

Gorxheimertal
Ortsteil Gorxheim

**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
"Mühlwiese"**

Begründung
Stand: März 1996

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Gorxheimertal hat im Ortsteil Gorxheim für den Bereich "Mühlwiese" die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Es handelt sich um ein im Ortskern liegendes Gebiet, das sich aufgrund gewerblicher Verlagerung bzw. Neugründung im Wandel befindet. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die sowohl die gewerblichen Umstrukturierungen als auch den weiteren Ausbau der Wohnfunktion berücksichtigt.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 66) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 118 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655 - 706) in den Bebauungsplan eingebracht.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309 II 881 - 17, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994, GVBl. I, S. 775) berücksichtigt.

Wasserwirtschaftliche Belange werden gemäß Hessischem Wassergesetz (HWG) vom 22.01.1990 (GVBl. I, S.114 - 154) i.V.m. dem gem. Erlaß des HMI und des HMLULF vom 07.09.1983 berücksichtigt (St. Anz. 39/1983 S 1892).

§ 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) regelt, daß alle Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten gefunden werden, sofort dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden mitzuteilen sind.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von rund 440 m x 65 m (ca. 3 ha) zwischen der L 3257 (Hauptstraße) und dem Baugebiet im "Gorxenbuckel". Östlich wird es von dem Kinderspiel- und Sportplatz, westlich von der Straße "Im Gorxenbuckel" begrenzt.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit in folgende Nutzungsbereiche differenziert:

- a) Wohnbauflächen
- b) gewerbliche Baufläche
- c) Dorfgebiet
- d) Fläche für den Gemeindebedarf
(Feuerwehr, Turnhalle)
- e) Fläche für die Landwirtschaft

Die Planung steht in Übereinstimmung mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Danach werden die Wohnbauflächen erweitert, die gewerbliche Baufläche näher definiert bzw. im Westteil in Mischgebiet umgewandelt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden z. T. zu Wohnbauflächen bzw. zu Mischgebieten umgewandelt.

Eine größere bestockte Hangparzelle wird als private Grünfläche (Zweckbestimmung Gehölzfläche) festgesetzt.

5. Bestandsanalyse

5.1 Gebietstypisierung

Die Gemeinde Gorxheim liegt in einem schmalen Tal, ca. auf 160 m ü. NN. Die Berghänge steigen beidseitig bis auf ca. 320 m und 420 m ü. NN an.

Der Planungsraum kann aufgrund der unterschiedlichen gegenwärtigen Nutzung und der topographischen Verhältnisse in zwei unterschiedliche Bereiche eingeteilt werden:

Einen relativ ebenen Bereich, südlich der L 3257 mit zwei- bis viergeschossiger Bebauung, die von Zier- und Nutzgärten umgeben ist und einen südlich anschließenden, teilweise recht steilen Hang, der mit Ausnahme von zwei Wiesenstücken im Westen und in der Mitte, dicht mit verschiedenen Baum und Straucharten bewachsen ist.

Von Ost nach West fällt die Talsohle auf einer Länge von 300 m um ca. 3 m ab.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzt im Süden das Baugebiet zum "Gorxenbuckel" und anschließend eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wiese an. Nördlich der Landesstraße erstreckt sich unmittelbar nach der Straßenrandbebauung ein großes Waldgebiet.

5.2 Bestandsanalyse Landschaft

Die Hausgärten bestehen z. T. aus Nutzgärten und weisen Obstgehölze und Beerenobst auf. Westlich der Vereinsgaststätte liegt zwischen zwei Wohnhäusern ein völlig verwilderter Brennesselgarten mit u. a. kleinen, alten Obstbäumen und Flieder. Besondere Arten wurden nicht gefunden.

Zum Bestand gehörte auch eine zentrale große Wiese von über 3 100 m² mit einer Baumreihe, auf der ein Einkaufsmarkt errichtet wurde und auf welcher zur Ostseite ein Wohnhaus mit Garten entstehen soll.

Die Glatthaferwiese besaß als Lebensraum in Verbindung mit dem Hangwald Bedeutung. Am Hangfuß locker stehende Röhrichtpflanzen zeigen Sickerfeuchte an.

Bezüglich des Landschaftsbildes bot die Wiese am Rand der fast durchgehend bebauten Straße einen freundlichen, auflockernden Ausblick mit dörflichem Charakter.

An der Vereinsgaststätte, der Feuerwehr und der Turnhalle liegen große z. T. neu gepflasterte versiegelte Flächen. Der Sportplatz selbst ist ein Rasenplatz. Er ist auf der Talseite umgeben von einer monumentalen Drahtschotterkastenanlage, auf der sich die erste Pioniervegetation ansiedelt, u. a.:

Zwergstorchschnabel	<i>Geranium pusillum</i>
Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>
Kohlgänsedistel	<i>Sonchus oleraceus</i>
Mauerdoppelsame	<i>Diploaxis muralis</i>

Der steile Hang besteht im Westen aus einer quadratischen Glatthaferwiese mit drei Obstbäumen. Südlich des östlich folgenden Anwesens herrschen Gemüsegärten auf Terrassen am Steilhang vor. Im Bereich der Holzhandlung beginnt der Wald mit buschartigen Zwischenstücken. Von den anschließenden Gärten gehört nur die untere Baumreihe zum Planungsgebiet. Östlich der Gärten folgt (wieder im Gebiet) eine verwilderte Waldwiese von fast 1 000 m², mit Gräsern und Waldstauden bewachsen (u. a. mit Rotem Straußgras [Magerkeitszeiger], aber auch mit Brennesseln [Nährstoffzeiger], vermutlich handelt es sich um Auswaschungen und Ablagerungen am Hang). An die Waldwiese grenzt ein größeres Waldstück, das über 130 m weiter nach Osten reicht. Baumbestand am gesamten Hang:

Bäume:

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eiche	<i>Quercus spec.</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Buche	<i>Fagus silvatica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Apfel	<i>Malus silvestris</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>

Sträucher

Salweide	<i>Salix caprea</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rose	<i>Rosa spec.</i>

(letztere stammt wohl aus den Zeiten, da das Gelände noch lichter bewachsen war).

Krautschicht u. a.:

Kleinblütiges	
Springkraut	<i>Impatiens parviflora</i>
Drüsiges Springkraut	<i>Impatiens glanduliflora</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hain-Rispengras	<i>Poa nemoralis</i>
Gundermann	<i>Glechoma hederaceum</i>
Goldnessel	<i>Lamium galeobdolon</i>
Giersch	<i>Aegopodium podagraria</i>
Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Echte Nelkenwurz	<i>Geum urbanum</i>

am Hangfuß wenige Exemplare von:

Aronstab	<i>Arum maculatum</i>
----------	-----------------------

Daher sollten am Hangfuß keine weiteren Mauern mehr errichtet werden.

5.3 Bestandsanalyse Bebauung

Gorxheim hat sich aufgrund der topographischen Situation in der engen Tallage als Straßendorf entwickelt. Wegen der beengten Verhältnisse werden zunehmend die Hangflächen für neue Bebauung beansprucht.

Das Planungsgebiet liegt ortsmittig im Bereich der Talsohle und ist bereits zu großen Teilen bebaut. Die Bebauung umfaßt von West nach Ost folgende Gebäude:

- a) 1- bis 4geschossige Wohnbauten mit z. T. landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Nebengebäuden und Anbauten
- b) große Lagerhallen und Werkstattgebäude eines Holzhandels
- c) eine große Obstwiese, wird z. Z. mit einem Einkaufsmarkt bebaut
- d) 1- bis 2geschossige Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken
- e) öffentlicher Bereich mit Vereinsgaststätte (1geschossig), Feuerwehr (2geschossig) mit Garagenanbau sowie Turnhalle mit anschließendem Sportplatz und Kinderspielplatz.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die nördlich gelegene Hauptstraße. Feuerwehr und Turnhalle werden über eine den "Talbereich" querende Stichstraße erreicht. Die Stichstraße geht im Bereich der Gebäude in zwei monoton wirkende Platzräume über.

Der entlang des Sportplatzes verlaufende Bach fließt in einem beidseitig gemauerten Bachbett und ist ab Parzelle 39/51 in Fließrichtung verrohrt.

6. Leitbild

Für die Teilaspekte Landschaft, Bebauung und Erschließung leiten sich gemäß der unter den Punkten 4. und 5. dargestellten Voraussetzungen folgende Ziele ab:

6.1 Leitbild Landschaft

Teilbereiche A - G

Gärtnerisch angelegte Bereiche von bebaubaren Grundstücken sowie straßenbegleitende und Platzbäume.

Entlang des verrohrten Bachlaufes ist auf den Grundstücken der Teilbereiche B und F vollständig, im Teilbereich A weitgehend ein Grünstreifen von mind. 5 m freizuhalten. Er dient zur Aufnahme von Uferbegleitgrün bei einer späteren Renaturierung und Öffnung des Bachlaufes.

Bereich F (Einkaufsmarkt) ist mit Bäumen zur Straße und zum Nachbargrundstück abzapflanzen.

Die Freiflächen im Bereich der Turnhalle und der Feuerwehr sind grünordnerisch zu gestalten.

Bei notwendigen Gehölzabgängen, z. B. in überbaubaren Flächen oder in geplanten Zufahrtsbereichen sind Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorzunehmen.

Bei Neu- oder Ersatzpflanzungen sind standorttypische
Bäume gemäß Pflanzliste A - G zu wählen:

Pflanzliste Teilbereiche A - G

Bäume

Obstgehölze wie

Apfel, Kirsche, Birne,

Birke

- *Betula pendula*

Walnuß

- *Juglans regia*

Winterlinde

- *Tilia cordata*

Ahorn

- *Acer spec.*

Sträucher vorwiegend einheimische

standortfremde, exotische Zier-
sträucher sollten nicht gepflanzt wer-
den

Holunder

- *Sambucus nigra*

Europ. Pfaffen-
hütchen

- *Euonymus europaeus*

Haselnuß

- *Corylus avellana*

Liguster

- *Ligustrum vulgare*

Hunds-Rose

- *Rosa canina*

Bibernell-Rose

- *Rosa pimpinelli-
folia*

Teilbereich HBach- und Verkehrsbegleitgrün

Das auf Parzelle 39/51 sich befindliche verrohrte Teilstück des Bachlaufes soll im Zuge einer späteren Renaturierung des Baches freigelegt werden. Desweiteren ist geplant, den parallel zum Sportplatz verlaufenden Bachabschnitt mit Betonmauer naturnah zurückzubauen. Die Uferzone soll wie folgt bepflanzt werden:

Pflanzliste Teilbereich H

 Bäume

Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Esche	- Fraxinus excelsior
Feldahorn	- Acer campestre
Trauben-Kirsche	- Prunus padus

 Sträucher

Ohr-Weide	- Salix aurita
Sal-Weide	- Salix caprea
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	- Ribes nigrum
Europ. Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus

Teilbereich I - J
Sport- und Spielplatz

Sport- und Spielplatz sind mit standortgerechten Pflanzen wie folgt abzapflanzen:

Pflanzliste Teilbereiche I - J

Bäume

Roß-Kastanie	- Aesculus hippocastanum
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Winterlinde	- Tilia cordata
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Marone	- Castanea sativa
Hainbuche	- Carpinus betulus

Sträucher

Holunder	- Sambucus nigra
Feldahorn	- Acer campestre
Europ. Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Sal-Weide	- Salix caprea
Hunds-Rose	- Rosa canina

Teilbereich K

Hanggehölze und private Grünfläche
(Zweckbestimmung: Gehölzfläche)

Der südlich der L 3257 liegende Hang ist hinsichtlich der Gehölzsituation zu erhalten und in regelmäßigem Turnus Pflegemaßnahmen zu unterwerfen.*

Bei Neu- oder Ersatzpflanzungen sind folgende Gehölze zu wählen:

Pflanzliste Teilbereich K

 Bäume

Hainbuche	- Carpinus betulus
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Elsbeere	- Sorbus torminalis
Vogelkirsche	- Prunus avium
Ahorn	- Acer platanoides
	- Acer pseudo-platanus
	- Acer campestre
Linde	- Tilia cordata
Erle	- Alnus glutinosa

 Sträucher

Holunder	- Sambucus nigra
Haselnuß	- Corylus avellana
Steinweichsel	- Prunus mahaleb
Europ. Spindelstrauch	- Euonymus europaeus
Sanddorn	- Hippophae rhamnoides
Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus
Brombeere	- Rubus fruticosus

* Die Gehölzfläche ist so zu unterhalten, daß eine Gefährdung der vorhandenen und geplanten Wohngebäude im Bereich B auszuschließen ist.

Teilbereich L und M

Die Erhaltung der Obstwiese und des Nutzgartenbereiches als ortsbildprägendes Merkmal wird angestrebt (L).

Die Umwandlung der Gehölzfläche in eine Obstwiese ist vorgesehen (M).

Bei Neu- oder Ersatzpflanzungen sind folgende Gehölze zu wählen:

Pflanzliste Teilbereich L und M

Bäume

Obstgehölze wie

Apfel, Kirsche, Birne,	
Birke	- Betula pendula
Walnuß	- Juglans regia
Winterlinde	- Tilia cordata
Ahorn	- Acer spec.

Sträucher vorwiegend einheimische

Standortfremde, exotische Ziersträucher sollten nicht gepflanzt werden

Holunder	- Sambucus nigra
Europ. Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Haselnuß	- Corylus avellana
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hunds-Rose	- Rosa canina
Bibernell-Rose	- Rosa pimpinellifolia

6.2 Leitbild Bebauung

Entsprechend den in Punkt 1 aufgeführten Zielen werden zusätzliche Flächen für Wohngebäude geschaffen (Teilbereiche A, B und C).

Teilbereich A

- Umwandlung von gewerblich genutzter Fläche in Wohnbauflächen, dadurch Schaffung eines Wohnhofes mit z. T. als Läden genutzten Erdgeschossen (ca. 22 neue WE)
- Geschossigkeit: max. III
- Dachneigung: mind. 45°
- Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen oder Nebengebäude in den überbaubaren Flächen oder in extra ausgewiesenen Bereichen

Teilbereich B

- Schaffung von Wohnbaufläche durch Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie Teilung von Grundstücken (ca. 2 - 4 neue WE)
- Geschossigkeit: max. II
- Dachneigung: mind. 45°
- Stellplätze, Garagen oder Nebengebäude in den überbaubaren Flächen oder in extra ausgewiesenen Bereichen

Teilbereich C

- Bestandsfestsetzung
- Geschossigkeit: max. II
- Dachneigung: mind. 45 °
- Stellplätze usw. wie D

Teilbereich D

- Schaffung eines neuen Bauplatzes als Arrondierung der Bebauung "Zum Jähen Rain" (1 - 2 neue WE)
- Geschossigkeit: straßenseitig I/hangseitig III
- Dachneigung: mind. 30°
- Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen in den überbaubaren Flächen oder in extra ausgewiesenen Bereichen

Zur besseren Einbindung und langfristigen Sicherung der gewerblichen Nutzung sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

Teilbereich E

- Festsetzung der gewerblich genutzten Fläche (Bestand)
- Verkleinerung und Neustrukturierung des Gewerbebetriebes zur Entflechtung von Wohn- und Gewerbenutzung
- Geschossigkeit: max. II
- Dachneigung: mind. 20°

Teilbereich F

- Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Mischgebiet
- Geschossigkeit: max. II
- Dachneigung: mind. 20°
- Stellplätze sind zur Straße und zu den Nachbargrundstücken hin abzapflanzen.

Die öffentlich genutzten Teilbereiche G, I, J, H sowie Teilbereich C werden in ihrem Bestand erhalten und verbessert. Zwischen Feuerwehr und Turnhalle ist ein Bereich für bauliche Erweiterungen offen gehalten. Die Freibereiche werden durch Baum- und Strauchpflanzungen gestalterisch aufgewertet.

Die gesamte Verkehrsfläche im Bereich der Feuerwehr ist als Mischverkehrsfläche auszubilden. Von besonderer Bedeutung ist dabei der Kreuzungsbereich mit der Hauptstraße. Hier wird eine Neugestaltung in Verbindung mit dem Ehrenmal und der Bachfreilegung angestrebt (z. B. Neuorientierung des Ehrenmals nach Westen, Pflasterungen und Begrünung).

Im Teilbereich K wird ein Wegerecht zugunsten der Gemeinde eingeräumt. Der Fußweg verbindet das Baugebiet "Im Gorxenbuckel" mit dem Einkaufsmarkt sowie Sportgelände und Feuerwehr.

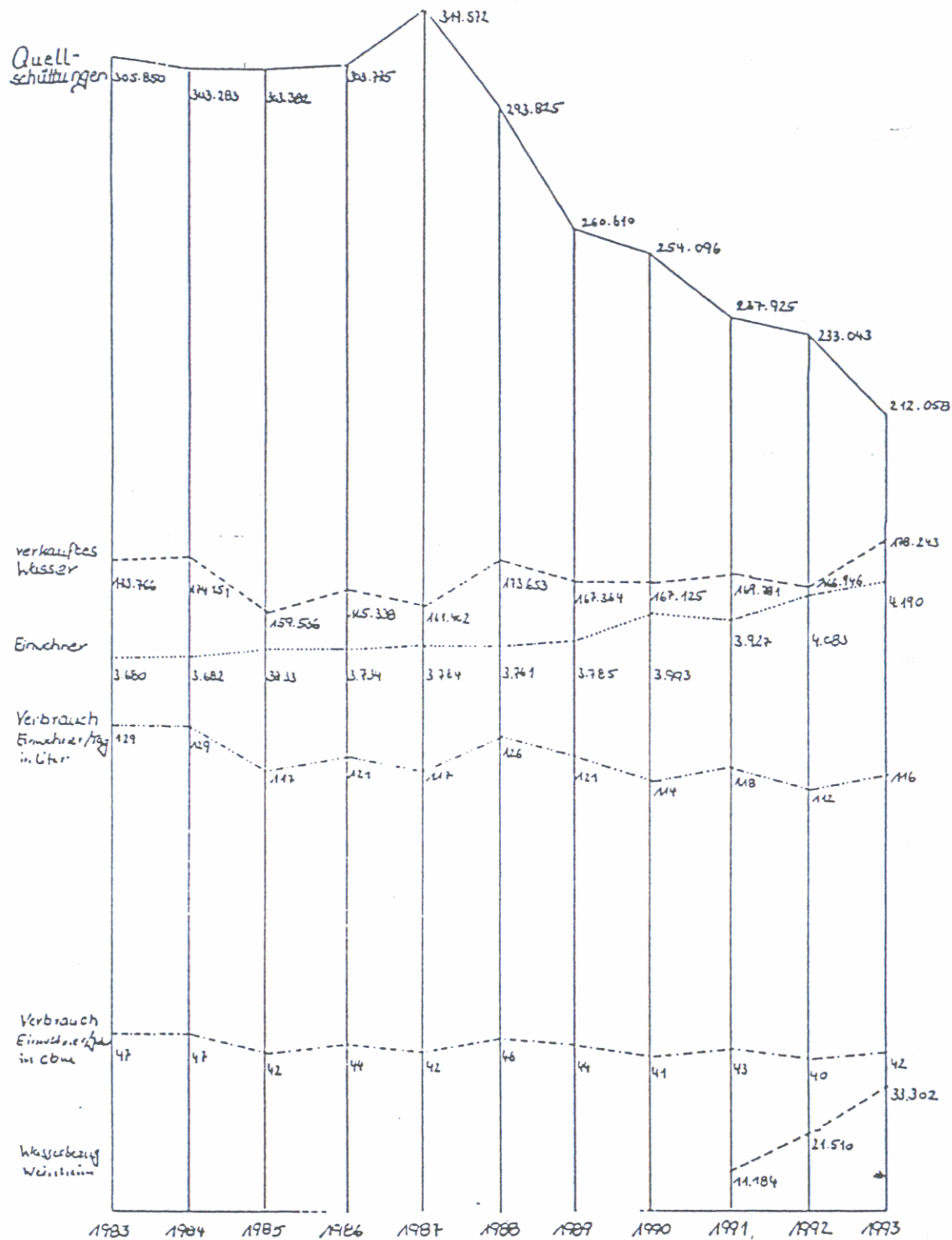
6.2.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Im Geltungsbereich werden nur geringfügige Neuversiegelungen vorgenommen (vgl. E + A-Bilanz Pkt. 7).

Wasserver- und Abwasserentsorgungskapazitäten sind über die in der Hauptstraße liegenden Leitungen bzw. Kanäle vorhanden. Die Wasserver- und Entsorgung stellt wie überall im Odenwald auch in diesem Baugebiet grundsätzlich ein Problem dar. Bezüglich der Beurteilung der Wasserqualität ist auf die Nitratbelastung des Trinkwassers hinzuweisen, die jedoch durch Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu reduzieren ist. Hier muß über einen verantwortungsvollen Umgang mit Düngemitteln in der Land- und Forstwirtschaft auf eine Verminderung des Stoffeintrages in den Untergrund und damit ins Grundwasser gezielt werden. Die Wasserqualität im Bereich Unter-Flockenbach ist nach einem aktuellen Gutachten des Büros Krimmelbein, Bad König, eher gut. Quantitativ ist das Wasserdargebot ebenfalls als ausreichend bis gut zu bezeichnen. Der Wasserverbrauch liegt mit durchschnittlich 112 - 122 l/ED und Spitzenverbräuchen von über 170 l/ED an Extremtagen im möglichen Versorgungsrahmen, der bislang zu 100 % durch Wasserversorgung in Gornheimertal selbst ausgefüllt wird (s. nachfolgende Grafik, Quelle: Bauamt Gornheimertal).

Um höheren Bedarf decken zu können, wurde mit der Stadt Weinheim rechtsverbindlich vereinbart, daß bis zu 300 m³/D an das Gemeindenetz abgegeben werden können. Mit dieser Vorsorgemaßnahme ist die Wasserversorgung als gesichert zu betrachten.

Entwicklung Wassermenge - Grafik



Quelle: Bauamt Gornheimertal

Die Abwasserentsorgung wird in einem mehrjährigen Modernisierungsprozeß planmäßig auf den Stand der Technik gebracht. Erste Maßnahmen befinden sich in Bearbeitung (Regenüberlaufbecken in Trösel und Gornheim).

Hinsichtlich der geregelten Entsorgung ist auf das jüngste Gutachten des Ingenieurbüros Golücke, Mühlthal zu verweisen, in dem mit Hilfe der SMUSI-Modellrechnung der Kapazitätsnachweis geführt wird. Die Fläche des Bebauungsplanes liegt, soweit zusätzliche Wohnhäuser geplant sind, innerhalb des Gebietes, für das die Entsorgung sichergestellt ist.

Insgesamt ist die Wasserver- und Abwasserentsorgung z. Z. als gesichert zu betrachten. Ausbau und Modernisierung sind aber, wie oben erwähnt, mittelfristig notwendig. Zur Ermittlung des aktuellen Trinkwasserbedarfs liegt dem WWA Darmstadt ein Schreiben der Gemeinde vor (Az: 610-20 Sp/Dö vom 04.08.94).

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

7.1 Rechtsgrundlagen zum Eingriff und Ausgleich

Über die bisherigen rechtlichen Grundlagen vor allem der Landesnaturschutzgesetze wurde im Mai 1993 das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz gestellt - mit einem verbindlichen neuen § 8 a - c im Bundesnaturschutzgesetz zur Eingriffsregelung.

Dieser § 8 sagt vor allem aus, daß Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage von Bauleitplänen, wie dem Bebauungsplan, auch im Rahmen des Baugebietes oder eines erweiterten oder weiteren Geltungsbereiches ausgeglichen werden müssen. Die Kosten können letztlich bei den Eigentümern geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich genutzt werden dürfen.

In den §§ 5 und 6 des Hessischen Naturschutzgesetzes finden sich Aussagen zur Eingriffsdefinition:

"§ 5 Eingriffe in Natur und Landschaft

- (1) Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild, den Erholungswert oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Als Eingriffe gelten insbesondere:

1. die Herstellung, Erweiterung, Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen ..."

zur Ausgleichsregelung

"§ 6 Genehmigung von Eingriffen

- (2) Ein Eingriff ist zu untersagen, wenn Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht auszugleichen sind. Soweit im Einzelfall aus Gründen des Gemeinwohl andere Anforderungen an Natur und Landschaft den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege überzuordnen sind, ist der Eingriff im notwendigen Umfange zu genehmigen; dabei sind die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und der Landesplanung zu beachten. Ausgeglichen ist der Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht oder neu gestaltet ist."

und zum Raumaspekt

"§ 6

(3) ... die Ersatzmaßnahmen sollen in räumlichem Zusammenhang mit dem Eingriff stehen."

Der Begriff des Ausgleichs ist im HENatG ein Rechtsbegriff, er bedeutet im Rechtssinne eine Verminderung der Beeinträchtigungen bis auf Null. Es ist darauf hinzuweisen, daß ein Ausgleich im naturwissenschaftlich ökologischen Sinne der Regel nicht zu erreichen ist, da ein "ökologisch identischer" Zustand nach dem Eingriff nicht herstellbar sein kann! Es geht daher bei einer Ausgleichsplanung um die Milderung negativer Auswirkungen auf die Landschaft und das Anbieten von Verbesserungen in anderer Form als "Ersatz".

7.2 Bestandsbeschreibung s. 5.1 Gebietstypisierung und 5.2 Bestandsanalyse Landschaft

Planungsbeschreibung s. Entwurfs-, Rechtsplan und u. a. 6.1 Leitbild Landschaft

7.3 Übersicht Eingriffe

Der am nachhaltigsten die Freiraumsituation verändernde Eingriff war bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes abgeschlossen und kann daher nicht Gegenstand der Bilanz des vorliegenden Bebauungsplanes sein. Es handelt sich um den Lebensmittelmarkt auf dem Westteil der großen Wiese mit Obstbaumreihe.

Bilanziert wird jedoch ein geplantes Wohnhaus mit Garten auf derselben Wiese. Weitere Eingriffe sind die Bebauung des Brennesselgartens und des südlichen Teils einer sehr steilen Waldwiese am Wendehammer "Zum jähren Rain". Die auf letzterem Bauplatz festgestellten beiden Bäume, Schwarzerle und Esche (Bestandsplan), wurden neben einigen anderen Bäumen in der Nähe in der Zwischenzeit gefällt (2/91).

7.4 Übersicht Ausgleich

Als "Beinahe-Ausgleich" sind der Abriß und die Neubebauung eines Teiles der Holzhandlung anzusehen. Hierbei entstehen Wohnungen und Garten auf einer vorher vollversiegelten Fläche neu.

Den Hauptausgleich bilden unter Ausschluß der Lebensmittelmarktfläche, die 34 neuen Bäume und Gehölze bei nur 10 gefälltten Bäumen (s. Rechtsplan). Der Großteil der Pflanzungen ist im öffentlichen Bereich im Osten geplant (27 Bäume und zusätzliche Gehölze). Die Grünflächen am Steilhang sowie die zu pflanzenden Bäume und Gehölze werden im Rechtsplan festgesetzt. Die Neubebauung auf dem Gebiet der Holzhandlung und die Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen gewährleisten einen angemessenen Ausgleich (s. Pkt. 7.6).

Eine positive Perspektive für das Gebiet ist die langfristig geplante Freilegung des verrohrten Grundelbaches bzw. des naturnahen Rückbaus der Befestigungen im östlichen Bereich.

7.5 Quantitativ wertendes Verfahren (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) Bewertungsmethode

Zu den Bilanzierungsansätzen mit der Gegenüberstellung von Analyse- und Prognosezustand gibt es neben der qualitativen Risikobesprechung auch ein quantitativ wirkendes Verfahren zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Wie der Begriff "Ausgleichsbilanzierung" bereits verdeutlicht, geht dieses Verfahren von der Annahme aus, daß durch entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen die durch den Eingriff verursachten Probleme am Ende formal ausgeglichen werden können. Zur Erweiterung des Flächenbedarfs für die Kompensationsmaßnahmen werden die Biotop- bzw. Nutzungstypen der durch den Bebauungsplan beanspruchten Flächen vor Beginn und nach Beendigung des zu realisierenden Bebauungsplanes aufgenommen und bestimmten Wertigkeitsfaktoren zugeordnet.

Neben dem Problem der naturwissenschaftlichen Begründbarkeit solcher Wertfaktoren, kumulativ und mittelbare Effekte sowie gesamträumliche und langfristige Wirkungen lassen sich nicht oder nur unzureichend quantifizieren, stellt sich auch die Frage der Nachvollziehbarkeit des sich über die Indexwerte ergebenden Kompensationsumfanges. Um die Subjektivität des Bewerter auf ein Minimum zu reduzieren, sollte der Forderung entsprochen werden, logisch nachvollziehbare Größen zur Beurteilung heranzuziehen.

Die vorliegende Punktebeurteilung erfolgte nach den "Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" (Hess. Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landschaft, Forsten und Naturschutz, Erlaß vom Mai 1992).

Die Wertliste ordnet Standard-Biotop-/Nutzungstypen einen bestimmten Grundwert in Punkten vor und nach dem Eingriff zu, der anschließend mit der jeweiligen Fläche multipliziert wird.

7.6 Tabelle Flächenbilanz [m²] (gerundete Angaben) und Punktbewertung
"Mühlwiese" Gorxheim

1 Code	2 Bezeichnung	3 Punkte/m ²	4 Bestand/m ²	5 Punkte (3 x 4)	6 Planung/ m ²	7 Punkte (3 x 6)
10.510	voll versiegelte Fläche	3	11.100	33.300	11.100	33.300
10.520	teilversiegelte Flächen	3	1.900	5.700	1.700	5.100
10.530	nicht versiegelte Flächen (Sport/Spielplatz)	6	3.200	19.200	3.000	18.000
11.221	strukturarme Gärten	14	1.500	21.000	3.100	43.400
11.222	struktureiche Gärten	25	1.000	25.000	800	20.000
11.225	Wiesen im besiedelten Bereich	21	2.500	52.500	1.500	31.500
03.120	Streuobstwiese (neu)	31	-	-	6.000	186.000
01.152	Gehölzsukzession auf ehem. Obstwiese	32	6.000	192.000	-	-
04.110	Einzelbäume	31	-	-	34 Stück	1.054
Summe			27.200	348.700	27.200	338.000

Fazit: Da es sich um einen Eingriff im Innenbereich handelt, wird das Defizit von rund 10.000 Punkten durch Zahlung einer Abgabe von DM 6.200 ausgeglichen (vgl. Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft vom 27.05.92).

8. Kosten

Die folgende Kostenschätzung bezieht sich auf die Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sowie den von der Gemeinde zu finanzierenden Fußweg im Planbereich H.

Die Maßnahmen zur Freilegung und teilweisen Renaturierung des Bachlaufs sind nicht Bestandteil der Kostenschätzung, da sie erst im Zusammenhang einer späteren Gesamtmaßnahme zur Bachrenaturierung erfolgen sollen.

Maßnahme	DM/Einheit (netto)	Menge	Summe DM (netto)
<u>Befestigung von Plätzen und Fußwegen</u>			
- Rückbau von Asphaltflächen	65,00/m ²	1 506 m ²	97 890
- Rückbau von Parkanlagen	39,00/m ²	287 m ²	11 193
- Pflasterungen von Plätzen und Gehwegen	110,00/m ²	900 m ²	99 000
- Herstellen von Fußwegen mit wassergebundener Decke	55,00/m ²	555 m ²	30 525
- Treppenanlagen für Fußwege	pauschal	1 Stk	16 500
<u>Pflanzmaßnahmen</u>			
- Pflanzen von Bäumen im Straßenraum mit Baumscheiben, Baumschutz und Befestigung (o = 12 - 16 cm)	2 200,00/Stk.	17 Stk.	37 400
- Pflanzen von Bäumen im Grünbereich (o = 12 - 16 cm)	440,00/Stk.	10 Stk.	4 400
- Pflanzen von Sträuchern	22,00/m ²	650 m ²	14 300
- Aufarbeitung von Böden entsiegelter Flächen, Auftragen von Mutterboden	22,00/m ²	375 m ²	8 250
<u>Möblierung und Ausstattung</u>			
- Beleuchtungskörper	2 200,00/Stk.	6 Stk.	13 200
- Bänke	440,00/Stk.	6 Stk.	2 640
- Fahrradständer	33,00/Stk.	15 Stk.	495
Summe			335 793
Gesamtsumme ca. 330 - 340 000 DM			