebäudes ist eine Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage vorgesehen.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfordert keine Neubewertung hinsichtlich der Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität durch die Umsetzung des Bauvorhabens vor.

Wechselwirkungen

Eine Veränderung bzw. Verschlechterung durch Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen ist nicht gegeben.

Auswirkungen schwerer Unfälle oder Katastrophen

Die Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen ist gering.

7.6 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Vorhabengebiet diente bislang als Hausgarten der benachbarten Privateigentümer. Diese Nutzung wird mit der Neubebauung aufgegeben. Teile des Grundstücks werden weiterhin als Garten für die neuen Eigentümer genutzt.

7.7 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bauvorhabens wurden bestehende Flurstücke geteilt und ein neues Flurstück gebildet. Die Maßnahmen sind bereits durchgeführt.

7.8 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Groß-Zimmern entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine laufenden Kosten. Die einmaligen Kosten für das Aufstellungsverfahren trägt die Vorhabenträgerin.

8 Flächenbilanz

Die angegebenen Werte sind zeichnerisch bzw. rechnerisch ermittelt und gerundet. Sie stellen keine Planungsvorgaben oder Festsetzungen dar.

- | | |
|-------------------------------------|---|
| • Baugebiet | 460 m ² |
| • Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 95 m ² (Anteil bis Straßenmitte) |
| • Grundflächen (GRF) | 75 m ² |
| • Geschossfläche (GF) | 125 m ² |
| • Wohnfläche (WFI) = 0,8 * GF | 100 m ² |
| • Wohneinheiten | 1 |