

1. Auslöser

Am 7. Oktober 1992 wurde seitens der Grundstückseigentümer ein Teilungsantrag für Flächen im Bereich des Bebauungsplans bei der Genehmigungsbehörde gestellt. Ziel des Antrages war, die Flächen einer Wohnbebauung zuführen zu können.

Gemäß Rücksprache der Gemeinde mit der Genehmigungsbehörde konnte dem Teilungsantrag nicht stattgegeben werden, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Grundstücke nicht gegeben war. Es wurde empfohlen, durch Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans für das Plangebiet Baurecht für die betroffene Fläche zu schaffen.

Aufgrund der o.g. Ausführungen hat die Gemeinde Gornxheimertal beschlossen, für den in Rede stehenden Bereich einen einfachen Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 (2) BauGB-MaßnahmenG aufzustellen. Aufgrund der betroffenen öffentlichen und privaten Belange ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens das geeignete Instrument, die Ziele und Zwecke der Planung für alle Betroffenen verbindlich darzulegen und aufzuzeigen, welche Festsetzungen der Berücksichtigung der betroffenen Belange dienen und in welcher Weise die Belange gegeneinander und untereinander gewichtet wurden.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) vom 22. Dez. 1986, veröffentlicht im StAnz. 8/87 S. 388 ff.

Die Siedlungsflächen in diesem Bereich des Ortsteils Trösel sind nicht im Raumordnungsplan als solche dargestellt, da sie unterhalb der Darstellungsgröße des RROPS liegen. Das geplante Baugebiet besteht aus der ehemaligen Trasse und Böschung der L 3257 und war vor der bergseitigen Verlegung der Landesstraße nicht als Baufläche nutzbar.

Die Gemeinde Gornxheimertal ist im RROPS dem Ordnungsraum zugeordnet. Der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche ist für die Gemeinde mit 6 ha für den Eigenbedarf festgelegt.

Grundlage für die Ermittlung des Siedlungsflächenbedarfs war die Bevölkerungsprojektion 1980 - 1995 nach Mittelbereichen. Danach wurde für den Kreis Bergstraße zum 31.12.1995 eine Bevölkerungszahl von 246.850 angenommen. Laut Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans vom Mai 1993 war bereits zum 31.12.1991 eine Bevölkerungszahl von 252.045 erreicht. Grund für die Differenz ist die - z.Zt. der Prognoseberechnungen für den RROPS nicht vorhersehbare - Migration seit 1986, die zu erheblichen Wanderungsgewinnen geführt hat. Die Gemeinde Gornxheimertal hatte zum 31.12.1987 3.874 Einwohner, deren Anzahl bis zum 31.12.1991 auf 4.149 gestiegen ist.

Diese positive Entvölkerungsentwicklung hat im Zusammenhang mit

- * der Tendenz, einer kleinteiligen Siedlungsflächenenergänzung gegenüber der Ausweisung von neuen Wohnsiedlungsgebieten den Vorrang zu geben (im ländlichen Bereich durch Planungsvorgaben und ihre restriktive Anwendung durchaus gewollt);
- * der durch die Verteuerung von Wohnraum (sowohl beim Eigentumserwerb als auch bei der Anmietung), vor allem in den Ballungsgebieten, bedingten Verdrängung ganzer Bevölkerungsschichten immer weiter in das ländliche Umland;
- * der Vernachlässigung des Mietwohnungsbaus zugunsten der Förderung des Wohnungseigentums mit der Folge des Vorrangs von Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber dem Geschößwohnungsbau

dazu geführt, daß in den letzten Jahren ein großer Wohnungsmangel zu verzeichnen ist. Betroffen davon sind fast alle Städte und Gemeinden. Der Bevölkerungsentwicklung Rechnung tragend, gehört die Gemeinde Gornheimertal zu den Gebieten mit gefährdeter Mietwohnungsversorgung.

Gemäß den obigen Ausführungen dient der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs und erfüllt somit die Voraussetzungen des § 1 (1) und (2) BauGB-MaßnahmenG.

2.2 Innenabgrenzung zum LSG Bergstraße-Odenwald

Gemäß den Darstellungen der Planungskarte zum LSG liegt die geplante Baufläche innerhalb der Siedlungsfläche.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist noch die alte Trassenführung der L 3257 dargestellt. Die geplante Baufläche wird im laufenden Verfahren in den FNP aufgenommen (Anpassung des FNP gem. § 1 (2) BauGB-MaßnahmenG).

3. Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen und -leitungen, Abwasserbeseitigung

Die geplante Baufläche liegt an einer einseitig bebauten Anliegerstraße mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind für eine Bebauung der Grundstücke nicht erforderlich. Die erforderlichen Nachweise zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch ein Fachbüro erstellt.

Die Breite des Hopfwiesenwegs beträgt einschl. des Böschungsberichts nur 5,00 bis 6,00 m. Gelände zur Verbreiterung der Verkehrsfläche (z.B. um einen Parkstreifen mit Einzelbäumen entlang des Weges anzulegen) steht nicht zur Verfügung. Da der Weg von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und LKW benutzt wird, sind im Bereich des B-Plans und der näheren Umgebung öffentliche Parkplätze für das Abstellen von PKW nicht vorhanden. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, ist im B-Plan festgesetzt, daß 2 Stellplätze oder

Garagen je Wohnung auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind.

4. Kosten

Da alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in ausreichendem Maße im Hopfwiesenweg vorhanden sind und die Anschlüsse der Baugrundstücke an die Ver- und Entsorgungsleitungen den Grundstückseigentümern obliegen, ergeben sich für die Gemeinde aus der Ausweisung der Baufläche keine Kosten.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Plans

Die Aufstellung des B-Plans geschieht in Übereinkunft mit den Grundstückseigentümern, sodaß eine freiwillige Bodenordnung vor- gesehen ist. Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, ist eine Umliegung gem. § 45 ff BaugB geplant.

6. Einrichtungen der Infrastruktur

Der Geltungsbereich des B-Plans umfaßt lediglich 3 Grundstücke, die ausschließlich für Wohnzwecke bebaut werden dürfen. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sind max. 2 Wohnungen je Grundstück zulässig. Damit ist mit einer zukünftigen Bewohnerzahl von ca. 18 Personen (3 Baugrundstücke x 2 Wohnungen/Baugrundstück x 3 Personen/Wohnung) zu rechnen. Aufgrund der zu erwartenden geringen Bewohnerzahl und dessen, daß die Baufläche vorrangig der Deckung des Eigenbedarfs dient, sind Maßnahmen hinsichtlich von Infrastrukturereignissen nicht erforderlich.

7. Umweltschutz

In der Umgebung des Baugebietes sind - mit Ausnahme des südwestlich der Baufläche gelegenen Bauernhofes (Haupterwerbsbetrieb) - keine Betriebe vorhanden, von deren Anlagen Emissionen oder Lärm ausgehen.

8. Erläuterungen zum Inhalt des Bebauungsplans

Das Baugebiet stellt eine Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung entlang des Hopfwiesenwegs dar. Es ist gekennzeichnet durch

- * die Ortsrandlage an einem einseitig bebauten Anliegerweg.
- * die Hanglage zur freien Landschaft (Bachau) mit einem Grundstücksgelälle von OK Hopfwiesenweg bis OK Gelände hintere Baugrenze von bis zu 9 m auf der Parzelle 1 (ehemalige Straßenböschung).

- * einen ebenen Bereich entlang der Grundstücksgrenzen zur Straßenverkehrsfläche der L 3257 (ehemalige Straßentrasse).
- * eine Erschließungsmöglichkeit nur vom Hopfwiesenweg. Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken von der L 3257 sind nicht gegeben, da sie in verkehrstechnischer Hinsicht außerhalb des Ortseingangs erfolgen würden.

Die geplante Baufläche wird z.Zt. landwirtschaftlich als Baumschule (Anbau von Weihnachtsbäumen) genutzt und ist mit kleinen Nadelgehölzen bestockt. Lediglich nahe der östlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 3 ist ein einzelner Obstbaum vorhanden, der einer zukünftigen Bebauung weichen muß.

Aufgrund des starken Hangefälles der Grundstücke weist die zukünftige Bebauung - wie die benachbarten Gebäude auch - eine relativ große Firsthöhe von max. 13,00 m über OK Straßenachse auf und OKF Erdgeschoß muß bereits bis zu 3,00 m über dem Bezugspunkt liegen um eine Bebaubarkeit der Grundstücke trotz Geschoßversatz zu ermöglichen (siehe Ansichten und Schnitte im Anhang zur Begründung).

Die geringe Breite des Hopfwiesenweg erlaubt es nicht, daß im Bereich der geplanten Baufläche PKW der Anlieger oder ihrer Besucher in der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden können. Aus diesem Grund ist der Nachweis von 2 PKW-Stellplätzen bzw. Garagen je Wohnung auf dem Baugrundstück festgesetzt. Für Stellplätze oder Garagenzufahrten muß der wegseitige Hang abgegraben werden, wobei Garagen unter dem Wohngebäude liegen und somit zum Tal hin einschl. Garagengeschoß drei Geschosse sichtbar sind. Um zu vermeiden, daß dies über die ganze Grundstücksbreite erfolgt, ist für die Zufahrt zum Grundstück nur eine Breite von max. 6,00 m zulässig.

Im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation bezüglich der Anliegerstraße und der Hangsituation am Ortsrand ist gemäß § 9 (1) 6. BauGB eine höchstzulässige Zahl von 2 Wohnungen je Grundstück festgesetzt worden. Durch die starke Hangneigung ist eine Bebauung nur in der südlichen Grundstückshälfte sinnvoll. Aus diesem Grunde ist das Baufeld in drei Meter Entfernung zur wegseitigen Grundstücksgrenze mit einer max. Bebauungstiefe von 12,00 m angeordnet worden.

Die Größe der Baufläche - einschl. der Ausgleichsfläche auf den Baugrundstücken entlang der Landesstraße - beträgt knapp 1.700 qm. Trotz der Festsetzung von max. 2 Wohnungen je Grundstück sind die planerischen Voraussetzungen gegeben, die im RROPS geforderte Siedlungsdichte von 35 WE/ha zu erreichen ($35 \text{ WE} \times 1700 \text{ qm} = 6$)

10.000

8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 6 (10) HENatG

Eingriff

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Herstellen von baulichen Anlagen
gem. § 5 (1) 1. HENatG und der
erforderlichen Erschließungsflä-
chen auf den Grundstücken:

- Beseitigung der Vegetations-
und Bodendecke und von 1
Obstbaum

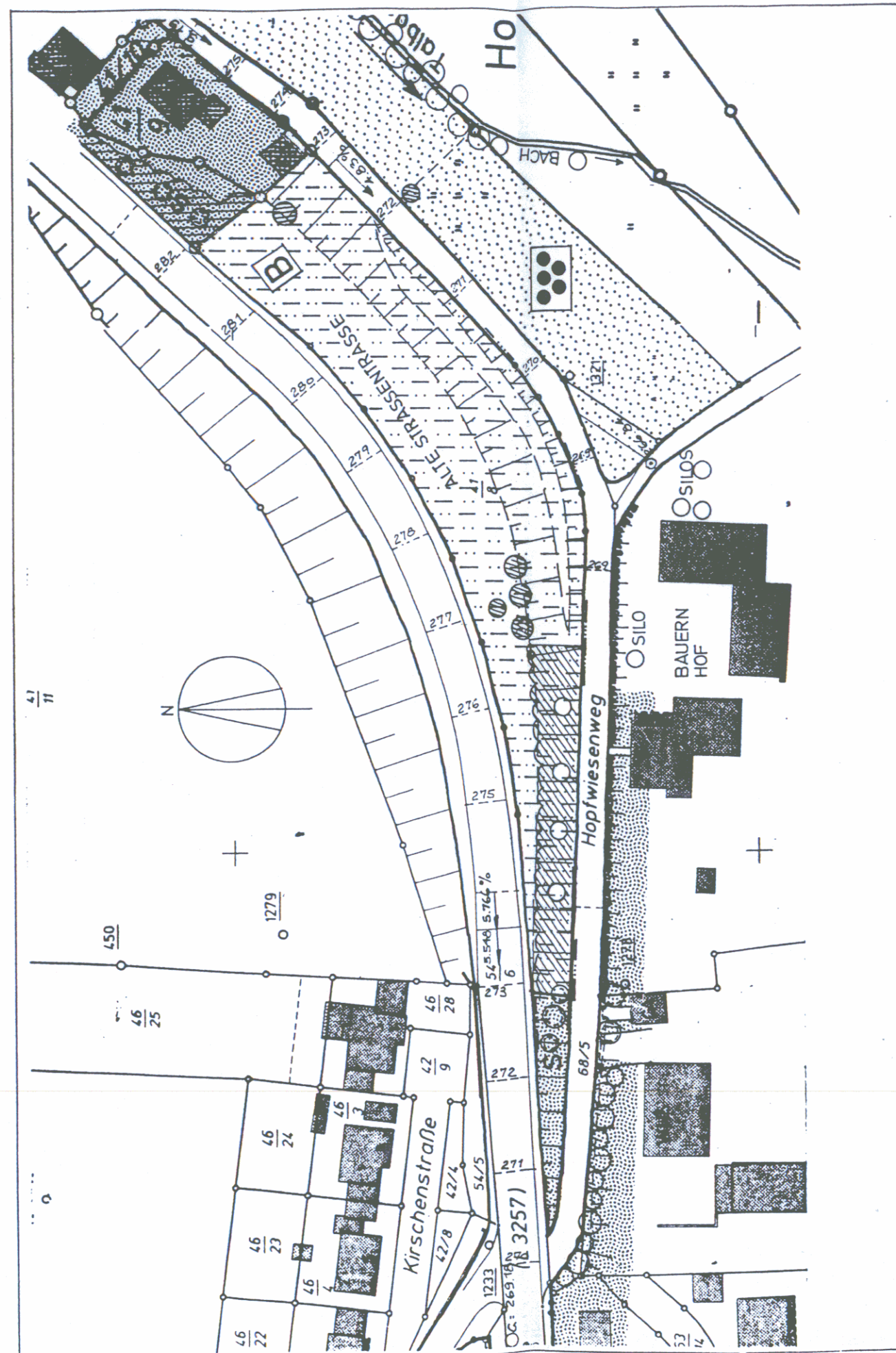
Anordnung einer Ausgleichsflä-
che auf dem Grundstück zur An-
pflanzung eines 5 m breiten
Feldgehölzstreifens mit Einzel-
bäumen. Anpflanzung eines orts-
typischen Laub- oder Obstbaums
in jedem Vorgarten. Eingrünung
der westlichen Grenze der Bau-
fläche durch Anpflanzung eines
ortstypischen Gehölzstreifens.

- Versiegelung der Landschaft

Das Niederschlagswasser von den
Dachflächen ist aufzufangen und
zur Bewässerung der Gärten zu
verwenden. Das überschüssige
Niederschlagswasser ist über
Kiessickergruben dem Grundwas-
ser zuzuführen.

Für die Herstellung der im Rah-
men der Bebauung zu errichten-
den Erschließungs-, Stell- und
Nebenflächen ist eine wasser-
durchlässige Oberfläche (was-
sergebundene Decke, Pflaster in
Sand verlegt, Fugenpflaster
o.ä.) vorgeschrieben.

Gorxheimertal/Frankfurt, den 1.12.1993
Aufgestellt: Wasel-Nielen

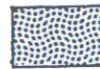


PLANZEICHEN

Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsfläche
-  Einfahrtsbereich zum Grundstück

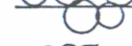
Grünflächen

-  Private und öffentliche Grünfläche
-  Straßenböschung/Straßenbegleitgrün

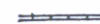
Flächen für die Landwirtschaft

-  Wiesen- und Weidefläche
-  Streuobstanbau
-  Sonderkulturen:
Baumschule (Nadelgehölze)

Gehölzbestand

-  Obstbäume
-  Laubbäume
-  Nadelbäume
-  ausgeprägtes Bachbegleitgrün
aus vorwiegend Erlen + Weiden
-  Feldgehölzstreifen mit Laubbäumen
-  Gehölzstreifen mit Nadelbäumen
-  Buchenhecke, beschnitten

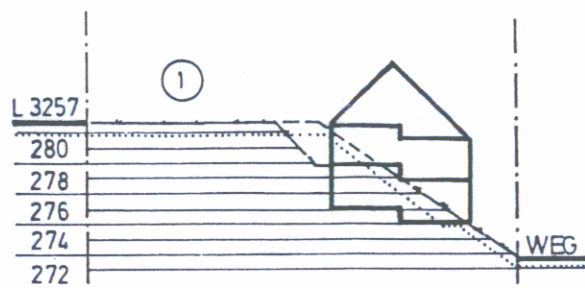
Bebauung

-  Gebäudebestand
-  Stützmauer

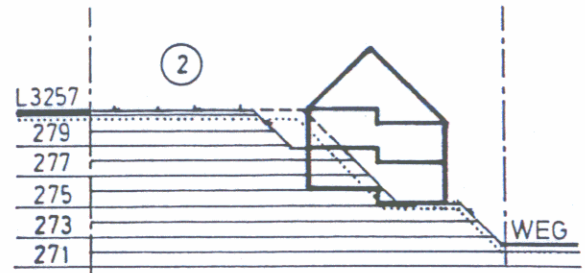
Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme: Bauleitplanung der Gemeinde Gorchheimertal, Bebauungsplan Nr. "Hopfwiesenweg", Gemarkung Trösel, Flur 1, Flurstück 41/8

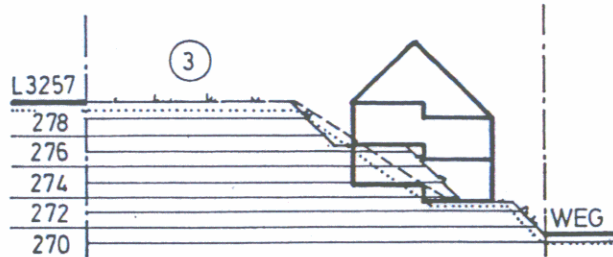
Kreis Nr.:	Maßnahmen Nr.:		Blatt:		
Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	nach Maßnahme	Biotopwert vorher (Sp.2xSp.3)	nachher (Sp.2xSp.4)
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Bestand					
03.300 Baumschule (Weihnachtsbäume, sehr klein)	14	1.812		25.368	
04.110 Einzelbaum (Obstb.)	31	4		124	
Maximaler Ausgleich					
10.710 Dachfläche nicht begrünt (überbaubare Grundstücksfläche)	3		630		1.890
10.520 nahezu versiegelte Fläche (Pflaster)	3		135		405
11.221 Hausgärten	14		427		5.978
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung (einheimisch, standortgerecht)	27		544		14.688
04.110 Einzelbäume (in 02.400 und in Vorgärten)	31		80		2.480
20 Stck./4 qm					
Summe		1.816	1.816	25.492	25.441
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6					
				Biotopwertdifferenz:	51
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen					
Planung:		Bei Ersatzmaßnahmen:		Bei Ersatzmaßnahmen DM/Punkt	
Grundstücksbereitstellung: Flur 7, Flurst. 55 und 47/2					
Technische Baumaßnahme: ---		Sa. _____		DM _____	
Biologische Baumaßnahme: Anpflanzg. einheim. Apfel-Hochstämme					



SNITT A-A



SNITT B-B

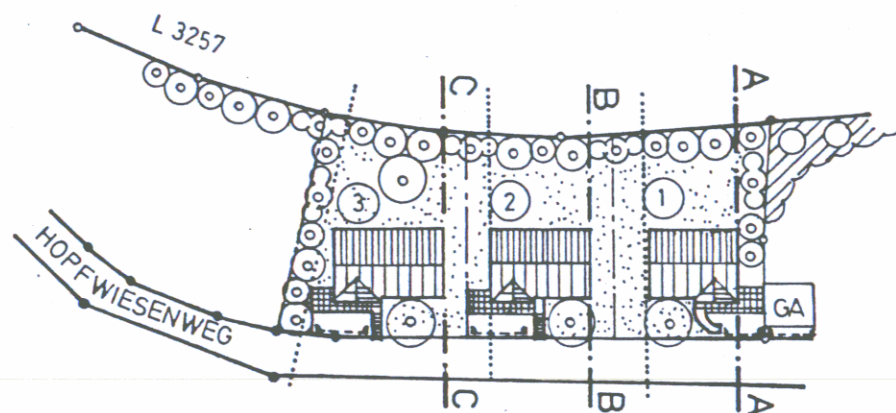


SNITT C-C

M. 1 : 500



ANSICHT VOM HOPFWIESENWEG M. 1:500



ERLÄUTERUNGSSKIZZE M. 1:1000

