



GEMEINDE GORXHEIMERTAL

Bebauungsplan

„Abrahamshof“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

April 2005

SARTORIUS + PARTNER

Architekten Ingenieure Stadtplaner

FEHLHEIMER STR. 59
64625 BENSHEIM
TEL.: 06251/1085-0
FAX.: 06251/1085-10

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
1.3	Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot	2
1.3.1	Regionalplanung	2
1.3.2	Flächennutzungsplanung	3
1.3.3	Flächenschutz	5
1.3.4	Sonstige Fachplanungen	5
2.	ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	6
2.1	Städtebauliche Bestandssituation	6
2.2	Städtebauliches Grundkonzept	6
2.3	Verkehrerschließung	7
2.3.1	Verkehrserzeugung	8
2.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	9
2.4	Ver- und Entsorgung	10
2.5	Grünordnungskonzept	11
2.6	Denkmalschutz	11
3.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	12
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
3.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	14
3.1.5	Verkehrsflächen	15
3.1.6	Grünflächen	15
3.1.7	Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern... 15	
3.1.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15

3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO	16
3.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	16
3.2.2	Gestaltung von Einfriedungen.....	16
3.2.3	Gestaltung von Stellplätzen und Garagen	16
3.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	17
3.3.1	Landschaftsschutzgebiet	17
3.3.2	Umgestaltung von Gewässern	17
3.3.3	Telekommunikationslinien.....	17
4.	VERFAHREN UND ABWÄGUNGSPROZESS.....	18
4.1	Aufstellungsbeschluss	18
4.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	18
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	19
4.4	Öffentliche Auslegung.....	23

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Gornheimertal hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Dies liegt insbesondere begründet in der landschaftlich reizvollen Lage der Gemeinde im Einzugsbereich der Städte Weinheim und Mannheim. Dies macht die Gemeinde als Wohnsitz für Menschen aus dieser Region attraktiv. Diese Nachfrage kann die Gemeinde jedoch derzeit nur bedingt befriedigen, da nicht genügend gemeindeeigene Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

Im Bereich des „Abrahamshofs“ im Ortsteil Unter-Flockenbach bietet sich die Möglichkeit in Zusammenarbeit mit einem privaten Vorhabenträger in attraktiver und verkehrsgünstiger Lage Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Der betreffende Bereich bietet sich aus städtebaulicher Sicht zur Abrundung der bestehenden Bebauung an und soll langfristig hier den Siedlungsabschluss bilden. Die Flächen befinden sich in Besitz eines privaten Vorhabenträgers, so dass eine kurzfristige Umsetzung der Planung möglich ist.

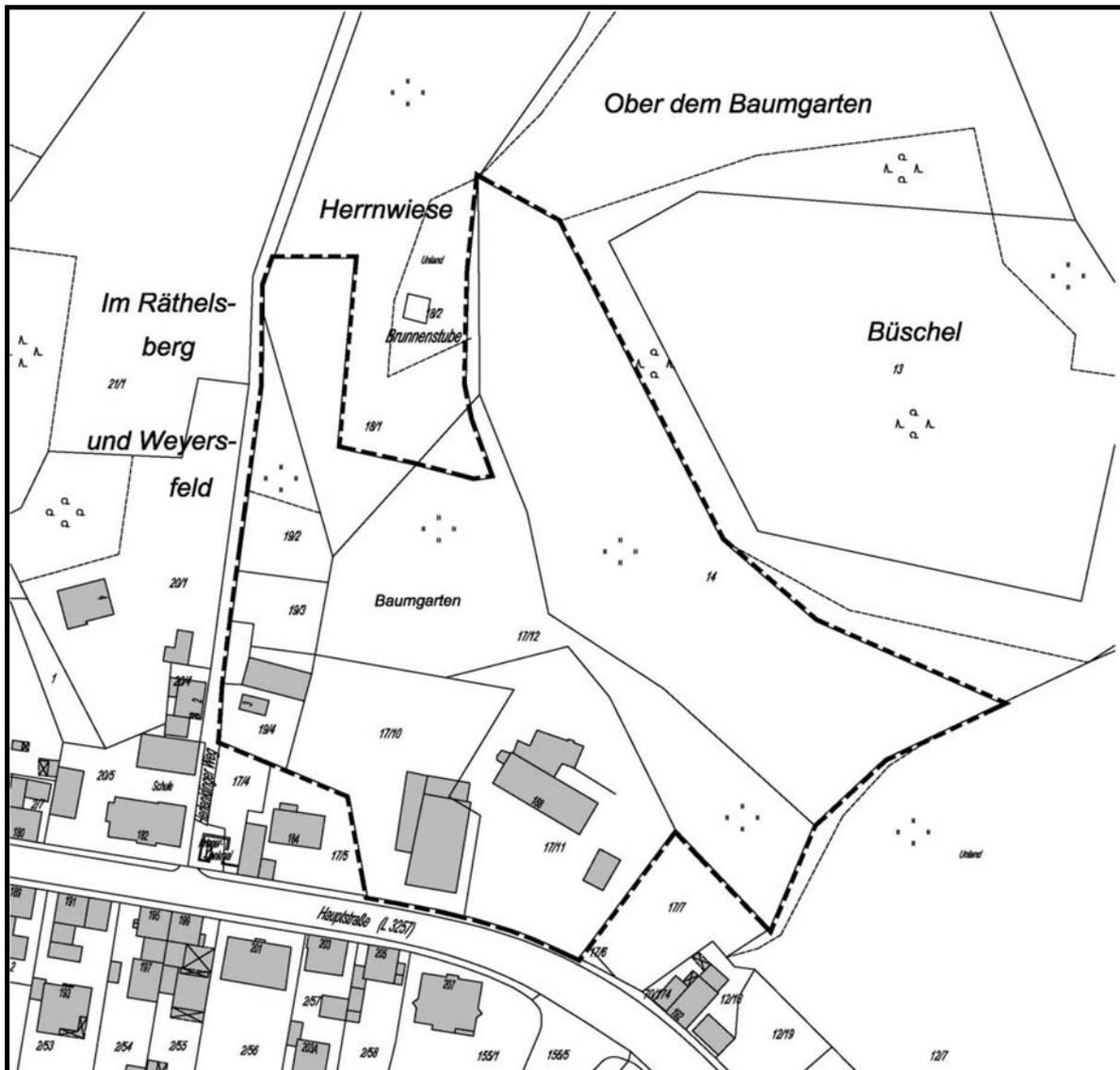
Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll die geordnete städtebauliche Entwicklung für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplante bauliche Nutzung sowie die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des bislang unbebauten Bereiches als Wohngebiet erreicht werden.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Abrahamshof“ befindet sich nördlich der Hauptstraße im Ortsteil Unter-Flockenbach. Er wird begrenzt

- im Westen von den Flurstücken 17/4 und 17/5 sowie dem „Herlenklinger Weg“
- im Norden von den Flurstücken 18/1 (Flurname „Herrnwiese“) sowie von Wald (Flurstücksname „Büschel“, Flurstücksnummer 13)
- im Osten von den Flurstücken 12/7 und 17/7 sowie
- im Süden von der Hauptstraße (L 3257)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 14 (teilweise), 17/10, 17/11, 17/12 (teilweise), 18/1 (teilweise), 19/2 (teilweise), 19/3 und 19/4 in der Flur 3, Gemarkung Unter-Flockenbach und hat eine inklusive der Ausgleichsflächen eine Gesamtgröße von rund 2 ha.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.3 Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot

1.3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) ist der überwiegende Teil des Plangeltungsbereich als „Siedlungsfläche-Bestand“ eingetragen. Der Bereich nördlich der geplanten Erschließungsstraße liegt geringfügig außerhalb der „Siedlungsfläche-Bestand“ (Regionaler Grünzug).

Aufgrund der Kleinflächigkeit der Überschreitung durch die Festsetzung von Wohnbaufläche ist dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechend jedoch keine Abweichung vom Regionalplan zu erkennen. Die Festsetzung von Ausgleichsflächen im Regionalen Grünzug widerspricht dessen Zielsetzung regelmäßig nicht, sondern dient der Umsetzung der regionalplanerischen Zielvorstellung. kann hier jedoch kein Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung erkannt werden. Die Planung widerspricht somit nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

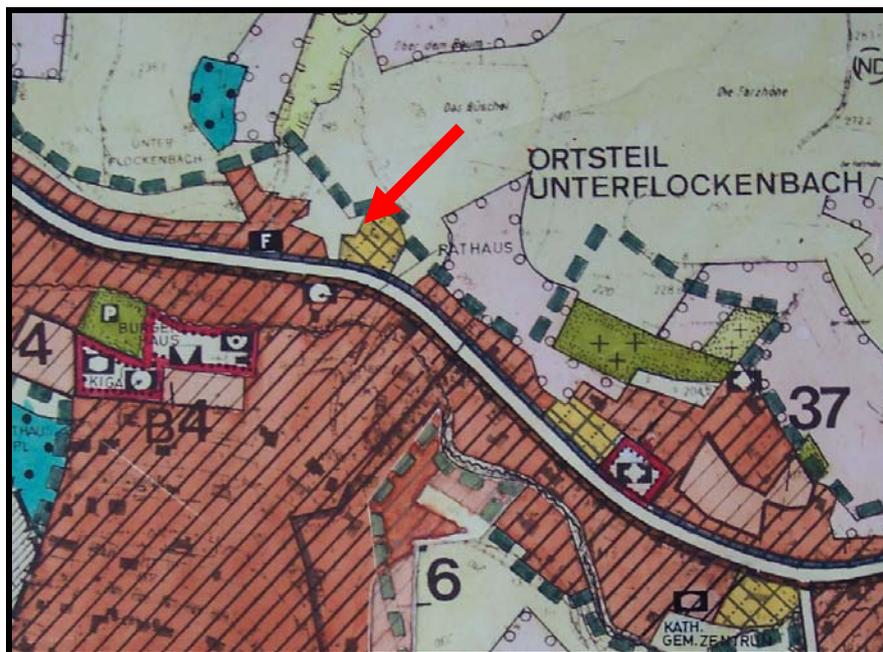
Die Darstellung der „Siedlungsfläche-Bestand“ wird im Zuge der zurzeit laufenden Fortschreibung des Regionalplans angepasst.

1.3.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal von 1996 ist der südliche Bereich (Abrahamshof) als „Dorfgebiet“ dargestellt, der westliche Bereich teilweise als Wohnbaufläche sowie der übrige Bereich als Fläche für die Landwirtschaft. Nach gängiger Rechtsprechung ist der Bebauungsplan nicht als bloßer Vollzug oder als Ergänzung des Flächennutzungsplanes zu werten. Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von der Darstellungen abweichen, solange die Grundkonzeption des für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellten Flächennutzungsplanes nicht gewahrt bleibt.

So hat das BVerwG 1999 entschieden, dass bei der Ausweisung eines Wohngebietes auf einer im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestelltem Gebiet die Frage der Größenordnung maßgeblich ist. Dabei kommt es auf das Größenverhältnis des geplanten Baugebietes zur Größe des gesamten Gemeindegebietes oder eines Ortsteiles an. Handelt es sich lediglich um „Randflächen“, kann noch von einem „Entwickeln“ ausgegangen werden.

Diese Argumentation trifft auf die vorliegende Planung zu. Die auf der dargestellten Fläche für Landwirtschaft ausgewiesene Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 4.500 m² und stellt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der bereits vorhandenen Bebauung dar.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal

Im Verhältnis zum gesamten Ortsteil Unter-Flockenbach ist diese kleinflächige Arrondierung für die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes in ihrer Qualität und Quantität nur von untergeordneter Bedeutung und widerspricht dieser nicht. Hinzu kommt, dass die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf im Maßstab 1:10.000 vorliegt und schon aus maßstabstechnischen Gründen hier somit eine genaue Abgrenzung und Zuordnung der im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen erschwert wird.

Auch die Festsetzung des im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellten Bereiches in ein Mischgebiet (MI) widerspricht nicht dem Entwicklungsgebot, da der Bebauungsplan hier die inzwischen eingetretene städtebauliche Entwicklung zu einem faktischen Mischgebiet aufgreift. Eine landwirtschaftliche Betriebsnutzung dieser Flächen war weder in den letzten Jahren vorhanden, noch wird sie in Zukunft wieder aufgenommen werden.

Aus den vorgenannten Gründen bleibt das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 BauGB gewahrt, der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

1.3.3 Flächenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“, dessen Abgrenzung nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt ist. Die letzte novellierte Verordnung vom 22. April 2002 trat mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger Nr. 19 2002 (13. Mai) in Kraft.

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG). Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen liegen im Landschaftsschutz. Die festgesetzten Maßnahmen dienen jedoch dem Schutzziel- und -zweck des Landschaftsschutzgebietes.

Der durch das Planungsgebiet verlaufende naturnahe Bachlauf ist ein nach §15d HENatG geschütztes Biotop (vgl. Grünordnungsplan).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen, Heilquellengebieten oder Überschwemmungsgebieten.

1.3.4 Sonstige Fachplanungen

Sonstige Fachplanungen (z.B. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) liegen für das Plangebiet nicht vor.

2. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

2.1 Städtebauliche Bestandssituation

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Unter-Flockenbach nördlich der Hauptstraße (L 3257). Der südliche Teil ist bereits überwiegend bebaut.

Städtebaulich besonders in Erscheinung tritt hier der „Abrahamshof“, eine ehemals dreiseitige, zur Straße offene Hofanlage aus dem 18. Jahrhundert. Das rückseitige traufständige Wohnhaus zählt zu den größten im Kreis Bergstraße. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Fachwerkhaus mit zweieinhalb Giebelgeschossen unter dem Satteldach. Ursprünglich 1727 als Wohnstallhaus errichtet, wurde der Wirtschafts- und Stallteil um 1800 angefügt. Das Erdgeschoss ist jetzt zu einer Gaststätte umgebaut. Auf dem gepflasterten Vorplatz vor dem Wohnhaus steht ein Brunnen mit Doppeltrog aus Rotsandstein (1723). Westlich des Haupthauses befindet sich giebelseitig zur Hauptstraße ein weiteres ehemaliges Stallgebäude.

Am Herlenklinger Weg im westlichen Teil des Geltungsbereiches stehen ein größeres und ein kleineres Garagengebäude.

Der nördliche Teil des Plangebietes sowie der Bereich zwischen Abrahamshof und Herlenklinger Weg ist bislang unbebaut und wird derzeit überwiegend als Schafweide genutzt.

In nord-südlicher Richtung verläuft im westlichen Teil des Geltungsbereichs ein kleiner, mit Pappeln bestandener Bach, der ab der Höhe des Anwesens Hauptstraße 184 verrohrt ist.

Nördlich des Garagengebäudes am Herlenklinger Weg wird die angrenzende Fläche derzeit als Erd- und Bauschuttlagerfläche genutzt. Dieser Bereich ist im Rahmen des Bebauungsplanes „Herlenklinger Weg“ als Wohnbaufläche sowie nördlich anschließend als Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) festgesetzt worden.

2.2 Städtebauliches Grundkonzept

Während das jetzige Hauptgebäude des Abrahamshofes mit der Gaststätte erhalten bleibt, erfolgt beim westlichen Gebäude eine Umnutzung zu Wohn- oder Gewerbenutzung (Festsetzung als Mischgebiet). Aufgrund der im weiteren Bereich vorhandenen Bebauung entlang der Hauptstraße erfolgt die Ausweisung eines neuen Baufters im vorderen Bereich, um die städtebaulich vorgegebene Bauflucht entlang der Hauptstraße langfristig zu schließen.

Die geplante Wohnbebauung schließt sich nördlich und westlich des Abrahamshofes an und wird von einer ringförmigen Erschließungsstraße erschlossen. Die Wohnbebauung soll hier langfristig den abschließenden Ortsrand bilden. Die Zufahrt erfolgt über den Herlenklinger Weg, die Ausfahrt über den am östlichen Rand geplanten Anschluss an die Hauptstraße.

2.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße mit einer durchgängigen Breite von 4,0 Meter, um den Erschließungsaufwand und die damit einhergehende Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Da die Verkehrsfläche nur von Anliegern genutzt werden wird, ist ein Ausbau als Mischfläche geplant. Ob hier gleichzeitig ein „Verkehrsberuhigter Bereich“ nach StVO ausgewiesen wird, soll nach Realisierung in Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde entschieden werden.

Die Fahrbahnbreite von 4,0 bis 5,0 Metern ist für einen Begegnungsfall Lkw/Rad bzw. Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit (< 40 km/h) ausreichend. Auch im Hinblick auf die verkehrssichere Andienung mit Rettungs- und Müllfahrzeugen ist jedoch eine Einbahnstraßenregelung geplant.

Die Einfahrt in das geplante Baugebiet sollte aus verkehrlicher Sicht im Bereich des Knotenpunktes „Hauptstraße / Wetzelsberg“ erfolgen. Die L 3257 verfügt hier bereits über eine Linksabbiegerspur zur Gemeinde „Wetzelsberg“. In der Gegenlage ist eine Sperrfläche markiert, welche in einen verbreiterten Aufstellbereich für die Linksabbieger zum Wohngebiet umgewandelt werden kann.

Der geplante Einbahnstraßenverkehr soll daher von der Hauptstraße aus im Kreuzungsbereich „Wetzelsberg“ in die geplante Erschließungsstraße erfolgen und über den Herlenklingerweg wieder auf die Hauptstraße einfahren. Eine Zufahrt von der Hauptstraße über den Herlenklingerweg in das Baugebiet wird kritisch beurteilt, da hier durch eine bestehende Fußgängerampel und die Bushaltestelle ein höheres Gefahrenpotential vorhanden ist.

Das Erschließungskonzept wird mit dem zuständigen Amt für Straßen- und Verkehrswesen Bensheim abgestimmt. Im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem ASV Bensheim werden die Einzelheiten der Planung, Bauausführung und Kostentragung für die Änderungen auf dem Straßengrundstück der L 3257 geregelt.

Die Kosten der notwendigen Änderungen auf den klassifizierten Straßen sind von der Gemeinde zu tragen, welche die Kosten jedoch an den Vorhabenträger weiter gibt (Städtebaulicher Vertrag).

2.3.1 Verkehrserzeugung

Die zukünftige Verkehrserzeugung durch die Gebietserschließung wird in Anlehnung an Bosserhof¹ dargestellt. Dieses Verfahren dient der Abschätzung des Verkehrsaufkommens von Wohn- und sonstigen verkehrsintensiven Vorhaben.

- Abschätzung der Einwohnerzahl und Pkw- Aufkommen

Die Prognose der Verkehrserzeugung basiert auf der Annahme, dass die Häuser mit 2,3 Personen/Wohneinheit bewohnt sind und 2,0 Wohneinheiten/Haus gemäß Festsetzungen möglich sind. Durch die geplanten 13-14 neuen Grundstücke bzw. die Umnutzung der Scheune zu ca. 4 neuen Wohneinheiten ergibt sich eine Gesamtpersonenzahl von ungefähr 74 Personen.

- Wegehäufigkeit

Der Kennwert für die spezifische Wegehäufigkeit bezieht sich auf alle Einwohner (inkl. Kinder und immobile Personen). Wege sind hierbei definiert als Wege außer Haus!

Schätzung nach Tab. 3.1.-18: „durchschnittliches“ Wohngebiet, im ländlichen Raum: Mittelwert 3,0 Wege/Werktag

- Verkehrserzeugung im MIV

Wie viele Wege mit dem MIV zurückgelegt werden, hängt insbesondere vom ÖPNV-Angebot, der Nähe zum Ortszentrum, den Entfernungen zu Nahversorgungseinrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen, sowie dem Arbeitsplatzangebot in der näheren Umgebung ab.

Für das Plangebiet wird der Pkw- Anteil mit ca. 80 % angesetzt, der Pkw- Besetzungsgrad mit 1,2 Personen/Pkw im Durchschnitt geschätzt (Teil 2, Tab. 3.1-20).

¹ Schriftenreihe Heft 42 -2000, Teil 2 ("Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung") der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV).

- Verkehrserzeugung im Güterverkehr

Der Güterverkehr im Wohngebiet entsteht in erster Linie durch den Versorgungs-, Entsorgungs- und Lieferverkehr (z.B. Müllabfuhr).

Für den Lkw-Verkehr werden nach Tab. 3.1-21 0,05 Lkw- Fahrten/Einwohner angesetzt.

- Kfz- Fahrten pro Werktag

Pkw-Fahrten = \sum (Zahl der Einwohner x spez. Wegehäufigkeit x MIV-Anteil / spez. Pkw Besetzungsgrad)

Lkw-Fahrten = \sum (Zahl der Nutzer x spezifische Lkw-Fahrtenhäufigkeit)

Pkw-Fahrten = \sum (74 x 3,0 x 0,80 / 1,2) = 148 Fahrten

Lkw-Fahrten = \sum (74 x 0,05) = 4 Fahrten

→ DTV [Kfz/24h]:

$$\blacktriangleright \text{DTV}_{\text{Wohngebiet}} = 148 \text{ Kfz/24h} \blacktriangleleft$$

→ **Spitzenstunde, Faktor: 0,1 [Kfz/h]**

$$\blacktriangleright \text{Q}_{\text{B Wohnen}} = 15 \text{ Kfz/h} \blacktriangleleft$$

- Ergebnis und Fazit

Die Verkehrszunahme aus der Umsetzung des Bebauungsplanes „Abrahamshof“ beträgt ca. 148 Kfz/24h, was einer Zunahme um ca. 15 Kfz in der Spitzenstunde entspricht.

2.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das geplante Baugebiet ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

Der nächstgelegene ÖPNV-Haltepunkt befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes auf der Hauptstraße Ecke Herlenklinger Weg, von dort fährt die Buslinie 681 der Busverkehr Rhein-Neckar GmbH (BRN) fast durchgängig im Studententakt. Endhaltepunkte sind Grasellenbach (über Wald-Michelbach) und Weinheim.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet wird an die im Herlenklinger Weg und der Hauptstraße vorhandenen Wasser- und Abwasseranlagen angeschlossen. Die vorhandenen Anlagen sind ausreichend dimensioniert, so dass die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des geplanten Baugebietes als gesichert angesehen werden kann.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist über das bestehende Wassernetz gewährleistet. Über die bestehenden Wasserrechte sind ausreichende Kapazitäten zur Versorgung des Gebietes vorhanden.

Für den Brandfall liegen ebenfalls ausreichende Wassermengen und Wasserdruck vor. Die nach den geltenden Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 notwendige Wassermenge von 48 cbm/h bei 2 bar für die Zeit von mindestens 2 Stunden kann über das bestehende Wasserrohrnetz gewährleistet werden.

Das anfallende Schmutzwasser ist in die Kanalisation einzuleiten. Das Dachflächen- und Niederschlagswasser soll möglichst in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Sowohl schmutzwasser- als auch Regenwasserkanal sind in den angrenzenden Straße in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

Das Gebiet wird mit Flüssiggas versorgt werden, aus diesem Grund werden die notwendigen Flächen für die Gastanks im Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers (nach derzeitigem Stand eine Bauträgersgesellschaft) und wird durch städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Gemeinde als Planungsträger wird durch die weitere Gebietserschließung finanziell nicht belastet. Die Bauträgersgesellschaft trägt auch die Kosten des Bauleitplanverfahrens.

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer geplant.

Neue Versorgungskabel können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für die Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen sind, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind.

Für das Anwesen Hauptstraße 188 ist bereits ein Hausanschluss installiert.

2.5 Grünordnungskonzept

Bei der grünordnerischen Konzeption wurde insbesondere Wert auf die Erhaltung und Sicherung des Bachlaufes gelegt, welcher ein wichtiges gliederndes Element darstellt.

Gemäß § 70 Abs.1 HWG ist im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Bauflächen in Bauleitplänen unzulässig. Als Uferbereiche gelten gemäß § 68 Abs.2 HWG die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen in einer Breite von zehn Metern außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Da es sich bei dem geplanten Gebiet derzeit um den Außenbereich handelt, ist somit im Rahmen der Bauleitplanung auf die Uferbereiche entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der Planung wird daher beidseits ein 10 m breiter Streifen als Pufferzone im Bebauungsplan festgesetzt und der Gehölzbestand mit heimischen Gehölzen ergänzt. Weiterhin werden im Grünordnungsplan Festsetzungen zu Pflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen getroffen, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der notwendige Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft wird direkt im Plangebiet selbst ausgeglichen. Auf die Ausführungen des Umweltberichtes wird insofern an dieser Stelle verwiesen.

2.6 Denkmalschutz

Bei dem sog. „Abrahamshof“ handelt es sich um ein wichtiges Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG), einer zur Straße offenen stattlichen dreiseitigen Hofanlage (siehe Kapitel 2.1).

Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung („Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“).

Umgestaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, sowie Werbeanlagen am Kulturdenkmal bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Daher soll rechtzeitig die Einbindung der Denkmalschutzbehörde in die weiteren Planungen (z. B. Umbau, Umnutzung der Scheune) erfolgen.

3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln rechtsverbindlich die Möglichkeiten und Grenzen der Nutzung des in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundeigentums. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bilden somit die Rechtsgrundlage für alle planungsrechtlichen Entscheidungen in seinem Geltungsbereich.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung für den nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind. Die genannten Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Umfelds, das durch die vorwiegende Wohnnutzung geprägt ist.

Weiterhin sollen mögliche Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung hierdurch möglichst ausgeschlossen werden. Zudem besteht für die genannten Nutzungsarten derzeit kein Bedarf.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Ausschluss der Ausnahmen bedarf keiner städtebaulichen Begründung, da die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird.

Der Bereich des Abrahamshofes wird in Anlehnung an die Darstellung im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Eine Festsetzung als Dorfgebiet ist aufgrund der tatsächlichen bereits etablierten Nutzung nicht (mehr) erforderlich.

Mischgebiete dienen den Bestimmungen der BauNVO entsprechend „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Folgende Nutzungen werden zugelassen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Zur Wahrung des städtebaulichen Charakters und zum Schutz der geplanten angrenzenden Wohnbebauung werden Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Die aufgeführten Nutzungen (insbesondere Vergnügungsstätten) sind deshalb kritisch zu betrachten, da diese mit der geplanten Wohnbebauung nicht zu vereinen sind. Vergnügungsstätten sind durch die kommerzielle Freizeitgestaltung und den Amüsierbetrieb gekennzeichnet und erschweren die städtebauliche Integration vor allem deshalb, da sie aufgrund ihres Besucherkreises und der Nutzungszeit regelmäßig mit erheblichen Lärmbelastigungen einhergehen, die ursächlich und ausschließlich auf den Betrieb selbst entfallen.

Vor allem der an- und abfahrende Besucherverkehr über die bereits stark belastende Hauptverkehrsstraße in den Nachtstunden ist mit angrenzenden Nachbarnutzungen in der Regel unverträglich. Dies gilt in ähnlichem Maße auch für Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet über eine GRZ von 0,4 und im Mischgebiet von 0,6 begrenzt. Die Festsetzungen entsprechen somit der Obergrenze der BauNVO, was der Lage im Ortskernbereich (Mischgebiet) angemessen ist.

Die geplante Bebauung liegt im Übergangsbereich zur freien Landschaft, daher werden zur städtebaulichen Einbindung des Baugebietes die max. Gebäudehöhen auf die für normale Wohngebäude mit max. zwei Vollgeschossen notwendigen Höhen begrenzt. Weiterhin wird die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf max. zwei begrenzt.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Planungsgebiet werden in Anlehnung an die umgebende Bebauung nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen, da eine Reihenhausbauung für diesen dörflich strukturierten Bereich städtebaulich nicht gewünscht ist. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 275 m² für die Baugrundstücke im Wohngebiet soll eine der Ortsrandlage und der Lage im ländlichen Raum angemessene freizügige und lockere Bebauung gewährleisten und eine übermäßig verdichtete Bebauung verhindern.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Regel nicht überschritten werden dürfen. Der in § 23 Abs.3 BauNVO vorgesehene Überschreitungsspielraum wird durch textliche Festsetzung (Nr. A.2) präzisiert.

Die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen geregelt (s. Kapitel 3.2.4).

3.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um Beeinträchtigungen (übermäßige Versiegelung) durch die Errichtungen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten zu minimieren, werden diese auf bestimmte Bereiche (z.B. überbaubare Flächen, Flächen für Stellplätze) beschränkt.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gornheimertal zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Dabei können die Vorgartenbereiche als Stellplätze genutzt werden (vgl. Textfestsetzung A.4).

Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im gesamten Baugebiet zulässig, die weitere Zulässigkeit wird im Übrigen durch § 12 Abs. 2 bis 7 BauNVO sowie den landesrechtlichen Bestimmungen geregelt.

Im Mischgebiet werden für die bestehende Gaststätte und die geplante Bebauung Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB festgesetzt.

Zum Schutz des Bachlaufes wird auf den privaten Grünflächen die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen.

3.1.5 Verkehrsflächen

Die geplanten Erschließungsstraßen werden als Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung ist rein bodenrechtlicher Natur, sie kann nicht mit Regelungen anderer Rechtsbereiche überlagert werden. Fragen der Widmung, der Verkehrssicherheit oder Verkehrslenkung können somit planungsrechtlich im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Dies betrifft z.B. auch die geplante Einbahnstraßenregelung.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst alle Flächen, die in der Ausführungsplanung verwirklicht werden (Fahrbahn, ggf. Parkflächen, Gehwege, Entwässerungsmulden, Grünstreifen etc.).

3.1.6 Grünflächen

Entlang des bestehenden Bachlaufes wird beiderseits ein 10 m breiter Schutzstreifen als private Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgesetzt (Textfestsetzung A.5). Diese Fläche dient in erster Linie dem Schutz des gemäß § 15d HENatG besonders geschützten Lebensraumes „naturnaher Bach“ und des Uferbereiches nach § 70 HWG. Dieser Festsetzung kommt in Verbindung mit Pflanz- und Nutzungsfestsetzungen auch eine Ausgleichsfunktion zu.

3.1.7 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft werden Festsetzungen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB vorgenommen (Textfestsetzungen A.7 und A.8). Diese Festsetzungen dienen in erster Linie der Eingriffsminimierung bzw. -minderung (vgl. Umweltbericht).

3.1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das im Rahmen der Umweltprüfung und Eingriffsbewertung ermittelte Defizit (vgl. Umweltbericht) wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, welche im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt werden. Die Ausgleichsflächen liegen direkt nördlich angrenzend an die geplante Bebauung und somit nah am Eingriffsort.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

Auf Grundlage von § 9 Abs.4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 81 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 81 Abs.4 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

3.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die vorhandene Struktur des städtebaulichen Umfelds ist durch unterschiedliche Dachformen und -neigungen charakterisiert. Da bereits in der umgebenden Bebauung verschiedene Dachformen anzutreffen sind, werden für den Geltungsbereich keine speziellen Dachformen festgesetzt.

Lediglich für Dachmaterialien werden bauordnerische Festsetzungen getroffen, wodurch eine gestalterische Einbindung der geplanten Neubebauung in das umgebende städtische Erscheinungsbild erreicht wird (Textfestsetzung B.1).

3.2.2 Gestaltung von Einfriedungen

Bezüglich der Einfriedung von Grundstücken werden lediglich Mauern ausgeschlossen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die gewünschte lockere Bebauung nicht durch lineare Baukörper beeinträchtigt wird. Auch wird hierdurch die Durchlässigkeit der Hausgärten für Kleintiere gewährleistet. Notwendige Stützmauern, die zur Behebung von Geländeversprüngen notwendig sind, bleiben zulässig. Ebenso Trockensteinmauern aus Naturstein, da diese einen wichtigen Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen darstellen.

3.2.3 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

Die Gestaltung der Stellplätze ist im Wesentlichen in der Stellplatzsatzung der Gemeinde geregelt. In Ergänzung hierzu wird durch textliche Festsetzung eine umweltfreundliche Befestigung bzw. Entwässerung der Stellplatzflächen vorgeschrieben (Textfestsetzung B.3).

3.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.3.1 Landschaftsschutzgebiet

Im Bebauungsplan ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße-Odenwald“ gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich dargestellt.

3.3.2 Umgestaltung von Gewässern

Die geplante Umgestaltung des Bachlaufes bedarf der Plangenehmigung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die Untere Wasserbehörde beim Landrat des Kreises Bergstraße.

3.3.3 Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird seitens der Deutschen Telekom AG nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG werden von den Straßenbaumaßnahmen berührt und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit ein unbehinderter Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Mannheim Tel. (0621) 294-61 07, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

4. VERFAHREN UND ABWÄGUNGSPROZESS

4.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung bzw. die zuständigen Ausschüsse haben sich bereits 2003 mehrfach mit der vorliegenden Planung auseinandergesetzt und einer Baulandentwicklung im Bereich Abrahamshof grundsätzlich befürwortet. Dabei wurden für das geplante Wohngebiet folgende Festsetzungen beschlossen:

- Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet
- Beschränkung auf max. zwei Vollgeschosse
- Pro Wohngrundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
- Festlegung der GRZ auf 0,4 und der GFZ auf 0,8
- Die Firsthöhe wird auf einen Bezugspunkt festgelegt
- Die Stellplätze sind in den vorhandenen Baufenster auszuweisen

Die Gemeindevertretung hat am 21.09.2004 der ergänzten Planung zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Abrahamshof“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2004 ortsüblich in den Weinheimer Nachrichten bekannt gemacht.

4.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss wurde auch die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB bekannt gemacht. Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Erörterung mit den Bürgern fand im Rahmen einer Auslegung vom 11.10.2004 bis 12.11.2004 statt. In diesem Zeitraum konnten sich die Bürger anhand der ausgelegten Vorentwurfsplanung mit Gründordnungsplan während der allgemeinen Dienstzeiten der Bauverwaltung im Rathaus der Gemeinde Gorxheimertal über die städtebaulichen Ziele informieren und Auskünfte erhalten.

Anregungen zur Planung wurden seitens der Bürger nicht vorgebracht.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird wurde gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben vom 06.10.2004 vorgenommen. Dabei wurden die Behörden insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Stellungnahme aufgefordert. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 12.11.2004.

Insgesamt wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan an 20 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sowie an 3 Nachbargemeinden verschickt. Innerhalb der Frist wurden von insgesamt 14 Trägern Stellungnahmen eingereicht, wobei von 6 Trägern keine Anregungen vorgebracht wurden. Neun angeschriebene Träger äußerten sich nicht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange nahmen zu ihrem jeweiligen Aufgabenbereich Stellung. Einen Schwerpunkt bildeten dabei Hinweise und Anregungen, die erst im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden können, beispielsweise hinsichtlich Versorgungsleitungen, Telekommunikationslinien, verkehrsregelnde Maßnahmen, Abschluss von Verwaltungsvereinbarungen. Diese Stellungnahmen wurden an die zuständigen Verwaltungen und an den Vorhabenträger zur Kenntnis und zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung weitergeleitet.

Grundsätzliche Bedenken wurden gegen die Planung nicht geäußert. Zu folgenden Punkten wurden jedoch abwägungsrelevante bzw. zu berücksichtigende Anregungen vorgebracht:

Anregung / Bedenken	Abwägung
Forderung nach Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Wohngebiet	Die Anregung wurde berücksichtigt und eine Abschätzung des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Wohngebiet vorgenommen (s. Kapitel 2.3).
Unterscheidung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche in private bzw. öffentliche Straße.	Die Anregung wurde berücksichtigt und die innere Erschließungsstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße wird vom Vorhabenträger hergestellt und nach Fertigstellung der Gemeinde übertragen.

Anregung / Bedenken	Abwägung
Im Mischgebiet sind die Zufahrtsbereiche festzusetzen.	Der Einfahrtsbereich zum Abrahamshof liegt derzeit direkt östlich des bestehenden alten Scheunengebäudes in Gegenlage zum Gebäude Hauptstraße 207. Östlich dieser Einfahrt ist eine weitere Zufahrt zum Flurstück 17/11 wegen der dort verlaufenden kleinen Steinmauer nicht möglich. Diese derzeitige Einfahrtssituation soll durch die Planung beibehalten werden. Daher wird der Bereich zulässiger Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche (Hauptstraße) im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Östlich des Zufahrtbereiches wird aufgrund der Lage am direkten Kreuzungsbereich aus Gründen der Verkehrssicherheit ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Eine weitere Zufahrt zum Flurstück 17/11 kann in Zukunft auch über die neue Erschließungsstraße östlich des Abrahamshofes erfolgen.
Eine unmittelbare Erschließung der Stellflächen von der Landesstraße aus ist zu vermeiden.	Die Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen südlich des derzeitigen Scheunengebäudes von der Landesstraße aus ist unabdingbar, da diese Fläche für die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohneinheiten im ehemaligen Stallgebäude benötigt wird. Um ausreichend Stellplätze nachweisen zu können ist eine senkrechte Aufstellung der Stellplätze zur Landesstraße notwendig. Andere Möglichkeiten zum Nachweis der notwendigen Stellplätze sind flächenmäßig nicht vorhanden bzw. wegen zu hoher Kosten (z.B. Tiefgaragenbau) nicht zumutbar. Eine Teilnutzung der Gaststättenstellplätze für die zukünftigen Wohnungseigentümer ist ebenfalls aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich.
Eine unmittelbare Erschließung der Stellflächen von der Landesstraße aus ist zu vermeiden.	Zwar ist die Zufahrt zu den Stellplätzen senkrecht zur Hauptstraße nicht optimal (Rückwärtsausfahren), jedoch im Rahmen der Gesamtabwägung akzeptabel. Eine übermäßige Gefährdung des Verkehrs auf der Hauptstraße kann nicht erkannt werden, da im gesamten Verlauf der Hauptstraße die Zufahrten der Stellplätze und Garagen auch bei den bereits bestehenden Gebäuden ebenfalls von der Landesstraße aus erfolgen.

Anregung / Bedenken	Abwägung
Die Begründung ist um einen Hinweis auf den ÖPNV zu ergänzen.	Die Anregung wurde berücksichtigt (vgl. Kapitel 2.3.2).
Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben (§ 68 und 70 Hessisches Wassergesetz HWG) ist der Uferbereich des Bachlaufes von der Bebauung freizuhalten.	Gemäß § 70 Abs.1 HWG ist im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Bauflächen in Bauleitplänen unzulässig. Als Uferbereiche gelten gemäß § 68 Abs.2 HWG die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen in einer Breite von zehn Metern außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Da es sich bei dem geplanten Gebiet derzeit um den Außenbereich handelt, ist im Rahmen der Bauleitplanung auf die Uferbereiche entsprechend Rücksicht zu nehmen. Die Uferbereiche wurden deshalb im Bebauungsplan als private Grünfläche mit den entsprechenden Verboten festgesetzt.
Im Umweltbericht sind Angaben zum Immissionsschutz zu machen, insbesondere ob negative Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung von der bestehenden Gaststätte ausgehen können. Spezielle Untersuchungen (Gutachten) sind zum Lärm durch die Gaststätte mit Biergarten und evtl. stattfindenden Musikveranstaltungen erforderlich.	Der Umweltbericht wurde um Aussagen zum Immissionsschutz ergänzt (vgl. Kapitel 4.2.8). Negative Auswirkungen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet durch das angrenzende Mischgebiet sind nicht zu erwarten. Die Belange des Immissionsschutzes wurden ausreichend berücksichtigt. Ein spezielles Lärmgutachten wird deshalb nicht für notwendig erachtet.
Die Ausweisung von Bauflächen nördlich der geplanten Entwicklungsstraße erreicht einen Umfang, der das städtebaurechtlich zu erfüllende Entwicklungsangebot nicht mehr erfüllt. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist zu empfehlen, die Ausweisung dieser Bauzone in das parallele Änderungsverfahren zur Fortschreibung des FNP einzustellen (§ 8 Abs. 3 BauGB).	Das Entwicklungsgebot ist aus Sicht der Gemeinde gewahrt, da die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird (siehe Kapitel 1.3.2. und Kapitel 1.3 im Umweltbericht).
Es wurde angeregt, die ohne Ausnahme auf Privatgrundstücken festgesetzte Anpflanzung von Bäumen entlang der geplanten Wohnstraße tlw. auf öffentliche Flächen auszuweisen (Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Baumstandorte - Verkehrsgrün).	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Da die geplante Erschließungsstraße lediglich eine Gesamtbreite von 4 Metern besitzt, ist hier eine Festsetzung der Baumstandorte auf den öffentlichen Verkehrsflächen nur bedingt möglich; dies soll der Detailplanung überlassen bleiben. Für die Begrünung des Straßenraumes ist es unerheblich, ob die zu pflanzenden Bäume auf den privaten Grundstücken oder innerhalb des öffentlichen Straßenraumes stehen. Da die Realisierung des Baugebietes von einem Vorhabenträger durchgeführt wird, kann eine ansprechende Begrünung der Erschließungsstraße auch auf den privaten Grundstücken sichergestellt werden.

Anregung / Bedenken	Abwägung
<p>Bei der Festsetzung der Höhe der Gebäude (Trauf- und Firsthöhe) ist der Bezugspunkt zwar bestimmt, jedoch ohne Einfluss auf die tatsächlich entstehende Gebäudehöhe. Ohne Angaben zur Höhe des EGF und ohne Ausgangspunkte in der Verkehrsfläche, macht diese Regelung keinen Sinn (z. B. Zusatz: Höhe EGF zur Straße von m, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse oder Straßengrundstücksgrenze der anbaufähigen Verkehrsfläche).</p>	<p>Die Anregung wurde aufgenommen (siehe Nutzungsschablone auf der Planzeichnung).</p>
<p>Die Kennzeichnung der Gebäude des Abrahamshofes als Kulturdenkmäler fehlt im Bebauungsplan. Eine Bebauung im Vorfeld der Hofanlage würde eine dauerhafte Beeinträchtigung des Kulturdenkmals darstellen und wird von Seiten des Denkmalschutzes abgelehnt.</p> <p>Es wird empfohlen auch im textlichen Teil des Bebauungsplanes auf die Denkmaleigenschaften hinzuweisen. Umgestaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, sowie Werbeanlagen am Kulturdenkmal bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sinnvoll ist daher die rechtzeitige Einbindung der Denkmalschutzbehörde in eventuelle Planungen (z. B. Umbau, Umnutzung der Scheune).</p>	<p>Der als Kulturdenkmal ausgewiesene Abrahamshof wird im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet. In der Begründung zum Bebauungsplan ist bereits eine kurze Beschreibung der Hofanlage vorhanden (Kapitel 2.1, Seite 6).</p> <p>Das Baufenster im Bereich der Hauptstraße wurde aus der Planzeichnung herausgenommen. Die Nutzung der Fläche als Parkplatz ist hiervon nicht betroffen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird sich rechtzeitig vor Beginn der geplanten Umgestaltungsmaßnahmen am ehemaligen Stallgebäude mit der Denkmalschutzbehörde in Verbindung setzen.</p>
<p>Es wurde angeregt, die kurze Verrohrung im Bachlauf zu beseitigen und dort wo es möglich ist, dem Gewässer einen mäandrierenden Lauf zu geben.</p>	<p>Die Beseitigung der bestehenden Verrohrung nördlich der geplanten Gewässerquerung ist bereits in der Textfestsetzung A.6 als Soll-Bestimmung festgesetzt. Da dieser Bereich jedoch außerhalb des eigentlichen Baugebietes liegt und es sich hierbei um die Querung eines landwirtschaftlichen Weges handelt, wird die Beseitigung im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht dem Vorhabenträger als Muss-Bestimmung auferlegt. Eine zwingende Beseitigung der Verrohrung in diesem Bereich wie auch eine Umgestaltung des Bachlaufes ist dem Vorhabenträger auch finanziell nicht zuzumuten.</p>
<p>Auf Seite 15 der Begründung wird ausgeführt, dass „die im Grünordnungsplan empfohlenen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe (...) im wesentlichen in den Bebauungsplan übernommen“ worden sind. Diese Formulierung legt nahe, dass die Maßnahmen nicht vollständig integriert worden sind. Die Abweichungen sind nicht benannt und nicht begründet.</p>	<p>Die Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung wurden lediglich als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da eine Festsetzung dieser Maßnahmen zu einer unverhältnismäßig großen Einschränkung bei der Gestaltungsfreiheit sowie zu einer unverhältnismäßig großen finanziellen Belastung der Eigentümer führen würde.</p> <p>Die fachgerechte Lagerung des Oberbodens wurde ebenfalls als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregung / Bedenken	Abwägung
Im Grünordnungsplan wird als Maßnahme zur Minimierung negativer Auswirkungen die Regenwassernutzung vorgeschlagen. Diese Maßnahme ist in den textlichen Festsetzungen des B-Plans jedoch nicht verbindlich festgesetzt, sondern lediglich als Hinweis mit empfehlendem Charakter vorgenommen worden. Wir bitten um verbindliche Festsetzung. Andernfalls ergibt sich infolge der notwendigen Änderung der Bilanzierung (nicht Biotop-Typ Nr. 10.715 (6 Biotopwertpunkte), sondern Typ Nr. 10.710 (3 Biotopwertpunkte) ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.	Die Nutzung des anfallenden Regenwassers durch Zisternen wird nicht zwingend vorgeschrieben werden. Daher wird die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entsprechend angepasst (Bewertung der Dachflächen im geplanten Wohngebiet mit 3 Biotopwertpunkten / m ²).
Um Beeinträchtigungen des unmittelbar nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes durch Ausweitung gärtnerischer oder anderer Freizeit-Nutzungen zu vermeiden, wurde angeregt, eine Einzäunung an der Nordseite der Häuser verbindlich zeichnerisch festzusetzen	Der Anregung wurde nicht gefolgt, da keine unmittelbare Notwendigkeit vorliegt, eine Einzäunung in diesem Bereich verbindlich festzusetzen. Eine unrechtmäßige Nutzung des direkt angrenzenden im Landschaftsschutzgebiet liegenden Bereiches kann auch mit einer festgeschriebenen Einzäunung nicht verhindert werden. Hier greift die Landschaftsschutzgebietsverordnung. Zudem wird durch städtebaulichen Vertrag die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgeschriebene Nutzung der Ausgleichsfläche gesichert und somit eine Ausweitung gärtnerischer oder sonstiger Nutzung ausgeschlossen.
Es wurde gebeten, Aussagen über die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen zu treffen, damit die hinreichende Möglichkeit zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erkennbar ist.	Die Ausgleichsflächen sind in Besitz eines Privaten, der auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen besitzt. Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Vorhabenträger wird die Maßnahmen auf eigene Kosten durchführen, die dauerhafte Pflege der Flächen wird entweder von der Gemeinde oder einem Dritten (Landwirt oder Naturschutzgruppe) übernommen.

4.4 Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 22.02.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich in den Weinheimer Nachrichten am 26.02.2005 bekannt gemacht. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 07.03.2005 bis einschließlich 08.04.2005 statt.

Seitens der Bürger wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben dem Entwurf des Bebauungsplanes weitestgehend zugestimmt und keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Zu folgenden Detailpunkten gingen abwägungsrelevante bzw. zu berücksichtigende Anregungen ein:

Anregung / Bedenken	Abwägung
<p>Es wurde weiterhin Wert auf die Beseitigung der Verdohlung und auf einen mäandrierenden Verlauf des Gewässers gelegt.</p>	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt.</p> <p>Die Anregungen zur Gewässerrenaturierung wurden bereits im Rahmen der Beschlussfassung zum Entwurf abgewogen. Eine explizite Festsetzung von Renaturierungsmaßnahmen im Bebauungsplan wurde dabei begründet zurückgewiesen.</p> <p>Der Schwerpunkt der Eingriffskompensation wurde auf die Entwicklung von Streuobstflächen im direkten Anschluss an das Baugebiet gelegt, der Uferbereich des Grabens musste zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen gegenüber dem Vorentwurf auf einer Breite von 10 m beidseits von baulichen Nutzungen freigehalten werden. Hierdurch wurde sowohl der Grundstückszuschnitt als auch die überbaubare Fläche in diesem Bereich stark eingeschränkt. Um dennoch eine Vermarktung der Baugrundstücke zu gewährleisten, soll dieser Bereich als private Grünfläche den zukünftigen Grundstückseigentümern zur Verfügung stehen. Auch aus diesem Grund können im Bebauungsplan keine, die Nutzbarkeit der Baugrundstücke weiter einschränkende, Renaturierungsmaßnahmen zu Lasten der privaten Grundstückseigentümer festgesetzt werden.</p>
<p>Es wurde erneut angeregt, zumindest die Fassadenbegrünung als verbindliche Festsetzung gemäß dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot aufzunehmen</p>	<p>Die Festsetzung einer verbindlichen Fassadenbegrünung wird weiterhin nicht für notwendig erachtet, da der ökologische Nutzen einer solchen Maßnahme als sehr gering einzustufen ist und einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit des Grundstückseigentümers bedeuten würde. Zudem hat die Planungspraxis gezeigt, dass Maßnahmen, welche auf den privaten Grundstücken festgesetzt werden, auch im Baugenehmigungsverfahren weder kontrollier- noch überprüfbar sind und solche Festsetzungen in der Regel völlig ohne Wirkung sind. Durch den Bebauungsplan wird eine freiwillige Fassadenbegrünung jedoch nicht verhindert.</p>

Anregung / Bedenken	Abwägung
<p>Die Anregung, die Festsetzung einer Einfriedung des Baugebietes entlang des Landschaftsschutzgebietes in den B-Plan aufzunehmen, wurde aufrechterhalten.</p>	<p>Der Anregung wurde weiterhin nicht gefolgt. Eine unrechtmäßige Inanspruchnahme von Flächen im LSG durch Ausweitung von gärtnerischer Nutzung über das eigentliche Baugrundstück hinaus kann auch durch die Festsetzung eines Zaunes nicht wirkungsvoll verhindert werden. Zudem kann auch der Bebauungsplan nicht jedem befürchteten Szenario durch Festsetzungen entgegenwirken. Hier ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren. Ein potenzieller erheblicher Konflikt ist hier aus Sicht der Gemeinde nicht zu erwarten.</p>
<p>Es wurde darauf hingewiesen, dass die Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche Voraussetzung für die Rechtssicherheit des B-Planes ist. Es bedarf daher zwingend des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages, in dem die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen verbindlich geregelt wird. Der B-Plan sollte erst dann veröffentlicht werden, wenn der städtebauliche Vertrag abgeschlossen ist.</p>	<p>Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag abschließend geregelt. Die Verfügbarkeit der Flächen ist sichergestellt. Der Bebauungsplan wird erst nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages als Satzung beschlossen.</p>
<p>Da es sich um Ausgleichsfläche nicht im Eigentum der Gemeinde, sondern im Eigentum eines Privaten befindet, wurde angeregt, im Umweltbericht unter Nr. 5 die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die beabsichtigte Entwicklung der Ausgleichsflächen als Maßnahme für das Monitoring aufzunehmen</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt.</p>
<p>Gegenüber dem Vorentwurf des B-Planes wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 (private Grünflächen) geändert. Es wurde angeregt, die Nutzung als Grünland festzusetzen und die Festsetzung zur Pflege, die aus nicht nachvollziehbaren Gründen entfallen ist, aus dem Vorentwurf zu übernehmen. Die Nutzung als Gartenland sollte ebenso ausgeschlossen werden wie der Einsatz von Düngern und Pestiziden (vgl. Festsetzung im Vorentwurf).</p> <p>Unverständlich ist die derzeitige Festsetzung hinsichtlich der Baum- und Strauchpflanzungen im „Außenbereich“, da nach Erlangen der Rechtskraft des B-Plans kein Außenbereich mehr im Geltungsbereich des B-Planes besteht.</p>	<p>Die Änderung der Textfestsetzung A.5 wurde aufgrund der vorgebrachten Bedenken des Regierungspräsidiums Darmstadt (Stellungnahme vom 15.11.2004) vorgenommen, um die Schutzbestimmungen der § 68 und 70 HWG im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die in § 70 aufgeführten Ge- und Verbote wurden nachrichtlich in die Textfestsetzung übernommen. Im Vorentwurf war lediglich ein 5 m breiter Schutzstreifen entlang des Baches vorgesehen. Durch die Verdoppelung des Schutzstreifens ist sowohl der Grundstückszuschnitt als auch die überbaubare Fläche in diesem Bereich stark eingeschränkt worden. Um dennoch eine Vermarktung der Baugrundstücke zu gewährleisten, soll dieser Bereich als private Grünfläche den zukünftigen Grundstückseigentümern zur Verfügung stehen. Auch aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan keine, die Nutzbarkeit der Baugrundstücke weiter einschränkende, Maßnahmen zu Lasten der privaten Grundstückseigentümer festgesetzt werden.</p>

Anregung / Bedenken	Abwägung
<p>Es wurde darauf hingewiesen, dass im Uferbereich auch Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassen, Einfriedungen, Geländeauffüllungen usw. verboten sind.</p> <p>Gewässerausbau- bzw. umgestaltungsmaßnahmen sind in einem separaten Genehmigungsverfahren zu beantragen.</p>	<p>Die Hinweise sind bereits in der Textfestsetzung A. 5 berücksichtigt worden. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind „nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen“ nachrichtlich in Bebauungspläne zu übernehmen soweit sie bodenrechtlich relevant sind. Der Zweck dieser Vorschrift liegt darin, den beim Vollzug des Bebauungsplanes Beteiligten die Zusammenhänge mit anderen, für den Vollzug bedeutsamen Regelungen im Planwerk zu vermitteln. Die nachrichtliche Übernahme entfaltet dabei keine Rechtswirkung. Zur Klarstellung werden daher die in Festsetzung A.5 aufgeführten Festsetzungen unter den neuen Punkt D „Nachrichtliche Übernahmen“ aufgeführt.</p>
<p>Es wurden Hinweise zur Altlastendatei sowie zur Berücksichtigung von Aussagen zu Altlasten im Umweltbericht gegeben und die Aufnahme von „Nebenbestimmungen“ gefordert.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen sind im Umweltbericht (Kapitel 2.3) bereits enthalten.</p> <p>Im Bebauungsplan werden keine Nebenbestimmungen festgesetzt. Diese können nur im Baugenehmigungsverfahren aufgenommen werden.</p>
<p>Es wurde ein hydrogeologisches Gutachten gefordert um festzustellen, ob das Niederschlagswasser versickert werden kann. Weiterhin wurden Hinweise zur Abwasserbeseitigung gegeben.</p>	<p>Die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser (§ 51 Abs.3 HWG) entfalten ihre Wirkung im Baugenehmigungsverfahren. Die Übernahme entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan stellt eine „Kann-Vorschrift“ dar und bleibt dem Ermessen der planenden Gemeinde überlassen. Eine Verpflichtung zur Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken besteht nicht, von daher ergibt sich auch kein Erfordernis zur Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit des Bodens. Eine Überprüfung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.</p>
<p>Es wurde auf die Verbreitung des Erlensterbens hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht entsprechend ergänzt.</p>

4.5 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.04.2005 über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.



GEMEINDE GORXHEIMERTAL

Umweltbericht gem. § 2a BauGB

zum Bebauungsplan

„Abrahamshof“

April 2005

Bearbeitung:

Anette Ludwig,
Dipl. Ing. Landespflege
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Henry Riechmann
Dipl.-Biologe

SARTORIUS + PARTNER

Architekten Ingenieure Stadtplaner

FEHLHEIMER STR. 59
64625 BENSHEIM
TEL.: 06251/1085-0
FAX.: 06251/1085-10

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG	U1
1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	U1
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)..	U2
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	U2
1.4	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	U4
1.5	Angewandte Untersuchungsmethoden	U5
1.6	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	U5
2.	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS.....	U5
2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches.....	U5
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	U7
2.3	Schutzgut Boden / Altlasten.....	U10
2.4	Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser)	U11
2.5	Schutzgut Klima / Luft	U11
2.6	Schutzgut Landschaft	U12
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	U12
2.8	Schutzgut Mensch	U12
2.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	U13
3.	BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG SOWIE DER MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	U14
3.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	U14
3.2	Schutzgut Boden.....	U15
3.3	Schutzgut Wasser.....	U16
3.4	Schutzgut Klima / Luft	U17
3.5	Schutzgut Landschaft	U17
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	U18
3.8	Schutzgut Mensch	U18
3.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	U19

4.	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	U19
5.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANS AUF DIE UMWELT (MONITORING)	U20
6.	ZUSAMMENFASSUNG	U21

1. EINLEITUNG

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG-Bau vom 20.07.2004) am 21.09.2004 gefasst. Gemäß den Überleitungsvorschriften (§ 244 BauGB) ist die vorliegende Planung nach den Vorschriften des neuen EAG-Bau durchzuführen.

Die Erstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes wurde jedoch bereits vor dem Inkrafttreten des neuen BauGB fertig gestellt und die Belange des Umweltschutzes in einem Grünordnungsplan² berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB diene insbesondere dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu bestimmen. Hierfür lieferte der Grünordnungsplan die Grundlage für die Beurteilung. Im Rahmen der Entwurfserstellung wurde der Grünordnungsplan in ergänzter Form als Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Abrundung der bestehenden Ortslage im Ortsteil Unter-Flockenbach geschaffen werden. Das Baugebiet „Abrahamshof“ ist hinsichtlich des Zuschnitts der Grundstücke sowie der Preisgestaltung der Bauplätze auf junge Familien ausgerichtet, um die bestehende Nachfrage an bezahlbaren Baugrundstücken zu befriedigen. In dem geplanten Baugebiet bietet sich die Möglichkeit, über einen privaten Vorhabenträger kurzfristig ca. 13-14 Baugrundstücken zu entwickeln.

Während das jetzige Hauptgebäude des Abrahamshofes mit der Gaststätte erhalten bleibt, erfolgt beim westlichen Gebäude eine Umnutzung zu Wohn- oder Gewerbenutzung (Festsetzung als Mischgebiet).

² Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Abrahamshof“ (Vorentwurf vom 17.04.2004); Büro Anette Ludwig (Dipl.-Ing. Landespflege), 64579 Gernsheim.

Die geplante Wohnbebauung schließt sich nördlich und westlich des Abrahamshofes an und wird von einer ringförmigen Erschließungsstraße erschlossen. Die Wohnbebauung soll hier langfristig den abschließenden Ortsrand bilden.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Im Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung für den nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Der Bereich des Abrahamshofes wird in Anlehnung an die Darstellung im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet über eine GRZ von 0,4 und im Mischgebiet von 0,6 begrenzt.

Im Planungsgebiet werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, da eine Reihenhausbauung in diesem dörflich strukturierten Bereich städtebaulich nicht gewünscht ist.

Die geplante Bebauung liegt im Übergangsbereich zur freien Landschaft, daher werden zur städtebaulichen Einbindung des Baugebietes die max. Gebäudehöhen auf die für normale Wohngebäude mit max. zwei Vollgeschossen notwendigen Höhen begrenzt. Weiterhin wird die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf max. zwei begrenzt.

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße soll eine der Ortsrandlage und der Lage im ländlichen Raum angemessene freizügige und lockere Bebauung gewährleisten und eine übermäßig verdichtete Bebauung verhindern.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

In der Bauleitplanung erfolgt die Prüfung von Planungsalternativen in der Regel im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Die Siedlungsentwicklung der ländlichen Gemeinden im Odenwald wird oft durch die Tatsache erschwert, dass im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungskörper nur noch in sehr eingeschränktem Maße Flächenpotenziale vorhanden sind und der Siedlungsentwicklung aufgrund der meist direkt angrenzenden Hanglagen und der hierdurch zwangsläufig hohen Wirksamkeit der Bebauung für das Landschaftsbild enge Grenzen gesetzt sind.

Da eine weitere Siedlungsverdichtung in den Tallagen kaum mehr stattfinden kann, stehen zwangsläufig nur mehr Kuppenlagen für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Weitere einschränkende Faktoren für die Siedlungsentwicklung sind die vielfach eng an die bestehender Bebauung verlaufende Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße-Odenwald“ sowie die an sich positiv zu beurteilende gute Ausstattung an schützenswerten Biotopstrukturen unterschiedlichster Art.

Auch in der Gemeinde Gorxheimertal wird die Siedlungsentwicklung durch die beschriebenen Faktoren erschwert.

Im Flächennutzungsplan von 1996 sind bis zum Planungshorizont 2005 in der Gesamtgemeinde 1,45 ha an verbliebenen, noch nicht bebauten Restflächen des vorigen Flächennutzungsplanes sowie 3,95 ha an zusätzlichen Wohnbauflächen dargestellt (insgesamt 5,4 ha). Bei den geplanten Erweiterungsflächen handelt es sich ausschließlich um kleinflächige Siedlungsarrondierungen bzw. Baulückenschließungen in der Größenordnung von 0,05 bis max. 0,7 ha. Im Ortsteil Unter-Flockenbach sind folgende „Restbauflächen“ bzw. geplante Wohnbauflächen ausgewiesen:

Gebiet	ha	Bemerkungen
A 3 (Wiesenstraße)	0,60	Rechtskräftiger B-Plan liegt vor, noch nicht bebaut
B 4 (Hof- und Boremswiese)	0,25	Restfläche eines bereits bebauten Gebietes
Nr. 6 (Am Steinacker)	0,60	B-Plan „Steinacker-Nord“, fast vollständig bebaut
Nr. 37 (Im Gärtel)	0,70	B-Plan „Im Gärtel“, teilweise bebaut
Nr. 12 & 13 (Östlich der Oberflockenbacher Straße)	0,10	Bislang kein B-Plan, noch nicht bebaut
Nr. 14 (Kurzstück südl. Wendeplatz)	0,10	Rechtskräftiger B-Plan, bereits bebaut.
Nr. 15 (Kurzstück, nördl. Wendeplatz)	0,10	Kein B-Plan, nicht bebaut.
Summe	2,45	

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal dargestellten Siedlungsentwicklungsflächen liegen unterhalb der vom damals gültigen Regionalplan 1993 zugestandenen Zuwachsflächen von 7,0 ha und weit unter dem ermittelten Baulandbedarf bis 2005 von 10,0 ha.

Hierdurch wird deutlich, dass bislang noch nicht einmal der Baulandbedarf für die Eigenentwicklung der Gemeinde in ausreichendem Maße bereitgestellt werden konnte.

Die im Landschaftsplan der Gemeinde aus Sicht von Natur und Landschaft für eine Bebauung dargestellten geeigneten Bereiche für eine Siedlungsentwicklung (z.B. einige landschaftlich und ökologisch weniger bedeutende Kuppenflächen im Norden der Gemarkung) kommen wegen der räumlichen Trennung von der geschlossenen Ortslage und wegen Schwierigkeiten bei der Ver- und Entsorgung des Gebietes nicht in Frage. Nicht zuletzt scheitert die Erschließung einiger für die Bebauung geeigneter Flächen an der mangelnden Bereitschaft der Eigentümer zur Veräußerung der Flächen, da diese oft noch unter landwirtschaftlicher Nutzung stehen. In dem geplanten Baugebiet „Abrahamshof“ bietet sich jedoch die Möglichkeit der kurzfristigen Bereitstellung von ca. 13-14 Baugrundstücken, die insbesondere für junge Familien attraktiv sind.

An dem geplanten Vorhaben besteht aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von Bauland ein hohes öffentliches Interesse. Gerade junge Familien finden derzeit keinen bezahlbaren Bauplatz in der Gemeinde. Die Gemeinde beabsichtigt mit verschiedenen Steuerungsmöglichkeiten der sich aktuell abzeichnenden Überalterung der Bevölkerung entgegen zu wirken. Hierzu zählt z.B. die Schaffung eines Kindergartenangebotes für 2-jährige, wodurch sich die Gemeinde gegenüber Nachbarkommunen als ganz besonders kinderfreundlich erweist. Das Baugebiet „Abrahamshof“ soll auch hinsichtlich des Zuschnitts der Grundstücke sowie der Preisgestaltung der Bauplätze auf junge Familien ausgerichtet werden. Die Nachfrage an den geplanten Baugrundstücken ist bereits enorm.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt in Verbindung mit der ebenfalls geplanten Bebauung im Bereich „Kurzstück“ derzeit die einzigen Planungsalternative für eine kurzfristig umsetzbare Siedlungsentwicklung in Unter-Flockenbach dar.

1.4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der bebaute Bereich an der Landesstraße als „Siedlungsfläche, Bestand“ dargestellt, die im Norden anschließenden Flächen sind als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ und „Regionaler Grünzug“ sowie „Bereich für die Grundwassersicherung“ ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal ist der südliche Bereich (Abrahamshof) als „Dorfgebiet“ dargestellt, der westliche Bereich teilweise als Wohnbaufläche sowie der übrige Bereich als Fläche für die Landwirtschaft.

Der Teil des Geltungsbereiches, der zur Bebauung vorgesehen ist, liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG).

1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Bestandserhebung Biotop- und Nutzungstypen vor Ort
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale, rechnerische Bilanzierung analog zur hessischen Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9. Februar 1995.

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 2000
- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Gorxheimertal, 1996
- Landschaftsplan der Gemeinde Gorxheimertal
- Bodenkarten 1:50.000 von Hessen (Ertragspotential, Nitratrückhaltevermögen), 1997
- Geologische Übersichtskarte von Hessen 1:300.000, 1989
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, 1974
- Standortkarten von Hessen 1:50.000 (Das Klima von Hessen), 1981

Jahreszeitlich bedingt (Geländeaufnahme im Februar, März), war das Artenspektrum von Flora und Fauna nicht vollständig erfassbar. Ansonsten sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bislang keine Schwierigkeiten aufgetreten.

2. BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS

2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Das ca. 2,0 ha große Bearbeitungsgebiet (davon ca. 1 ha Ausgleichsflächen) befindet sich im Ortsteil Unter-Flockenbach nördlich der L3257, angrenzend an vorhandene Bebauung. Unter-Flockenbach und die anderen Ortsteile sind Straßendörfer, die entlang des Grundelbach-Tales entstanden sind. Das Bearbeitungsgebiet liegt im Bereich eines Seitentälchens, das in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Der Untersuchungsraum liegt im Kristallinen (Vorderen) Odenwald, im Bereich des Eichelberg-Odenwaldes. 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.



Lage des Plangebietes

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung Vegetation / Biotoptypen

Begehungen am 23.02. und 22.03.2004.

Das Artenspektrum war jahreszeitlich bedingt nicht vollständig erfassbar. Nummerierung entsprechend Plan 1: Bestand. Höhen (H) und Durchmesser (Dm) der Bäume sind geschätzt. Bewertung nach AAV.

1. Nahezu versiegelte Flächen (10.520, 3 WP)
Gepflasterte und asphaltierte Hofbereiche, Gehwege und Stellflächen.
2. Teilbefestigter Parkplatz (10.530, 6 WP)
Geschotterter Stellplatzbereich mit Baumgruppe aus größeren Bäumen: 3 Fichten (Dm 20-40 cm, H 10-20 m), Lärche (Dm 30 cm, H 16 m), Walnuss (Dm 30 cm, H 14 m).
3. Verdichtete Gartenflächen und Wege (10.530, 6 WP)
Stark genutzte und befahrene nahezu vegetationsfreie Flächen. Teilweise als Lagerplatz genutzt (Steine, Holz, Maschinen, Abraum).
4. Struktureiche Gartenflächen (11.222, 25 WP)
Gehölzreiche Gartenflächen. Im Osten eine Fichtengruppe (bis 14 m hoch), im Zentrum des Gebietes wurden Gebüsch und Bäume (u.a. Birke, Eiche, Prunus-Arten, Hasel u.a.) auf großer Fläche stark auf den Stock gesetzt. Ein von Hybridpappeln begleiteter Bachlauf (s. Fl. 11) säumt bzw. durchzieht diese Fläche im Westen. Im Gartengelände ganz im Südwesten u.a. eine große Fichte (Dm 40 cm, H 20 m).
5. Erdablagerungen (10.430, 6 WP)
Ehemalige Grünlandfläche, jetzt mit aufgeschütteten Erdhaufen.
6. Intensive Weide (06.200; 21 WP)
Nach Süden geneigte, eingezäunte Intensivweide (Schafweide). Sehr kurzrasig mit *Lolium perenne*, *Trifolium repens*. Fünf neu gepflanzte Obstbäume, zwei ältere (Dm 30 cm, H 6-8 m).

7. Intensive Weide (06.200; 21 WP)

Eingezäunte Weide zwischen Weg und gehölzgesäumten Bach. Etwas artenreicher und frischer als Fl. 6, erkennbar waren neben *Lolium perenne*, *Bellis perennis*, *Trifolium repens*, *Dactylis glomerata*, vor allem auch Weideunkräuter wie *Cirsium vulgare* und *Urtica dioica*. Die Bodenfrische zeigen *Ranunculus ficaria* und *Cardamine flexuosa* (cf.).

8. Gehölz frischer bis feuchter Standorte (Mischtyp 02.200/02.300, (39+41) / 2 = 40 WP)

Durch Sukzession am Bach entstandenes Gehölz (H bis 6 m) mit *Salix*- und *Prunus*-Arten (weiter nördlich auch Hainbuche u.a.), das sich entlang des Baches nach Norden fortsetzt; dort (wie weiter südlich, s. Fl. 11) zusammen mit großen Hybridpappeln.

9. Feldweg (10.610, 21 WP)

Bewachsener Feldweg zur Bewirtschaftung der Fläche 10.

10. Eutrophierte Weide, nicht ganz artenarm (Aufgewerteter Typ 06.200+, 21+4 = 25 WP)

Zwischen Wald und Intensivweide (Fl. 6) gelegenes, südexponiertes Grünland. Durch Beweidung einerseits und Pfliegerückstand andererseits große Flächen mit Nährstoffanreicherung und Weideunkräutern (Brennnessel, Lanzett-Kratzdistel, Brombeere). Es finden sich typische Weidearten wie *Lolium perenne* und *Trifolium repens*. Andererseits zeigt das stellenweise häufigere Vorkommen von Wiesenarten (*Dactylis glomerata*, *Veronica chamaedrys*, *Achillea millefolium*, *Ranunculus acris*, *Galium album*) die Möglichkeit zur kurzfristigen Entwicklung von artenreichen Grünland durch regelmäßige Mahd und führen zu einer Höherbewertung des Biotoptyps 06.200 um 4 WP.

11. Naturnaher Bachlauf (05.212, 47 WP)

Trotz des Siedlungszusammenhangs strukturell naturnaher Bachlauf, der im Gebiet eine kurze Strecke (ca. 8 m) verrohrt ist. Neun große, nicht mehr ganz vitale Hybridpappeln (Dm 40-60 cm, H bis 25 m) säumen den Bach, daneben aber auch andere, spontane Gehölze (*Salix*-Arten, Birke u.a.). Der Bachlauf im Gebiet ist das letzte offene Teilstück eines von Norden kommenden, naturnahen Seitenbaches des Grundelbachs, der weiter südlich (mit Austritt aus dem Geltungsbereich) bis zur Mündung in Grundelbach etwa 100 m lang verdolt ist.

Der Seitenbach ist damit als relativ isoliertes Gewässer zu werten (insbesondere für die Fischfauna).

Der Naturnahe Bachlauf ist ein nach §15d HENatG geschütztes Biotop.

Weitere im Bestandsplan dargestellte Flächen (ohne Nr.) sind zum einen straßennahe, strukturarme Grünflächen im Süden des Gebietes (AAV-Typ 11.221, 14 WP), sowie vorhandene Dachflächen (10.710, 3 WP).

Im Bereich des neu überplanten Geltungsbereichs des B-Plans „Herlenklinger Weg“ (Lage: s. Plan 1: Bestand) werden folgende Biotoptypen zugrunde gelegt („Fiktiver Bestand“):

12. Streuobst-Neuanlage (03.120, 31 WP)

Im B-Plan „Herlenklinger Weg“ als Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“ dargestellt.

13. Strukturarme Gartenfläche (11.221, 14 WP)

Im B-Plan „Herlenklinger Weg“ als Private Grünfläche dargestellt.

14. Dachflächen unbegrünt (10.710, 3 WP)

Im B-Plan „Herlenklinger Weg“ als zu überbauende Flächen, Zuwegung und Garagen dargestellt.

Bewertung Vegetation / Biotoptypen

Die Flächen des Eingriffsgebietes sind aus naturschutzfachlicher Sicht überwiegend nur gering bis mäßig bedeutsam. Es handelt sich etwa zur Hälfte um bereits bebaute Bereiche (geringe Bedeutung) und Gartenflächen (gehölz-/ strukturreiche Flächen: mäßig bedeutsam) Im Eingriffsbereich liegt auch eine artenarme Intensivweide (Schafweide) von ebenfalls nur geringem naturschutzfachlichem Wert.

Durch die bereits vorhandene anthropogene Prägung (Überbauung, Gartennutzung, intensive Grünlandnutzung) ist der Eingriff auf diesen Flächen durch Aufwertung von Grünlandflächen und Neuanlage von Gehölzen ausgleichbar.

Einen hohen Wert hat der Naturnahe Bachlauf. Dieser geschützte Lebensraum wird durch die vorgesehenen Maßnahmen (Schutzstreifen mit Ufergehölz, Ausführung der Querung durch Brückenbauwerk) weitgehend erhalten

Beschreibung und Bewertung Fauna

In den überwiegend bereits durch Siedlung geprägten Bereichen sind vor allem die gehölz- und strukturreichen Gartenflächen faunistisch relevant. Durch den Siedlungszusammenhang ist hier vor allem mit Ubiquisten zu rechnen, zum einen was die Avifauna, aber auch was die Insekten und Arthropoden-Fauna betrifft. Die faunistische Bedeutung dieser Flächen ist daher als gering bis mittel einzustufen.

Bei der intensiv genutzten Schafweide ist durch die Südwest-Exposition, das relativ lebhaftes Kleinrelief, und die damit verbundenen kleinen bodenoffenen Stellen mit einer spezifischen Insektenfauna (solitäre Bienen / Wespen) zu rechnen, durch die intensive Nutzung aber nur in beschränktem Maße. Die faunistische Bedeutung der Flächen ist daher als mittel zu bewerten.

Der Bachlauf im Gebiet ist das letzte offene Teilstück eines von Norden kommenden, naturnahen Seitenbaches des Grundelbachs, der weiter südlich (mit Austritt aus dem Geltungsbereich) bis zur Mündung in Grundelbach etwa 100 m lang verdolt ist.

Der Seitenbach ist deshalb als isoliertes Gewässer zu werten, insbesondere für die Fischfauna. Für Amphibien und gewässergebundene Insekten ist die Wasserqualität, die relative Naturnähe und der vorhandene Reichtum an Strukturen im Gewässer und im Umfeld wesentlich. Die faunistische Bedeutung des Bachabschnitts ist daher als hoch bis sehr hoch einzustufen.

2.3 Schutzgut Boden / Altlasten

Beschreibung und Bewertung Böden

Die Geologie wird im Vorderen Odenwald bestimmt von kristallinem Odenwaldgestein aus dem Devon, vornehmlich Granodiorit und in den Bachbereichen liegen quartäre Ablagerungen aus Ton und Schluff oft mit Steinen und Geröll vor.

Nach der Bodenkarte von Hessen findet man im Plangebiet folgende Bodentypen: Im Bereich der bestehenden Bebauung (999) „Böden der Siedlungen / künstlich verändertes Gelände“. Nördlich angrenzend an die Siedlung finden sich die Typen (318) und (304) „Parabraunerde“ und „Braunerde“. Der Bach verläuft in einem schmalen Bereich mit (52) Gley/Gley-Kolluvisol (aus Solifluktionsschutt, Kolluviallehm und Auesedimenten).

Im Eingriffsgebiet liegen überwiegend bereits künstlich veränderte Böden vor. Die darüber hinaus vorkommenden Parabraunerden und Braunerden (v.a. im Bereich der Ausgleichsflächen) zeichnen sich durch ein mittleres bis hohes Ertragspotential und Nitratrückhaltevermögen aus. Als diesbezüglich empfindlich sind die Böden im Bereich des Fließgewässers zu bewerten.

Altlasten

Aus der Altlastendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich keine Hinweise auf einen Altstandort oder Altablagerungen. Der Gemeinde Gorxheimertal sind ebenfalls keine Altlasten in diesem Bereich bekannt. Örtliche Untersuchungen (z.B. Bohrungen) wurden bislang nicht durchgeführt.

2.4 Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser)

Beschreibung und Bewertung Grundwasser

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

Wasserschutzgebiete sind im Bearbeitungsbereich keine vorhanden.

Beschreibung und Bewertung Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet verläuft ein kleines Fließgewässer, welches auf kurzer Strecke (ca. 8 m) verrohrt ist. Das Fließgewässer quert das Gebiet auf etwa 90 m Länge und ist der Endabschnitt eines von Norden kommenden naturnah ausgeprägten Seitenbaches des Grundelbachs. Die Mündung in den Grundelbach liegt ca. 100 m südlich des Planungsgebietes im Bereich der bestehenden Bebauung. Südlich des Planungsgebietes (zwischen dem Planungsgebiet und der Mündung in den Grundelbach) ist das Gewässer verdolt.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

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 Wiesen des Planungsbereichs sind grundsätzlich kaltluftproduzierende Flächen. Aufgrund der engen Verzahnung von Unter-Flockenbach mit dem umgebenden Landschaftsraum und dem damit verbundenen Kalt- und Frischluftaustausch, haben die Wiesen des Geltungsbereiches keine besondere Bedeutung als klimatisch ausgleichend wirkende Flächen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Die Ortsteile der Gemeinde Gorxheimertal haben sich entlang des Grundelbach-Tales in Richtung Weinheim als lang gezogene Straßendörfer entwickelt. Das Bearbeitungsgebiet liegt in der Ortsmitte von Unter-Flockenbach. In Gegenlage befindet sich in steiler Hanglage ein relativ großes Wohngebiet.

Der Geltungsbereich ist topographisch gut in die Landschaft eingebunden (kleines Seitentälchen) und hat deshalb keine Fernwirkung. Im Nordosten bindet ein kleines Wäldchen das Gebiet in die Landschaft ein.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei der Bebauung des Plangebietes kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Der Abrahamshof ist als Kulturdenkmal ausgewiesen (vgl. Kapitel 2.6 Begründung zum Bebauungsplan).

2.8 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch“ ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild / Erholung, Boden (hier hauptsächlich der Aspekt Altlasten) sowie Klima / Luft (Immissionsschutz).

Das geplante Baugebiet ist derzeit für die freiraumbezogene Erholung im Wesentlichen nicht nutzbar, da die Flächen eingezäunt und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind negative Auswirkungen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet durch das angrenzende Mischgebiet nicht zu erwarten. Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO neben einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO führt im Regelfall nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung. Die im MI-Gebiet allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten, die in direkter Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung hinsichtlich ihrer Lärmemissionen als wesentlich störend angesehen werden können, wurden ausgeschlossen.

Bezüglich möglicher Beeinträchtigung der westlich und nördlich der bestehenden Gaststätte geplanten Wohnbebauung durch Lärm und Gerüche wurde bereits privatrechtlich durch notariellen Vertrag gesichert, dass evtl. notwendige Schutzmaßnahmen nach Abschluss der Bebauung fachmännisch durchzuführen sind.

Ein spezielles Lärmgutachten wird deshalb nicht für notwendig erachtet. Die Erstellung einer schallschutztechnischen Untersuchung ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht generell notwendig, sondern nur bei hinreichendem Verdacht auf eine mögliche Beeinträchtigung, die über das im Rahmen der zu beachtenden Richtlinien (z.B. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) hinausgeht. Ein solch hinreichender Verdachtsmoment liegt nicht vor.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Durch den 10 m breiten Schutzstreifen beidseits des Baches sowie durch den ausreichend breiten Brückendurchlass wird gewährleistet, dass der Retentionsraum des Seitenbaches nicht eingeschränkt wird. Außerdem ist innerhalb des Schutzstreifens ein Artenaustausch entlang des Fließgewässers möglich. Somit bewirkt die geplante Bebauung keine erhebliche Veränderung in der Wasserrückhaltung (Wechselwirkung Schutzgüter Wasser-Mensch) oder der Vernetzungsfunktion des Baches (Wechselwirkung Schutzgüter Wasser-Flora, Fauna). Ansonsten sind keine besonders bedeutenden oder kumulierenden Wechselwirkungen durch die geplante Bebauung zu erwarten.

3. BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG SOWIE DER MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Bereits überbaute Flächen, gehölz-/ strukturreiche Gartenflächen sowie Intensiv-Grünland und Baumbestand gehen durch die geplanten Maßnahmen verloren.

Ein Bachbiotop wird durch eine Erschließungsstraße gequert.

Maßnahmen

- Vorhandene Gehölze und Bäume sind, soweit sie die Bauvorhaben nicht zu stark erschweren, zu erhalten.
- Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen. Die vorhandenen Hybridpappeln sind einzuschlagen.
- Je 10 m beidseits des Baches sind von baulichen Nutzungen freizuhalten.
- Nutzungseinschränkungen der privaten Grün- bzw. Gartenflächen am Bach (z.B. keine Errichtung von Zäunen, Schuppen, Geländeauffüllungen, Uferbefestigungen usw.; kein Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe (auch Kompost); keine Umwandlung von Grün- in Grabeland; das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht der Gewässerstrukturverbesserung, der Erhaltung und Wiederherstellung eines naturnahen Außencharakters, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient).
- Auf den Uferböschungen sind mindestens 10 Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*), STU 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Um die Verbreitung des Erlensterbens „Erlen-Phytophthora“ zu verhindern, sollten unbedingt entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden. Wenn möglich und sinnvoll sollten autochthone, d.h. aus der Region stammende, gesunde und gut entwickelte Erlen verwendet oder die natürliche Ansamung gefördert werden.
- Die Gewässerquerung ist durch ein Brückenbauwerk auszuführen
- Anlage von Streuobstwiesen im Norden angrenzend an die geplante Bebauung, die dauerhaft unterhalten werden. Pflanzung von je einem Obstbaum-Hochstamm pro 200 qm Grünlandfläche in unregelmäßiger Anordnung. Pflege: Ein- bis zweimalige Mahd oder vergleichbare Beweidung mit Nachmahd. Obstbaumpflege durch Pflegeschnitt in 2-4jährigen Abständen, Ersatzpflanzung abgängiger Obstbäume.

Die Schaffung von Streuobstwiesen auf nennenswerter Fläche im Übergang zum nahe gelegenen Waldstück erhöht den Strukturreichtum und damit das Habitatangebot für die Fauna, insbesondere für Insekten, mittel- und langfristig aber auch vor allem für Vögel und Kleinsäuger. Damit ist ein adäquater Ausgleich für durch die Baumassnahmen wegfallenden Gehölze gewährleistet. Das vorhandene eutrophierte Grünland wird aufgewertet, durch regelmäßige Mahd wird das Artenpotential des dortigen Grünlands genutzt.

3.2 Schutzgut Boden

Auswirkungen

- Verlust natürlichen Oberbodens durch Versiegelung / Verdichtung.
- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Weide).
- Gefahr des Verlusts einer Bodenart (Gley) im Bereich des Baches, die im Landschaftsraum verbreitet, jedoch durch den Siedlungsdruck auf die Auen rückläufig ist.

Der Eingriff in die Funktionen des Bodens ist vor Ort nicht ausgleichbar und könnte nur z.B. durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle oder durch Maßnahmen, die sich auf andere Potentiale (Arten- und Biotoppotential) verbessernd auswirken, kompensiert werden

Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche ist nicht ausgleichbar

Der ohnehin nur schmal gewässerbegleitend ausgeprägte Bodentyp Gley erfährt durch den 10m breiten Pufferstreifen gegenüber dem jetzigen Zustand (Gartennutzung) keine Verschlechterung.

Maßnahmen

- Je 10 m beidseits des Baches sind von baulichen Nutzungen freizuhalten.
- Grundsätzlich ist mit Boden sparsam umzugehen, die Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

3.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

- Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Versiegelung.
- Erhöhung des Wasserverbrauchs durch zusätzliches Wohngebiet.
- Zur Erschließung der Wohnbebauung im nördlichen Teilbereich ist eine Überquerung des kleinen Seitenbaches des Grundelbaches nötig.
- Die geplanten Nutzungen reichen bis nahe an den Bach heran.

Maßnahmen

- Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern (Empfehlung).
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, z.B. Stellplätze.
- Um Trinkwasser einzusparen sollte nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wenn möglich in Zisternen aufgefangen und genutzt werden (Empfehlung).
- Um einen Eingriff in das Gewässerkontinuum zu vermeiden, ist eine das Gewässer überspannende Brückenkonstruktion zu wählen, deren Widerlager so gestaltet sind, dass der Bach selbst und ein beidseitiger Uferstreifen von mindestens 2 m eingriffsfrei und damit als Vernetzungselemente erhalten bleiben.
- Die bereits vorhandene Verrohrung (30 m nördlich der geplanten Gewässerquerung) sollte in gleicher Weise umgestaltet werden (Empfehlung).
- Während der Bauphase ist der Schutz des Baches sowie ein Schonstreifen von mindestens 5 m beidseits des Baches zu gewährleisten.
- Die vorhandenen, überwiegend abgängigen Hybridpappeln sind durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (Erlen) zu ersetzen.
- Ein Pufferstreifen von mindestens 10 m beidseits des Baches ist von Bebauung freizuhalten.

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.

Der Eingriff in die Funktionen des Fließgewässers wird durch das geplante Brückenbauwerk möglichst gering gehalten. Ein Pufferstreifen von mindestens 10 m beidseits des Baches ist von baulichen und gärtnerischen Nutzungen freizuhalten und dient der Erhaltung der Vernetzungsfunktion.

Der nicht zu vermeidende Eingriff in das Fließgewässerpotential kann durch gewässerstrukturverbessernde Maßnahmen teilweise ausgeglichen werden.

3.4 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen

- Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen.
- Verlust der ausgleichenden kleinklimatischen Wirkung auf angrenzende bebaute Gebiete durch Versiegelung.

Die angrenzenden Wohngebiete sind mit der umgebenden Landschaft eng verzahnt, so dass die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung des Geltungsbereiches auf die umliegenden Gebiete nicht erheblich ist.

Maßnahmen

- Vorhandene Gehölze und Bäume sind, soweit sie die Bauvorhaben nicht zu stark erschweren, zu erhalten.
- Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen
- Schwach geneigte Garagendächer sollten extensiv begrünt werden (Empfehlung).
- Große Fassaden sollen begrünt werden (Empfehlung).

3.5 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen

Der Geltungsbereich ist topographisch gut in die Landschaft eingebunden (kleines Seitentälchen) und hat deshalb keine Fernwirkung. Im Nordosten bindet ein kleines Wäldchen das Gebiet in die Landschaft ein.

Der geplante Siedlungsbereich ist eher als Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers einzuschätzen. Das Relief bindet das Gebiet in die Landschaft ein; das Gebiet liegt im Bereich des Ortsmittelpunktes von Unter-Flockenbach.

Maßnahmen

- Vorhandene Gehölze und Bäume sind, soweit sie die Bauvorhaben nicht zu stark erschweren, zu erhalten.
- Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen
- Schwach geneigte Garagendächer sollten extensiv begrünt werden (Empfehlung).
- Große Fassaden sollen begrünt werden (Empfehlung).
- Die im Norden/Osten liegende Ausgleichsfläche ist zur Streuobstwiese zu entwickeln, die neben der Aufwertung des Arten- und Biotoppotentials den Siedlungsrand dorfgerecht in die Landschaft einbindet.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen

Die als Kulturdenkmal ausgewiesene Hofanlage des Abrahamshofes wird durch die geplanten Umbaumaßnahmen nicht nachhaltig beeinträchtigt. Das Hauptgebäude bleibt in seiner jetzigen Form erhalten, der Umbau des alten Scheunengebäudes fügt sich harmonisch in das Ensemble ein.

Maßnahmen

- Verzicht auf Ausweisung eines Baufensters an der Hauptstraße.
- Umbaumaßnahmen werden in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt.

3.8 Schutzgut Mensch

Auswirkungen

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

3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die Flächen des B-Plans sind aus naturschutzfachlicher Sicht überwiegend gering bis mäßig bedeutsam. Es handelt sich etwa zur Hälfte um bereits bebaute Bereiche und Gartenflächen. Im Eingriffsbereich liegt auch eine artenarme Intensivweide (Schafweide) von ebenfalls nur geringem bis mäßigem naturschutzfachlichem Wert. Einen hohen Wert hat der naturnahe Bachlauf, trotz des Siedlungszusammenhangs. Dieser geschützte Lebensraum soll erhalten und aufgewertet werden.

Zusammenfassend ist durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation der Eingriffswirkungen zukünftig keine negative Veränderung des Umweltzustands zu prognostizieren.

4. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff- Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das geplante Baugebiet wurde gemäß den "Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 Abs. 3 HENatG)" des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 17.5.1992 und der Ergänzung vom 1.4.1993 sowie der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9.2.1995 vorgenommen.

Der Bilanzierung wurden die im Plan 1 (Bestand) und Plan 2 (Entwicklung) dargestellten Flächen zugrunde gelegt. Für die Flächen des überplanten Geltungsbereichs des B-Plans „Herlenklinger Weg“ wird der im Plan 1 dargestellte „Letzte rechtsgültige Zustand“ (Fiktiver Bestand) angesetzt.

Teilbereich „Wohngebiet“:

Überbaubare Flächen inkl. Flächen für Garagen gehen als Nutzungstyp 10.710 (Dachflächen ohne Regenwassernutzung) entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,4 in die Berechnung ein, Flächen für Stellplätze und Zufahrten als Nutzungstyp 10.530 (Teilversiegelte Flächen, versickerungsaktiv) mit 10 % der Grundstücksgröße.

Teilbereich „Mischgebiet“:

Überbaubare Flächen inkl. Flächen für Garagen gehen entsprechend der Größe der im Plan dargestellten Baugrenzen als Nutzungstyp 10.710 (Dachflächen ohne Regenwassernutzung) in die Berechnung ein, Nebenflächen entsprechend der dargestellten „Flächen für Stellplätze“ als Nutzungstyp 10.530 (Teilversiegelte Flächen, versickerungsaktiv).

Der als Private Grünfläche festgesetzte Schutzstreifen entlang des Bachlaufs wird als Arten- / strukturreiche Grünfläche (Nutzungstyp 11.222) in der EA-Bilanz berücksichtigt, der Bach selbst als Naturnaher Bachlauf (Nutzungstyp 05.212)

Die restlichen nicht überbaubaren Flächen werden als Gärtnerisch anzulegende Flächen (Nutzungstyp 11.221) angesetzt.

Die Maßnahmen auf den in den Geltungsbereich integrierten Ausgleichsflächen gehen als Neuanlage Streuobstwiese (Nutzungstyp 03.120) in die EA-Bilanz ein.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Ausgleich der Eingriffe möglich. Als Ausgleich für den Verlust der intensiv bewirtschafteten Weide mit einigen überwiegend jungen Obstbäumen und den Verlust von Gehölzen im jetzigen Gartenbereich sind die Anlage von Streuobst und die Sicherung regelmäßiger Mahd des betreffenden Grünlands auf den angrenzenden Ausgleichsflächen aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvolle und angemessene Maßnahmen. Wesentlich sind diese Maßnahmen vor allem auch in Hinblick auf ein harmonisches Landschaftsbild.

Es verbleibt rechnerisch ein Biotopwert-Überschuss von 3710 Wertpunkten.

5. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANS AUF DIE UMWELT (MONITORING)

Durch eine jährliche Kontrolle durch die Gemeinde (z.B. während der Bachschau des Grundelbaches) wird die Nutzungseinschränkung innerhalb des 10m-Schutzstreifens beidseits des Baches überwacht.

Übergreifende Überwachungsmaßnahmen (z.B. Siedlungsflächenentwicklung - Verkehr - Trinkwasserbedarf usw.) sind im Rahmen übergeordneter Planungen (z.B. Flächennutzungsplan) zu bestimmen.

Die durch städtebaulichen Vertrag gesicherte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die beabsichtigte Entwicklung der Ausgleichsflächen werden seitens der Gemeinde überwacht.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Abrundung der bestehenden Ortslage im Ortsteil Unter-Flockenbach geschaffen werden. Die Flächen des B-Plans sind aus naturschutzfachlicher Sicht überwiegend gering bis mäßig bedeutsam. Einen hohen Wert hat der naturnahe Bachlauf, der erhalten wird. Zum Ausgleich der dennoch entstehenden Eingriffswirkungen (z.B. Versiegelung) wird eine an das Baugebiet angrenzende Wiese zur extensiv gepflegten Streuobstwiese entwickelt.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation der Eingriffswirkungen sind keine negativen Veränderungen des Umweltzustands zu erwarten.