

Textliche Festsetzungen

(September 2012)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan „Klingenwiese“ im Ortsteil Gorxheim zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 3 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR) bestimmt. Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes im „Reinen Wohngebiet“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Maximalwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es ist ein Vollgeschoss zulässig. Ausnahmsweise kann ein weiteres Vollgeschoss im Kellergeschoss oder Dachgeschoss zugelassen werden, wenn sich das Gebäude hinsichtlich seiner Höhe in die umgebende Bebauung einfügt und nicht mehr als drei Nutzungsebenen entstehen.

Hinsichtlich der Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist die BauNVO 1990 maßgebend.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Es sind im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände bzw. offene Garagen (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens 5,0 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze und bis zu einer Tiefe von 14,0 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 14,0 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.).

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Die Niederschlagswasserversickerung ist dabei breitflächig über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung) vorzusehen. Eine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Auch bei diesen jederzeit zulässigen Form- und Pflegeschnitten darf nicht gegen die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) verstoßen werden.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) anzupflanzen.

An der Westgrenze der Baugrundstücke ist gemäß zeichnerischer Festsetzung zur Eingrünung eine mindestens zweireihige freiwachsende Hecke anzupflanzen (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m). Die Hecke soll einen 15%igen Anteil an Bäumen (Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm) aufweisen.

Für die Pflanzungen sind Gehölze unten stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Gehölzliste für Pflanzungen:

Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde	Obstgehölze in Arten und Sorten	

Straucharten:

Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Viburnum opulus	Gem. Schneeball

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf 9,50 m und die maximale Traufwandhöhe auf 6,50 m festgesetzt, jeweils gemessen über Oberkannte der fertigen Fußbodenhöhe im untersten oberirdischen Geschoss.

Die Dachform ist freigestellt. Eine maximale Dachneigung von 40° darf nicht überschritten werden.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen über 15° Neigung sind ausschließlich kleinformige Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig.

Dachflächen und Fassaden sind nicht spiegelnd oder stark reflektierend auszuführen, wobei Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren ausdrücklich zulässig sind.

Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfallbehälter sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

2. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger, Solarenergienutzung

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Errichtung von Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

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 empfohlen, Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen bzw. regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Wärmepumpen, Holzpellets etc.) zu nutzen.

3. Nutzung der Erdwärme

Die Nutzung von oberflächennaher Geothermie (Erdwärme) ist im Baugebiet möglich (laut Karte des HLUG zur Standortbeurteilung liegt das Baugebiet im hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich günstigen Gebiet).

Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

4. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

5. Bodenschutz / Baugrund / Grundwasserstände

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, 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 Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen in späteren Gartenbereichen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden 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.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV / Da 41.5), zu informieren.

6. Löschwasserversorgung

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 § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

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

7. Kampfmittelräumdienst

Der Gemeinde liegen keine Informationen bezüglich des Vorhandenseins von Bombenblindgängern oder sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung im Plangebiet vor. Soweit dementsgegen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

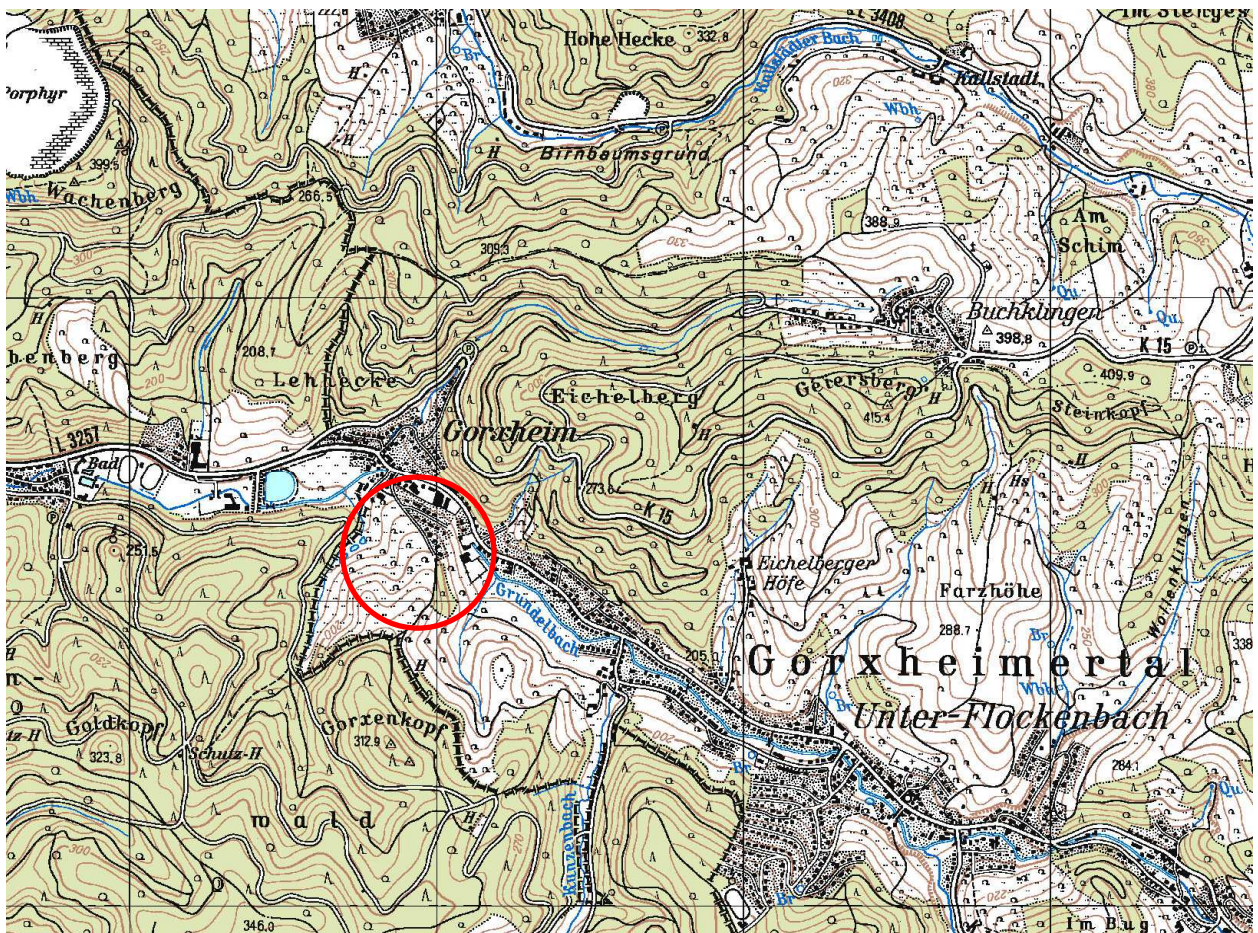
8. Regionale Herkunft von Gehölzen und Saatgut

Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölze und Saatgut, welche/s zur Begrünung der Ausgleichsflächen verwendet werden/wird, gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG aus regionaler Herkunft stammen sollen/soll.



Gemeinde Gorxheimertal

Bebauungsplan „Klingenwiese“ im Ortsteil Gorxheim



Begründung

September 2012

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Contura
Landschaft Planen
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	7
I.1.5	Erschließungsanlagen	8
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	8
I.1.7	Altlasten / Altflächen / Grundwasserverunreinigungen	9
I.1.8	Denkmalschutz	10
I.1.9	Landwirtschaftliche Belange	10
I.1.10	Belange des Klimaschutzes	10
I.1.11	Belange des Forstes	11
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen	11
I.2.2	Bauweise und Zahl der Wohnungen	12
I.2.3	Stellplätze und Garagen	12
I.2.4	Sonstige Festsetzungen	12
I.2.5	Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	13
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	13
II.	Umweltbericht	13
II.1	Allgemeines	13
II.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	13
II.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	14
II.1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	14
II.1.4	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	14
II.1.5	Angewandte Untersuchungsmethoden	15

II.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	15
II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbe- reich des Vorhabens	15
II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	15
II.2.2 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	16
II.2.3 Schutzgut Klima	17
II.2.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	17
II.2.5 Schutzgut Flora und Fauna	18
II.2.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	19
II.2.7 Schutzgut Mensch	19
II.2.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern	19
II.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	19
II.3.1 Schutzgut Landschaft	19
II.3.2 Schutzgut Boden	20
II.3.3 Schutzgut Klima	21
II.3.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	21
II.3.5 Schutzgüter Flora und Fauna	21
II.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	22
II.3.7 Schutzgut Mensch	22
II.4 Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG	22
II.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	23
II.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	23
II.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	24
II.8 Zusammenfassung	24
III. Planverfahren und Abwägung	25

Anlagen:

- Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als Flächenbilanz
- Bestandsplan zum Umweltbericht
- Erläuterungstext zu den externen Ausgleichsmaßnahmen
- Plan 1: Ausgleich E1, Bestand und Entwicklung
- Plan 2: Ausgleich E2, Bestand und Entwicklung

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Anfrage einer privaten Grundstückseigentümergeinschaft bezüglich der Schaffung von mehreren Wohnbaugrundstücken auf dem Flurstück Nr. 46/2 im Bereich „An der Klingenwiese“ in der Gemeinde Gornheimertal (Ortsteil Gornheim) entsprechend dem dargestellten Bebauungskonzept.



Die Grundstücksflächen sollen teilweise durch die heutigen Eigentümer selbst genutzt und bebaut werden, teilweise aber auch an Bauinteressenten veräußert werden. Die Wohnnutzung in diesem Bereich ist gemäß Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Gorxheimertal bereits vorgesehen und dient als maßvolle Siedlungserweiterung der baulichen Entwicklung der Gemeinde. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unbeplanten Außenbereich waren Baugenehmigungen bislang trotz Wohnflächendarstellung im FNP nicht möglich. Durch vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung der Flächen geschaffen werden.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung die Flurstücke in der Gemarkung Gorxheim, Flur 1, Flurstücke Nr. 46/2 und Nr. 49/91 (teilweise).

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen des Geltungsbereiches umfassen eine Gesamtfläche von ca. 0,47 ha. Zusammen mit der festgesetzten Verkehrsfläche von etwa 0,13 ha ergibt sich die aktuelle Fläche des Geltungsbereiches von ca. 0,6 ha. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden externe Ausgleichsflächen bestimmt, die jedoch nicht Teil des Geltungsbereiches sind, sondern durch städtebaulichen Vertrag an das Vorhaben angebunden und hierdurch öffentlich-rechtlich gesichert werden. Die Ausgleichsflächen werden von Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft bereitgestellt. Hierauf sind die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan (Tag der Rechtskraft) durchzuführen sowie die Grundstücksflächen dauerhaft entsprechend den vertraglich festgelegten Bestimmungen zu unterhalten und zu pflegen.

I.1.3 Planungsvorgaben

In dem seit 17.10.2011 rechtsverbindlichen Regionalplan Südhessen (RPS) 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist die Fläche als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ im Übergang zu einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt, obwohl die Gemeinde bereits zur Vorentwurfsplanung des RPS 2007 und auch zum Entwurf des RPS 2009 angemerkt hatte, dass die entsprechende Fläche bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächenzuwachs dargestellt ist.

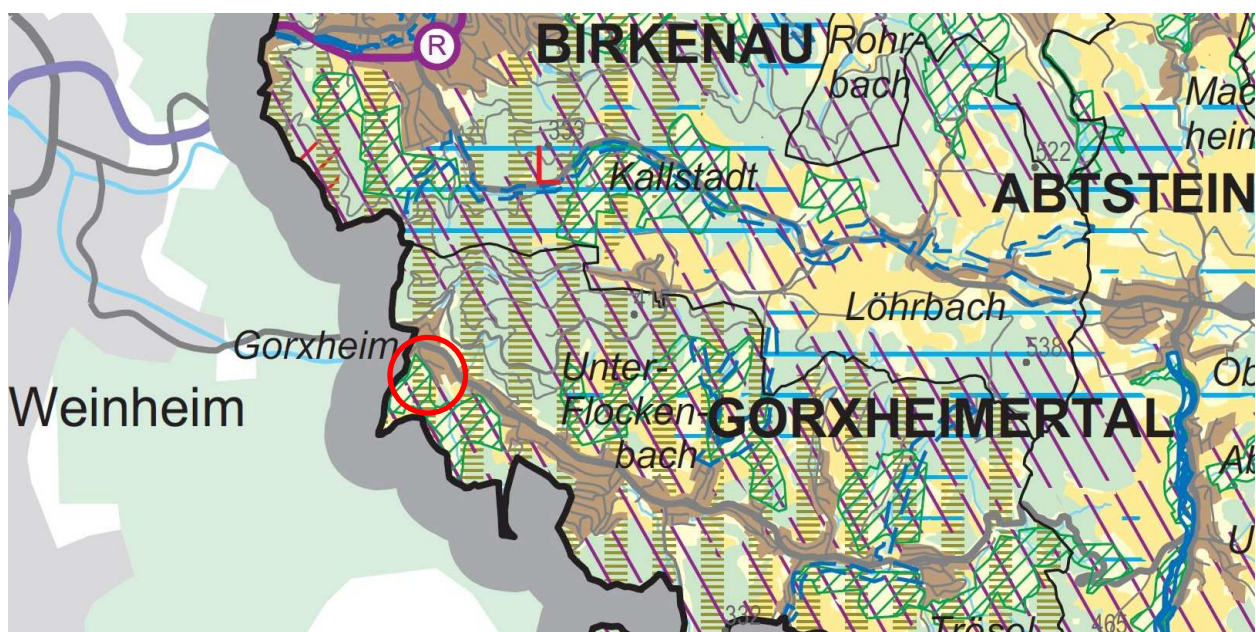


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Gornheimertal stellt das Plangebiet als „Wohnbauflächen, Planung“ dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gornheimertal (unmaßstäblich)

Der Flächennutzungsplan wurde seinerzeit mit allen betroffenen Behörden einschließlich des Regierungspräsidiums Darmstadt abgestimmt.

Entgegen des Eintrages eines „Vorranggebietes für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, geht die Gemeinde aufgrund des behördenabgestimmten Flächennutzungsplanes von einer Verträglichkeit der Planung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung aus. Folgerichtig wurden seitens der für die regionalplanerischen Belange zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, im Bebauungsplanverfahren auch keine regionalplanerischen Bedenken vorgebracht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Klingenwiese“ wird der bestehende Bebauungsplan „Im Gornenbuckel“ im Ortsteil Gornheim (rechtskräftig seit dem 05.08.1965) in einem Teilbereich der Verkehrsfläche überplant und ersetzt.

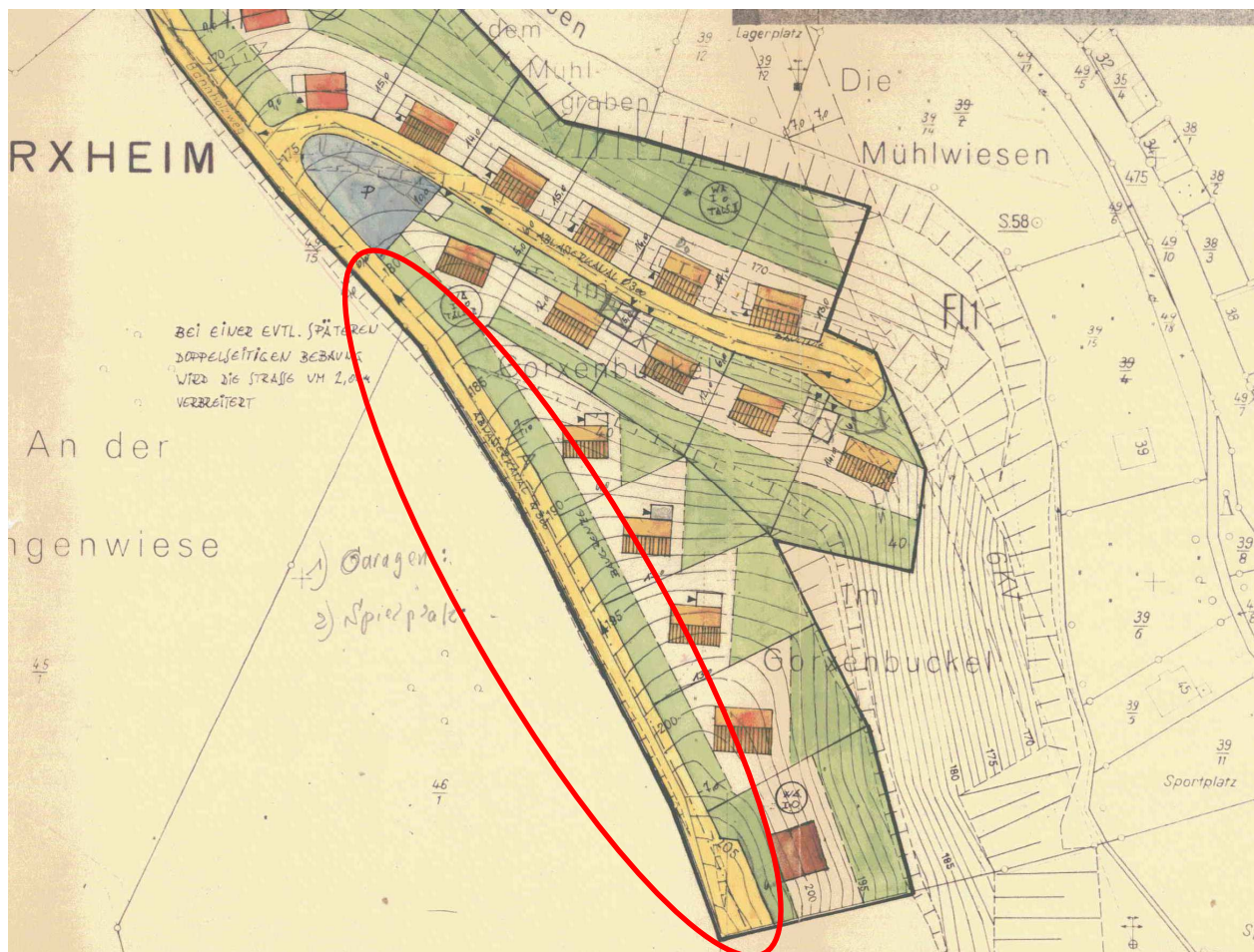


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Im Gorxenbuckel“ (unmaßstäblich)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes und außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Natura-2000-Schutzgebiete, d.h. Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete (VSG-Gebiete) sind nicht vorhanden. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im Plangebiet sind nicht bekannt.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Bei den für die geplante Bebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Weideflächen bzw. Wirtschaftswiesen. Gebäude bestehen innerhalb des Plangebietes bislang nicht.

Die benachbarte, reine Wohnbebauung entlang der Straße „Im Gorxenbuckel“ besteht aus ein- und zweigeschossigen, freistehenden Einzelgebäuden mit unterschiedlichen Dachformen. Es lässt sich auch keine einheitliche Firstrichtung entlang der Erschließungsstraße erkennen. Die bauliche Dichte der Wohngrundstücke ist gering. Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage, was bei der Bestimmung der Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen ist. Zur Sicherstellung einer umfassenden Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes ist eine geringe bauliche Dichte anzustreben, die unter den für den ländlichen Raum im Regionalplan Südhessen 2010 vorgesehenen mittleren Wohndichten liegen sollte. Eine verdichtete Bebauung soll aus ortsgestalterischen Gründen den Kernlagen vorbehalten sein.



Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist weitgehend erschlossen. Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) sind durch die Bauherren zu veranlassen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Im Gorxenbuckel“. Es ist vorgesehen, die ca. 5,50 m breite Stichstraße um 1,50 m zu verbreitern, um einen Gehweg anlegen zu können. Die Verbreiterung erfolgt unter Inanspruchnahme von Flächen des zur Bebauung vorgesehenen Grundstückes. Die Erschließungspflicht wird vertraglich auf die Eigentümergemeinschaft übertragen. Die Ausbauqualitäten sind im Rahmen einer Fachplanung festzulegen und im Rahmen der Ausführungsplanung durch die Gemeinde freizugeben. Die in der Gemeinde üblichen Erschließungsqualitäten werden eingefordert. Es entstehen der Gemeinde und auch für die benachbarten Wohngrundstücke keine planungsbedingten Erschließungsaufwendungen.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Versorgungsleitung in der Straße „Im Gorxenbuckel“. Für das Vorhaben ist keine zusätzliche öffentliche Wasserversorgungsleitung erforderlich, weil die geplante Nutzung nicht zu einer wesentlichen Zunahme des Trinkwasserbedarfes führen wird.

Der im Wohngebiet zu erwartende Wasserverbrauch kann wie folgt abgeschätzt werden:

$$8 \times 1,5 \text{ WE} \times 2,3 \text{ E/WE} \times 0,18 \text{ m}^3/\text{E} \cdot \text{d} \times 365 \text{ d/a} = \text{ca. } 1.810 \text{ m}^3/\text{a}$$

Der Trinkwassermehrverbrauch des Plangebietes ist somit geringfügig und durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde abgedeckt.

I.1.6.2 Löschwasser

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 § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

I.1.6.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

I.1.6.4 Abwasser

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Abwasseranlagen angeschlossen. Die geplanten Neubauten sind entsprechend anzuschließen.

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist, soweit aus wasserrechtlicher Sicht zulässig, vor Ort zu versickern. Niederschlagswasser aus Bereichen, die starker Verschmutzung unterliegen, ist als Abwasser über die öffentliche Abwasseranlage abzuleiten. Die benachbarten Wiesenflächen befinden sich im gleichen Eigentum wie die Baugrundstücksflächen. Ein Schaden für unbeteiligte Dritte durch ablaufendes Niederschlagswasser ist somit grundsätzlich ausgeschlossen. Bei einer GRZ von nur 0,3 stehen auf den Grundstücken ausreichende Flächen für die Nutzung (Zisternen) und Versickerung zur Verfügung. Die Festsetzung zur Versickerung ist im Bebauungsplan zwingend getroffen. Der Gemeinde und der betroffenen Grundstückseigentümergeinschaft sind die örtlichen Bodenverhältnisse bekannt. Ein aktueller Untersuchungsbedarf im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht gesehen. Die ordnungsgemäße Versickerung auf den Grundstücken liegt im Verantwortungsbereich der Grundstückseigentümer. Die Versickerung des auf Wohngrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist nach HWG nicht erlaubnispflichtig. Eine objekt- bzw. grundstücksbezogene Baugrunderkundung wird empfohlen. Hierbei sind auch die Bemessungsparameter für Versickerungsanlagen zu erkunden.

I.1.6.5 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes oder dessen näherer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Talbach liegt ca. 130 m östlich des Plangebietes, weshalb durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

I.1.7 Altlasten / Altflächen / Grundwasserverunreinigungen

Nach Kenntnisstand der Gemeinde Gornheimertal und aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich und die nähere Umgebung keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen vor. Grundwasserschäden in diesem Bereich sind ebenfalls nicht bekannt.

Aufgrund der bisherigen ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung sind auch keine entsprechenden Bodenbelastungen zu erwarten. Ein Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV / Da 41.5) zu informieren.

I.1.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden sind. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

I.1.9 Landwirtschaftliche Belange

Die Fläche für die vorgesehene Wohnbebauung geht der Landwirtschaft dauerhaft verloren. Der die Flächen bewirtschaftende Landwirt ist Miteigentümer der geplanten Bauflächen und in die Planung eingebunden. Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes festgelegten Ausgleichsflächen werden durch Mitglieder der Eigentümergemeinschaft bereitgestellt und erfahren eine Nutzungsextensivierung. Die Ausgleichsflächen wurden in enger Abstimmung mit dem betroffenen Landwirt ausgewählt und die Maßnahmen mit dessen betrieblichen Belangen in Einklang gebracht. Einzelheiten werden im Umweltbericht dargelegt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

I.1.10 Belange des Klimaschutzes

Die Belange des Klimaschutzes werden im vorliegenden Bebauungsplan aufgrund der nur geringfügigen baulichen Ergänzung im Vergleich zu anderen Bauleitplänen der Kommune nur unwesentlich betroffen. Die zusätzlich geplanten Wohnhäuser sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen der jeweils zum Zeitpunkt der Beantragung aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) zu errichten, die die Klimaschutzbelange in gerechter Abwägung zu den Belangen der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt. Weitergehende Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich, da die Anforderungen der EnEV ohnehin gelten.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geringen Nutzungsdichte sind Anlagen zur zentralen Wärmezeugung nicht wirtschaftlich darstellbar und wegen der Wärmeverluste in den Wärmetransportleitungen auch energetisch wenig sinnvoll. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren). Durch die EnEV in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung der Gebäude gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

Es sind im Bebauungsplan auch keine Gehölzanpflanzungen festgesetzt, die zu aus energetischer Sicht unerwünschten Verschattungen führen.

Die Belange des Klimaschutzes sind aus Sicht der Gemeinde im Bebauungsplan angemessen berücksichtigt.

I.1.11 Belange des Forstes

Die Belange des Forstes wurden im Rahmen eines Besprechungstermins zwischen Gemeinde, Waldeigentümer und dem betroffenen Grundstückseigentümer der geplanten Bauflächen im Fallbereich der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bäume eingehend besprochen. Der Grundstückseigentümer der Baugrundstücke bewirtschaftet selbst Waldflächen und ist insofern über die gesetzlichen Regelungen zu Haftung und Waldbewirtschaftung informiert. Die Eigentümer von Wald- und Baufläche werden die Pflege des Waldrandes im entsprechenden Bereich der Waldparzelle künftig gemeinsam vornehmen. Die gemeinsame Bewirtschaftung macht einen Erstattungsbetrag, der die eventuellen Vermögensbeeinträchtigungen des Waldeigentümers abgleiten würde, entbehrlich. Die Waldeigentümer haben der Gemeinde gegenüber keine Bedenken zur Planung geäußert.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen

Der Geltungsbereich wird im Sinne der Sicherung der hohen Wohnqualität dieses Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (z.B. Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes etc.) im Reinen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind. Mit entsprechenden Nutzungen würden ggf. Störungen der Wohnruhe einhergehen, weshalb der Ausschluss begründet erscheint. Zulässig sind jedoch übliche freiberufliche Nutzungen in Räumen von Wohngebäuden gemäß § 13 BauNVO.

Hinsichtlich der Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist die BauNVO 1990 maßgebend. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 begrenzt. Die Werte werden im Sinne einer aufgelockerten Bebauung deutlich unter den in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen festgesetzt und gewährleisten einen hohen Grün- und Freiflächenanteil auf den Privatgrundstücken. Auch diese Festsetzung dient einer der Lage am Ortsrand angemessenen Gebietsgestaltung und zudem der Gewährleistung einer hohen Wohnqualität.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird zunächst auf ein Vollgeschoss begrenzt. Ausnahmsweise kann ein weiteres Vollgeschoss im Kellergeschoss oder Dachgeschoss zugelassen werden, wenn sich das Gebäude hinsichtlich seiner Höhe in die umgebende Bebauung einfügt bzw. innerhalb der bauordnungsrechtlichen Höhenfestsetzungen bleibt und nicht mehr als drei Nutzungsebenen entstehen. Durch die Ausnahmeregelung ist eine Einbeziehung der Gemeinde und der Bauaufsicht durch das erforderliche Genehmigungsverfahren gewährleistet. Eine grundsätzlich zugelassene Zweigeschossigkeit würde durch die weiteren Nicht-Vollgeschosse ggf. zu talseitig viergeschossigen Gebäudeansichten führen, was aufgrund der Ortsrandlage mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nicht zugelassen werden soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Innerhalb dieser Baugrenzen kann die Stellung der Gebäude von den Bauherren frei gewählt werden. Hierbei kann insbesondere auch eine Südorientierung der Gebäude zur Optimierung der Solarenergienutzung erfolgen.

I.2.2 Bauweise und Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es werden einschränkend im gesamten Planbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, wobei die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. auf maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte festgelegt wird. Die entsprechenden Festsetzungen sollen Mehrfamilien- und Reihenhäuser und das von ihnen ausgehende erhöhte Verkehrsaufkommen ausschließen.

I.2.3 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gorxheimertal. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken im Plangebiet nachzuweisen. Bei einer Bebauung mit Zweifamilienwohnhäusern werden je Haus satzungsgemäß vier Stellplätze erforderlich, die in dem Bebauungskonzept beispielhaft dargestellt sind. Es ist allerdings davon auszugehen, dass nicht alle Wohngebäude zwei Wohnungen aufweisen werden, so dass die im Bebauungskonzept dargestellte Stellplatzanzahl voraussichtlich unterschritten wird.

Stellplätze sind auf den Grundstücken bis zu einer Tiefe von 14,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig und mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände bzw. offene Garagen (Carports) sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und nur bis zu einer Tiefe von 14,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Durch den Abstand zur Straße wird gewährleistet, dass die Fläche vor Garagen und Carports als Stellplatz genutzt werden kann und dass eine gute Übersicht in den Straßenraum beim Ausfahren aus der Garage bzw. dem Carport gegeben ist. Durch die Begrenzung der Grundstückstiefe, innerhalb der Stellplätze und Garagen bzw. Carports zugelassen werden, ist gewährleistet, dass die Gartenbereiche am Ortsrand von Störungen und Immissionen des ruhenden Verkehrs freigehalten bleiben.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen

Nach § 81 HBO werden Vorgaben für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht:

Die maximale First- und Traufwandhöhe baulicher Anlagen wird als Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO als Gestaltungsfestsetzung bestimmt. Die maximale Firsthöhe wird dabei auf 9,50 m und die Traufwandhöhe auf maximal 6,50 m begrenzt, jeweils gemessen über Oberkante der fertigen Fußbodenhöhe im untersten oberirdischen Geschoss. Hierdurch werden eindeutige Höhenbegrenzungen vorgegeben, die der Lage des Plangebietes in Ortsrandlage und dem Schutz des Landschaftsbildes in besonderem Maße Rechnung tragen. Diese Festsetzung zur Gebäudehöhenbegrenzung ergänzt die Ausnahmeregelung zur Zahl der Vollgeschosse sinnvoll. Das Kellergeschoss wird dann zum Vollgeschoss, wenn die entsprechende Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Damit würde das Kellergeschoss gemäß der Definition in § 2 Abs. 4 HBO zum untersten oberirdischen Geschoss, ab dem die Höhenbegrenzung gemessen werden müsste. Durch die Traufwandhöhenbegrenzung ist zudem eine angemessene Höhe für Gebäude mit Flachdächern gewährleistet.

Die Dachform ist freigestellt. Eine maximale Dachneigung von 40° darf jedoch zur Begrenzung der möglichen Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

Reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung aus Gründen der Reduzierung der Fernwirkung der Bebauung generell unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen auf den Dachflächen wegen des mit ihnen einhergehenden energetischen und hierdurch auch ökologischen Nutzens.

I.2.5 Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

In Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft wird auf den Teil II „Umweltbericht“ dieser Begründung verwiesen. Die darin ermittelten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Plangebiet selbst werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die rechnerisch bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft können durch geeignete Grüngestaltungsmaßnahmen innerhalb des Planbereiches minimiert werden. Festgesetzt werden die Durchgrünung der Grundstücke mit Bäumen sowie die Niederschlagwasserversickerung im Sinne der Minimierung von Hochwasserereignissen in den Oberflächengewässern. Zur Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild sind im Bebauungsplan bereits Eingrünungsmaßnahmen in Form einer breiten Hecke festgesetzt. Für die Eingrünung des Grundstückes und der baulichen Anlagen werden standortgerechte Gehölze festgesetzt, die entsprechend zu unterhalten und zu pflegen sind.

Ein Mindestbodenabstand der Zäune von 10 cm gewährleistet den Wechsel von Kleinsäugern im Sinne des Artenschutzes.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von oberflächennaher Geothermie (Erdwärme) im Baugebiet möglich ist. Das Plangebiet liegt in einem hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich günstigen Gebiet. Erdwärmebohrungen erfordern jedoch eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist erforderlich. Die Durchführung eines vereinfachten Umlegungsverfahrens ist vorgesehen. Hierbei sollen die zusätzlichen Erschließungsflächen (Gehweg) nach Fertigstellung durch die Eigentümergemeinschaft an die Gemeinde kostenfrei abgetreten werden.

II. Umweltbericht

II.1 Allgemeines

Der Begründung zum Bebauungsplan ist nach § 2 a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Anlass der Planung ist die Anfrage einer privaten Grundstückseigentümergemeinschaft bezüglich der Schaffung von mehreren Wohnbaugrundstücken auf dem Flurstück Nr. 46/2 im Bereich „An der Klingenwiese“ in der Gemeinde Gornheimertal (Ortsteil Gornheim).

Die Grundstücksflächen sollen teilweise durch die heutigen Eigentümer selbst genutzt und bebaut werden, teilweise aber auch an Bauinteressenten veräußert werden. Die Wohnnutzung ist im Rahmen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde bereits vorbereitet. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unbeplanten Außenbereich sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung der Flächen geschaffen werden.

Auf Teil I der Begründung wird verwiesen.

II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)

Der Geltungsbereich wird gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Innerhalb dieser Baugrenzen kann die Stellung der Gebäude von den Bauherren frei gewählt werden. Hierbei kann insbesondere auch eine Südorientierung der Gebäude zur Optimierung der Solarenergienutzung erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 begrenzt. Die Werte werden im Sinne einer aufgelockerten Bebauung deutlich unter den in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird zunächst auf ein Vollgeschoss begrenzt. Ausnahmsweise kann ein weiteres Vollgeschoss im Kellergeschoss oder Dachgeschoss zugelassen werden, wenn sich das Gebäude hinsichtlich seiner Höhe in die umgebende Bebauung einfügt und nicht mehr als drei Nutzungsebenen entstehen. Durch die Ausnahmeregelung ist eine Einbeziehung der Gemeinde und der Bauaufsicht durch das erforderliche Genehmigungsverfahren gewährleistet. Eine grundsätzlich zugelassene Zweigeschossigkeit würde durch die weiteren Nicht-Vollgeschosse ggf. zu talseitig viergeschossigen Gebäudeansichten führen, was aufgrund der Ortsrandlage mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nicht zugelassen werden soll. Darüber hinaus werden Gestaltungsfestsetzungen zur maximalen First- und Traufwandhöhe baulicher Anlagen getroffen.

Auf Teil I der Begründung wird verwiesen.

II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung alternativer Standorte zur wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde erfolgte auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Innerhalb der damaligen Überprüfungen und Bewertungen wurde die vorliegend geplante Fläche als geeignet erkannt. Aufgrund des konkreten Bauwunsches der Eigentümer im Plangebiet wird dieses mit vorliegender Planung entwickelt.

II.1.4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Gornheimertal stellt das Plangebiet als „Wohnbauflächen, Planung“ dar. Da der FNP seinerzeit mit allen betroffenen Behörden einschließlich des Regierungspräsidiums Darmstadt abgestimmt wurde, geht die Gemeinde von der Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung aus. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt als zuständiger Behörde wurden im Verfahren keine regionalplanerischen Bedenken vorgebracht.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes und außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete des Netzes Natura-2000.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Gorxheimertal, der als fertig gestellter aber nicht gemeindlich beschlossener Entwurf aus dem Jahr 2000 vorliegt, ist der Geltungsbereich im Entwicklungsplan (1:5.000) als geplante Siedlungserweiterungsfläche „W 1“ gekennzeichnet. Die Landschaftsplanerische Beurteilung in Plan und Text bewertet den Eingriff an dieser Stelle als „landschaftsplanerisch wenig bedenklich“. Demnach liegt ein „geringer Eingriff“ mit „geringem Ausgleichsbedarf“ vor.

II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Bestandserhebung der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort, hieraus abgeleitete Bewertung der faunistischen Habitateignung in Verbindung mit Zufallsbeobachtung während der Biotopaufnahme. Keine spezielle faunistische Erhebung vor Ort.
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale, rechnerische Bilanzierung analog der hessischen Kompensationsverordnung vom 01. September 2005

II.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen wurde auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2010.
- Hessische Biotopkartierung über <http://natureg.hessen.de>, Abruf am 07.02.2012.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal.
- Landschaftsplanentwurf der Gemeinde Gorxheimertal, 2000.
- Bodenkarte von Hessen 1:50.000, HLFB (1997).
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, KLAUSING (1974).

Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bislang keine Schwierigkeiten aufgetreten.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Das rd. 0,6 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gorxheim oberhalb des Grundelbachtals südlich der L 3257. Es grenzt an vorhandene Bebauung bzw. die zugehörige Erschließungsstraße „Im Gorxenbuckel“.

Der Untersuchungsraum liegt im Kristallinen (Vorderen) Odenwald, im Bereich des Eichelberg-Odenwaldes (KLAUSING 1974). Der Vordere Odenwald ist gekennzeichnet durch ein interessantes Kleinrelief, das durch ein verzweigtes Gewässernetz geprägt wird. Innerhalb dieser Mittelgebirgslandschaft liegt eine kleinräumig differenzierte Standortvielfalt vor.

II.2.2 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Ortsteile der Gemeinde Gorxheimertal haben sich entlang des Grundelbachtals in Richtung Weinheim als lang gezogene Straßendörfer entwickelt. Das Bearbeitungsgebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde unweit der Landesgrenze in etwas exponierter Lage angrenzend an bestehende Wohnbebauung und die zugehörige Erschließungsstraße.



Abbildung 6: Blick auf das Plangebiet von Nordwesten: Links die bestehende Siedlung, rechts auf der Wiese ist die Wohnbebauung geplant.

Das Gelände mit der Wiesenfläche fällt von Südosten in nordwestliche und nördliche Richtung ab. Hier schließen sich Streuobstwiesen und (potenzielle) Magerwiesenbereiche an. Die Flächen sind von der L 3257 - von Norden kommend - einsehbar, werden jedoch als Flächen im Siedlungszusammenhang wahrgenommen.

Der behördenabgestimmte Landschaftsplanentwurf aus dem Jahr 2000 stellt den Standort als Siedlungserweiterungsfläche „W 1“ dar. Die landschaftsplanerische Beurteilung bewertet den Eingriff an dieser Stelle als „landschaftsplanerisch wenig bedenklich“. Demnach liegt ein „geringer Eingriff“ mit „geringem Ausgleichsbedarf“ vor. Allerdings ist kompensatorisch eine „Eingrünung des Ortsrandes“ vorzunehmen.

Boden und Altlasten

Beschreibung und Bewertung Böden

Nach der Bodenkarte von Hessen (HLFB 1997) findet man im bislang unveränderten Teil des Plangebietes (bestehende Wiesenfläche) den Bodentyp 312: Braunerde (lößlehmarm).

Braunerden zeichnen sich durch ein mittleres bis hohes Ertragspotenzial und Nitratrückhaltevermögen aus. Im Gemeindegebiet sind Braunerden (in unterschiedlicher Ausprägung) der vorherrschende Bodentyp; Braunerde (lößlehmarm) ist im Gebiet häufig.

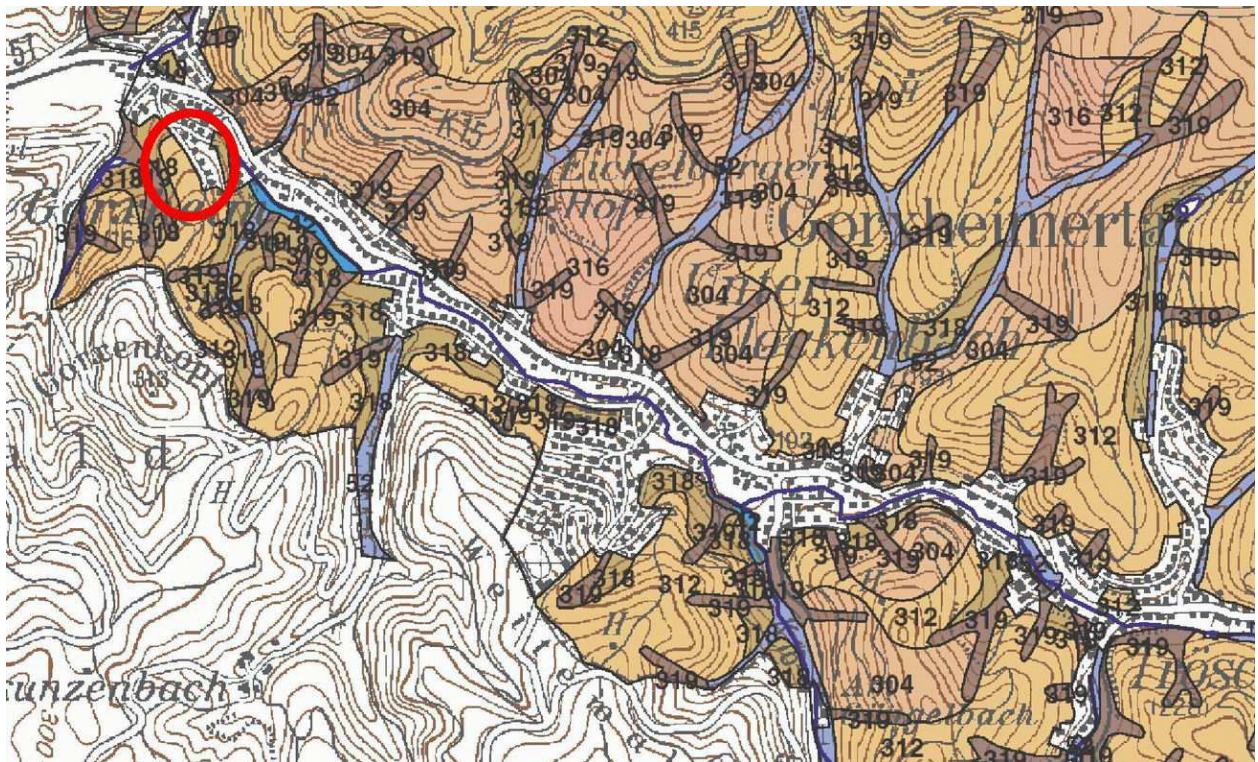


Abbildung 7: Grundelbachtal mit linearer Siedlungsstruktur. Verteilung von Bodentypen (Ocker = Typ 312, Braunerde, lößleharm, weiß = veränderte Böden) in Gornheimertal mit Lage des Plangebietes.

Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

II.2.3 Schutzgut Klima

Beschreibung und Bewertung

Die Planungsregion wird dem Klimaraum Südwest-Deutschland und dem Klimabezirk Westlicher Odenwald zugerechnet. Dieser Klimabezirk ist gekennzeichnet durch milde Winter und warme Sommer. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt ca. 800-850 mm. Die bewachsenen Flächen des Gebietes, im Wesentlichen eine Wiese, sind prinzipiell Kaltluft produzierende Flächen. Aufgrund der relativ geringen Ausdehnung ist die klimatische Bedeutung des Plangebietes jedoch gering.

II.2.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser:

Die Grundwasserentstehung ist im kristallinen Odenwald ziemlich direkt (innerhalb eines Jahres oder noch direkter) und deshalb empfindlich.

Wasserschutzgebiete sind im Bearbeitungsbereich keine vorhanden.

Oberflächengewässer:

Innerhalb des Plangebietes oder dessen näherer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Talbach liegt ca. 130 m östlich des Plangebietes, eine Beeinträchtigung durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

II.2.5 Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung und Bewertung Vegetation / Biotoptypen

Geländeaufnahme am 04.08.2011, Maße der Gehölze geschätzt

Das Plangebiet und die westlich und südlich anschließenden Flächen sind im Wesentlichen durch Dauergrünland geprägt. Das Relief ist sehr bewegt, der Strukturreichtum im Umfeld durch Streuobst, Gehölze und Waldabschnitte hoch. Durch die Hessische Biotopkartierung (Erfassungsstand: 1993) wurden die westlich gelegenen Streuobstwiesen als Nr. 6418-177 „Streuobst südlich Gornheim“ erfasst. Weiter südlich gelegene kleinere Magerwiesen sind als Nr. 6418-178 „Magerwiese südlich Gornheim“ und Nr. 6418-183 „Magerwiese südlich Gornheim II“ dokumentiert. Im Plangebiet selbst sind keine hochwertigen Biotope erfasst.

Fl. 1 Frischwiese intensiv

Die Artenzusammensetzung der Wiesenfläche im Plangebiet und direkt angrenzend ist trotz Reliefierung relativ homogen und trägt Kennzeichen intensiver Nutzung. Im Bestand mit den verbreiteten typischen Frischwiesen-Arten (wie Arrhenatherum elatius, Achillea millefolia, Plantago lanceolata, auch Phleum pratense, Rumex acetosa, Lathyrus pratensis und vereinzelt Galium album) fehlen Magerkeitszeiger und dominieren Kleearten (Trifolium repens und T. pratense), Abschnittsweise ist viel Weidelgras (Lolium perenne) vorhanden (Nachsaat?). Mastig wachsen Heracleum sphondylium, Taraxacum officinale und Ranunculus repens (obwohl kein feuchter Standort). Als Düngezeiger fällt Rumex obtusifolius auf.

Bewertung nach KV: Frischwiese, intensiv genutzt als Biototyp 06.320 mit 27 WP, zusätzlich Traufflächen des Obstbaumes, Typ 04.110 mit 31 WP.

Fl. 2 Straßenrand

Der Übergangsbereich zwischen Straße und Wiese, der nach Nordwesten, die Straße „Im Gornenbuckel“ hinab, in eine kleine Böschung ausläuft, ist nicht artenarm. Hier stehen drei größere Bäume: zwei Kirschbäume (Dm. 60 und 50 cm, Höhe 12 und 14 m, Kronendurchmesser 14 und 12 m) und eine Esche (Dm. 50 cm, Höhe 12 m, Kronendurchmesser 12 m) s. Plan Bestand):

Bewertung nach KV: Biototyp 09.160(+) Grasreiche Straßenränder / Böschungen, nicht artenarm, daher Aufwertung des Basistyps um 5 WP auf 13+ 5 = 18 WP.

Zusätzlich Traufflächen der Laubbäume, Typ 04.120 mit 31 WP.

Fl. 3 Straße

Bewertung nach KV: Vorhandene asphaltierte Erschließungsstraße. Biototyp 10.520 mit 3 WP.

Beschreibung und Bewertung Fauna

Die Darstellung zum Aspekt Fauna basiert auf der aus der Biotopausstattung abgeleiteten Einschätzung der faunistischen Habitateignung. Eine faunistische Erhebung vor Ort erfolgte nicht.

Die Flächen des Plangebietes sind relativ strukturarm und eignen sich standörtlich und nutzungsbedingt begrenzt für einige Tiergruppen als Teillebensraum. Für Vögel aus strukturreichen Biotopen der Umgebung gibt es vermutlich Nahrungsbeziehungen in das Gebiet. Ebenso ist zu erwarten, dass Fledermäuse bei Transfer- und Nahrungsflügen das Gebiet queren und streifen. Tagfalter und Heuschrecken sind auf den Wiesen des Plangebietes zu erwarten. Des Weiteren sind auch sporadische Reptilien-Vorkommen nicht auszuschließen.

Da jedoch durch die Siedlungsnähe von nicht unerheblichen Störungen im Gebiet ausgegangen werden muss, demgegenüber sich die Biotopausstattung und das Strukturangebot im angrenzenden Umfeld mit offenen, reliefbetonten Wiesenflächen, Streuobstwiesen, magerem Grünland, Feldgehölzen und Wald sehr umfangreich und vielseitig darstellt, ist von einer maßgeblichen Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für die genannten Tiergruppen nicht auszugehen.

II.2.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine rechtsverbindlich unter Denkmalschutz stehenden Objekte. Auch andere bedeutsame oder planungsrelevante Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

II.2.7 Schutzgut Mensch

Durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes und Begrenzung der Anzahl der Wohnungen sind Immissionskonflikte mit der Nachbarbebauung auszuschließen. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu klassifizierten Straßen oder anderen Lärmquellen sind Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

II.2.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine bedeutsamen Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter oder kumulierende Effekte festzustellen.

II.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

II.3.1 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen

Das Vorhaben befindet sich in topographisch bewegtem Zusammenhang in nicht unexponierter Lage und ist dadurch (begrenzt) fernwirksam. Die geplante Wohnbebauung ist von der L 3257 - von Norden kommend - einsehbar, als Teil des Siedlungszusammenhangs wirkt der Bereich jedoch nicht unorganisch. Somit wertet der Landschaftsplanentwurf die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle auch als „landschaftsplanerisch wenig bedenklich“; die geplante Wohnbaufläche wird als Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers eingestuft. Es wird allerdings auf die Notwendigkeit einer „Eingrünung des Ortsrandes“ hingewiesen.

Maßnahmen

- Vorhandene Gehölze und Bäume sind, soweit sie die Bauvorhaben nicht zu stark erschweren, zu erhalten.
- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird zunächst auf ein Vollgeschoss begrenzt. Ausnahmsweise kann ein weiteres Vollgeschoss im Kellergeschoss oder Dachgeschoss zugelassen werden, wenn sich das Gebäude hinsichtlich seiner Höhe in die umgebende Bebauung einfügt und nicht mehr als drei Nutzungsebenen entstehen. Durch die Ausnahmeregelung ist eine Einbeziehung der Gemeinde und der Bauaufsicht durch das erforderliche Genehmigungsverfahren gewährleistet. Eine grundsätzlich zugelassene Zweigeschossigkeit würde durch die weiteren Nicht-Vollgeschosse ggf. zu talseitig viergeschossigen Gebäudeansichten führen, was aufgrund der Ortsrandlage mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nicht zugelassen werden soll.
- Begrenzung der Firsthöhen.
- Dacheindeckung mit nicht spiegelnden Materialien und in gedeckten Farbtönen, wobei Photovoltaik Elemente und Sonnenkollektoren aus Gründen der Energieeinsparung ausdrücklich zulässig sind.
- Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) anzupflanzen.
- An der Westgrenze der Baugrundstücke ist gemäß zeichnerischer Festsetzung zur Eingrünung eine mindestens zweireihige freiwachsende Hecke anzupflanzen: (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m). Die Hecke soll einen 15%igen Anteil an Bäumen (Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm) aufweisen.
- Schwach geneigte Garagendächer sollten extensiv begrünt werden (Empfehlung).
- Große Fassaden sollten begrünt werden (Empfehlung).

II.3.2 Schutzgut Boden

Auswirkungen

- Verlust natürlichen Oberbodens durch Abgrabung/Versiegelung/Verdichtung.
- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Wiese).

Maßnahmen

Auf den weitest gehenden Erhalt und Schutz sowie sparsamen Umgang mit der Ressource Boden ist zu achten:

- Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für befestigte Flächen (soweit vom Oberflächenwasser keine Gefahr für das Grund- und Oberflächenwasser ausgeht).
- Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken.

Der Eingriff in die Funktionen des Bodens und der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche sind vor Ort nicht ausgleichbar und können nur durch Maßnahmen, die sich auf andere Potentiale (Arten- und Biotoppotential) verbessernd auswirken, kompensiert werden.

II.3.3 Schutzgut Klima

Auswirkungen

- Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen.
- Verlust der ausgleichenden kleinklimatischen Wirkung

Durch den relativ geringen Flächenbedarf (GRZ 0,3) und die eng mit der Landschaft verzahnte Lage der Eingriffsfläche ist keine signifikante kleinklimatische Auswirkung auf angrenzende Siedlungsteile zu erwarten.

Maßnahmen

Durchgrünung und Eingrünung des Gebietes:

- Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) anzupflanzen.
- An der Westgrenze der Baugrundstücke ist gemäß zeichnerischer Festsetzung zur Eingrünung eine mindestens zweireihige freiwachsende Hecke anzupflanzen: (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m). Die Hecke soll einen 15%igen Anteil an Bäumen (Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm) aufweisen.

II.3.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Auswirkungen

- Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Versiegelung.
- Erhöhung des Wasserverbrauchs durch zusätzliches Wohngebiet.

Maßnahmen

- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, z.B. Stellplätze.
- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.

Die Maßnahmen bewirken einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Das Oberflächenwasser wird, soweit es der Boden zulässt, vor Ort versickert.

Trinkwasser wird eingespart, dennoch wird es zu einer Erhöhung des Trinkwasserbedarfes kommen.

II.3.5 Schutzgüter Flora und Fauna

Auswirkungen

Die Planung betrifft ein ca. 0,6 ha großes Gebiet am Nordrand von Gorxheimertal. Hiervon sind ca. 0,1 ha bereits asphaltierte Erschließungsstraße, die leicht verbreitert wird. Abgegraben, überbaut und versiegelt werden intensiv genutzte Wiesenflächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht mäßig wertvoll sind. Drei mittelalte, prinzipiell erhaltenswürdige Laubbäume (zwei Wildkirsche, eine Esche) stehen im Bereich der geplanten Straßenverbreiterung und können dort voraussichtlich nicht erhalten werden. Durch die Eingriffe kommt es somit zum Verlust von Grünlandflächen und Gehölzen und den damit zusammenhängenden Biozöten.

Eine bedeutsame floristische und faunistische Ausstattung wurde nicht festgestellt und ist nutzungsbedingt auch nicht zu erwarten.

Die Biotop- und Habitatveränderungen und -verluste führen zu einer Verdrängung der in diesem Bereich vorkommenden Tiere, die jedoch in den neu geschaffenen Strukturen und vor allem in der strukturreichen angrenzenden und weiteren Umgebung in ausreichendem Maße gleichwertige und höherwertige Ausweichhabitate vorfinden.

Bei Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Tieren während der Brut- und Setzzeiten (Beschränkung notwendiger Rodungen auf den Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.) wird mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen. Mit dem regionalen Verlust von Tier- oder Pflanzenarten oder einer maßgeblichen Beeinträchtigung derselben ist nicht zu rechnen.

Maßnahmen

- Im Plangebiet werden biotopwirksame Strukturen angelegt, die das Gebiet gleichzeitig in die Landschaft eingrünen: An der Westgrenze der Baugrundstücke ist gemäß zeichnerischer Festsetzung eine mindestens zweireihige freiwachsende Hecke anzupflanzen: (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m). Die Hecke soll einen 15%igen Anteil an Bäumen (Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm) aufweisen.
- Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) anzupflanzen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Tieren während der Brut- und Setzzeiten dürfen aufgrund des Bebauungsplanes zulässige Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.
- Zur Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Kleinsäugern (z.B. Igel) ist bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Der Schwerpunkt ausgleichender Maßnahmen erfolgt extern (s. Anlage: Externe Ausgleichsmaßnahmen): Das Biotopwertdefizit aus dem Bebauungsplan wird auf privaten Flächen der Eigentümer ausgeglichen, die Umsetzung der Maßnahmen wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

II.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

II.3.7 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Bebauung sind keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

II.4 Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Aufgrund der anthropogenen Vorprägung und Beeinträchtigung des Plangebietes einerseits und des großen Angebotes an gleich- oder höherwertigen Ausweich- und Ersatzhabitaten im funktionalen Umfeld andererseits, sowie Vorgaben zur Vermeidung von Beeinträchtigungen können artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

Somit wird - bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Tieren während der Brut- und Setzzeiten (Beschränkung notwendiger Rodungen auf den Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.) - mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen.

Die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden hinreichend erfüllt.

II.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die durch den Bebauungsplan möglichen Veränderungen wirken sich vor allem auf das Schutzgut Boden aus, betroffen sind jedoch auch die Potenziale Landschaftsbild sowie Flora und Fauna. Es kommt zum Verlust von intensiv genutzten Wiesenflächen und drei Bäumen am Rand der bestehenden Erschließungsstraße. Die damit zusammenhängenden und davon abhängigen Biozönosen werden beeinträchtigt und auch zerstört. Wegen der anthropogenen Vorprägung des Gebietes und der relativen Strukturarmut der in Anspruch genommenen Flächen wird die Beeinträchtigung der vorhandenen Biotope und Habitate als gering bis mäßig bedeutsam eingestuft.

Eingriffe in das Landschaftsbild sind durch die etwas exponierte Lage einerseits, den bereits vorhandenen Siedlungszusammenhang der Fläche andererseits als mäßig bedeutsam, jedoch nicht als erheblich einzustufen.

Die mit der Schaffung von Siedlungsflächen stets einhergehende Zerstörung und Versiegelung gewachsenen Bodens ist, wegen dessen Unersetzbarkeit, immer als erheblich zu werten.

Durch geeignete Grüngestaltungsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Planbereiches minimiert werden: Festgesetzt werden die Durchgrünung der Grundstücke mit Bäumen und Eingrünungsmaßnahmen in Form einer freiwachsenden Hecke aus standortgerechten Gehölzen sowie Vorgaben zur Gebäudegestaltung zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft.

Der wesentliche Teil des naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichs für die im Plangebiet entstehenden Eingriffe erfolgt außerhalb des Plangebietes durch Biotop-Aufwertungsmaßnahmen auf privaten Grünlandflächen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen im Plangebiet und der externen Ausgleichsmaßnahmen ist zusammenfassend keine erhebliche negative Veränderung des Umweltzustands zu prognostizieren.

II.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff / Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung wurde in Anlehnung an die Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV)“) vom 01. September 2005 vorgenommen.

Für die Bilanzierung ist als Ausgangszustand der im Plan „Bestand“ dargestellte Bestand maßgeblich. Für die Planung wird entsprechend der Darstellung des Bebauungsplanes „Klingenwiese“ von folgenden Nutzungen ausgegangen:

Überbaubare Flächen gehen als Nutzungstyp 10.710 (Dachflächen ohne Regenwassernutzung) entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,3 in die Berechnung ein, Flächen für Stellplätze und Zufahrten als Nutzungstyp 10.530 (Teilversiegelte Flächen, versickerungsaktiv) mit 10 % der Grundstücksgröße. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird gemäß zeichnerischer Festsetzung eine mindestens zweireihige Hecke angepflanzt (bilanziert als 3 m breiter Streifen „Hecken- / Gebüschpflanzung, einheimisch“, Typ 02.400). Die restlichen nicht überbaubaren Flächen werden als ‚Gärtnerisch anzulegende Flächen‘ (Nutzungstyp 11.221) angesetzt. Baumneupflanzungen (11 Bäume) werden als Typ 04.110 (Anpflanzung von Laubbäumen) zusätzlich zum darunter liegenden Biotoptyp bilanziert.

Durch die Eingrünungsmaßnahmen werden Eingriffe innerhalb des Planbereiches minimiert. Ein Ausgleich der Eingriffe ist im Geltungsbereich rechnerisch jedoch nicht möglich. Es verbleibt somit aus dem Bebauungsplan „Klingenwiese“ ein Biotopwertdefizit von 83.286 WP.

Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt auf externen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Weinheim und der Gemarkung Finkenbach (Gemeinde Rothenberg). Die Flächen befinden sich im Eigentum der Eigentümergemeinschaft der Wohnbauflächen; die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag. Auf diesen Flächen sind die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan (Tag der Rechtskraft) durchzuführen sowie die Grundstücksflächen dauerhaft entsprechend den Bestimmungen zu unterhalten und zu pflegen

Es entsteht durch die Aufwertungsmaßnahmen eine Biotopwertgewinn in Höhe von 83.300 WP. Hierdurch kann das Biotopwertdefizit aus dem Bebauungsplan „Klingenwiese“ vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein geringfügiger rechnerischer Überschuss von 14 WP.

II.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Die Kommune soll überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Landschaftsbild / Biotop- und Artenschutz:

Im dritten Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Durchführung der Be- und Eingrünungsmaßnahmen des Bebauungsplanes durch die Gemeinde zu überprüfen und gegebenenfalls einzufordern.

II.8 Zusammenfassung

Im Ortsteil Gorxheim der Gemeinde Gorxheimertal soll auf Anfrage privater Grundstückseigentümer bezüglich der Schaffung von Wohnbauflächen eine maßvolle Siedlungserweiterung und -arrondierung ermöglicht werden. Betroffen sind Flächen, die im Rahmen des FNP bereits als Wohnbauflächen vorbereitet und im Landschaftsplanentwurf als „landschaftsplanerisch wenig bedenklich“ bewertet sind.

Abgesehen von regelmäßig mit Bebauung einhergehenden Eingriffen in die Landschaftspotenziale, die nicht oder schwer ausgleichbar sind (insbesondere der Verlust von Boden und landwirtschaftlich gut nutzbarer Fläche), sind die zu erwartenden Eingriffe in die Landschaft durch Maßnahmen vor Ort minimierbar.

Negative Wirkungen der geplanten Bebauung können durch die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie durch Eingrünungsmaßnahmen reduziert werden. Die Maßnahmen bewirken eine Minderung des Eingriffs, dieser kann aber nicht vollständig im Gebiet ausgeglichen werden.

Für externe Ausgleichsmaßnahmen stehen in der Gemarkung Weinheim und der Gemarkung Finkenbach (Gemeinde Rothenberg) geeignete Flächen zur Verfügung. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Eigentümergemeinschaft der Wohnbauflächen, die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal hat in ihrer Sitzung am 08.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Klingenwiese“ im Ortsteil Gorxheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Als nächster Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsplanung vom 28.11.2011 bis einschließlich 30.12.2011 durchgeführt. Die Bürger konnten sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planung informieren und diese im Bauamt der Gemeinde erörtern. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Protokollierung vorgetragen werden. Stellungnahmen von Bürgern gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht ein.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 22.11.2011 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 30.12.2011 gegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie zur Ergänzung von Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens.

Die Planung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.02.2012 gegenüber der Vorentwurfsplanung entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung in der Zeit vom 23.04.2012 bis einschließlich 25.05.2012 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu der Planung. Stellungnahmen von Bürgern gingen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wiederum nicht ein.

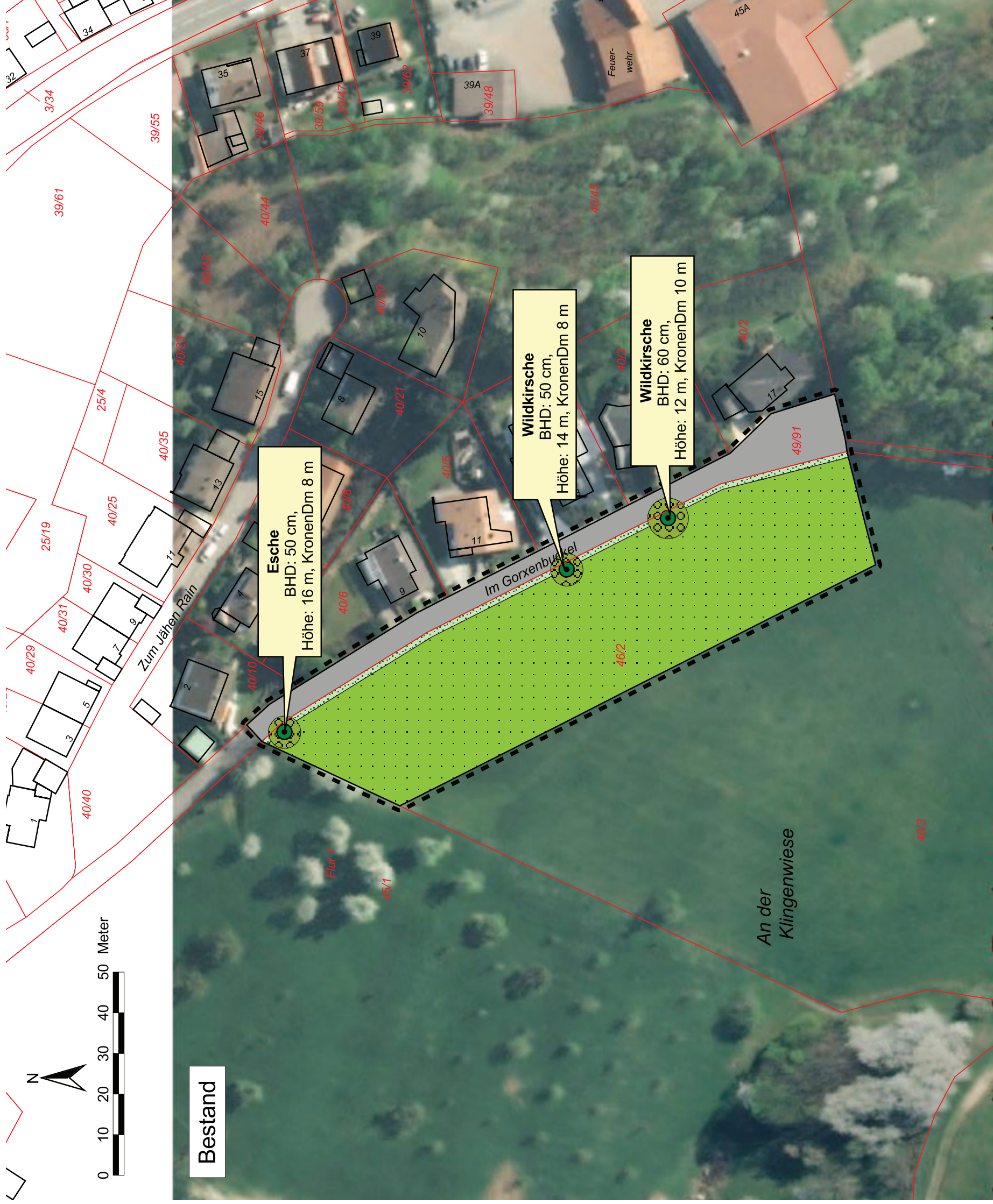
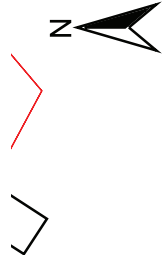
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2012 über die öffentliche Auslegung der Planung informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 25.05.2012 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen und Hinweise im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dies führte im Wesentlichen zu ergänzenden Erläuterungen in der Begründung im Hinblick auf die Sicherung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen, die Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Belange des Klimaschutzes und des Forstes. Darüber hinaus wurde die maximale First- und Traufwandhöhe baulicher Anlagen als Gestaltungsfestsetzung ergänzend bestimmt.

Der Bebauungsplan konnte nach Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal am 11.09.2012 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

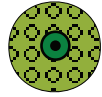
Der Bebauungsplan „Klingenwiese“ im Ortsteil Gorxheim, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich Umweltbericht sowie Anlagen, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP je qm	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert			nachher Sp.3 x Sp.6	Differenz
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher		vorher Sp.3 x Sp.4				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Wohngebiet										
<i>Bestand</i>										
6.320	Intensiv genutzte Frischwiesen	27	4.734		0	127.818			0	127.818
4.120	3 Laubbäume*	31	[180]		[0]	5.580			0	5.580
<i>Planung</i>										
10.710	Dachfläche, nicht begrünt, ohne Regenwasserversickerung (wie GRZ)	3			1.420	0			4.260	-4.260
10.530	Nebenflächen: Teilversiegelte Flächen, versickerungsaktiv (10 %)	6			473	0			2.838	-2.838
2.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (einheimisch, standortgerecht, wie im B-Plan dargestellt)	27			450	0			12.150	-12.150
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten u. strukturarmer Hausgärten	14			2.391	0			33.474	-33.474
10.715	Anpflanzung von 11 Laubbäumen**	31	[0]		[33]	0			1.020	-1.020
	<i>Zwischensumme Wohngebiet</i>		4.734		4.734	133.398			53.742	79.656
Verkehrsflächen										
<i>Bestand</i>										
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen, Asphaltierte Wege	3	1.101		1.101	3.303			3.303	0
09.160 (+)	Grasreiche Straßenränder/Böschungen, nicht artenarm (09.160 + 5 WP)	18	242		0	4.356			0	4.356
<i>Planung</i>										
10.520	Gehweg, Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	0		242	0			726	-726
	<i>Zwischensumme Verkehrsflächen</i>		1.343		1.343	7.659			4.029	3.630
	<i>Summe B-Plan "Klingenwiese"</i>		6.077		6.077	141.057			57.771	83.286
Biotopwertdifferenz vor Ausgleich										
Biotopwertdifferenz nach Ausgleich										
Externe Ausgleichsfläche E1										
Gemarkung Weinheim, Flurstück Nr. 2147/1 teilw. (2.915 m²) und Nr. 2149 teilw. (1.250 m²)										
6.320 (+)	Mäßig intensiv genutzte Frischwiesen (27 + 7 = 34 WP)	34	4.165		0	141.610			0	141.610
4.110	Obstbäume***	31	[180]		[180]	5.580			5.580	0
06.939/06.310	Neuanlage von extensivem, artenreichem Grünland ((21 + 44) / 2 = 33 WP)	0			1.100	0			0	0
6.310	Entwicklung von extensivem, artenreichem Grünland	44	0		4.165	0			183.260	-183.260
	<i>Zwischensumme Ausgleichsfläche E1</i>		4.165		5.265	147.190			188.840	-41.650
Externe Ausgleichsfläche E2										
Gemarkung Finkenbach, Flur 2, Flurstück Nr. 24 teilweise										
6.320	Intensiv genutzte Frischwiesen und -weiden	27	2.450		0	66.150			0	66.150
6.310	Entwicklung von extensivem, artenreichem Grünland durch Nutzungsänderung	44	0		2.450	0			107.800	-107.800
	<i>Zwischensumme Ausgleichsfläche E2</i>		2.450		2.450	66.150			107.800	-41.650
	<i>Summe Externe Ausgleichsflächen E1 und E2</i>		6.615		7.715	213.340			296.640	-83.300
Biotopwertdifferenz nach Ausgleich										
-14										
* Bestand 3 Laubbäume [180 qm übertraufte Fläche]										
** Neupflanzung von 1 Baum/250 qm nicht überbaubarer Fläche = 11 Laubbäume [11 x 3 = 33 qm übertraufte Fläche]										
*** 9 ältere Obstbäume [180 qm übertraufte Fläche]										



- Geltungsbereich
- Flurstücksgrenzen

Bestand
(Nutzungstypnr gem. Kompensationsverordnung)

-  04.110 Laubbaum
(mit dargestellter Kronentraufe)
-  06.320 Frischwiese intensiv genutzt
-  09.160 (+) Straßenrand/-böschung
nicht artenarm
-  10.510 Asphaltierte Flächen



Gemeinde Gorxheimertal
Ortsteil Gorxheim

Umweltbericht
zum Bebauungsplan
"Klingenwiese"

Plan: Bestand
Maßstab: 1:1.000 Datum: 14.03.2012
Gez.: HR Proj.Nr.: 11.205
Geä.:



Bürogemeinschaft L A N D S C H A F T P L A N E N
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
ANETTE LUDWIG
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim
Telefon 06258 902726
Telefax 06258 902725
Dipl.-Biologe
HENRY RIECHMANN
Heckerstraße 21
68199 Mannheim
Telefon 0621 81099945
Telefax 0621 81099946

Gemeinde Gornheimertal OT Gornheim

Bebauungsplan ,Klingenwiese‘

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleich auf den Flächen:

E1: Stadt Weinheim, Gemarkung Weinheim (ohne Flur-Nr.), Flstk. Nr. 2147/1 tlw. und 2149 tlw.

E2: Gemeinde Rothenberg, Gemarkung Finkenbach, Flur 2, Nr. 24 tlw.

März 2012, angepasst Juli 2012



ANETTE LUDWIG
Dipl.-Ing. Landespflege
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

HENRY RIECHMANN
Dipl.-Biologe
Heckerstraße 21
68199 Mannheim

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB).

Durch die Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplans „Klingenwiese“ verbleibt (nach Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs) zunächst ein Biotopwertdefizit i.H.v. **82.286** Wertpunkten. Zum Ausgleich dieses Defizits stehen folgende für Aufwertungsmaßnahmen geeignete Flächen zur Verfügung:

Externe Ausgleichsfläche E1: Stadt Weinheim, Gemarkung Weinheim (ohne Flur-Nr.), Flstk. Nr. 2147/1 und 2149. In Anspruch genommen werden zwei benachbarte Teilflächen von 2.915 und 1.250 m², gesamt 4.165 m².

Externe Ausgleichsfläche E2: Gemeinde Rothenberg, Gemarkung Finkenbach, Flur 2, Nr. 24. In Anspruch genommen wird eine Teilfläche von 2.450 m².

Die Ausgleichsflächen sind in den Plänen „Ausgleich E1, Bestand und Entwicklung“ und „Ausgleich E2, Bestand und Entwicklung“ gekennzeichnet

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Eigentümergemeinschaft der geplanten Wohnbauflächen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch Städtebaulichen Vertrag.

Externe Ausgleichsfläche E1

Stadt Weinheim, Gemarkung Weinheim (ohne Flur-Nr.), Flstk. Nr. 2147/1 und 2149, Teilflächen 2.915 und 1.250 m², gesamt 4.165 m².

(Plan: Ausgleich E1:- Bestand und Entwicklung)

Vorbemerkung

Die Ausgleichsfläche liegt in Sichtweite des Geltungsbereichs des B-Plans, allerdings jenseits der hessischen Landesgrenze in Baden-Württemberg. Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 23.08.2011 ist ein länderübergreifender Ausgleich unbedenklich, wobei die Planungshoheit der entsprechenden Kommune zu berücksichtigen ist.

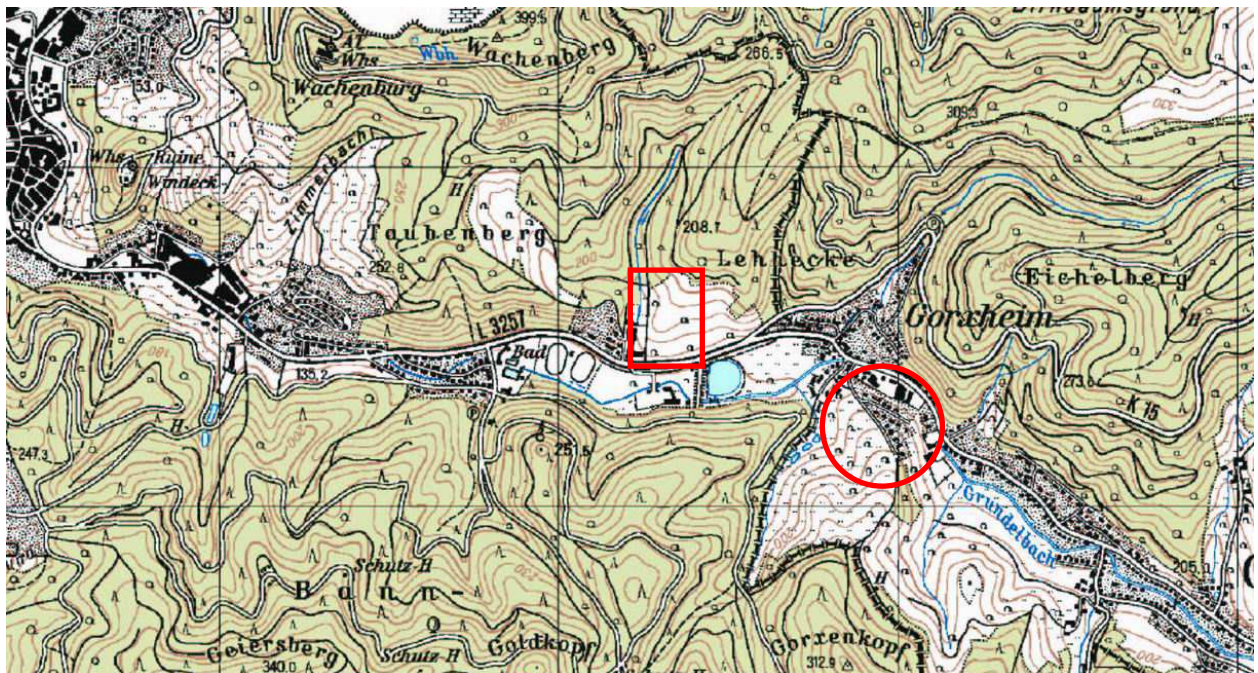


Abbildung 1 Lage des Plangebietes (roter Kreis) und der Ausgleichsfläche E1 (rotes Rechteck). Ausschnitt aus der TK25 6418 Weinheim, ohne Maßstab.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim ist die Ausgleichsfläche E1 landwirtschaftliche Nutzfläche. Des Weiteren liegt die Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße – Nord“ und im Naturpark „Neckartal-Odenwald“. Ein kleiner Teil des Flurstücks 2147/1 (nicht der Ausgleichsfläche) ist ein festgestelltes geschütztes Biotop: Biotop-Nr.: 165182260153 „Feldgehölz östlich Weinheim – Schnepfenacker“ (hellrote Fläche in Abb.2).



Abbildung 2 Luftbild des Gebietes um die Ausgleichsfläche E1 (rosa Abgrenzung) in der Gemarkung Weinheim mit Darstellung der geschützten Biotope (hellrot) und Waldbiotope (grün). (Online-Abruf Geodatenviewer Baden-Württemberg, 24.08.2011)

Rechtliche Bindungen oder andere Umstände, die einer Verwendung als Ausgleichsfläche entgegenstehen, wurden nicht festgestellt.

Bestand:

Bestandsaufnahme 04.08.2012

Frischgrünland, mäßig intensiv

Südwest-exponierte Grünlandfläche mit Obstbäumen. Aufgrund nicht unerheblicher Düngung ist das Artenspektrum von wenigen, wüchsigen Arten gekennzeichnet: Neben üppig wachsenden Obergräsern (*Arrhenatherum elatius*, *Dactylis glomerata*, abschnittsweise auch *Lolium perenne*) kommt es zu Dominanzen einzelner Kräuter wie *Achillea millefolium*, Kleearten und (ausstrahlend aus einer benachbarten Goldrutenflur) der Goldrute. Eine Reihe mit sieben älteren Obstbäumen befindet sich am Rand der Fläche im Norden und zwei im Süden. Im Schatten ihrer Kronentraufe sind auch Störungs-/ Eutrophierungszeiger wie Brennesseln oder *Cirsium*-Arten anzutreffen, die sonst aber weitgehend fehlen.

Bewertung des Bestandes

Der mastig wachsende, aber nicht explizit von Düngezeigern geprägte Bestand wird als mäßig intensiv genutzte Frischwiese, Biotoptyp 06.320 (+), aufgewertet um 7 WP mit $27 + 7 = 34$ WP bewertet.

Entwicklung:

Entwicklungsziel: Artenreiches Frischgrünland durch Nutzungsextensivierung

Extensivierung der Grünlandnutzung: Durch den Verzicht auf Düngung und Pestizide soll die jetzt etwas nitrophytisch geprägte Grünlandfläche in mageres Frischgrünland entwickelt werden.

Maßnahmen und Pflege

Die Wiese ist mindestens einmal, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, eine zweite Mahd (oder schwache Nachweide) ab September. Das Mahdgut ist abzufahren. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Bewertung nach Entwicklung

Es ist eine Entwicklung in mageres Frischgrünland zu erwarten. Dies entspricht Biototyp 06.310 mit 44 WP/qm.

Externe Ausgleichsfläche E2

Gemeinde Rothenberg, Gemarkung Finkenbach, Flur 2, Nr. 24, Teilfläche 2.450 m².
(Plan: Ausgleich E2:- Bestand und Entwicklung)

Vorbemerkung

Die zu entwickelnde Teilfläche des Flurstücks Nr. 24 grenzt an einen durch Obstbäume (überwiegend Apfelbäume) geprägten Streuobstbereich (vgl. Plan Ausgleich E2), welcher ebenfalls zu diesem Flurstück gehört. Dieser Streuobstbestand ist durch die Hessische Biotopkartierung 1995 als Biotop-Nr.: 6419-97 „Streuobstbestand östlich Unter-Finkenbach“ dokumentiert.

Bestand:

Bestandsaufnahme 08.08.2012

Frischwiese, intensiv

Die Ausgleichsfläche ist Teil einer nach Westen exponierten, gedüngten Mähweide, die sich nach Osten hin fortsetzt. Das Grünland ist relativ artenarm (ca. 20 Arten), dominierend sind Arten wie *Lolium perenne* und *Dactylis glomerata*; das Spektrum der Kräuter ist durch mastig wachsende Arten wie *Taraxacum officinale* agg., *Tifolium repens* und *T. pratense*, *Vicia sepium* oder *Ranunculus repens*, geprägt.

Bewertung des Bestandes

Intensiv genutzte Frischwiese, Biototyp 06.320 mit 27 WP/qm.

Entwicklung:

Ziel der Entwicklung:

Durch Extensivierung soll die nitrophytische Wiese in mageres, artenreiches Frischgrünland entwickelt werden.

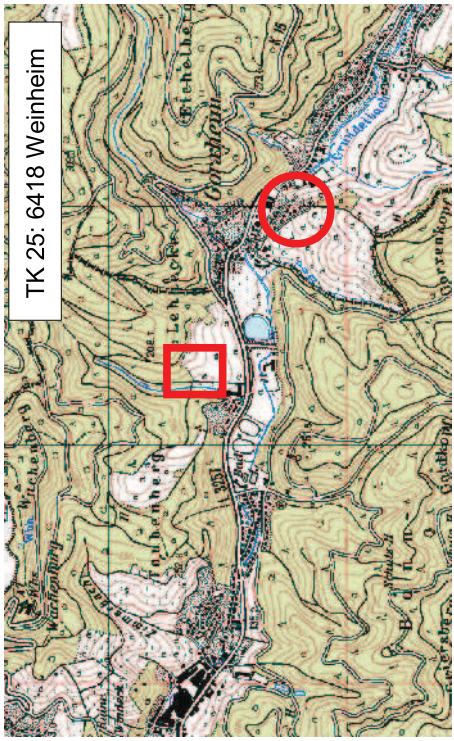
Maßnahmen und Pflege: Die Wiese ist mindestens einmal, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, eine zweite Mahd (oder schwache Nachweide) ab September. Das Mahdgut ist abzufahren. Auf der Fläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Bewertung nach Entwicklung:

Es ist eine Entwicklung in mageres Frischgrünland zu erwarten. Dies entspricht Biotoptyp 06.310 mit 44_WP/qm.

Bilanzierung

Durch die Maßnahme auf den externen Ausgleichsflächen E1 und E2 kann ein Biotopwertgewinn i.H.v. jeweils 41.650 WP, insgesamt somit **83.300 WP** erzielt werden. Das durch die Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplanes „Klingenwiese“ entstehende Biotopwertdefizit in Höhe von 83.286 WP kann dadurch vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein zu vernachlässigender Überschuss i.H.v. 14 WP.



- Lage der externen Ausgleichsfläche E1
- Lage des Geltungsbereichs des B-Plans

Bestand

- 06.320 (+) Frischgrünland, mäßig intensiv
- 04.110 Obstbaum

Entwicklungsziel

- 06.310 Entwicklung von artenreichem Frischgrünland durch Nutzungsextensivierung



Gemeinde Gorchheimertal
Ortsteil Gorchheim
Umweltbericht zum Bebauungsplan
"Klingenwiese"

Externe Ausgleichsfläche (Baden-Württemberg.)
Gem. Weinheim, Flstkt. 2147/1 tlw., 2149 tlw.

Plan: Ausgleich E1, Bestand und Entwicklung
Maßstab: 1:1.000 Datum: 04.07.2012
Gez.: Riechmann Proj.Nr.: 11.205
Geä.: Geä.:

contura
Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
ANETTE LUDWIG
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim
Telefon 06258 902726
Telefax 06258 902725

Dipl.-Biologe
HENRY RIECHMANN
Heckerstraße 21
68199 Mannheim
Telefon 0621 81099945
Telefax 0621 81099946

Übersicht
1:2000



Abgrenzung des
zu entwickelnden
Bereichs des
Ausgleichsflurstücks,
Teilfläche: 2450 m²



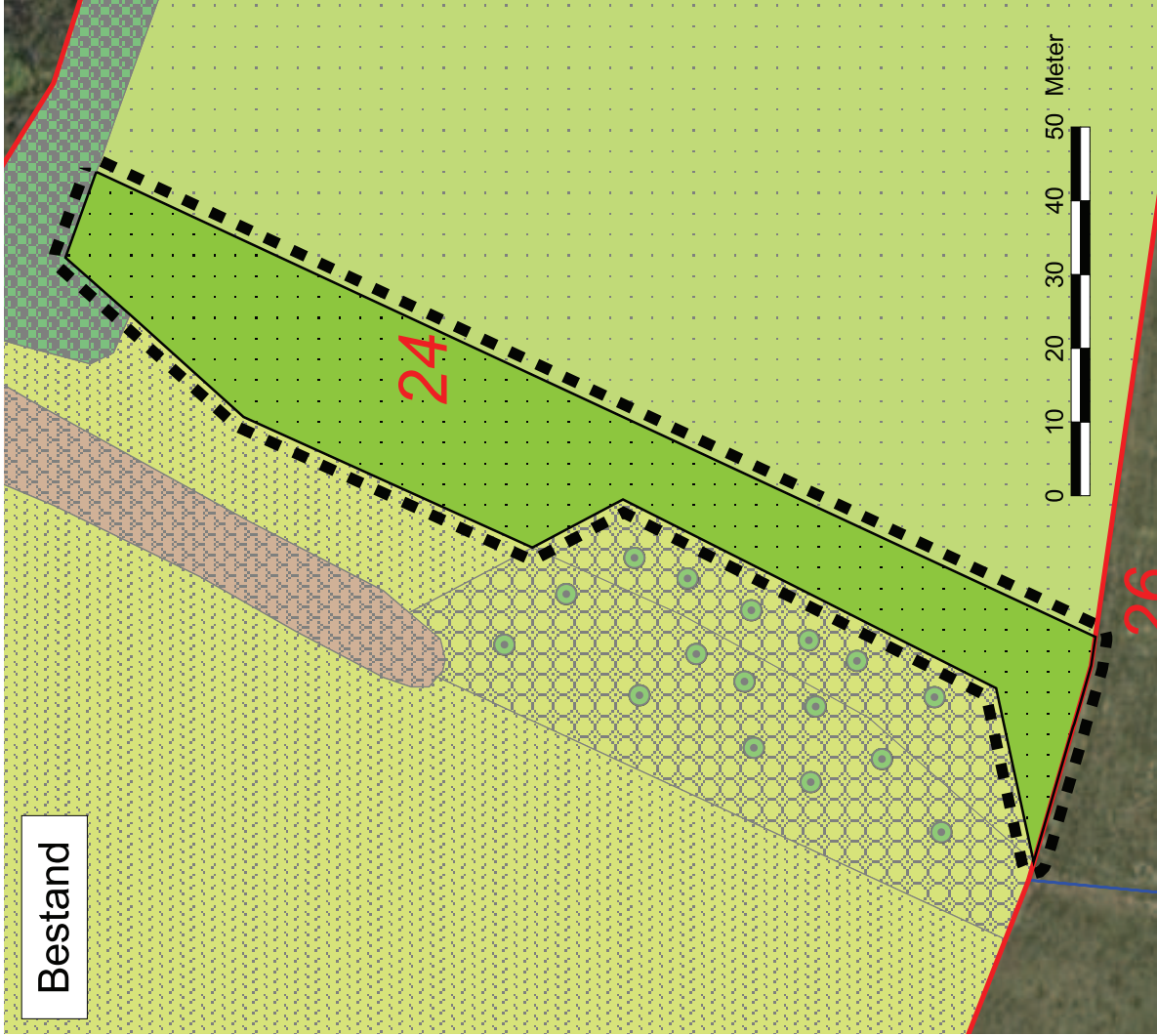
Ausgleichsflurstück
Gem. Finkenbach
Flur 2, Nr. 24



sonstige
Flurstücksgrenzen



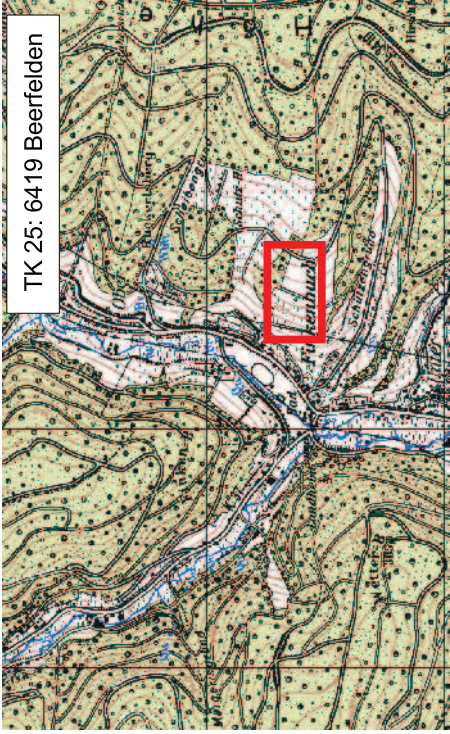
Bestand



Entwicklung



Ausgleichsmaßnahme:
Entwicklung von
artenreichem Frischgrünland
durch Nutzungssextensivierung



 Lage der externen Ausgleichsfläche E2

Bestand



06.320 Frischgrünland, intensiv

Entwicklungsziel



06.310 Entwicklung von artenreichem
Frischgrünland durch
Nutzungssextensivierung

verbleibender Bestand (hier nicht zu entwickeln)



Frischwiese intensiv genutzt



Frischwiese extensiv, artenreich



Streuobstwiese extensiv



Hecke / Gehölz frische Standorte



Sonstiger Laubmischwald

Gemeinde Gorchheimertal
Ortsteil Gorchheim



Umweltbericht zum Bebauungsplan

"Klingenwiese"

Externe Ausgleichsfläche
Gemarkung Finkenbach, Fl. 2, Nr. 24 tlw.

Plan: Ausgleich E2, Bestand und Entwicklung

Maßstab: 1:1.000

Datum: 14.03.2012

Gez.: Riechmann

Proj.Nr.: 11.205

Geä.:

Geä.:



Bürogemeinschaft L A N D S C H A F T P L A N E N

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

ANETTE LUDWIG

Birkenstraße 24

64579 Gernsheim

Telefon 06258 902726

Telefax 06258 902725

Dipl.-Biologe

HENRY RIECHMANN

Heckerstraße 21

68199 Mannheim

Telefon 0621 81099945

Telefax 0621 81099946