

## **Textliche Festsetzungen**

(entsprechend der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 26.05.2009)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Hofwiese“ im Ortsteil Trösel überein.

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird „Allgemeines Wohngebiet - WA“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,0 m Tiefe durch Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als die Hälfte der Gebäudelänge sind. Die Abstandsvorschriften der HBO sind zu beachten.

#### **3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gornheimertal zu ermitteln und nachzuweisen.

Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in der nichtüberbaubaren Fläche zulässig. Vor Garagen sind Flächen für Stellplätze vorzusehen. Diese Stellplätze sind mit einer Länge von mindestens 5,00 m herzustellen. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind in einem Bereich von 5,00 m ab Oberkante Böschung des Talbaches unzulässig.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **4. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

#### **5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Vögel dürfen bei der Brut nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund des Bebauungsplanes zulässige Rodungen von Gehölzen dürfen daher nur im Zeitraum vom 01. September bis 15. März durchgeführt werden.

#### **6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Von der Vorgartenfläche sind mindestens 50 % als Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Je angefangener 10,0 m Frontlänge ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 10 m<sup>2</sup> Vorgartenfläche mindestens ein Strauch vorzusehen.

##### Gehölzliste für Pflanzungen

1. Im öffentlichen Bereich (Uferbepflanzung des Talbaches):

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Steineiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Amelanchier spec.	Felsenbirne
Prunus spec.	Zierpflaume
Malus spec.	Zierapfel
Sorbus aria	Mehlbeere

## 2. Auf den privaten Pflanzflächen:

Die unter A 6.1. aufgeführten Arten sowie folgende:

### Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier spec.	Felsenbirne (verschiedene Arten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus spec.	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde

### Straucharten:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn (verschiedene Arten)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche
Syringa vulgaris	Flieder

Alle Pflanzungen sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18916 zu pflanzen. Sie sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

## **7. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandene Gehölze sind grundsätzlich zu schonen und dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

Außerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Gehölzrodungen ausschließlich im Zeitraum vom 01. September bis 15. März jeden Jahres zulässig. Vögel dürfen bei der Brut nicht beeinträchtigt werden.

Ein Rückschnitt des an die Grundstücksflächen angrenzenden Erlenbestandes ist nur im Rahmen der Pflege des Gehölzbestandes und damit nur in den üblichen Zeitintervallen für gewässerbegleitende Erlen zulässig. Ein dauerhafter Rückschnitt kommt damit nicht in Betracht, so dass der Überhang von Ästen, Laubfall und Verschattung zu dulden ist.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Die Dachflächen sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformative, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Technische Aufbauten, insbesondere zur Nutzung der Solarenergie, sind zulässig.

### **2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO**

Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Grundstückseinfriedung darf maximal 1,25 m (gemessen ab Oberkante gewachsenes Gelände) betragen. Die Gesamthöhe der Einfriedung entlang der öffentlichen Erschließungsstraße darf das Maß von 0,80 m über der Oberkante Fußweg nicht überschreiten. Mauersockel sind unzulässig. Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern (z.B. Igel) zu gewährleisten.

Innerhalb der als von baulichen Anlagen freizuhaltenden Flächen sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Einfriedungen mit Ausnahme frei wachsender Hecken unzulässig.

### **3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

#### **4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.

### **C. Hinweise**

#### **1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG**

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 zu schützen.

#### **2. Bodenschutz, Bodenverunreinigungen, Baugrund, Grundwasser**

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen 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 abzuschleifen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

### **3. Pflanzabstände zu 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.

### **4. Nachweis der Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß Arbeitsblatt DWA-W 405 von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

### **5. Oberflächengewässer**

Künstliche Veränderungen am Gewässerverlauf des Talbaches bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

### **6. Überhang von Ästen, Laubfall und Verschattung**

Der Überhang von Ästen, der Laubfall und die Verschattung durch den an die Grundstücksflächen angrenzenden Erlenbestand sind zu dulden.

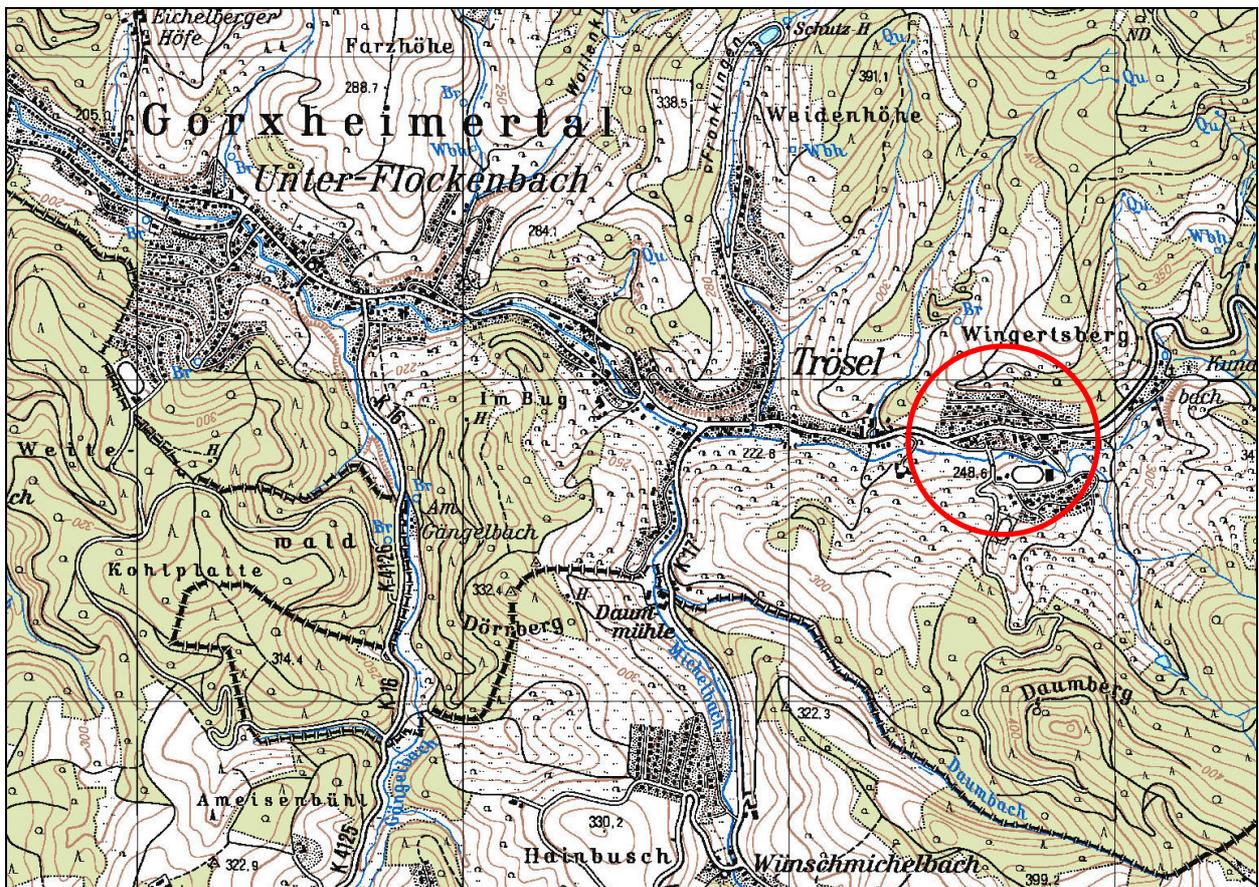
### **7. Ausnahmegenehmigung nach § 31 Abs. 2 HENatG bzw. § 30 Abs. 3 BNatSchG**

Die Ausnutzung der durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte erfordert eine Ausnahmegenehmigung nach § 31 Abs. 2 HENatG bzw. ab 01.03.2010 nach § 30 Abs. 3 BNatSchG.



## Gemeinde Gorxheimertal

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Hofwiese“ im Ortsteil Trösel



## Begründung

Mai 2009, ergänzt Januar 2010

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Erschließungsanlagen	5
I.2	Schallimmissionen	5
I.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
I.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
I.3.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	5
I.3.3	Sonstige Festsetzungen	6
I.4	Ver- und Entsorgung	6
I.5	Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz	6
I.6	Bodenordnende Maßnahmen	7
I.7	Belange von Natur und Landschaft	7
I.7.1	Vorgaben	7
I.7.2	Bestand und Bewertung	7
I.7.3	Planung und Auswirkungen	12
I.7.4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	15
I.7.5	Zusammenfassung	16
II.	Planverfahren und Abwägung	18

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Die Hofwiese“ der Gemeinde Gorxheimertal im Ortsteil Trösel. Innerhalb des Planbereiches war bisher eine überbaubare Fläche für ein Einzelgebäude vorgesehen. Der östliche Teilbereich war bisher als öffentliche Parkanlage sowie Fläche für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Seitens der Gemeinde wird die Herstellung der kleinen Parkanlage auch unter dem Gesichtspunkt der dauernden Unterhaltungskosten nicht mehr verfolgt. Die entsprechende Teilfläche soll in das Nettobauland einbezogen werden. Bei einer hierdurch entstehenden Grundstücksfläche von über 1.100 m<sup>2</sup> entspricht die dortige Festsetzung eines Baufensters nicht mehr den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Zudem besteht für ein Grundstück entsprechender Größe selbst im ländlichen Raum kaum Nachfrage.

Die intensivere und optimierte Nutzung von bestehendem Bauland stellt für die Gemeinde Gorxheimertal eine geeignete Form der Siedlungsentwicklung dar, weil aus topografischen und naturschutzfachlichen Gründen kaum noch Flächen für eine Außenentwicklung der Gemeinde vorhanden sind. Durch eine Bebauungsplanänderung soll im Sinne der Innenentwicklung des Ortsteils Trösel eine dichtere Bebauung vorbereitet werden. Hierbei soll mit einer zusammenhängenden überbaubaren Fläche eine der konkreten Nachfrage angepasste Grundstücksteilung ermöglicht werden.

Bei der Änderungsplanung werden die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen, jedoch auf die wesentlichen Festsetzungen im Sinne einer etwas flexibleren Planung reduziert. Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

#### **I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Trösel, Flur 5, Flurstücke Nr. 50/16, Nr. 50/19, Nr. 51/2 (teilweise) und Nr. 72/8.

Die Rosenstraße wird als Erschließungsstraße in die Änderungsplanung einbezogen. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,18 ha.

### I.1.3 Planungsvorgaben

Der Regionalplan Südhessen 2000 weist den Planbereich als „Siedlungsbereich - Bestand“ aus.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gornheimertal ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

Der am 30.06.1987 genehmigte Bebauungsplan „Die Hofwiese“ setzt für das Plangebiet im westlichen Teilbereich „allgemeines Wohngebiet“ fest. Die für diesen Bereich getroffenen Bestimmungen des Bebauungsplanes werden in der Änderungsplanung weitgehend übernommen. Im östlichen Teilbereich sind eine öffentliche Grünfläche sowie Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt worden. Der nachfolgende Planausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zeigt das von der Änderung betroffene Plangebiet mit den zeichnerischen Festsetzungen.

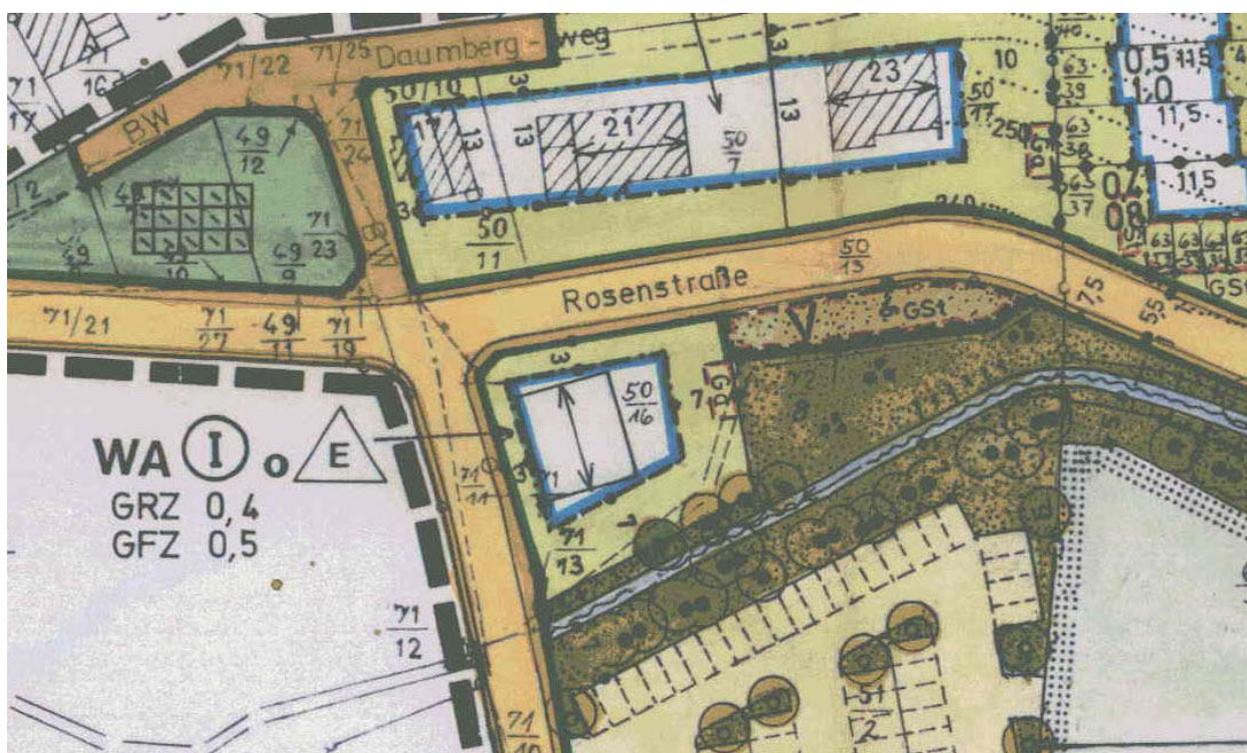


Bild 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Die Hofwiese“

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung sind die für das Versorgungsgebiet erteilten Wasserrechte ausreichend. Ein festgesetztes Wasserschutzgebiet wird durch die Planung nicht betroffen.

### I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke befinden sich zwischen der Rosenstraße und dem Talbach. Die vorhandene Umgebungsbebauung weist verschiedene Formen der Wohnbebauung auf und dürfte im Wesentlichen in den letzten 50 Jahren errichtet worden sein. Es überwiegen ein- bzw. zweigeschossige (talseitig) Wohngebäude mit Satteldach in offener Bauweise. Südlich des Talbaches ist eine Parkplatzfläche des Sportgeländes festgesetzt.

### **I.1.5 Erschließungsanlagen**

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Eine planungsrechtliche Ergänzung öffentlicher Erschließungsflächen ist nicht erforderlich.

## **I.2 Schallimmissionen**

In unmittelbarer Nachbarschaft zu der geplanten Wohnbebauung befindet sich eine Sportanlage. Die vorhandene Situation bzgl. des Sportplatzlärms wird aber durch die hier vorliegende Planung nicht wesentlich verändert. Es befinden sich bestehende Wohngebäude in erheblich kürzerem Abstand zum Sportfeld, als die Baufenster des Plangebietes. Aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung wird von einer schalltechnischen Untersuchung abgesehen.

## **I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet.

### **I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan nicht geändert. Die Bauflächen sind als „Allgemeines Wohngebiet - WA“ festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Nutzungen, die ggf. negative Auswirkungen auf die Wohnqualität haben könnten, sind damit ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 entsprechend der bisherigen Planfestsetzung beibehalten. Allerdings wird die bisher vorgeschriebene Geschossigkeit von zwingend einem Vollgeschoss auf maximal zwei zulässige Vollgeschosse erhöht. Damit wird auch die zulässige GFZ von 0,5 auf 0,8 erhöht.

### **I.3.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen**

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit der Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe wird über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe beschränkt. Die festgesetzte Höhe von 11,50 m entspricht der Umgebungsbebauung. Bisher war die maximale Traufhöhe festgesetzt, wodurch die Gebäudehöhe letztlich aber noch nicht verbindlich begrenzt wird. Mit der Planänderung erfolgt eine verbindliche Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Ausnahmsweise können die festgesetzten Baufenster gemäß den textlichen Festsetzungen durch kleinere Gebäudeteile in geringem Umfang überschritten werden.

### **I.3.3 Sonstige Festsetzungen**

Nach § 81 HBO werden Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht. Diese betreffen die Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen sowie die Begrünung der nicht überbauten Freiflächen. Die entsprechenden Festsetzungen wurden aus dem bisherigen Plan übernommen und auf aus heutiger Sicht noch sinnvolle Festsetzungen reduziert. Die wesentlichste Änderung hier betrifft die Stellung der geplanten Gebäude, die nach Süden ausgerichtet werden sollen, um eine günstigere Voraussetzung für Solarenergienutzungen zu schaffen.

Für das Plangebiet gilt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gornheimertal. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Für diese Begründung erübrigt sich eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, da die Grundstücke ausreichend Platz für Stellplätze bieten.

Um Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs und von Fußgängern auszuschließen wird bestimmt, dass Garagentore einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen müssen. Somit besteht beim Ein- und Ausfahren eine gute Übersicht und das Garagentor schwingt nicht in den öffentlichen Verkehrsraum. Die Fläche vor den Garagen ist als Stellplatz zu nutzen.

Im Uferbereich des Talbaches werden Garagen und Stellplätze sowie sonstige bauliche Anlagen ausgeschlossen. Im Übrigen ist nach Hessischem Wassergesetz kein Uferschutzstreifen erforderlich, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhanges befindet und ein Uferschutzstreifen nur im Außenbereich gefordert ist.

### **I.4 Ver- und Entsorgung**

Die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, insbesondere das Wasserleitungsnetz sowie die Schmutzwasserkanalisation, anzuschließen. Die Planung löst gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Erschließungsaufwendungen aus.

### **I.5 Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz**

Der Gemeinde Gornheimertal liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Auch aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Analog sind die Denkmalschutzbehörden zu informieren wenn nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwartende Bodenfunde auftreten.

## **I.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Grundstücksneuordnung durch Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Eventuelle Grundstücksveränderungen können notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

## **I.7 Belange von Natur und Landschaft**

### **I.7.1 Vorgaben**

Die vorliegende Planung ändert den rechtsgültigen Bebauungsplan „Die Hofwiese“ aus dem Jahre 1987. Dieser setzte für das Plangebiet im westlichen Teilbereich „allgemeines Wohngebiet“ fest, im östlichen Bereich waren Gemeinschaftsstellplätze und eine größere öffentliche Grünfläche geplant. Nach bisherigem Bebauungsplan war auf dem ca. 760 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück, begrenzt durch die Größe der überbaubaren Fläche, eine Bebauung von ca. 250 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. In der Änderungsplanung werden die Gemeinschaftsstellplätze und ein Teil der öffentlichen Grünfläche zugunsten eines größeren Baugrundstückes aufgegeben. Die Größe des Baugrundstückes beträgt nun ca. 1.170 m<sup>2</sup>. Hierauf ist bei einer GRZ von 0,4 eine überbaubare Fläche von ca. 470 m<sup>2</sup> zulässig.

Der unmittelbare Uferbereich des angrenzenden Talbaches wird weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt, ein Eingriff in den im Uferbereich vorhandenen Gehölzbewuchs ist nicht geplant. Die im Bebauungsplan auch bisher bereits als zu erhalten festgesetzten Bäume (Erlen) werden unverändert in die Festsetzungen des neuen Planes übernommen.

Im hier anwendbaren beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind eine detaillierte Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht formal nicht erforderlich. Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Es entstehen somit keine auszugleichenden Eingriffe, eine rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägungsentscheidung der Gemeinde einzubeziehen. Darüber hinaus sind insbesondere naturschutzrechtlich relevante Tatbestände angemessen zu berücksichtigen.

Hierfür wurde eine örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Auf dieser Basis wird überprüft, ob und in welchem Maße evtl. nach HENatG geschützte Biotope beeinträchtigt sind und ob sich Anhaltspunkte für einen möglichen Verstoß gegen Verbote des § 42 BNatSchG ergeben (artenschutzfachliche Einschätzung).

### **I.7.2 Bestand und Bewertung**

#### Erfassung des realen Bestandes

Die Erfassung und Bewertung des realen Bestandes erfolgt, um eine Grundlage für die Behandlung und Bewertung naturschutzrechtlicher Belange zu schaffen, die sich am Ist-Zustand orientieren. Für eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohnehin nicht erforderlich ist, s.o.) wäre nicht der reale Bestand, sondern ein „fiktiver Bestand“ entsprechend den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes zugrunde zu legen.

## Lage und Landschaftseinbindung

Der ca. 0,18 ha große Planungsbereich liegt zentral im Ortsteil Trösel der Gemeinde Gornheimertal. Nördlich grenzt bestehende Wohnbebauung an, südlich des Planbereiches befindet sich - topographisch einige Meter erhöht - eine Sportanlage mit ebenfalls anschließender Wohnbebauung. Zwischen Plangebiet und der Sportanlage befindet sich der Bachlauf des Talbaches, der hier durch einen Erlensaum (Ufergehölz) geprägt ist. Aufgrund der Siedlungseinbindung und der bereits erfolgten Geländeänderungen ist der Planbereich aus Sicht des Landschaftsbildes nur wenig empfindlich.

## Boden

Nach der Bodenkarte von Hessen (HLFB 1997) liegen im Plangebiet und unmittelbar daran anschließend nur Siedlungsböden (Typ 999: „Böden der Siedlungen / künstlich verändertes Gelände“) vor, auch für den Bachlauf des Talbaches sind hier nur anthropogene Böden dargestellt. (Erst westlich der Daumbergstraße findet man für den Lauf des Talbaches Gley / Gley-Kolluvisol (Typ 52), aus Solifluktionsschutt, Kolluviallehm und Auensedimenten. Hieran grenzen Parabraunerden (318) und andere häufige Bodentypen an.)

Vor Ort finden sich im Planbereich (nördlich des Talbaches wie auch südlich davon) Aufschüttungen.

## Fließgewässer

Der Talbach verläuft unmittelbar entlang der Südgrenze (außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches) in einem etwa 1 bis 2 m breiten Bachbett. Das Querprofil ist durch Aufschüttungen beeinträchtigt; es sind zum Bach hin künstliche Böschungen geschaffen worden (besonders ausgeprägt am Südufer, aber auch am Nordufer). Die 7-stufige Strukturgütekartierung (Gewässerstrukturgüte-Informationssystem GESIS, HLFU 2000) weist das Gewässer (hier als „Grundelbach“ bezeichnet) in diesem Abschnitt daher mit „4“ („deutlich verändert“) aus. Teilbewertung des Querprofils und des Gewässerumfeldes: „5“ („stark verändert“).

Bewertungstabelle zum Gewässer „Grundelbach“ (23946)

Abschnitt	49
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>4</b>
Laufentwicklung	3
Längsprofil	2
Querprofil	5
Sohlenstruktur	4
Uferstruktur	4
Gewässerumfeld	5

## Grundwasser

Die Grundwasserentstehung ist im kristallinen Odenwald ziemlich direkt (innerhalb eines Jahres oder noch direkter) und deshalb empfindlich. Aufgrund der geringen Größe ist die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung gering.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

## Klima

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 sind prinzipiell Kaltluft-produzierende Flächen. Aufgrund der geringen Größe ist die klimatische Bedeutung des Plangebietes jedoch gering.

## Vegetation / Biotoptypen

(siehe „Plan 1: realer Bestand“)

Die Geländeaufnahme erfolgte am 26.01.2009 und 09.03.2009. Das dargestellte Artenspektrum ist daher zwangsläufig unvollständig; Biotoptypen und Habitate konnten in ihren wesentlichen Charaktermerkmalen jedoch hinreichend genau erfasst werden. Die Flächennummern im Text entsprechen denen der Plandarstellung zu den Umweltbelangen („Plan 1: realer Bestand“). Das Ufergehölz wurde mithilfe eines Maßbandes baumgenau aufgenommen. Die Bewertung der Flächen (s.u.) erfolgt zur Orientierung analog der Kompensationsverordnung (KV).



Bild 2: Blick in Richtung Südosten auf das Plangebiet: Im Vordergrund an der Straßenecke: Fl. 1 (Ruderalflur / Brache); hinter den parkenden Autos entlang der Rosenstraße Fl. 2 (Erlen-geprägtes Gehölz frischer Standorte), im Hintergrund Fl. 3 (Ufergehölz)

### Fl. 1: Ruderalflur frischer Standorte

Grasreiche Brache mit viel Brombeere (*Rubus fruticosus*, *Rubus caesius*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Weidenröschen (*Epilobium spec.*), Zaunwinde (*Calystegia sepium*) und anderen nitrophilen und auch neophytischen Stauden wie z.B. Goldrute (*Solidago canadensis*). Etwa in der Geländemitte verläuft in Nord-Südrichtung eine ca. 1 m hohe Geländekante, westlich davon ist eine ehemalige Gartennutzung erkennbar. Der östliche Bereich setzt sich als Aufschüttung in Fl. 2 fort. Hier dominiert die Brombeere.

*Bewertung nach KV:* Die Brache entspricht Biotoptyp 09.210 mit 39 WP.

### Fl. 2: Gehölz frischer Standorte

Weitgehend aufgeschüttete Fläche mit jungen Erlen (Stangenholz, Durchmesser 10 - 20 cm, Höhe 6 - 12 m). Standörtlich kein Ufergehölz, Auenwald oder gar Bruchwald. Lichtes Gehölz mit nitrophytischer Krautschicht, vor allem Brombeere.

*Bewertung nach KV:* Das Erlengehölz entspricht Biotoptyp 02.100 mit 36 WP.

### Fl. 3: Bachlauf mit Ufergehölz

Der Bachlauf des Talbaches, der unmittelbar südlich des Geltungsbereiches verläuft, ist durch ein verändertes Querprofil und das Gewässerumfeld beeinträchtigt. Der Längsverlauf ist ohne bedeutsame Hindernisse, die bachabwärts liegende Daumbergstraße wird in einem großzügigen Kastenprofil (Durchlass ca. 2 x 2 m) unterquert. Die Bachsohle ist (bis auf die Straßenquerung) unbefestigt, das Substrat durch Abschwemmungen relativ feinsedimentreich.

Der Bach wird von Erlen gesäumt, die einen Durchmesser zwischen 20 und 40 cm (meist etwa 30 cm) haben und noch nicht auf den Stock gesetzt wurden. Das im Vergleich zum bachabwärts gelegenen Abschnitt (siehe Kapitel I.7.4: „Naturschutzrechtlicher Ausgleich“) jüngere Ufergehölz erreicht eine Höhe von ca. 14 - 18 m.

Am nördlichen Ufer stehen sämtliche Erlen an der Wasserlinie (siehe Bild 3 und „Plan 1: realer Bestand“) oder im Bach und wachsen damit im Bereich der Grenze des Geltungsbereiches. Nur zwei junge Bergahorn-Bäume stehen etwa 2 m weiter nördlich an der Geländekante der Aufschüttung und damit eindeutig im Planbereich. Somit reichen die Erlen des Ufergehölzes an sich nur mit dem Kronenraum in den Planbereich hinein.



Bild 3: Blick bachabwärts (in Richtung Westen); rechts die Erlen des Nordufers direkt an der Wasserlinie (rechts etwas erhöht an der Geländekante: junger Bergahorn)



Bild 4: Blick bachaufwärts (in Richtung Osten); links im Bild: Geltungsbereich mit aufschüttungsbedingter Böschung am Nordufer; rechts: der überwiegende Teil des Ufergehölzes wächst am Südufer

Der überwiegende Teil des Ufergehölzes wächst am Südufer, das sofort sehr steil in die Böschung zur Sportanlage ansteigt.

*Bewertung nach KV:* Das Ufergehölz entspricht Biotoptyp 04.400 mit 50 WP.

Schutzstatus: Trotz struktureller Beeinträchtigungen ist der Bachlauf mit Ufergehölz relativ naturnah ausgeprägt und nach § 31 HENatG geschützt.

### **Fauna**

Vor dem Hintergrund der Neuregelungen zum Artenschutz (§ 42 Abs. 1 BNatSchG und § 14 Abs. 3 HENatG) sind die Eingriffswirkungen auf die lokale Fauna zu prüfen.

Jahreszeitlich bedingt waren faunistische Erhebungen nicht vollständig möglich. Aussagen über Bestand und Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten werden daher im Wesentlichen aus der Biotoptypenausstattung (Potentialeignung der Habitatstrukturen) abgeleitet. Dabei scheiden solche Arten / Artengruppen von vornherein aus, für die - entsprechend ihrem ökologischen Anforderungsprofil - die vorhandenen Strukturen keine oder nur eine untergeordnete Bedeutung haben.

Relevante Lebensraumtypen / Biotoptypen im Gebiet sind: Nährstoffreiche Ruderalfluren frischer Ausprägung, junges lichtetes Gehölz (Stangenholz), Ufergehölz als linearer Gehölzzug wie auch als Baumgruppe, angrenzendes Fließgewässer.

Damit sind im vorliegenden Fall prinzipiell folgende Artengruppen in den Focus zu nehmen:

- Vögel
- Fledermäuse
- Amphibien
- Tagfalter

Für diese Artengruppen ist zu ermitteln, wie die vorhabenbedingte Betroffenheit einzuschätzen ist. Die entsprechende Wirkungsanalyse erfolgt in Kapitel 1.7.3 im Absatz „Auswirkungen der Planung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Vorgaben nach § 42 BNatSchG“

### **1.7.3 Planung und Auswirkungen**

Für eine Betrachtung der Auswirkungen der Planung ist als Ausgangszustand prinzipiell der rechtskräftige Bebauungsplan zugrunde zu legen (siehe „Auswirkungen der Planung auf die Naturpotentiale“). Naturschutzrechtlich relevant sind dagegen die Auswirkungen auf den realen Bestand. Hier werden ggf. Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich erforderlich (siehe „Auswirkungen der Planung auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 31 HENatG“ und „Auswirkungen der Planung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Vorgaben nach § 42 BNatSchG“)

#### **Auswirkungen der Planung auf die Naturpotentiale**

Durch die aktuelle Planung kommt es gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu kaum geänderten Auswirkungen auf die Naturpotentiale. Die etwas veränderten Baugrenzen im westlichen Grundstücksteil sind hierbei völlig ohne Relevanz. Im östlichen Teil wird aus einer vormals geplanten öffentlichen Grünfläche und den Gemeinschaftsstellplätzen ein Baugrundstück sowie Nicht überbaubare, private Grundstücksfläche. Der Uferbereich des angrenzenden Talbaches wird weiterhin als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, ein Eingriff in den innerhalb des unmittelbaren Uferbereiches vorhandenen Gehölzbewuchs (Ufergehölz) ist nicht geplant. Die im Bebauungsplan bisher bereits als zu erhalten festgesetzten Bäume (Erlen) werden unverändert in die Festsetzungen des neuen Planes übernommen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Potentiale Landschaftsbild, Boden, Fließgewässer, Grundwasser, Klima, Vegetation / Biotoptypen und Fauna sind somit in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan als unerheblich zu bewerten.

#### **Auswirkungen der Planung auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 31 HENatG**

Ein Eingriff in den nach § 31 HENatG geschützten Bachlauf mit Ufergehölz ist nach aktueller Planung nicht vorgesehen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume (Erlen) werden unverändert in die Festsetzungen des neuen Planes übernommen.

Nach Lage der aktuellen Bestandsaufnahme (siehe „Plan 1: realer Bestand“), bei der die Bäume des Ufergehölzes in ihrer Position am Bach „maßbandgenau“ erfasst wurden, stehen die Erlen am Nordufer direkt am Gewässerrand. Somit verbleibt zwischen Baugrenze und Erlensaum in jedem Fall ein Abstand von mindestens 5 m. Die geplante Grundstücksgrenze rückt allerdings bis 2 m an den Bach und damit auch an das Ufergehölz heran. Die Grundstücksgrenze verläuft damit etwa im Bereich der Böschungsoberkante (siehe Bild 4, links) die eine leichte topographische Zäsur bildet. Eine Erhaltung des Bachlaufes und des Ufergehölzes ist damit prinzipiell möglich.

Dennoch kommt es aus naturschutzfachlicher Sicht zu einer weiteren Verschlechterung der Umgebungsstruktur des Gewässers und auch des Ufergehölzes.

Aufgrund der engen Abstände zur Wohnbebauung und des in den Geltungsbereich deutlich hineinreichenden Kronenraumes ist daher zumindest für einen Teilabschnitt des Ufergehölzes mit einer vorhabenbedingten Beeinträchtigung des nach § 31 HENatG geschützten Biotopes zu rechnen, die eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 31 Abs. 2 HENatG erfordert.

Eine solche Ausnahmegenehmigung wurde von der UNB bei Nachweis eines entsprechenden Ausgleiches für diese Beeinträchtigung (Ausgleich im engeren Sinne) in Aussicht gestellt.

### **Auswirkungen der Planung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Vorgaben nach § 42 BNatSchG**

Für die nach Biotopausstattung des Gebietes potentiell betroffenen Arten / Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Tagfalter ist zu ermitteln,

- inwieweit eine Betroffenheit durch die lokalen Bedingungen tatsächlich besteht,
- welche Arten gegebenenfalls davon betroffen sind und
- wie erheblich die vorhabenbedingte Eingriffswirkung für diese Arten einzuschätzen ist.

Dabei ist „vorhabenbedingt“ mit folgenden Veränderungen zu rechnen:

Durch die Planung ist die weitgehende Entfernung der nährstoffreichen Ruderalflächen (Fl. 1 des Bestandes) und die Rodung des aus jungen Erlen bestehenden „Gehölzes frischer Standorte“ (Fl. 2) zulässig. In diesem Bereich wird Wohnbebauung mit Gartennutzung zulässig. Eingriffe in den Bachlauf (außerhalb des Geltungsbereiches) und das angrenzende Ufergehölz (überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches) sind nicht vorgesehen. Durch die sehr engen Abstände zwischen zulässiger Wohnbebauung (Baugrenzen) und dem Bachbiotop / Ufergehölz sind Auswirkungen jedoch nicht vollständig auszuschließen. Allerdings ist von dem vollständigen Erhalt des Baches, und dem weitestgehenden Erhalt des Ufergehölzes auszugehen.

Sollten im Ergebnis der Wirkungsanalyse für relevante Arten eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung zu erwarten sein, ist ggf. eine Ausnahmeprüfung gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG durchzuführen.

#### Vögel

Bei den Begehungen im Winter und dem zeitigen Frühjahr wurden folgende Vogelarten im Planungsgebiet angetroffen:

Hausperling, Buchfink, Blaumeise, Kohlmeise, Zaunkönig und Amsel. Ein Elsternest wurde in der Birke am Südufer des Baches festgestellt.

Diese in Siedlungsnähe häufigen, „euryöken“ Vogelarten sind weit verbreitet und stellen an ihren Lebensraum keine hohen Ansprüche. Zusammen mit weiteren evtl. vorkommenden Ubiquisten ohne Rote-Liste-Status, die allesamt nach Bundesartenschutzverordnung bzw. BNatSchG als „besonders geschützt“ gelten, bedürfen sie artenschutzrechtlich keiner spezifischen Betrachtung. Bei Einhaltung eines Mindeststandards zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen (hier: Gehölzentfernung nur außerhalb der Brutzeit) sind Verbote des § 42 BNatSchG nicht tangiert, eine vorhabenbedingte Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betreffenden Populationen ist auszuschließen.

Für artenschutzrechtlich besonders relevante Arten (nach BNatSchG bzw. BArtSchV „streng geschützten Arten“, Arten des Anhanges I der VSR) fehlen im Planungsgebiet die passenden / ausreichend ungestörten Bruthabitate. Der Bestand an Großbäumen (diese sind nur im Bereich des Ufergehölzes vorhanden, welches weitgehend eingriffsfrei bleibt), ist durch die siedlungsnähe Lage und die heutige Ausprägung (noch relativ geringes Bestandesalter) für große Baumfreibrüter (Milan und andere Greife) unattraktiv.

Es konnten auch keine Spechthöhlen festgestellt werden (anders als im älteren Erlenbestand ca. 100 m bachabwärts) Die einzigen festgestellten Baumhöhlen im Plangebiet (am straßennahen Prunus spec.) waren ohne Befund. Somit hat auch der im offenen Siedlungszusammenhang nicht selten auftretende Grünspecht im Gebiet kein Bruthabitat. Auch Folgebrüter sind damit im Gebiet nicht zu erwarten.

Mit Einhaltung der Festsetzung, dass Rodungen nur in der Zeit vom 01. September bis 15. März durchgeführt werden, ist von einer Eingriffserheblichkeit für die Gruppe der Vögel nicht auszugehen. Nach aktuellem Erkenntnisstand treffen die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG nicht zu.

### Fledermäuse

Für diese artenschutzrechtlich besonders relevante Tiergruppe (alle Arten „streng geschützt“, nahezu alle Arten FFH-Anhang IV, außer Teich- und Bechsteinfledermaus sowie Großes Mausohr: diese sind FFH-Anhang II) kommt das Plangebiet als Teillebensraum (Jagd- und Nahrungshabitat) in Betracht. Dabei sind im wiederum etwas weiter gefassten Planraum vor allem das Ufergehölz und der Bach von Interesse, deren lineare Strukturen potentiell Leitfunktionen ausüben. Eine Bedeutung des Planungsgebietes als Fortpflanzungshabitat oder Ruhestätte kann jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden, da die hierfür einzig in Frage kommenden Großbäume (Erlen des Ufergehölzes) aufgrund des noch geringen Bestandesalters keine Baumhöhlen oder Stammrisse aufweisen und somit (noch) kein erkennbares Potential für Fledermausquartiere besitzen.

Von einer Eingriffserheblichkeit für die Gruppe der Fledermäuse ist somit nicht auszugehen. Nach aktuellem Erkenntnisstand treffen die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG nicht zu.

### Amphibien

Dauerhafte wie auch ephemere Stillgewässer als obligatorische Reproduktionshabitate für die meisten Amphibien fehlen im Gebiet, es grenzt jedoch ein Fließgewässer an. Fließgewässer sind typische Reproduktions-Habitate des Feuersalamanders. Der Feuersalamander gilt nach BNatSchG bzw. BArtSchV als „besonders geschützt“ und ist nach RLH (Rote Liste Hessen) mit 3 (gefährdet) eingestuft. Allerdings bevorzugt der (Larven-gebärende) Feuersalamander möglichst fischfreie, gleichbleibend kühle, nährstoffarme Fließgewässer bzw. Quellbäche als Laichgewässer. Der vorhandene Bachlauf entspricht in seiner Ausprägung nicht diesem Ideal-Habitat. Dennoch ist ein Vorkommen des Feuersalamanders nicht ganz auszuschließen. Unabhängig davon sind vorhabenbedingte Eingriffswirkungen auf den Bach (der an sich auch nicht zum Geltungsbereich gehört) nicht zu erwarten. Eine diesbezügliche „Habitatverschlechterung“ ist also, soweit erkennbar, auszuschließen.

Von einer Eingriffserheblichkeit für die Gruppe der Amphibien ist somit nicht auszugehen. Nach aktuellem Erkenntnisstand treffen die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG nicht zu.

### Tagfalter

Nur die ruderal geprägten Brachflächen (Ruderalfluren frischer Standorte) sind für das Vorkommen von Tagfaltern von Bedeutung. Allerdings sind hier aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen (Aufschüttung, nährstoffreicher Charakter der Flora) im wesentlichen Ubiquisten zu erwarten. „Besondere“ Biotoptypen wie beispielsweise Feuchtwiesen / Feuchtbrachen spezielle Trockenbiotope usw. die das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (wie beispielsweise den Ameisen-Bläuling) erwarten lassen sind nicht vorhanden. Streng geschützte Arten oder Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind daher nicht zu erwarten.

Von einer Eingriffserheblichkeit für die Gruppe der Tagfalter ist somit nicht auszugehen. Nach aktuellem Erkenntnisstand treffen die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG nicht zu.

## Zusammenfassung

Für die nach potentieller Habitataignung für das Planungsgebiet zu erwartenden artenschutzrechtlich relevanten Arten / Artengruppen ist eine vorhabenbedingte Eingriffserheblichkeit nicht festzustellen. Nach aktuellem Erkenntnisstand werden durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Eine Ausnahmeprüfung gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **I.7.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

(siehe „Plan 2: Naturschutzrechtlicher Ausgleich“)

Für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich (siehe in Kapitel I.7.3. „Auswirkungen der Planung auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 31 HENatG“) steht im weiteren Verlauf des Talbaches eine geeignete Fläche zur Verfügung, die sich im Besitz der Gemeinde befindet.

Die Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biototyps „Ufergehölz“ wird auf einen Verlust von insgesamt  $20 \text{ m} \times 3 \text{ m} =$  insgesamt  $60 \text{ m}^2$  beziffert. Für Biototyp 04.400 „Ufergehölzsaum“ mit  $50 \text{ WP/m}^2$  beträgt dieser Verlust damit  $60 \times 50 = 3000 \text{ WP}$ .

Für die Realisierung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches ist der Verlust des Ufergehölzes durch Neuanpflanzung an geeigneter Stelle auszugleichen. Diese Neuanpflanzung ist als Biototyp 01.137 mit  $37 \text{ WP/m}^2$  anzusetzen. Die anzupflanzende Fläche beträgt damit  $3000 / 37 =$  rd.  $80 \text{ m}^2$ . Dies entspricht einer neu zu bepflanzenden Uferfläche von  $40 \text{ m} \times 2 \text{ m}$ .

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um ein Grundstück in der Gemarkung Unter-Flockenbach, Flur 5, Flurstück Nr. 148/2 (teilweise): Es ist das Grundstück des am Talbach gelegenen Bürgerhauses mit Parkplatz. Diese Fläche grenzt unmittelbar südlich an die Parzelle des Talbaches Nr. 68/97 (teilweise).

## Bestand

Im Abschnitt entlang des Bürgerhauses und der anschließenden Parkplätzen / Freiflächen ist der Talbach gegenüber dem umgebenden Gelände deutlich eingetieft und verläuft in einem über weite Strecken wasserbaulich befestigten Bachbett.

Das Ufer nach Süden (zu den Parkplätzen hin) ist durch krautige Nitrophyten und stellenweise Brombeeren geprägt. Die sich daran anschließenden Parkplatzflächen bzw. Freiflächen sind geschottert. Direkt am Bürgerhaus wachsen an der Südseite des Baches einige Bäume (v.a. auch Nadelgehölze). Ansonsten ist der gesamte Abschnitt hier weitgehend gehölzfrei. Durch die bis an den Bach heranreichenden Hausgärten auf der Nordseite und die südlich des Baches gelegenen, wenig strukturgebenden Flächen an den Parkplätzen / Freiflächen des Bürgerhauses besteht - trotz oder gerade wegen der deutlich anthropogen geprägten Ortslage - ein naturschutzfachliches Aufwertungspotenzial, auch wenn hier ohne größeren Aufwand sicherlich kein naturnahes Bachökoton entwickelt werden kann.

## Ausgleichsmaßnahme

Durch Pflanzung von Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) in gehölzfreien Abschnitten am Südufer des Talbaches, (siehe Plan 2: „Naturschutzrechtlicher Ausgleich“) soll hier ein Ufergehölz entwickelt werden. Diese Maßnahme führt zu einer Verbesserung des Strukturangebotes und hat auch für die Vernetzungs- und Leitfunktion des Bachlaufes Bedeutung. Allerdings ist eine Pflanzung wegen des Bachverbau nur auf der oberhalb der normalen Wasserfläche gelegenen Böschungschulter möglich. Die im Zuge des naturschutzrechtlichen Ausgleiches zu bepflanzende Fläche (Berechnung s.o.) ist deswegen und wegen der wenig naturnahen Umgebung zu verdoppeln, es ist also eine Fläche von ca.  $80 \text{ m} \times 2 \text{ m}$  zu bepflanzen.

Am zur Verfügung stehenden Südufer sind somit zwei Abschnitte von ca. 30 m und 50 m Uferlänge mit Erlen zu bepflanzen. Hierfür sind in einem Abstand von 2 m zum Gewässerrand Erlen (Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm) in einer lockeren Reihe mit ca. 2 m Pflanzabstand anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Um die Gefahr der Einschleppung der neuartigen Erlenkrankheit („Phytophthora-Krankheit“) zu minimieren, sollten nur Heister von geprüften Baumschulen verwendet werden. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, Wildaufwuchs aus Bachabschnitten der näheren Umgebung zu verwenden.

### Umsetzung

Mit Umsetzung dieser Maßnahme kann der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die vorhabenbedingte Beeinträchtigung und ggf. den Teilverlust des geschützten Biotoptyps „Ufergehölz“ aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Hofwiese“ im Ortsteil Trösel erbracht werden.

Auf dieser Grundlage wurde die für den Eingriff erforderliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 31 Abs. 2 HENatG von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße mit Schreiben vom 12.01.2010 in Aussicht gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die geltende Rechtsgrundlage für die erforderliche Ausnahmegenehmigung ab dem 01.03.2010 nicht mehr § 31 Abs. 2 HENatG, sondern § 30 Abs. 3 BNatSchG ist.

Die eigentliche Ausnahmegenehmigung wird erst zum Vollzug des Eingriffes erforderlich und ist generell erst hierfür zu beantragen. Da eine frühzeitige Realisierung des Ausgleiches (Entwicklung von Ufergehölz) jedoch naturschutzfachlich sinnvoll ist, kann die Gemeinde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, aber bereits vor Vollzug des Eingriffes die Ausnahmegenehmigung zum Zwecke der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen beantragen. Dabei wird die Ausnahmegenehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit der Nebenbestimmung versehen, dass unbesehen des dann bereits im Vorfeld realisierten Ausgleiches, die Beeinträchtigung des geschützten Biotopes im Geltungsbereich nur vorhabenbedingt und im zeitlichen Zusammenhang mit Baumaßnahmen erfolgen darf. Eine Rodung im langfristigen Vorfeld wird untersagt.

### **I.7.5 Zusammenfassung**

Die Planung ändert einen bereits rechtskräftigen Bebauungsplan einer bislang faktisch unbebauten Parzelle im Siedlungsbereich des Ortsteiles Trösel der Gemeinde Gornheimertal.

Im hier anwendbaren beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind eine detaillierte Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht formal nicht erforderlich. Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

Naturnahe Biotope (Bachlauf und Ufergehölz) sind unmittelbar benachbart vorhanden. Somit ergaben sich Anhaltspunkte, naturschutzrechtlich relevante Tatbestände angemessen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde eine örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt und überprüft, ob und in welchem Maße evtl. nach HENatG geschützte Biotope beeinträchtigt werden, und ob sich Anhaltspunkte für einen möglichen Verstoß gegen Verbote des § 42 BNatSchG ergeben.

Ergebnisse:

#### Auswirkungen der Planung auf gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 31 HENatG

Es ist für einen Teilabschnitt des Ufergehölzes mit einer vorhabenbedingten Beeinträchtigung des nach § 31 HENatG geschützten Biotopes zu rechnen, die eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 31 Abs. 2 HENatG und einen entsprechenden Ausgleich erfordert.

Für diesen naturschutzrechtlichen Ausgleich steht im weiteren Verlauf des Talbaches eine geeignete Fläche zur Verfügung, die im Besitz der Gemeinde ist. Hier kann durch Pflanzung von Erlen im Uferbereich der erforderliche Ausgleich hergestellt werden.

Auf dieser Grundlage wurde die für den Eingriff erforderliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 31 Abs. 2 HENatG von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße mit Schreiben vom 12.01.2010 in Aussicht gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die geltende Rechtsgrundlage für die erforderliche Ausnahmegenehmigung ab dem 01.03.2010 nicht mehr § 31 Abs. 2 HENatG, sondern § 30 Abs. 3 BNatSchG ist.

Die eigentliche Ausnahmegenehmigung wird erst zum Vollzug des Eingriffes erforderlich und ist generell erst hierfür zu beantragen. Da eine frühzeitige Realisierung des Ausgleiches jedoch naturschutzfachlich sinnvoll ist, kann die Gemeinde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, aber bereits vor Vollzug des Eingriffes die Ausnahmegenehmigung zum Zwecke der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen beantragen. Dabei wird die Ausnahmegenehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit der Nebenbestimmung versehen, dass unbesehen des dann bereits im Vorfeld realisierten Ausgleiches, die Beeinträchtigung des geschützten Biotopes im Geltungsbereich nur vorhabenbedingt und im zeitlichen Zusammenhang mit Baumaßnahmen erfolgen darf. Eine Rodung im langfristigen Vorfeld wird untersagt.

#### Auswirkungen der Planung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Vorgaben nach § 42 BNatSchG

Für die nach potentieller Habitateignung für das Planungsgebiet zu erwartenden artenschutzrechtlich relevanten Arten / Artengruppen, ist nach differenzierter Wirkungsbetrachtung eine vorhabenbedingte Eingriffserheblichkeit nicht zu festzustellen. Nach aktuellem Erkenntnisstand werden durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Eine Ausnahmeprüfung gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

## II. Planverfahren und Abwägung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Die Hofwiese“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert, wie dies seit 01.01.2007 für Planvorhaben im Innenbereich unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen hier vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebietes von erheblich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Realisierung von Infrastrukturvorhaben, wurden in der Planung berücksichtigt.

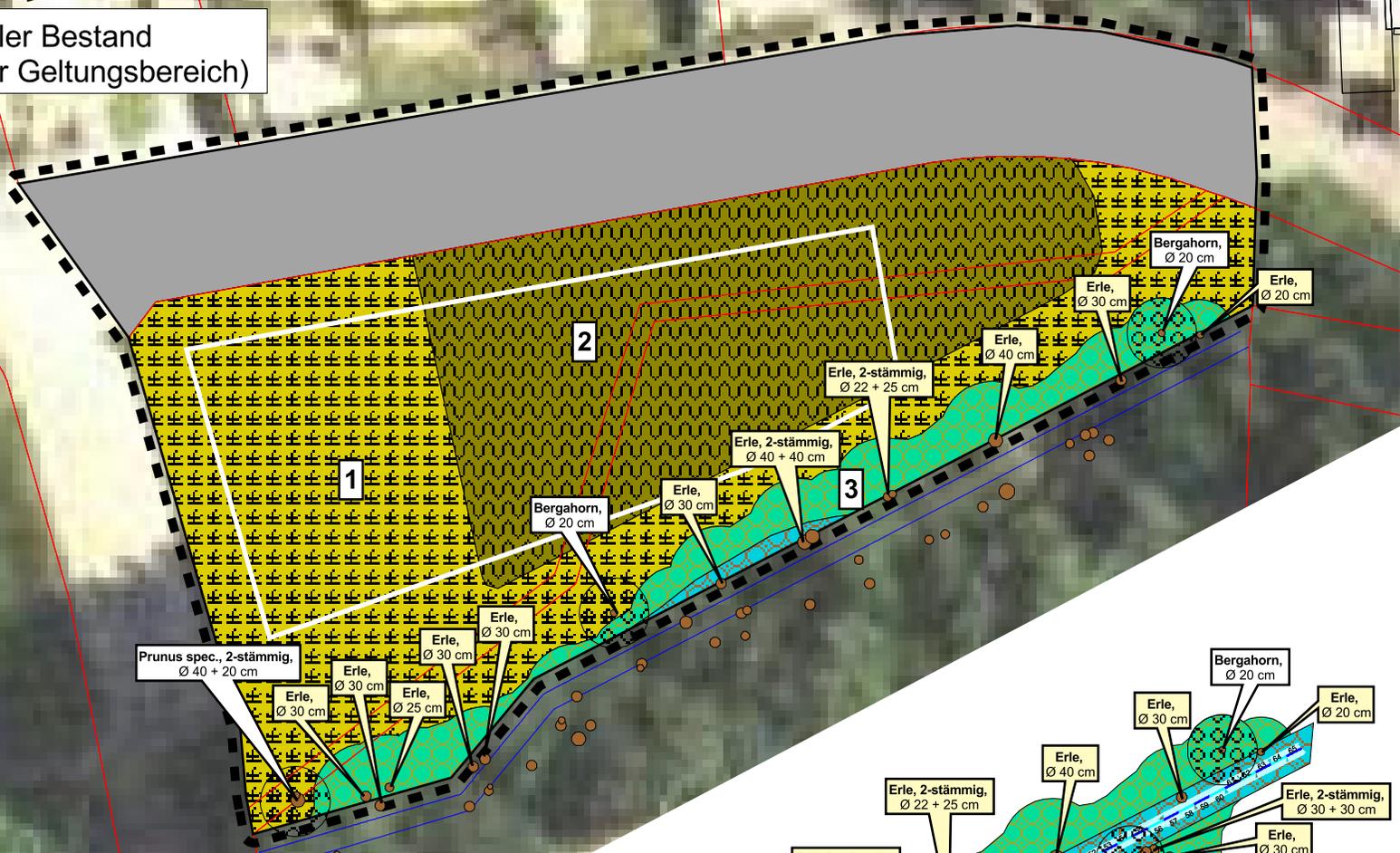
Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal am 10.06.2008 beschlossen und erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 08.09.2008 bis einschließlich 08.10.2008. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 02.09.2008 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 08.10.2008 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen.

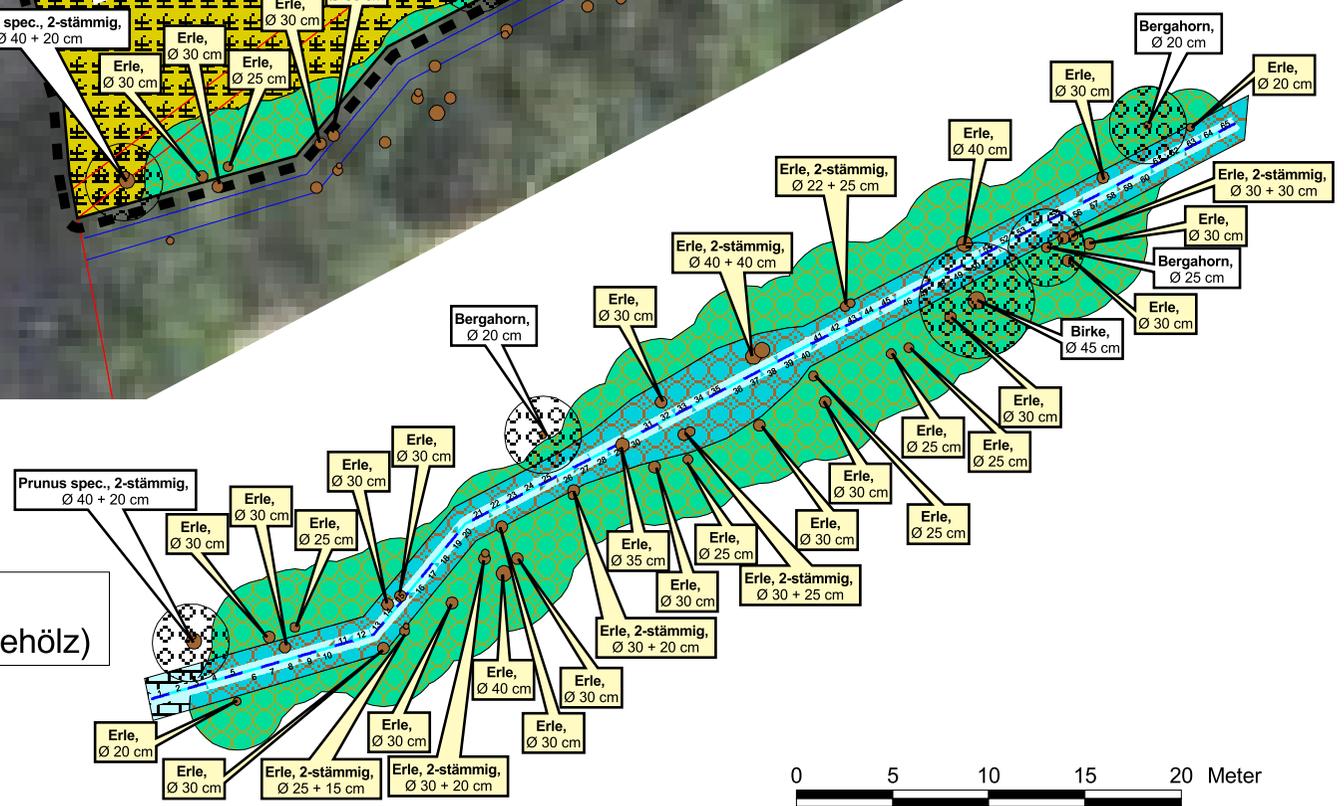
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Hofwiese“ im Ortsteil Trösel einschließlich Textfestsetzungen und Begründung konnte daraufhin in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal am 26.05.2009 als Satzung beschlossen werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Hofwiese“ im Ortsteil Trösel wurde durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.

realer Bestand  
(nur Geltungsbereich)



realer Bestand  
(gesamtes Ufergehölz)



- Geltungsbereich
- Flurstücksgrenzen
- Baugrenzen der Änderungs-Planung

- realer Bestand
- Flächennummer s. Erläuterungstext
  - Asphaltierte Fläche, Straße
  - Begradigte und ausgebaute Bachabschnitte
  - Ruderalfluren frischer Standorte
  - Gebüsch u. Gehölze frischer Standorte
  - sonstiger Laubbbaum (Birke, Bergahorn) mit überkronter Fläche
  - Ufergehölz aus Schwarzerle: Überkronte Fläche mit Darstellung der Einzelbäume
  - Ufergehölz im Bereich des Bachlaufs, von Schwarzerle überkronte Fläche. Bachlauf in metrierten Abschnitten

**Gemeinde Gornxheimertal**

**Umweltbelange zur 1. Änderung Bebauungsplan "Die Hofwiese"**

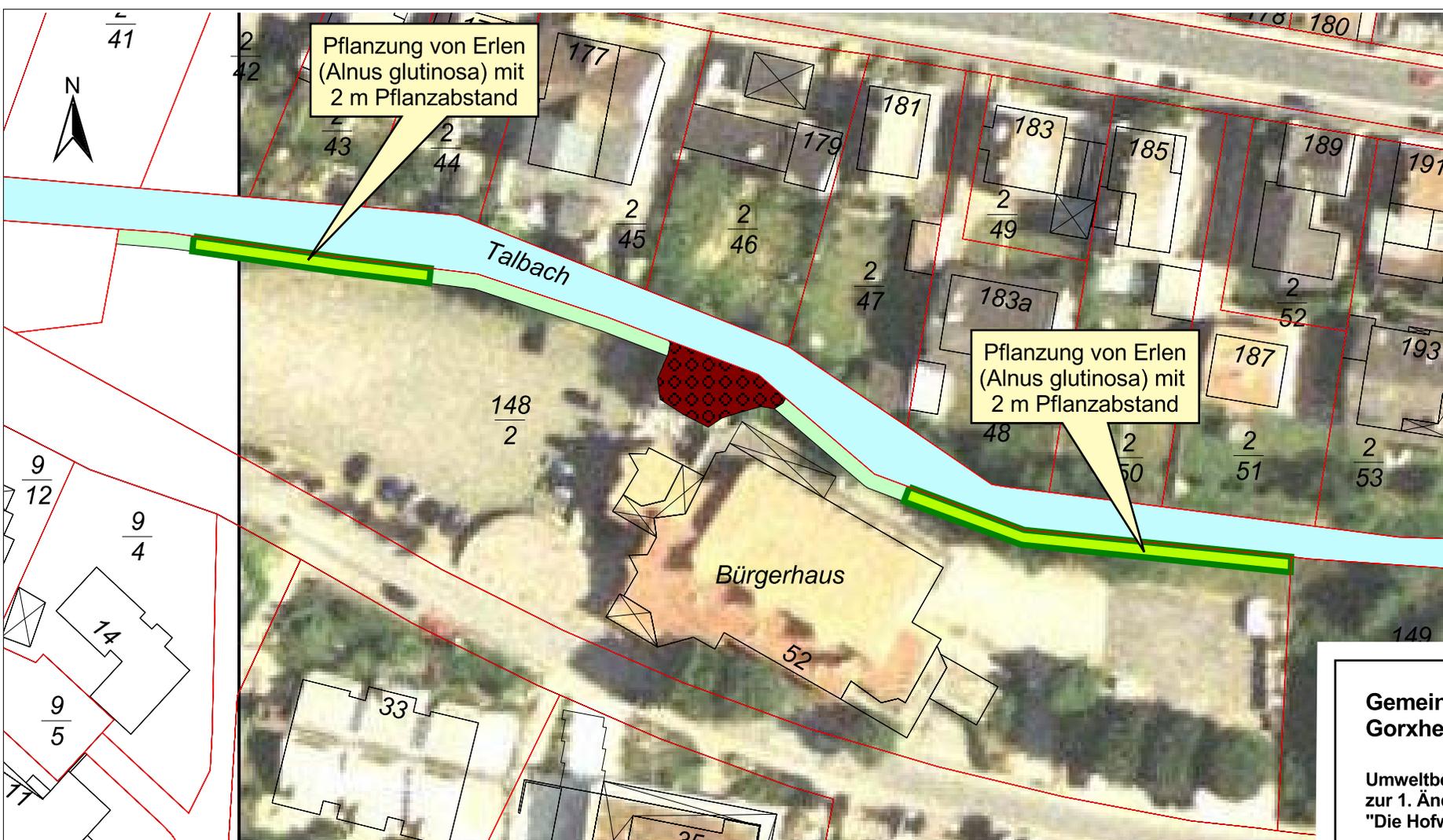
**Plan 1: realer Bestand**

Maßstab: 1:400      Datum: 20.03.2009  
 Gez.: HR      Proj.Nr.: 08.217  
 Geä.:      Geä.:

**contura**

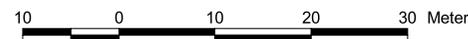
Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin ANETTE LUDWIG Birkenstraße 24 64579 Gernsheim Telefon 06258 902726 Telefax 06258 902725	Dipl. Biologe HENRY RIECHMANN August-Bebel-Straße 103 68199 Mannheim Telefon 0621 81099945 Telefax 0621 81099946
--	---



Ausgleichsfläche Gemarkung Unter-Flockenbach  
Flur 5, Flurstück Nr. 148/2 (teilw.)

Darstellung des Uferbereichs:  
(Bestand = Planung)



 Ausgleichsmaßnahme:  
Pflanzung von Erlen zur  
Entwicklung eines Ufergehölzes

 Vorhandene Gehölze  
am Ufer (auch Nadelbäume)

 Flurstücksgrenzen

 Bachparzelle

 nitrophytisch geprägte,  
generell für weitere Pflanzungen  
geeignete Uferabschnitte

**Gemeinde  
Gorxheimertal**



**Umweltbelange  
zur 1. Änderung Bebauungsplan  
"Die Hofwiese"**

**Plan 2: Naturschutzrechtlicher Ausgleich**  
Gemarkung Unter-Flockenbach,  
Flur 5, Flurstück Nr. 148/2 (teilw.)

Maßstab: 1:800 Datum: 04.12.2009  
Gez.: HR Proj.Nr.: 08.217  
Geä.: Geä.:

  
Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

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

Dipl. Biologe  
HENRY RIECHMANN  
August-Bebel-Straße 103  
68199 Mannheim  
Telefon 0621 81099945  
Telefax 0621 81099946