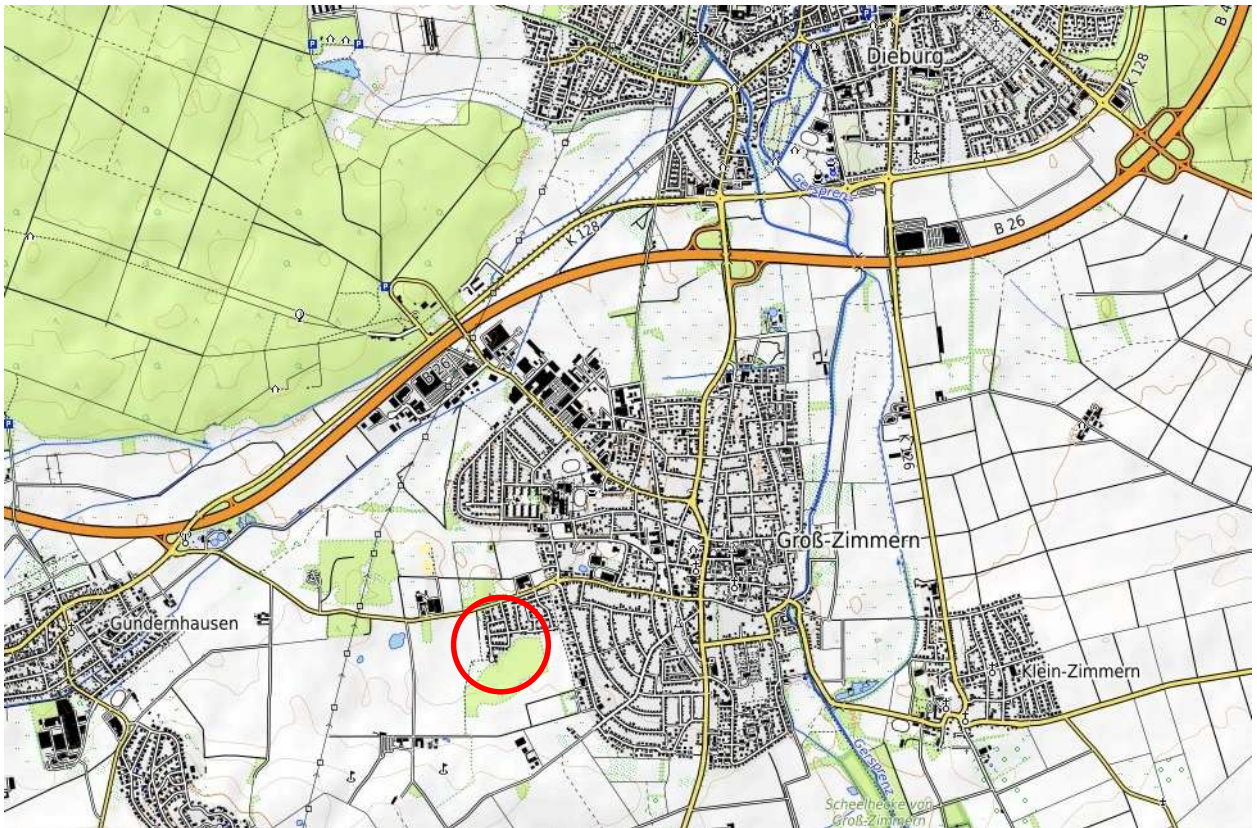




Gemeinde Groß-Zimmern

3. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ in der Kerngemeinde Groß-Zimmern



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Begründung zum Entwurf

Juni 2026

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB - Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	5
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	9
I.1.5	Erschließungsanlagen.....	10
I.1.6	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange	11
I.1.7	Baugrund und Bodenschutz	13
I.1.8	Denkmalschutz	14
I.1.9	Immissionsschutz.....	15
I.1.10	Artenschutz.....	15
I.1.11	Belange der Landwirtschaft.....	24
I.1.12	Belange des Kampfmittelräumdienstes	24
I.1.13	Klimaschutz und Energiewende	24
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....	26
I.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	26
I.2.2	Maß der baulichen Nutzung	26
I.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Anzahl der Wohnungen	27
I.2.4	Stellplätze und Garagen.....	27
I.2.5	Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	27
I.2.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	28
I.3	Bodenordnende Maßnahmen.....	30
II.	Belange von Natur und Landschaft.....	31
III.	Planverfahren und Abwägung	33

Anlagen

- Anlage 1:** Bestandsplan zum Umweltbericht (Realer und Fiktiver Bestand), Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim, 16.12.2025
- Anlage 2:** Entwicklungsplan zum Umweltbericht, Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim, 16.12.2025
- Anlage 3:** Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Umweltbericht, Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim, 16.12.2025
- Anlage 4:** Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, August 2025

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Groß-Zimmern hat im Jahr 2010 den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ für das Gelände der ehemaligen Ziegelei südlich der Darmstädter Straße (L 3115) aufgestellt. Im Jahr 2011 wurde bereits die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ zur Schaffung der bauleitplanerischen Vorbereitung einer Radwegführung parallel zur Darmstädter Straße sowie zur Anpassung einzelner Planfestsetzungen durchgeführt. Zwischenzeitlich wurde das Gelände erschlossen und die meisten Grundstücke bebaut.

Im Zuge der Sanierung bestehender Bodenverunreinigungen wurde in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ein Abbau der denkmalgeschützten Fassade des früheren Werksgebäudes der Ziegelei erforderlich, um unterhalb dieses ehemaligen Gebäudes eine umfängliche Altlast zu beseitigen. Hierzu wurde nochmals eine Anpassung des Bebauungsplans (2. Änderung) erforderlich.

Gegenstand der vorliegenden 3. Planänderung ist nun die Ausweisung eines weiteren Bauplatzes im Bereich der Wendeanlage am südlichen Ende der Erschließungsstraße „An der Ziegelei“ in der Südwestecke des Wohnbaugebietes.

Ursprünglich war das vorliegend überplante Grundstück Teil einer großflächig festgesetzten „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Durch die für diese Maßnahmenfläche getroffenen Festsetzungen sollte die damals aufkommende Gehölzsukzession am Waldrandbereich weitgehend erhalten und geschützt werden. Im Zuge der durchgeführten Rekultivierungsmaßnahmen rund um die „Alte Ziegelei“ wurde das Grundstück jedoch durch die eingesetzten Maschinen erheblich beansprucht. Dies führte zu einer starken Bodenverdichtung, so dass sich die ursprünglich vorgesehene Vegetation auch nach Entfernung zwischenzeitlich gelagerter Erdmassen nicht wie geplant entwickeln konnte. Die übrigen Teilbereiche der damals festgesetzten Maßnahmenfläche zur Gehölzentwicklung bleiben hiervon im Übrigen unberührt und können sich entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung entwickeln.

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, soll für die Reduzierung der festgesetzten Maßnahmenfläche ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden. Da dieser nicht innerhalb des Plangebietes hergestellt werden kann, erfolgt die Kompensation des Biotopwertverlustes durch den Erwerb von Ökopunkten bei der Hessischen Landgesellschaft. Zudem werden geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes getroffen, wie beispielsweise die Anpflanzung standortgerechter und heimischer Gehölzarten sowie Vorgaben zur extensiven Unterhaltung und Pflege der Pflanzungen.

Vor dem Hintergrund des gestiegenen Bedarfs an Wohnraum ist es aus städtebaulicher Sicht folgerichtig und geboten, die bereits voll erschlossene Grundstücksfläche als Innenentwicklungspotenzial im bestehenden Wohngebiet zu nutzen, ohne weitere bislang unversiegelte und noch nicht erschlossene Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Die vorliegend geplante bauliche Entwicklung des Siedlungsbestandes zur Nutzbarmachung eines Nachverdichtungspotenziales sowie zur städtebaulich geordneten Entwicklung von Wohngebietsflächen in einem Bereich, der bereits anthropogen überprägt ist, entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und einer Verbesserung der Wohnraumversorgung, da hierdurch eine Entwicklung des Gemeindegebietes in den „unberührten“ Außenbereich minimiert werden kann.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Wohnbaugebietes „Alte Ziegelei“. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 14, Flurstücke Nr. 6/5, Nr. 6/6, Nr. 187/9 und Nr. 215 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1.013 m² (ca. 0,1 ha), wovon etwa 683 m² auf die Wohngebietsflächen und rund 330 m² auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfallen.

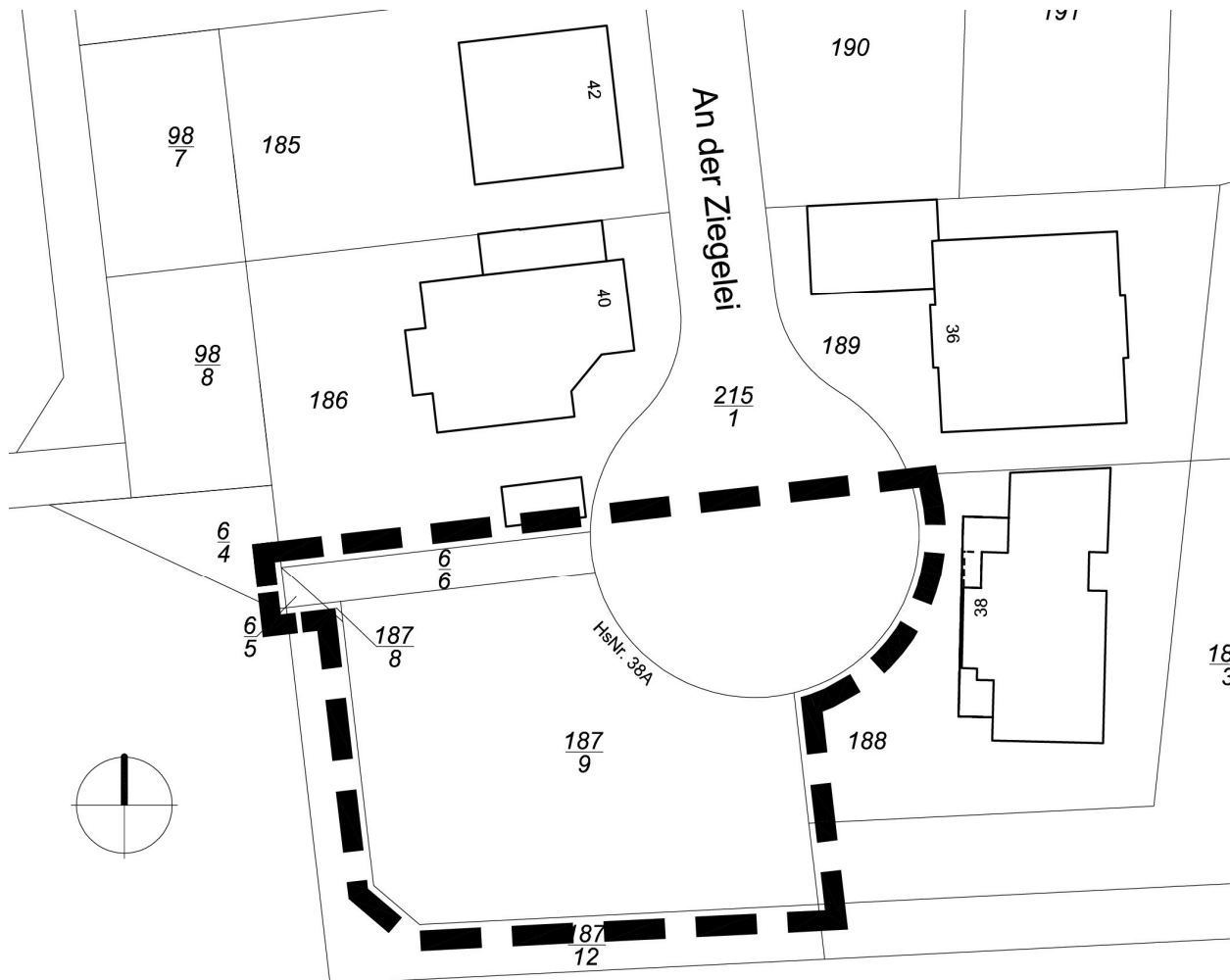


Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, August 2025; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), erhalten am 01.11.2024 im UTM-Koordinatensystem; das Plangebiet ist durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet)

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ aus (siehe Abbildung 2). Die Bauleitplanung ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

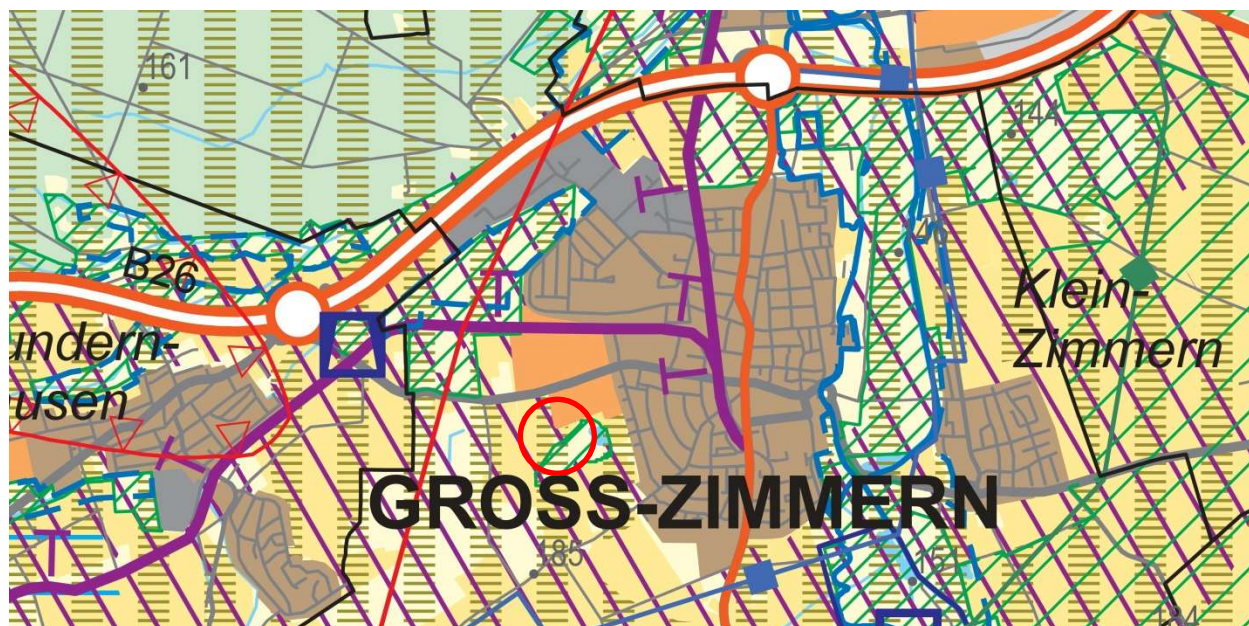
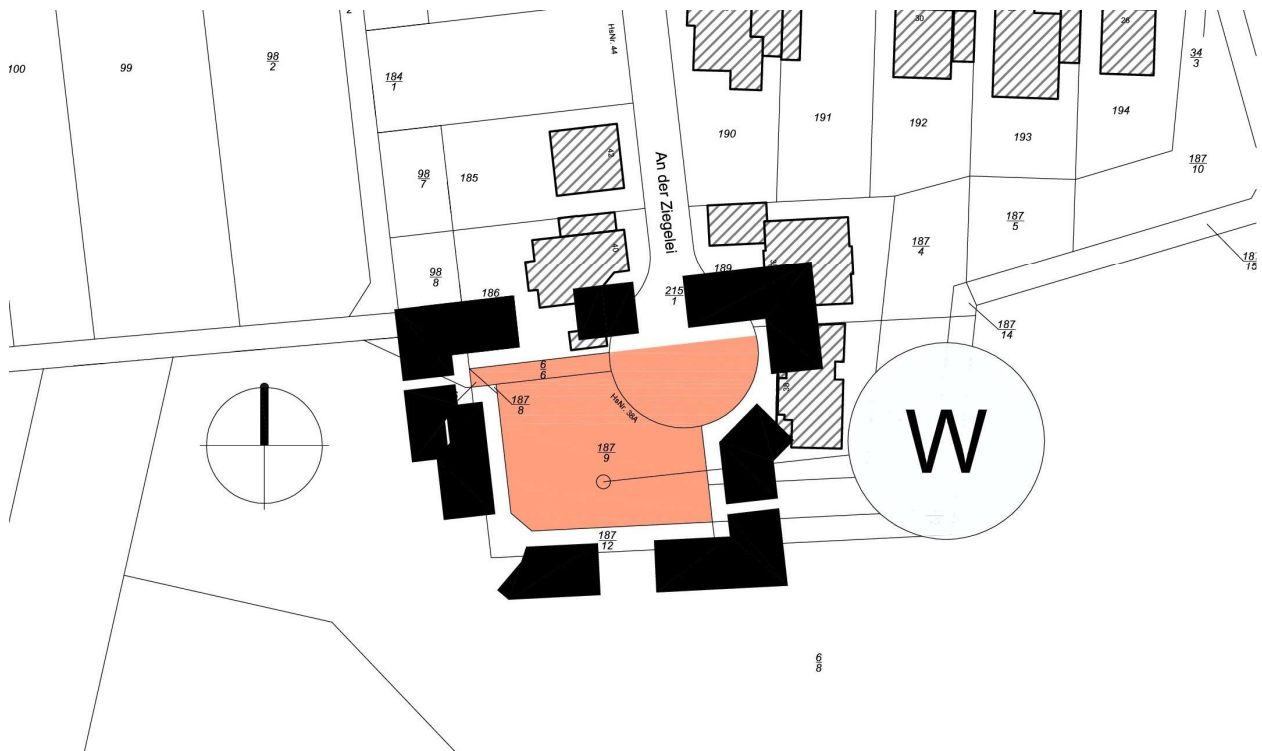


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Juli 2025; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

In der rechtswirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Groß-Zimmern wird das Plangebiet als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sukzession“ dargestellt. Damit entsprechen die festgesetzten allgemeinen Wohngebietsflächen zunächst nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Im vorliegend angewendeten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aber auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Damit ist eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist dann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. In Abbildung 3 erfolgt eine rein informelle Darstellung zur nachgelagerten Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Hierin wird der Planbereich als „Wohnbauflächen“ (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.






LEGENDE	
DARSTELLUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Wohnbauflächen § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereichs
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Gebäude Bestand

Abbildung 3: Informelle Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß-Zimmern im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, August 2025; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, erhalten am 01.11.2024 im UTM-Koordinatensystem)

I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Die Gemeinde Groß-Zimmern hat im Jahr 2010 den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ für das Gelände der ehemaligen Ziegelei aufgestellt. Im Jahr 2011 wurde bereits die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ zur Schaffung der bauleitplanerischen Vorbereitung einer Radwegführung parallel zur Darmstädter Straße sowie zur Anpassung einzelner Planfestsetzungen durchgeführt. Gegenstand der 2. Planänderung war die städtebauliche Neuordnung des Planbereiches um die ehemals denkmalgeschützte Fassade. Der von Änderungen betroffene Bereich betraf hierbei nur wenige Grundstücke im nördlichen Teil des Baugebietes. Daher werden die Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ nicht vom aktuellen Änderungsverfahren betroffen. Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ wird

im entsprechenden Teilbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplan (in Kraft getreten am 22.12.2011) überplant und ersetzt.

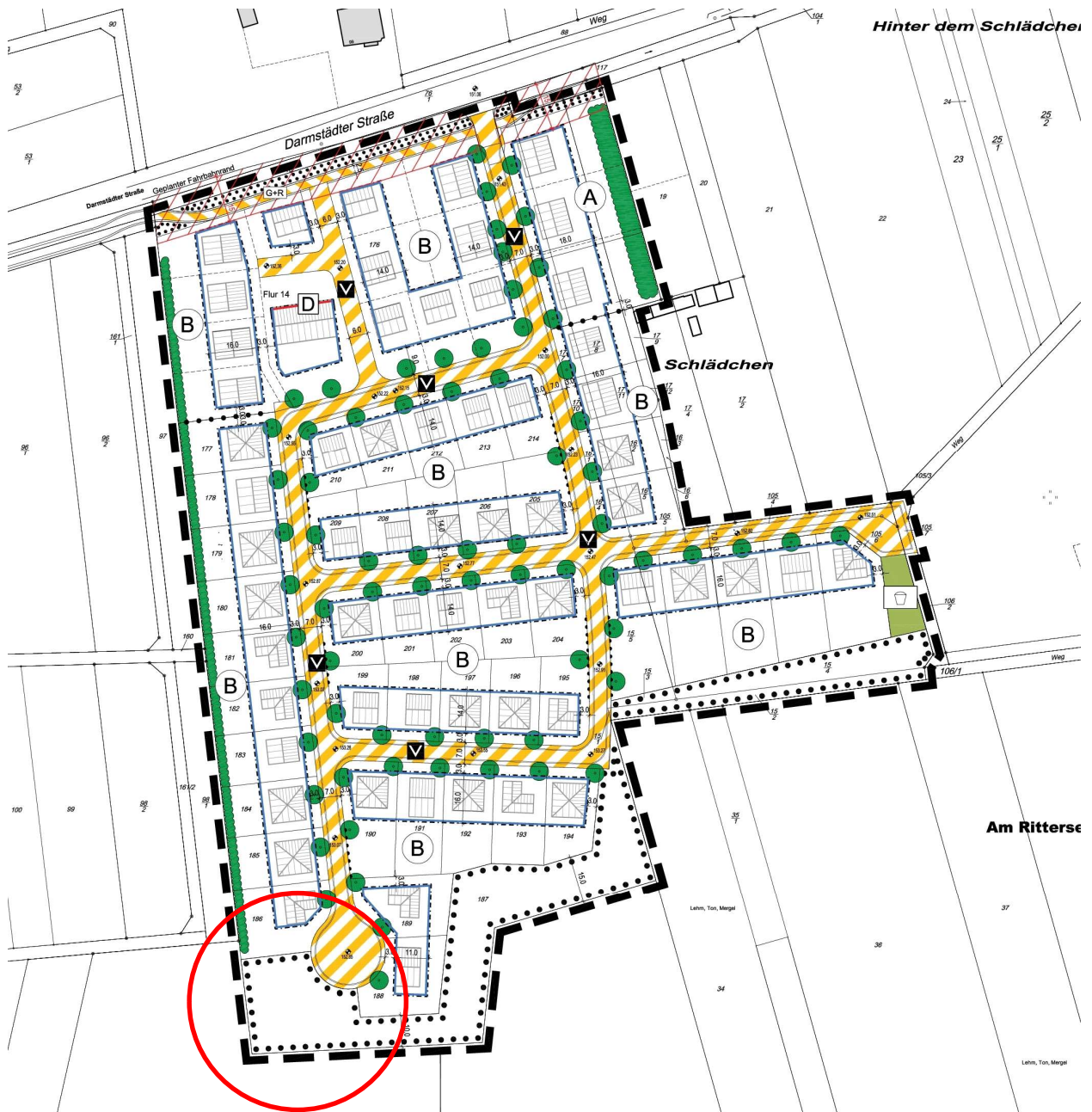


Abbildung 4: Ausschnitt aus 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg; das Plangebiet ist rot umrandet)

I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Die nächstgelegenen Natura-2000-Flächen befinden sich zwischen Groß-Zimmern und Klein-Zimmern. Auswirkungen des vorliegenden Plangebietes auf diese Schutzgebietsflächen sind aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der zwischen Plangebiet und Schutzgebiet befindlichen Ortslage auszuschließen.

Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht tangiert.

Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

I.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie auch außerhalb von Risikoüberschwemmungsgebieten.

I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIB des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ (WSG-ID 432-096). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, steht der geplanten Nutzung der Flächen aber nicht grundsätzlich entgegen.

Durch die Bebauungsplanänderung werden Flächen innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes versiegelt. Diese stehen zukünftig nicht mehr für eine Grundwasserneubildung zur Verfügung. Allerdings ist der anteilige Flächenverlust für die Grundwasserneubildung an der Gesamtfläche des Wasserschutzgebietes sehr gering. Daher sind Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebietes durch die Planung von Wohngebietsflächen nicht zu erwarten.

I.1.3.7 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen. Die Bauleitplanung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um festgesetzte „Wohnbauflächen“, „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie einer „öffentlichen Verkehrsfläche“.

Die ehemaligen Fabrikationsanlagen der Ziegelei wurden bereits vor einiger Zeit abgebrochen. Das Baugebiet ist mittlerweile zum größten Teil durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser bebaut. Es sind nur noch wenige freie Bauplätze im Gebiet vorhanden.

Die umliegenden Freiflächen um das Ziegeleigelände sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei westlich benachbart in einiger Entfernung die ausgedehnten Flächen eines Golfplatzes liegen.

Die in östlicher Richtung befindliche Ortslage von Groß-Zimmern ist im Siedlungsrandbereich durch eine kleinteilige Bebauung mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden geprägt. Eine entsprechende kleinteilige Wohnnutzung ist auch für das Plangebiet festgesetzt. Südlich des Planbereiches befinden sich Gehölzflächen.

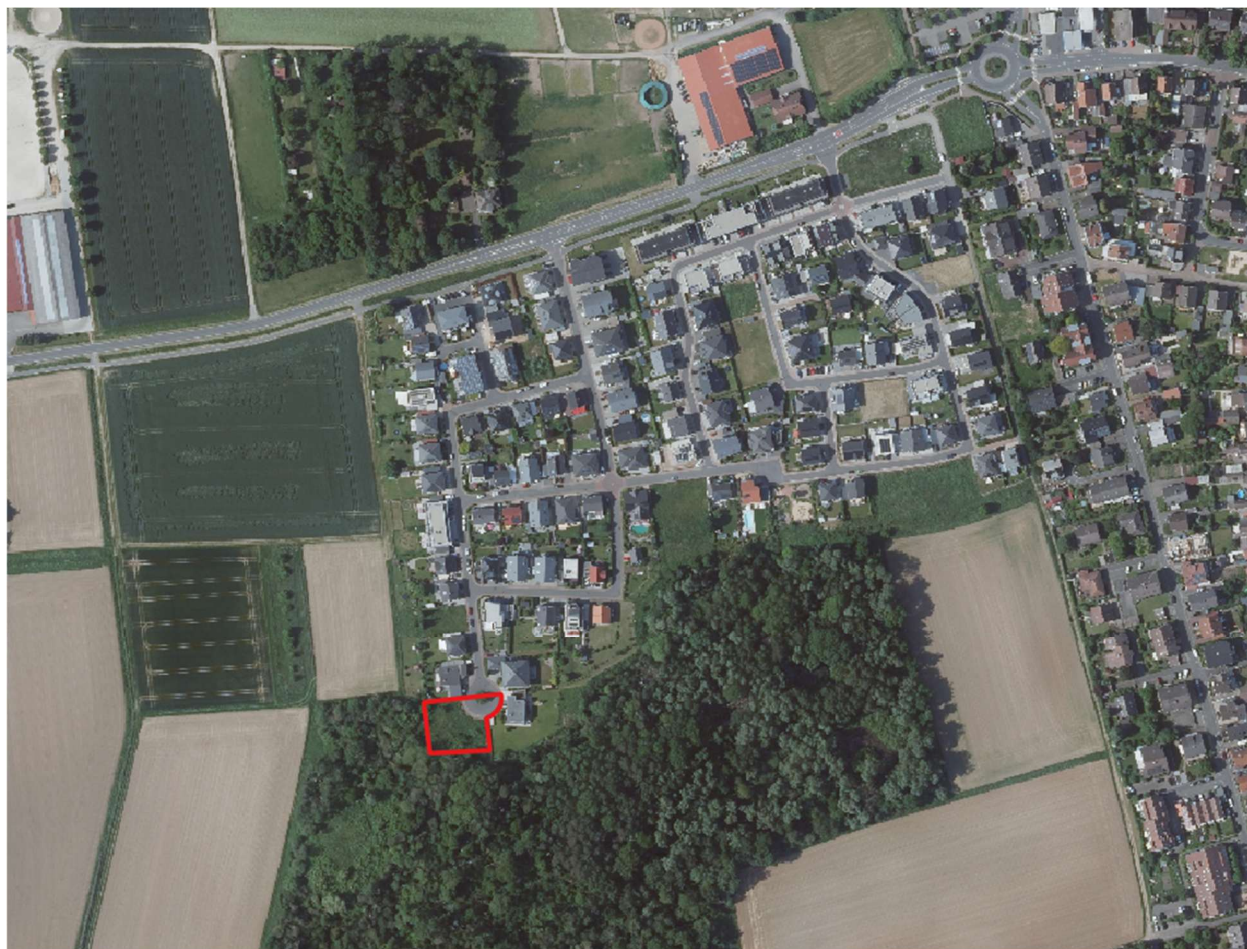


Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; das Plangebiet ist rot umrandet)

Nähere Erläuterungen zur derzeitigen Beschaffenheit des Plangebietes sind im Übrigen dem Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen bzw. der dazugehörigen Erläuterung zu entnehmen (siehe Anlage 1).

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits über die Straße „An der Ziegelei“ erschlossen. In den vorhandenen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ebenfalls bereits verlegt. Zukünftige Bebauungen können über Hausanschlüsse an die bestehenden Erschließungsmedien angeschlossen werden. Veränderungen an bereits bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer.

Zwischen der bestehenden Bebauung nördlich des Plangebietes und dem vorliegend geplanten Baugrundstück befindet sich ein unbefestigter „Trampelpfad“. Dieser hat sich als Verbindungsweg vom bestehenden Wohngebiet in die freie Landschaft etabliert und soll daher mit der vorliegenden Änderungsplanung als Gehwegverbindung planungsrechtlich gesichert werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, wobei nicht auf den Grundstücken versickertes Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuleiten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal im Rahmen der Entwässerungsgenehmigungen nicht zugelassen wird.

I.1.6 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Grundwasserschutz

Im Sinne des Grundwasserschutzes werden im Bebauungsplan u.a. aufgrund der Ergebnisse des geo- und abfalltechnischen Berichtes folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Ggf. notwendige Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.
- Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.
- Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises.

I.1.6.2 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen in der bestehenden Erschließungsstraße. Geplante Bebauungen sind durch Hausanschlüsse an das Trinkwassernetz anzubinden.

Ein Mehrbedarf an Trinkwasser ergibt sich lediglich aus den möglichen Neubebauungen auf dem noch unbebauten Grundstück. Die hierbei anzunehmende Trinkwasserbedarfsmenge kann anhand der zu erwartenden Wohnungsanzahl wie folgt abgeschätzt werden. Bei maximal vier neuen Wohnungen, einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung durch 2,5 Personen und einem Trinkwasserverbrauch von rund 150 Litern pro Bewohner und Tag ist von einem Mehrbedarf von ca. 550 m³ pro Jahr auszugehen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat somit keine nennenswerten Auswirkungen auf den Trinkwasserverbrauch.

Um Trinkwasser einzusparen, wird empfohlen, dass das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden.

I.1.6.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

I.1.6.4 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die zulässige Bodenversiegelung innerhalb des Planbereiches erhöht sich zwar infolge der angestrebten wohnbaulichen Nutzung des Plangebietes. Die Nutzung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale entspricht aber dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, denn hierdurch kann benötigter Wohnraum geschaffen werden, ohne Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen und die bereits bestehende Erschließungssituation zu nutzen.

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass befestigte ebenerdige Stellplätze auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche herzustellen sind

(z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien). Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind daher nicht zulässig.

Auch die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und entsprechende technische Anlagen aber relativ kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung und auch im Hinblick auf das übergeordnete Ziel der Versorgung mit preiswertem Wohnraum als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

Um eine Kompensation für die zusätzliche Bodenversiegelung, aber auch um eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers zu erreichen, sind Flachdächer zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen.

I.1.6.5 Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Kanalleitungen in der Straße „An der Ziegelei“. Zukünftige Bebauungen sind durch Hausanschlüsse an das Abwassernetz anzubinden.

Die Menge an Schmutzwasser wird durch die beabsichtigte Nachverdichtung analog zum Trinkwasserverbrauch zunehmen (siehe Kapitel I.1.6.2). Das öffentliche Kanalnetz kann das aus dem vorliegenden Plangebiet anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

I.1.6.6 Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 HBO und den technischen Regeln nach dem Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW). Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 BauNVO.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz sichergestellt. Der Löschwasserbedarf zukünftiger Gebäude entspricht dem Bedarf der umgebenden Bebauung, sodass keine über die bestehende Situation hinausgehenden Löschwasseranforderungen entstehen. Durch die vorliegende Planung ändert sich die maßgebliche Einstufung zum Löschwasserbedarf (Grundsatz) gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht. Im Bedarfsfall können im Rahmen der Objektplanung weitere Anforderungen seitens des Abwehrenden Brandschutzes gestellt werden (z.B. ergänzende Löschwassereinrichtungen für den Objektschutz).

Der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ist aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraße ohne Schwierigkeiten möglich. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Diese Werte entsprechen auch den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

Sofern Gebäude errichtet werden sollen, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen. Einzelheiten zum Brandschutz sind im Rahmen der konkreten Bauvorlagen ab-

zustimmen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung steht den Anforderungen des baulichen Brandschutzes nicht entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

I.1.6.7 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIB des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ (WSG-ID 432-096). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, steht der geplanten Nutzung der Flächen aber nicht grundsätzlich entgegen. Aufgrund der kleinteiligen Änderungsplanung sind Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebietes durch die Planung von Wohngebietsflächen nicht zu erwarten.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

I.1.6.8 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

I.1.6.9 Gartenbrunnen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

I.1.6.10 Starkregenereignisse

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich in der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie mit dem Starkregenhinweis-Index „Mittel“ versehen ist. Im Sinne einer allgemeinen Anstoßwirkung wird darauf hingewiesen, dass das gemeindliche Kanalnetz nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert ist. Straßen könnten daher ggf. zeitweise bis zu mehreren Dezimetern hoch überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser könnte ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und könnte zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke sollte daher so geplant werden, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Die Anhebung bzw. Ausrichtung der Erdgeschosshöhe für die geplanten baulichen Anlagen um eine Stufe „über Gelände“ würde z.B. einen deutlich höheren Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen bieten. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge von Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Gemeinde Groß-Zimmern verlangt werden.

I.1.7 Baugrund und Bodenschutz

Zum Baugrund und Bodenschutz werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird darauf hingewiesen, dass je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage eventuell vor Planungs- bzw. Baubeginn weitere, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß

DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) bzw. DIN EN 1997 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserverhältnisse erforderlich werden können.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ mit den überarbeiteten Zuordnungswerten des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. ab dem 01.08.2023 die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten sind.
- Bei dem Bereich des Wohngebietes „Alten Ziegelei“ handelt es sich um eine Altfläche (Altstandort), die in der Altflächendatei des Landes Hessen unter der ALTIS-Nummer 432.011.010-001.168 erfasst worden ist. Für die Altfläche wurde nach umfangreichen Beprobungen und Analysen eine Entsorgungs- und Sanierungskonzeption erstellt und mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Die entsprechenden Umsetzungen erfolgten in enger Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde. Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

I.1.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung sind der Gemeinde keine Bodendenkmäler bekannt. Auch wenn denkmalwerte Bodenfunde im Plangebiet bislang nicht bekannt sind, wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Ske-

lettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

I.1.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist ca. 250 m von der nächstgelegenen klassifizierten Straße, der Darmstädter Straße (Landesstraße L 3115) im Norden, entfernt. Aufgrund dieses Abstandes sowie der dazwischenliegenden Bestandsbebauung mit entsprechender Abschirmwirkung ist nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen des Planbereiches durch Verkehrslärm auszugehen. Auch das Wohnen ggf. störende Nutzungen (z.B. Lärm emittierende Gewerbebetriebe) befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Wohngebietsflächen vor Lärm sind daher nicht erforderlich.

Besondere Staubemissionen oder Erschütterungen sind im Umfeld des Plangebietes nicht festzustellen. Diesbezügliche Anforderungen sind daher nicht zu bestimmen.

Wesentliche Immissionen aus dem Plangebiet auf umliegende Nutzungen sind aufgrund der Festsetzung von Wohngebietsflächen nicht zu erwarten.

I.1.10 Artenschutz

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in vorliegenden Bebauungsplanänderung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine diesbezügliche Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt und in der Planung berücksichtigt.

In der Artenschutzprüfung (siehe Anlage 4) werden seitens des Fachgutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tier- und Pflanzenarten als Gesamtübersicht aufgeführt. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Die erforderlichen Maßnahmen und zusätzlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die aufgeführten Maßnahmen und Empfehlungen werden hinsichtlich der Berücksichtigung im Bebauungsplan nachfolgend erläutert. Ergänzend dazu wird auf die Herleitung der Maßnahmen in der Artenschutzprüfung verwiesen.

Nach der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie dem Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen bzw. der dazugehörigen Erläuterung kann das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden.

I.1.10.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 01 Habitatschutz: *Für die an das jeweilige Baufeld angrenzenden Biotopflächen ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Daher sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 vorzusehen, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Die Art der Umsetzung wird durch die ÖBB festgelegt, kontrolliert und dokumentiert.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum bauzeitlichen Habitatschutz ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird daher im Bebauungsplan als textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Daher sind während der Bauzeit entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzäune o.ä.) vorzusehen. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der an den Planbereich angrenzenden Biotopflächen Rechnung

getragen. Diese Vermeidungsmaßnahme ist im Rahmen der Bauausführung relevant und ist unter Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 durchzuführen. Die Ökologische Baubegleitung hat eine Vollzugsdokumentation bei der Gemeinde Groß-Zimmern und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorzulegen, aus der auch die Art der Schutzmaßnahmen hervorgeht. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen relevante und deshalb in der Festsetzung benannte DIN 18920, die damit den Inhalt dieser Festsetzung konkretisiert und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflusst, im Bauamt der Gemeinde Groß-Zimmern eingesehen werden kann.

V 02 *Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen). Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich. Weitere Hinweise zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, 3., überarbeitete Auflage (Rössler, M. et al., 2022) zu entnehmen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Gleichzeitig wird damit auch die aktuelle Novelle des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, d.h. des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) aufgegriffen, in dessen § 37 grundsätzliche Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen getroffen werden. Um das Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren, ist daher bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % auf spiegelndes, klares Glas zu verzichten und stattdessen beschichtetes Glas (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG, Remshalden) zu verwenden oder auf die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zurückzugreifen, sodass die Scheiben für Vögel sichtbar werden. Die Verwendung der exemplarisch genannten Ornilux-Fenster hat den Vorteil, dass deren Beschichtung für das menschliche Auge kaum sichtbar ist, für Vögel allerdings schon. Beschichtete Fenster sind üblicherweise teurer, weshalb auch die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zugelassen werden. Diese sind günstiger, jedoch nicht nur für Vögel, sondern in der Regel auch für den Menschen wahrnehmbar, wodurch der „freie Ausblick“ durch die Fenster leidet. Als ungeeignet haben sich die früher gerne verwendeten, aufgeklebten Greifvogelsilhouetten erwiesen, da sie sich nicht bewegen und somit von Vögeln auch nicht als Gefahr wahrgenommen werden. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie die Möglichkeit, diese im Bauamt der Gemeinde Groß-Zimmern einzusehen, wird ergänzend hingewiesen, damit sich die spätere Bauherrschaft zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz der einzelnen Vogelschutzmaßnahmen informieren kann. Um Blendwirkungen zu vermeiden, aber auch aus Gründen des Orts- und Straßenbildes erfolgen auf Grundlage der Hessischen Bauordnung zudem bauordnungsrechtliche Festsetzungen, wonach Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden sind und verspiegeltes Glas bei der Fassadengestaltung nicht zulässig ist. Auf die Erläuterun-

gen zu diesen gestalterischen Festsetzungen in Kapitel I.2.6.1 wird verwiesen, mit denen gleichzeitig aber auch Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag einhergehen.

- V 03** Beschränkung der Rodungszeit: Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Ästen gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Zur Unterstützung gehölzbrütender Vögel werden im Bebauungsplan Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahme gilt damit auch für die Bäume und Sträucher, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erst im Zuge der späteren baulichen Nutzung angepflanzt werden.

- V 04** Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor dem Abschieben der Vegetationsdecke sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), müssen die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet und der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen verschoben werden. Die UNB erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme mit Regelungen zur Baufeldfreimachung ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von bodenbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Diese Vermeidungsmaßnahme ist im Rahmen der geplanten Neubebauung relevant. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und so als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung bedarf jedoch einer entsprechenden Genehmigung. Für die damit verbundenen Baumaßnahmen ist eine eventuelle Genehmigungsfreistellung im Sinne des § 64 HBO dann nicht mehr möglich. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 und unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen können vorbereitende (Erd-)Arbeiten damit aber ggf. auch während der Brutzeit zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden.

I.1.10.2 CEF-Maßnahmen¹

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine CEF-Maßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

I.1.10.3 FCS-Maßnahmen²

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine FCS-Maßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

I.1.10.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

I.1.10.5 Sonstige Maßnahmen

S 01 Ökologische Baubegleitung: Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Einsetzung einer fachlich qualifizierten Person als Ökologische Baubegleitung ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen notwendig und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

Eine Ökologische Baubegleitung ist dabei zum fachgerechten Umgang mit folgenden Maßnahmen erforderlich:

- V 01 Habitatschutz
- V 04 Regelungen zur Baufeldfreimachung (hier nur bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung)

Alle weiteren festgesetzten Artenschutzmaßnahmen sind unmissverständlich formuliert (z.B. durch die eindeutige Vorgabe eines bestimmten „Schonzeitraumes“), sodass keine besondere fachliche Kenntnis für deren Umsetzung erforderlich ist. Selbstverständlich steht es jedem frei, sich eine fachliche Beratung einzuholen, weshalb im Zusammenhang mit der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auch empfohlen wird, schon vor der Durchführung von Baumaßnahmen bzw. bei der örtlichen Absuche nach artenschutzrechtlich relevanten Arten eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.

S 02 Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum unverzüglichen Verschluss von (Probe-)Bohrlöchern ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als ver-

¹ CEF-Maßnahme = „measures to ensure continued ecological functionality“: Maßnahmen, die durch aktive, vorgezogene Maßnahmen eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen verhindern

² FCS-Maßnahme = „favourable conservation status“: Sicherungsmaßnahmen eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

bindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der genannten Tierarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

- S 03** *Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut: Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut müssen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Darüber hinaus sind bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze verbindlich standortgerechte und heimische Gehölzarten mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Begrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Die Verwendung unbehandelter Pflanzpfähle bei Baumgehölzpflanzungen ist ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, weshalb keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die Grundstückseigentümer zu erwarten sind. Aufgrund der damit einhergehenden Unterstützung diverser Hautflüglerarten wird auch diese Maßnahme verbindlich festgesetzt.

- S 04** *Minimierung von Lockeffekten für Insekten: Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen müssen staubdicht sein, die Lichtemissionen dürfen nur nach unten abstrahlen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Minimierung von Lockeffekten für Insekten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Damit wird auch die aktuelle Novelle des Hessischen Naturschutzgesetzes berücksichtigt, in dessen § 3 grundsätzliche Bestimmungen zum Schutz von Insekten und anderen wirbellosen Tierarten gegeben werden. Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung wird ergänzend festgesetzt, dass die Leuchten nur nach unten abstrahlen dürfen. Es wird im Zusammenhang mit dieser Maßnahme ergänzend empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sowie die Beleuchtung der Verkehrsflächen so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte darüber hinaus auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Diese Maßnahmen entziehen sich aufgrund der fehlenden Bestimmtheit einer Festsetzungsfähigkeit und werden daher nur als Empfehlungen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- S 05** *Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna zu vermeiden, wird empfohlen, bei Zäunen ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten. Alternativ ist bei eingegrabenen Zäunen (Schutz gegen Wildschweine) auf eine bodennahe Maschenweite von mindestens 15 cm zu achten.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen ist zur Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Klein- und Mittelsäufern (z.B. Igel) und damit zur Minimierung von Beeinträchtigungen der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna sinnvoll und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Die Zaunmaßnahme bzw. der Abschluss von Mauersockeln ist ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand

umsetzbar, weshalb mit der Festsetzung keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die Grundstückseigentümer verbunden sind. Neben den Gründen des Artenschutzes werden zu Einfriedungen auch Festsetzungen aus gestalterischen Gründen auf Grundlage bauordnungsrechtlicher Festsetzungen getroffen.

I.1.10.6 Empfohlene Maßnahmen

E 01 Verzicht auf Trassierband: *Bei allen Abgrenzungen oder Kennzeichnungen von räumlichen Grenzen ist auf den Einsatz von Trassierband (Flutterband) zu verzichten, um Plastikmüll zu vermeiden und dabei vor allem den Eintrag von Trassierbandstücken (Plastikmüll) in die umgebende Landschaft zu vermeiden. Zur sicheren Abgrenzung sind vor allem Bauzaunelemente, Holzgatter u.ä. zu verwenden; notwendige Markierungen sind durch Holzpflocke oder Markierungsfarbe herzustellen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum Verzicht auf Trassierband wurde seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Die Vermeidung von Plastikmüll wird seitens der Gemeinde Groß-Zimmern zwar grundsätzlich befürwortet, allerdings dürfte das hier betrachtete Trassierband nur einen geringen Teil des im Rahmen von Gebäudeneubauten anfallenden (und oftmals leider unvermeidbaren) Plastik-/Verpackungsmülls darstellen, weshalb die Wirksamkeit dieser Maßnahme nur marginal sein dürfte. Zudem ist fraglich, ob und wie die Umsetzung bzw. Einhaltung dieser Maßnahme an die bauausführenden Unternehmen verbindlich übertragen werden kann. Da diese Maßnahme aber zumindest einen gewissen Beitrag zur Vermeidung von Plastikmüll und für den allgemeinen Schutz der Landschaft leisten kann, wird sie im Sinne einer Anstoßwirkung und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaft als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

E 02 Quartierschaffung für Fledermäuse: *Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollten an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse wurde seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Auf dem für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstück befindet sich bisher kein Gebäude, das zum Vollzug des Bebauungsplanes abgerissen werden müsste, sodass hierdurch keine Quartierverluste für Fledermäuse entstehen. Die Maßnahmenempfehlung stellt eine weitergehende Artenhilfsmaßnahme dar und ist für die Förderung der lokalen Fledermausfauna zweckmäßig und wird daher im Sinne einer Anstoßwirkung und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaft als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

E 03 Vorhalten einer mobilen Toilette: *Zur Vermeidung einer hygienischen Belastung von Habitatkomplexen, ist es notwendig für die gesamte Zeit der Bautätigkeiten eine mobile Toilette bereit zu stellen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Vorhalten einer mobilen Toilette wurde seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Auf Ebene der Bauleitplanung ist eine entsprechende Berücksichtigung generell nicht erforderlich, da diesbezügliche Vorgaben bereits durch die Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV) auferlegt werden. Die Arbeitsstättenverordnung enthält Mindestvorschriften für die Sicherheit und

den Schutz der Gesundheit der Beschäftigten beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten, zu denen auch Baustellen zählen. Unter anderen gibt sie auch die Erforderlichkeit von Toiletten für Betriebe aller Art vor. Hierzu werden auch Regelungen für Arbeiten im Freien und auf Baustellen getroffen. Ergänzt wird die Arbeitsstättenverordnung durch die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR), welche den erforderlichen Stand der Technik, Arbeitsmedizin und Hygiene sowie sonstige gesicherte wissenschaftliche Erkenntnisse für die Sicherheit und Gesundheit der Beschäftigten beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten wiedergeben. Darüberhinausgehende Regelungen auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.

I.1.10.7 Übersicht zu den Artenschutzmaßnahmen und zu ihrer zeitlichen Relevanz

Tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen				
Art/ Artengruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp	Berücksichtigung im B-Plan
Säugetiere (allg.)	Sicherung von Austauschfunktionen	S 05	Empfehlung	Textfestsetzung
Vögel	Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten	V 02	Vermeidung	Textfestsetzung
	Beschränkung der Rodungszeit	V 03	Vermeidung	Textfestsetzung
	Regelungen zur Baufeldfreimachung	V 04	Vermeidung	Textfestsetzung mit Ausnahmeregelung
Allgemein	Habitatschutz	V 01	Vermeidung	Textfestsetzung
	Ökologische Baubegleitung	S 01	Sonstige	Textfestsetzung
	Verschluss von Bohrlöchern	S 02	Sonstige	Textfestsetzung
	Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut	S 03	Empfehlung	Textfestsetzung
	Minimierung von Lockeffekten für Insekten	S 04	Empfehlung	Textfestsetzung
	Verzicht auf Trassierband	E 01	Empfehlung	Empfehlung
	Quartierschaffung für Fledermäuse	E 02	Empfehlung	Empfehlung
	Vorhalten einer mobilen Toilette	E 03	Empfehlung	Empfehlung

Tabelle 1: Übersicht der seitens des Fachgutachters getroffenen Artenschutzmaßnahmen und Empfehlungen sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Artenschutzmaßnahmen und ihre zeitliche Relevanz												
Maßnahme	Jan.	Feb.	März	Apr.	Mai	Jun.	Jul.	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
V 01												
V 02												
V 03												
V 04												

Legende: Verbotsphase Umsetzungsphase Vorzugsphase

Tabelle 2: Zeitliche Relevanz der seitens des Fachgutachters getroffenen Artenschutzmaßnahmen

Anmerkung zu Tabelle 2: Alle Maßnahmen deren Umsetzung ohne zwingende zeitliche Relevanz für die artenschutzrechtlichen Belange der geprüften Arten ist, finden in der Tabelle keine Berücksichtigung.

I.1.10.8 Fazit der Artenschutzprüfung

Mit den vorgenannten Festsetzungen und Empfehlungen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt.

Der Fachgutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis, für die Haselmaus sowie für 23 Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für sechs Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand und eine Vogelart mit einem landesweit ungünstig-schlechten Erhaltungszustand erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung.“

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Nutzungsänderung im begutachteten Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ in der Gemeinde Groß-Zimmern kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.“

I.1.10.9 Weitere Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz, zur Artenhilfe und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes

Über die seitens des Fachgutachters in der Artenschutzprüfung genannten Maßnahmen und Empfehlungen hinaus werden zum Artenschutz bzw. zur Artenhilfe noch folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anpflanzung bienenfreundlicher Gehölze: Zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten wird festgesetzt, dass bei mindestens 75% der zum Anpflanzen festgesetzten Gehölze bienenfreundliche Arten anzupflanzen sind, welche in den entsprechenden Auswahllisten gekennzeichnet sind.
- Dachbegrünung: Gründächer haben eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So sorgen sie u.a. für eine Begrünung der Baugrundstücke, bieten Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht, und bewirken eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dachflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Daher wird festgesetzt, dass die zwingend festgesetzten Flachdächer zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen, um eine angemessene Begrünung der Dachflächen zu ermöglichen.

Zur Artenhilfe und ökologischen Aufwertung des Plangebietes werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Dem Schutz von Insekten wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein besonderes Augenmerk geschenkt, weshalb sehr ausführliche Hinweise und Empfehlungen für eine „bienenfreundliche Gemeinde“ gegeben werden. So sollten z.B. bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Daher sind die diesbezüglich bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten in den Pflanzlisten entsprechend gekennzeichnet.
- Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind. Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.
- Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen. Deshalb wird die Begrünung größerer Fassaden empfohlen und die extensive Begrünung von Flachdächern verbindlich festgesetzt.

Um darüberhinausgehend eine Sensibilisierung der Bauherrschaft sowie der Architektinnen und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes zu erreichen, werden noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzenden, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen, schon vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche nach artenschutzrechtlich relevanten Arten durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende

Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.

I.1.11 Belange der Landwirtschaft

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen, weshalb die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig betroffen sind. Letztlich wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Nutzbarmachung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale bezweckt, womit in gewissem Umfang die Neuausweisung von Baugebietsflächen im noch unbeplanten Außenbereich vermieden wird und auch landwirtschaftliche Nutzflächen verschont werden.

I.1.12 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Der Gemeinde Groß-Zimmern liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtessoll seitens des zuständigen Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

I.1.13 Klimaschutz und Energiewende

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Gemeinde Groß-Zimmern geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Wohnnutzung durch die Anforderungen des am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), durch welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) ersetzt wurde, angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder zwingender Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass die Bebauungsplanänderung nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. So wurde die Energieeinsparverordnung, wie bereits erwähnt, erst im November 2020 vom Gebäudeenergiegesetz abgelöst. Da das Gebäudeenergiegesetz auch künftig sicherlich weiter fortgeschrieben wird, ist es durchaus möglich, dass sich im Verlauf der baulichen Umsetzung des Planbereiches erneut Änderungen ergeben werden, die für ein dann anstehendes Bauvorhaben anzuwenden sein werden. Nachdem sich die Gesetzgebung somit ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff (z.B. hinsichtlich des Energiestandards eines Gebäudes) nicht zweckmäßig.

Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig. Dazu zählen z.B. die Erdwärme, die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren) und wird durch eine entsprechende Festsetzung auch aktiv unterstützt. Durch das Gebäudeenergiegesetz in der zum Zeitpunkt der baulichen Re-

alisierung gültigen Fassung ist die Nutzung erneuerbarer Energien mit einem angemessenen Anteil am Energiebedarf geregelt.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen ist (siehe diesbezügliche Erläuterungen in Kapitel I.1.6.10).

Zur Förderung der Energiewende und damit auch zum Klimaschutz werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Sinne einer nachhaltigen Versorgung mit Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sowie zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen wird festgesetzt, dass auf mindestens 25% der Dachflächen von Gebäuden Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) zu errichten sind. Hierbei wird ausdrücklich nur auf die Dachflächen von Gebäuden abgezielt, damit nicht jede einzelne bauliche Anlage, also z.B. auch jedes Garagendach, separat mit Solaranlagen belegt werden muss. Diese kleinflächigen Anlagen hätten nur einen geringen Ertrag und wären demzufolge wirtschaftlich wenig sinnvoll. Insbesondere im Hinblick auf die Herstellung von Batteriespeicher-Systemen erscheint die gebündelte Errichtung größerer Solaranlage zweckmäßiger. Durch die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen auf Gebäuden wird der Bedarf an fossilen Energien und somit auch die Kosten für die Energieversorgung reduziert. Ein pauschaler Ansatz über die „rentable“ Größe einer Solaranlage ist schwer zu finden. Die individuelle Lage bzw. Ausrichtung der Dachfläche beeinflussen die Effizienz einer Solaranlage ebenso wie die Beschattung der Fläche durch Bäume oder Nachbargebäude. Der hier festgesetzte Mindestdachflächenanteil von 25% kann jedoch bei optimaler Ausrichtung schon dazu beitragen, die Energieversorgung eines Wohnhauses autark zu gestalten. Die Solarelemente dürfen in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden, da hierdurch üblicherweise keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Dachbegrünung durch Verschattung einhergehen, sondern vielmehr ein zu schnelles Austrocknen der Fläche vermieden wird.
- Wie bereits in Kapitel I.1.10.9 ausführlich erläutert, haben Gründächer eine Vielzahl positiver Eigenschaften. Während sie beispielsweise im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dachflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Aufgrund dessen sind Flachdächer zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen.

Um über die Festsetzungen hinaus eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Ergänzend zur festgesetzten Dachbegrünung wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen, da auch hiermit eine gewisse Wärmedämmwirkung in den Wintermonaten bzw. eine reduzierte Fassadenaufheizung im Sommer einhergeht.
- Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hingewiesen. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solaranlagen etc.) auch über das gesetzlich geforderte Mindestmaß bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus empfohlen.
- In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden die erforderlichen baulichen Maßnahmen für den Einsatz von Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu treffen sind.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ wird die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ (in Kraft getreten am 22.12.2011) in einem Teilbereich überplant und ersetzt. Nachfolgend werden die zeichnerischen, tabellarischen und textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Ziel der wohnbaulichen Nachverdichtung entsprechend wird der zeichnerisch bestimmte Bereich des Geltungsbereiches mit den Kennzeichnungen „B“ als „Allgemeines Wohngebiets“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um vor allem dem Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen, werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zugelassen. Für diese Nutzungen gibt es geeignetere Standorte in der Kerngemeinde, die eine bessere Erreichbarkeit besonders für Menschen mit geringer individueller Mobilität aufweisen.

Ebenfalls zur Stärkung der Wohnfunktion werden die ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig. Hierdurch sollen die mit solchen Nutzungen im Allgemeinen verbundenen höheren Emissionen und nicht zuletzt auch das höhere Verkehrsaufkommen, durch das auch gebietsfremder Verkehr in das Wohngebiet hineingezogen würde, im Sinne der Wohn- und Aufenthaltsqualität vermieden werden.

Wohngebietsadäquate gewerbliche Nutzungen (z.B. nicht störende Handwerksbetriebe) sind damit auch weiterhin in den allgemeinen Wohngebieten zulässig, da von ihnen keine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnruhe zu erwarten ist.

I.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) angegebenen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhenbegrenzungen (maximale Höhe baulicher Anlagen) festgesetzt und orientiert sich dabei Großteils an den Festsetzungen der bereits bestehenden Gebäude im Umfeld. Mit den entsprechenden Werten soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer sozialadäquaten Siedlungsdichte Rechnung getragen werden. Zudem wird damit eine städtebaulich abgestimmte und geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet.

Aufgrund der Lage am Ortsrand ist es städtebaulich sinnvoll, die zulässige Grundflächenzahl in dem allgemeinen Wohngebiet unterhalb des Orientierungswerts für die Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,35 als Höchstmaß festzusetzen. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht damit der baulichen Dichte der Nachbarbebauungen.

Die Festsetzungen von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß entspricht der Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes und wurde unverändert für das Plangebiet übernommen.

Die ursprüngliche Höhenbegrenzung über First- und Traufwandhöhe wurde im Rahmen der vorliegenden Änderung in eine Begrenzung auf die „maximale Höhe baulicher Anlagen“ (8,0 m) geändert, da hierdurch eine eindeutige Regelung in Bezug auf die Vorgabe zur Errichtung von Gebäuden mit Flächendächern getroffen wird.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) um bis zu 2,50 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch die nutzbare Geschoss-

fläche oder das eigentliche Gebäudevolumen eingeschränkt werden. Die Fläche dieser zulässigen Überschreitung wird jedoch auf maximal 10% der realisierten Gebäudegrundfläche begrenzt, damit es nicht zu ungewollten „Technikgeschossen“ kommt, die sich über die gesamte Gebäudefläche erstrecken.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit der beabsichtigten, angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet soll vor allem der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

I.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Anzahl der Wohnungen

Für das Plangebiet ist eine Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern als Einschränkung der offenen Bauweise festgesetzt, wodurch Reihenhäuser ausgeschlossen werden. Hierdurch soll eine mit Einzel- und Doppelhäusern einhergehende Wohnqualität gesichert werden. Die Festsetzungen wurde entsprechend der Festsetzungen für die Nachbarbebauungen übernommen. Eine Einzelhausbebauung entspricht der baulichen Umgebung, wobei auch Doppelhäuser städtebaulich angemessen sind und einer maßvoll höheren Wohndichte dienen. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße soll aber eine ohnehin untypische Reihenhausbauung nicht zugelassen werden. Die Bauweise wird unabhängig davon aber auch durch die Baufenstergröße und die zu beachtenden Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung sowie dem erforderlichen Stellplatzbedarf bestimmt. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Groß-Zimmern zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen ist. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, wodurch die Anzahl möglicher Wohngebäude eingeschränkt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Die Baugrenzen werden dabei im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung festgesetzt. Zu diesem Zweck können auch geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäude- teile als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht tiefer als 1,50 m und breiter als 5,00 m sind.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird, wie bei den angrenzenden Bestandsgebäuden auch, auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

I.2.4 Stellplätze und Garagen

Es wird zur Freihaltung der jeweils rückwärtigen Gartenbereiche festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur in einer Grundstückstiefe bis maximal 15 m, gemessen ab Grenze der anbaufähigen Erschließungsfläche, zulässig sind. Garagen müssen zudem auf der Seite ihrer Einfahrt einen Mindestabstand von 3,00 m zu den öffentlichen Erschließungsflächen aufweisen. Mit dieser Planung werden angemessene Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken ausgewiesen, sodass ein Stellplatznachweis problemlos gelingen sollte. Auf die Einhaltung der Bestimmungen des § 6 HBO (Abstandsflächen und Abstände) und das Rücksichtnahmegebot wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

I.2.5 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan werden - unter anderem neben den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.10) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Um eine dauerhafte Begründung des Plangebietes zu gewährleisten, sind alle Pflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestor-

bene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind dementsprechend nachzupflanzen.

- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind standortgerechte und heimische Gehölzarten mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Durchgrünung der Baugrundstücke zu erhalten. Zur Erleichterung für die Bauherrschaft sowie die Architektinnen und Architekten werden in diesem Zusammenhang geeignete Gehölzarten aus einer Auswahlliste empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist im Übrigen nicht zulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind, durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.
- Um die Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, ist auf den Baugrundstücken je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume und Bäume, die aufgrund anderer Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen sind (z.B. aufgrund der Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen), sind hierauf anzurechnen. Von einer festen Verortung von Baumpflanzungen in Form einer lagegenauen zeichnerischen Festsetzung von Bäumen wird vorliegend abgesehen. Durch die textliche Festsetzung wird einerseits eine angemessene Durchgrünung vorgegeben, andererseits aber auch eine flexible Garten- und Grundstücksgestaltung ermöglicht. In diesem Zusammenhang ergeht jedoch der Hinweis, dass bei Gehölzpflanzungen im Bereich von Nachbargrenzen im Hinblick auf die Pflanzabstände das Hessische Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) zu beachten ist.
- Gründächer tragen ebenfalls zur Begrünung der Baugrundstücke bei, weshalb Flachdächer zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind (siehe weitergehende Erläuterungen in Kapitel I.1.10.9). Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen, um eine angemessene Begrünung der Dachflächen zu ermöglichen.
- Um weitere „Grün-Akzente“ zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes zu setzen, wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen aus einer Liste empfohlener Gehölzarten zu bepflanzen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass), in dem die das Vorhaben betreffenden grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und konkretisiert werden. Der Freiflächenplan hat zudem die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen An- bzw. Nachpflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünter Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

I.2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Zum Schutz des Orts- und Straßenbildes sowie aus gestalterischen Gründen werden noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

I.2.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Als zulässige Dachform werden Flachdächer vorgegeben. Diese Dachform entspricht dem aktuell modernen Baustil und ermöglicht gleichzeitig die verpflichtende Ausführung einer extensiven Dachbegrünung. Die Dacheindeckung kleinerer Nebendächer (Erker, Vordächer) können auch mit matten, nicht spiegelnden Dachmaterialien ausgeführt werden.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen), sind zulässig, da diese ortsbildtypisch sind.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, aber auch aus Gründen des Orts- und Straßenbildes, sind Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden (siehe in diesem Zusammenhang auch die Erläuterungen zur artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V 02 zur Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten in Kapitel I.1.10.1). Verspiegeltes Glas wird bei der Fassadengestaltung aus den gleichen Gründen ebenso nicht zugelassen, wie Farbgebung hoher Leuchtkraft bzw. Signalwirkung, weshalb für die Fassaden ausschließlich gedeckte Farben zulässig sind.

I.2.6.2 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Wohngebietes zu gewährleisten. Deshalb sind als Einfriedungen zunächst nur Hecken und Zäune zulässig. Zäune sind wiederum ausschließlich aus Holz zulässig, die aufgrund der natürlichen und ortsüblichen Materialien einen offenen Charakter erhalten. Hecken sind mit einer ausgewogenen Mischung standortgerechter und heimischer Gehölzarten ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die regionaltypische Begrünung des Plangebietes fördern. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist hingegen nicht zulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch bzw. heimisch sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Tierarten haben.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist sowohl aus gestalterischen Gründen als aus Gründen des Artenschutzes (Sicherung von Austauschfunktionen S 05, siehe Kapitel I.1.10.5) nicht zulässig. Als Ausnahme können Naturstein-Trockenmauern sowie Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente bis 0,80 m Höhe zugelassen werden, wenn im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 15 cm und einer Breite von mindestens 20 cm vorgesehen werden, da diese insbesondere als Lebensraum von Eidechsen einen ökologischen Nutzen aufweisen und mit den vorgegebenen Durchlässen auch weiterhin einen Wechsel von Kleinsäugern (z.B. Igel) ermöglichen. Durch die Höhenbeschränkung wird zudem das Straßenbild geschützt und der offene Charakter gewahrt. In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass Natursteinmauern im Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit nicht zulässig sind.

I.2.6.3 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse auf den Baugrundstücken sind aus gestalterischen, aber auch aus hygienischen Gründen einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben, um diese gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung abzuschirmen und damit die Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

I.2.6.4 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern, sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dauerhaft als ökologisch wirksame begrünte Flächen herzustellen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z.B. Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc.) benötigt werden.

Damit die in Mode gekommenen, aber aus ökologischer Sicht unerwünschten Steingärten verhindert werden, ist die Herstellung von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ausschließlich für Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen zulässig. Die Anlage von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächeneignung als Habitat für wildlebende Arten, vor allem von Insekten. Diese Festsetzung entspricht somit auch der aktuellen

Novelle des Hessischen Naturschutzgesetzes, wonach § 35 Abs. 9 HeNatG folgendes bestimmt:
„Es ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung.“

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht zwingend erforderlich. Veränderungen an den Grenzen von Grundstücken können durch Teilungsvermessungen und notarielle Verträge geregelt werden.

Alternativ dazu besteht aber auch die Möglichkeit, eine vereinfachte Baulandumlegung nach §§ 80-84 BauGB zur Regelung der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse durchzuführen. Bei diesem Verfahren handelt es sich um ein gesetzlich geregeltes Verfahren, für das keine Notarverträge sowie Teilungsgenehmigungen notwendig sind.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine ergänzende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher formal nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt (siehe Kapitel I.2.5). Die Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch angemessen berücksichtigt und gegenüber dem heutigen Zustand nicht wesentlich anders oder mehr beeinträchtigt.

Die bisher geltende 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt auf der geplanten Wohnbaufläche „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ fest. Durch eine Reduzierung dieser Gehölzflächen und eine Erweiterung der überbaubaren Flächen im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung sollen die Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Wohngebiets als Nachverdichtungspotenzial aktiviert werden.

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets wurde eine entsprechende Bestandskartierung vorgenommen und ergänzend erläutert (siehe Anlagen). Darüberhinausgehend wurde eine Bilanzierung in Anlehnung an die „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben“ (Kompensationsverordnung - KV) in der Fassung vom 26. Oktober 2018 zur Kontrolle der Abhandlung von Eingriff und Ausgleich im vorliegenden Plangebiet vorgenommen. Die direkte, flächenbezogene Gegenüberstellung von fiktivem Bestand mit 30.072 BWP und Planung mit 10.784 BWP ergibt einen Biotopwertverlust in Höhe von 19.288 Biotopwertpunkten. Da dieses Defizit innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann, wird der Biotopwertverlust durch den Ankauf von Ökopunkten bei der Ökoagentur der Hessischen Landgesellschaft (HLG) kompensiert. Auf die diesbezüglichen Ausführungen zur Erläuterung der Umweltbelange sowie der Bilanzierung wird verwiesen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das vorliegende Plangebiet befindet sich innerhalb der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“, weshalb bereits ein entsprechendes wohnbauliches Baurecht vorhanden ist. Dieses wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung im Hinblick auf eine Optimierung der Wohnbauflächen und der Schaffung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale angepasst und verbessert. Durch Pflanzmaßnahmen kann der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden und eine Begrünung des Plangebiets gewährleistet werden.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor, da das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung liegt, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen werden ebenfalls nicht tangiert. Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Für weitere Erläuterungen siehe Kapitel I.1.3.4.

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen sind. Für nähere Erläuterungen zu den (Risiko-)Überschwemmungsgebieten siehe Kapitel I.1.3.5.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ (WSG-ID 432-096). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, steht der geplanten Nutzung der Flächen aber nicht grundsätzlich entgegen. Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebietes sind durch die Planung von Wohngebietsflächen nicht zu erwarten.

Gemäß dem Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen bzw. der dazugehörigen Erläuterung sowie der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (siehe Anlage 4) kann das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden. Auch Vorkommen geschützter Tierarten werden aufgrund der in der Planung berücksichtigten Artenschutzmaßnahmen nicht wesentlich betroffen. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel I.1.10 wird verwiesen.

Es werden aufgrund der beabsichtigten Nachverdichtung des bereits bebauten Innenbereiches keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß-Zimmern hat in ihrer Sitzung am 09.06.2026 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ in der Kerngemeinde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bauleitplanung wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Begriff der Innenentwicklung erfasst nur solche Bebauungspläne, die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung sowie zum Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. Vorliegend wurden Flächen zur Nutzbarmachung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale sowie zur städtebaulich geordneten Entwicklung von Wohngebietsflächen überplant. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere die Aspekte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens waren somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß-Zimmern am 09.06.2026 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 06.07.2026 bis einschließlich 07.08.2026, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 25.06.2026 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 29.06.2026 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 07.08.2026 gegeben.

Alle im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise sind anschließend durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß-Zimmern zu bewerten und es ist ein Beschluss über den Planungsfortschritt zu fassen. Die Begründung wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.