GEMEINDE GORXHEIMER TAL

Ortsteil Unter-Flockenbach

1. Änderung des Bebauungsplanes

„Abrahamshof”

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Dezember 2006

SARTORIUS + PARTNER

Architekten Ingenieure Stadtplaner

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

Begründung

Der Bebauungsplan „Abrahamshof“ wurde von der Gemeindevertretung am 19.04.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und vom Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 09.08.2005 genehmigt (Az. III 31.2-61d 02/01-37). Der Bebauungsplan wurde am 12.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht und ist seitdem rechtskräftig.

Zur verkehrlichen Erschließung der Wohnbebauung im nördlichen Teilbereich ist die Überquerung eines kleinen Seitenbaches des Grundelbaches erforderlich.
Zur Eingriffsvermeidung wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen (Festsetzung Nr. A 5.2), nach der eine das Gewässer überspannende Brückenkonstruktion zu wählen ist. Deren Widerlager sollte so gestaltet werden, dass der Bach selbst und ein beidseitiger Uferstreifen von mindestens 2 m eingriffsfrei und damit als Vernetzungselemente erhalten bleibt. Weiterhin wurde ein Pufferstreifen mit einer Breite von 5 m beidseits des Baches als Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich ist von baulichen und gärtnerischen Nutzungen freizuhalten und dient der Erhaltung der Vernetzungsfunktion.

Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich herausgestellt, dass ein solches Brückenbauwerk zu einem unverhältnismäßig hohen Anstieg der Erschließungskosten führen würde. Dies ist vor dem Hintergrund einer möglichst kostengünstigen Planung nicht vertretbar. Der Bau eines Brückenbauwerkes würde zu einer erheblichen finanziellen Mehrbelastung der zukünftigen Eigentümer im Zuge der Erschließungskostenbeiträge führen und die Vermarktung der Baugrundstücke einschränken. Zudem kämen auch auf die Gemeinde dauerhaft erhebliche Unterhaltungskosten zu.

Geplant ist nunmehr ein Rahmendurchlass auf Streifenfundament mit einer lichten Höhe von 1,50 m sowie einer Breite von 2 Metern.

Diese veränderte Ausgestaltung der Gewässerquerung durch die Erschließungsstraße hat folgende Auswirkungen:
Ein Eingriff in das Gewässerkontinuum bezüglich Durchgängigkeit des Gewässers, Wanderungsmöglichkeiten im Gewässer, Verdriftung und dgl. ist bei entsprechender Dimensionierung und Ausgestaltung des Durchlasses nicht zu erwarten.

In Bezug auf den Uferbereich in diesem Abschnitt ist durch die neue Planung eine Verschlechterung festzustellen, da eine Wanderung entlang des Gewässers (etwa durch Kleinsäuger und Insekten) nun nicht oder kaum mehr stattfinden kann. Angesichts der kurzen Lauflänge in diesem Abschnitt und der untergeordneten Bedeutung dieses (durch die Landesstraße und vorhandene Bebauung bereits isolierten) Bachabschnittes ist der Verlust des Uferbereichs als nicht gravierend einzuschätzen.
Eine Veränderung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich durch die neue Planung nicht, da die flächenhafte rechnerische Berücksichtigung der Erschließungsstraße im Bereich des Bachabschnittes unabhängig von der technischen Ausgestaltung erfolgt.

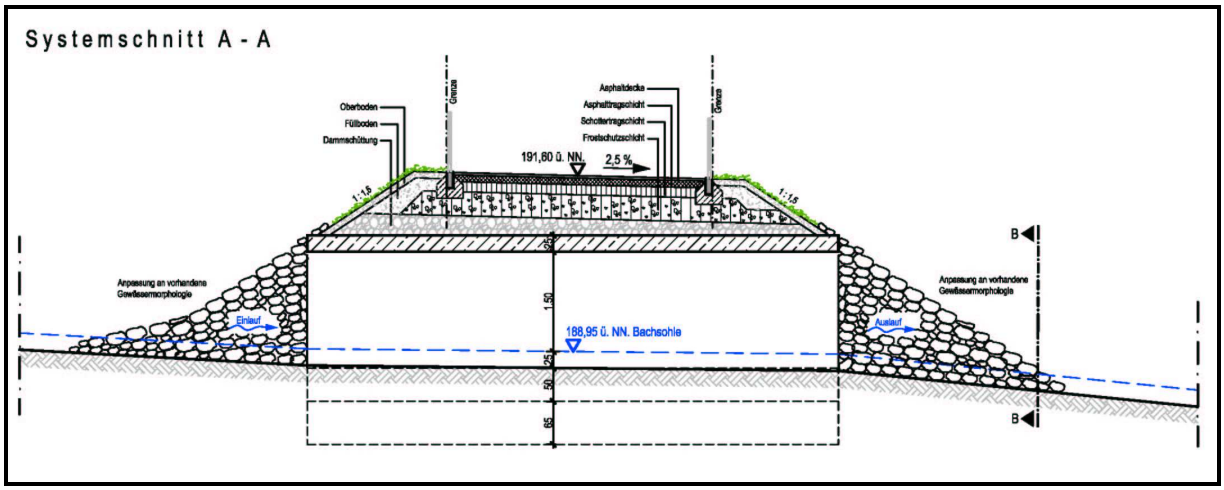
Die durch die Bauarbeiten in Mitleidenschaft gezogene Bachsohle wird nach Beendigung der Baumassnahme wieder naturnah hergestellt. Dies geschieht u.a. durch folgende Maßnahmen:

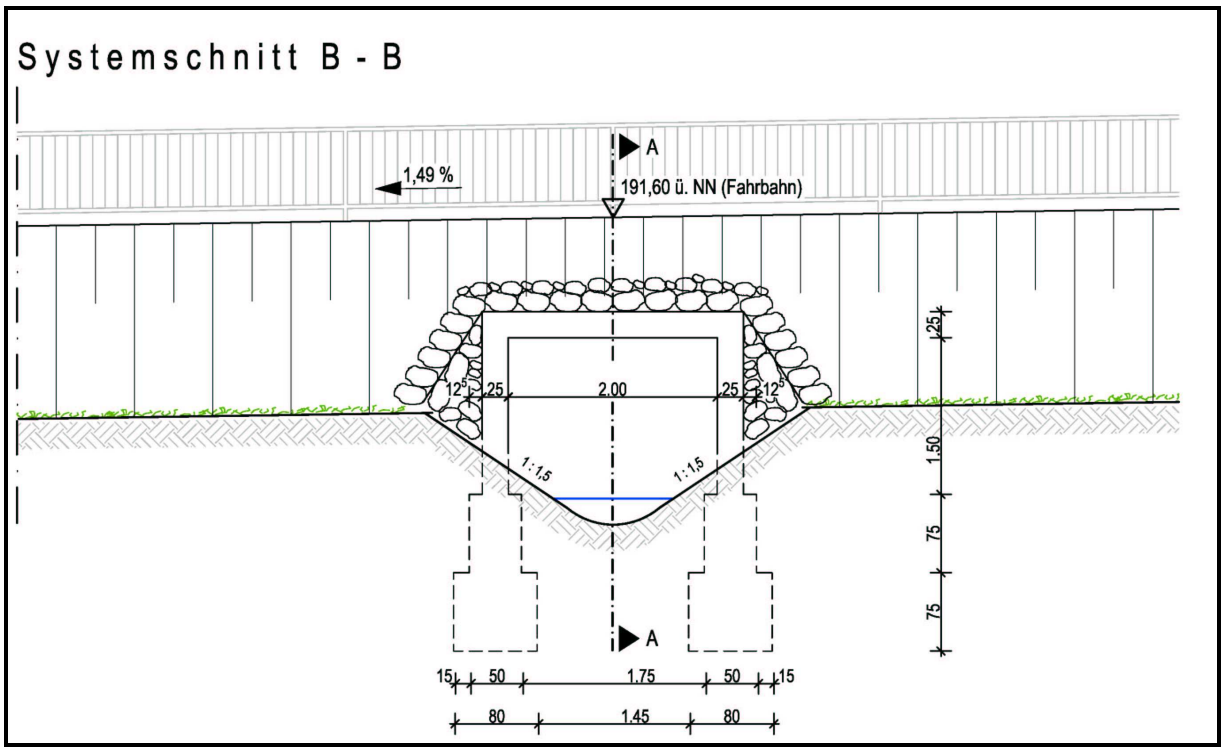
- Die Uferstreifen werden aus Sand und Kies mit größeren, unregelmäßig verteilten Natursteinen hergestellt.
- Zur Erhöhung der Attraktivität des Tierpfades werden vor den Bauwerksöffnungen und innerhalb des Durchlasses einzelne Natursteinbrocken, die im Baugebiet vorhanden sind, platziert.
- Auf eine Länge von 10 m ober- und unterhalb des Durchlasses werden die Böschungen entsprechend der Gewässermorphologie angepasst.
- Die notwendigen Ufersicherungen erfolgen (soweit möglich) mit lebenden Baustoffen bzw. natürlichen Materialien.

Gleichzeitig wird im Zuge der Erschließung auch der nördlich vorhandene Rohrdurchlass (ca. 30 m entfernt, Länge: 6,00 m) zurückgebaut und der Bachlauf in diesem Bereich wieder renaturiert.

Die Umgestaltung der Bachquerung wurde im Vorfeld mit der zuständigen Wasserbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die folgenden Schnitte zeigen den geplanten Durchlass.


Systemschnitt A - A
Oberboden
Füllboden
Dammschüttung
Grenze
Asphaltdecke
Asphalttragschicht
Schottertragschicht
Frostschutzschicht
191,60 ü. NN.
2,5 %
1:1,5
Anpassung an vorhandene Gewässermorphologie
Einlauf
Auslauf
188,95 ü. NN. Bachsohle
1.50
25
50
65
B


Systemschnitt B - B
A
1,49 %
191,60 ü. NN (Fahrbahn)
12⁵
25
2.00
1:1,5
1.50
75
15
50
1.75
80
1.45

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde ebenso wie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 14. August bis 15. September 2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde abgesehen. Hierauf wurde bei der Beteiligung hingewiesen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde Bedenken geäußert, da die Entfernung des Rohrdurchlasses und Renaturierung des nördlichen Bachabschnittes nicht explizit Bestandteil der textlichen Änderung war. Zudem wurde angeregt, eine Schnittzeichnung der geplanten Bachüberquerung beizulegen. Durch diese beiden Ergänzungen der Bebauungsplan-Änderung wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Im Zuge der Entwurfserstellung wurde eine weitere Änderung der Planung erforderlich, da in einem Teilbereich Schwierigkeiten bei der Vermarktung der Baugrundstücke auftraten. Betroffen sind die Flurstücke 25 und 26, bei denen die Bebaubarkeit durch die festgesetzten Einschränkungen des Bebauungsplanes erschwert wird. Das Flurstück 26 ist mit einer Fläche von rund 950 m² für eine Einzelhausbebauung zu groß. Eine nach rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Doppelhausbebauung ist jedoch durch die relativ kleine überbaubare Fläche (255 m²) nur schwer realisierbar. Daher wird im Rahmen der Änderung der hintere Grundstücksteil dem südlich angrenzenden MI-Grundstück (25) zugeschlagen (ca. 70 m²) und die überbaubare Fläche vergrößert (380 m²). Die bauliche Ausnutzung selbst (GRZ 0,4) wird nicht erhöht. Durch diese Änderung wird der Spielraum für die architektonische Detailplanung insbesondere im Hinblick auf mögliche Gebäudestellungen und die Errichtung von Stellplätzen und Garagen erhöht.

Im südlich angrenzenden Mischgebiet (Bereich des bestehenden Scheunengebäudes) wurde eine geringe Korrektur der Baugrenzen vorgenommen (Anpassung an die neue Vermessungsgrundlage und den Gebäudebestand).

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen wird zudem auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Die genannten Anlagen sind somit gemäß § 6 HBO in gewissem Umfang auch in den Abstandsflächen zulässig. Dies wurde erforderlich, da aufgrund der teilweise schmalen Grundstückszuschnitte die Errichtung von Stellplätzen und Garagen durch die ursprüngliche Festlegung unverhältnismäßig erschwert wird.

Da die Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten im Bereich des Scheunengebäudes offen ist, wurde diese Erweiterungsmöglichkeit auch für das Flurstück 25 erforderlich. Hierdurch wird gewährleistet, dass die gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisenden Stellplätze auch in vollem Umfang auf dem Grundstück 25 selbst errichtet werden können.

Die ursprünglich festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen (Standorte für Flüssiggastanks) entfallen, da diese nicht mehr benötigt werden.

Redaktionell erfolgt zudem die Darstellung der nachrichtlich übernommenen Kulturdenkmale in der Planzeichenlegende. Diese fehlte im rechtskräftigen Bebauungsplan.