



GEMEINDE GORXHEIMERTAL

Bebauungsplan

„Kurzstück-Süd II“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Dezember 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	3
1.3	Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot	3
1.3.1	Regionalplanung	3
1.3.2	Flächennutzungsplanung	5
1.3.3	Flächenschutz.....	6
1.3.4	Sonstige Fachplanungen	6
2.	ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	7
2.1	Städtebauliche Bestandssituation	7
2.2	Städtebauliches Grundkonzept	7
2.3	Verkehrerschließung	8
2.3.1	Verkehrserzeugung.....	8
2.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	10
2.4	Ver- und Entsorgung.....	10
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	13
3.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	14
3.1.5	Verkehrsflächen	14
3.1.7	Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern... 14	
3.1.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO	15
3.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
3.2.2	Gestaltung von Einfriedungen.....	15
3.2.3	Gestaltung von Stellplätzen und Garagen	15

4.	VERFAHREN UND ABWÄGUNGSPROZESS.....	16
4.1	Aufstellungsbeschluss	16
4.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	16
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	16
4.4	Öffentliche Auslegung.....	20
4.5	Satzungsbeschluss	22

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Siedlungsentwicklung der ländlichen Gemeinden im Odenwald wird regelmäßig 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 Gornheimertal wird die Siedlungsentwicklung durch die beschriebenen Faktoren erschwert.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde 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 Flächennutzungsplan 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 zur Bebauung geplanten Gebiet bietet sich jedoch die Möglichkeit der kurzfristigen Bereitstellung von ca. 12-14 Baugrundstücken.

An dem Vorhaben besteht aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von Bauland ein hohes öffentliches Interesse. Insbesondere 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 „Kurzstück-Süd“ soll auch hinsichtlich des Zuschnitts der Grundstücke sowie der Preisgestaltung der Bauplätze auf junge Familien ausgerichtet werden. Auch auf die Höhenentwicklung der Bebauung soll im Bebauungsplan durch Beschränkung auf ein Vollgeschoss Einfluss genommen werden, damit die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild minimiert werden. Das Baugebiet würde eine derzeit vorhandene größere Lücke in der Bebauung schließen und keine nachhaltige Verschlechterung des Landschaftsbildes bedeuten.

Die Baufläche ist auch aufgrund der relativ zentralen Lage im Ortsteil Unter-Flockenbach besonders für eine Bebauung geeignet, da vorhandene Infrastruktureinrichtungen einerseits durch dieses kleine Baugebiet besser ausgelastet werden, andererseits für die künftigen Anwohner auch auf kurzen Wegen zu erreichen ist.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kurzstück-Süd II“ befindet sich nördlich der Hauptstraße und westlich der Federnheckstraße im Ortsteil Unter-Flockenbach.

Er wird begrenzt

- im Westen vom Flurstück 13/9
- im Norden von der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Im Kurzstück“ (Flurstücke 40/29, 40/83 und 39/33) sowie
- im Osten und Süden von der bestehenden Bebauung entlang der Federnheckstraße (Flurstücke 37/10, 37/11, 39/21, 39/31, 25/6 und 39/8)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 26/8 (teilweise), 39/8 (teilweise), 39/11, 39/27 und 39/34 in der Flur 1, Gemarkung Unter-Flockenbach und hat eine Gesamtgröße von rund 0,7 ha (siehe Abbildung folgende Seite).

1.3 Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot

1.3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) ist im Bereich des Plangebietes „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ sowie „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Die gesamte, als Siedlungsfläche-Bestand dargestellte Ortslage von Gorxheimertal ist komplett vom Regionalen Grünzug umgeben. Die Darstellung des Grünzuges reicht dabei direkt bis an die Siedlungsfläche heran, was einer Siedlungsentwicklung zunächst entgegensteht.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der geplanten Siedlungserweiterung am direkten Ortsrand von Unter-Flockenbach können dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechend jedoch einer Eigenentwicklung der Gemeinde im „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ keine regionalplanerischen Bedenken entgegenstehen.

1.3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal ist die vorhandene Bebauung westlich der Federheckstraße im Bereich der Straße „Im Kurzstück“ als Wohnbaufläche dargestellt. Südlich des Wendehammers der Straße „Im Kurzstück“ ist im Flächennutzungsplan unter der Nr. 14 eine geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 0,1 ha dargestellt. Der Bereich südlich dieser Entwicklungsfläche bis zur vorhandenen Bebauung an der Hauptstraße ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal.
Der rote Pfeil kennzeichnet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Zur Wahrung des Entwicklungsverbotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Da die Grundzüge des Flächennutzungsplanes hierdurch nicht berührt werden, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Dies ist aus Gründen der Straffung des Verfahrens und der Verhältnismäßigkeit geboten, zumal im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung abgesehen werden kann. Die Umweltprüfung erfolgt auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes.

1.3.3 Flächenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“. Im Vorfeld der Planungen wurde daher beim Regierungspräsidium Darmstadt bereits eine Voranfrage auf Entlassung aus dem LSG gestellt. Die zuständige Obere Naturschutzbehörde hatte bei einem Ortstermin am 08.06.2004 eine Entlassung aus dem LSG in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass über einen qualifizierten Landschaftsplan insbesondere mögliche Alternativflächen untersucht werden und eine entsprechende landschaftsplanerische Bewertung vorliegt. Diese Voraussetzungen wurden durch die Umweltprüfung berücksichtigt (siehe Umweltbericht).

Das Gebiet wurde im Rahmen der Zweiten Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“ vom 15. Februar 2005 aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Die neue Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt ist.

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. Die Auswertung des vorliegenden Landschaftsplanes wird im Umweltbericht dargestellt.

2. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

2.1 Städtebauliche Bestandssituation

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Unter-Flockenbach nördlich der Hauptstraße (L 3257). Das Plangebiet stellt sich als städtebauliche Lücke im vorhandenen Ortsrandverlauf dar: die Fläche befindet sich zwischen der nördlich gelegenen Bebauung „Im Kurzstück“ und der östlich bzw. südlich bestehenden Bebauung der Federnheckstraße. Die umgebende Bebauung zeigt eine typische lockere 1-2 geschossige Einzelhausbebauung mit unterschiedlichen Dachformen und -neigungen. Die Bebauung entlang der Straße „Im Kurzstück“ endet derzeit im Bereich der Hausnummer 21 ohne größere Wendemöglichkeit. Eine Wendemöglichkeit z.B. für Müllfahrzeuge besteht im Bereich der Hausnummern 11 und 13, hier ist ein größerer Wendehammer errichtet.

Das Plangebiet ist stark hängig und weist auf einer Länge von ca. 75 m einen Höhenunterschied (Ost nach West) von rund 20 m auf.

2.2 Städtebauliches Grundkonzept

Die vorhandene Lücke entlang des Ortsrandes soll durch eine lockere Einzel- bzw. Doppelhausbebauung geschlossen werden, so dass ein klar definierter neuer Ortsrand geschaffen wird. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Insgesamt können ca. 12-14 Baugrundstücke entstehen. Die Wohnbebauung soll hier langfristig den abschließenden Ortsrand bilden.

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt von der Hauptstraße aus über die Federnheckstraße und die Straße „Im Kurzstück“. Die geplante Bebauung soll durch eine hangparallel verlaufende Verlängerung der bestehenden Straße „Im Kurzstück“ erschlossen werden. Die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind über eine Wegeverbindung auch weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr erreichbar. Zur Federnheckstraße ist eine fußläufige Verbindung geplant.

Die bestehenden schützenswerten Gehölzstrukturen werden soweit möglich zur Erhaltung festgesetzt.

2.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße mit einer durchgängigen Breite von 5,5 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 5,5 Metern ist für einen Begegnungsfall Lkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (< 40 km/h) ausreichend. Im Hinblick auf die verkehrssichere Andienung mit Rettungs- und Müllfahrzeugen ist die Wendeanlage mit einem Radius von 6 m für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bzw. Lastkraftwagen bis 10 m Länge ausgelegt.

Die Anbindung an die nördlichen landwirtschaftlichen Flächen wird durch einen als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzten 3 m breiten Weg sichergestellt. Dieser Weg soll nur für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben werden.

Die Gehwegverbindung zur Federheckstraße soll mit einer Breite von 2 m angelegt werden.

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 max. 14 neuen Grundstücke ergibt sich eine Gesamtpersonenzahl von ungefähr 64 Personen.

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

- 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).

- 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 (64 x 3,0 x 0,80 / 1,2) = 128 Fahrten

Lkw-Fahrten = \sum (64 x 0,05) = 3 Fahrten

→ DTV [Kfz/24h]:

▶ **DTV Wohngebiet = 131 Kfz/24h** ◀

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

▶ **Q_B Wohnen = 13 Kfz/h** ◀

- Ergebnis und Fazit

Die Verkehrszunahme aus der Umsetzung des Bebauungsplanes „Kurzstück-Süd II“ beträgt ca. 128 Kfz/24h, was einer Zunahme um ca. 13 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 Stundentakt. Endhaltepunkte sind Grasellenbach (über Wald-Michelbach) und Weinheim.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet wird über die geplante Fußwegverbindung an die in der Federheckstraße vorhandenen Wasser- und Abwasseranlagen angeschlossen. Lediglich das nördlichste Wohnhaus soll an das Versorgungsnetz in der Straße „Im Kurzstück“ angeschlossen werden.

Zur Abschätzung des Wasserbedarfes für das geplante Baugebiet werden die Vorgaben des Regionalplanes Südhessen 2000 zugrunde gelegt, die von einer Wohnsiedlungsdichte von 30 Wohneinheiten (WE) pro ha und 2,5 Personen je WE ausgeht. Der zu erwartende jährliche Mehrbedarf an Trinkwasser für das geplante errechnet sich wie folgt (unter Annahme des spezifischen Verbrauches in Gorxheimertal):

$$\begin{aligned} \text{Ca. } & 0,7 \text{ ha Wohnsiedlungsfläche} \times 30 \text{ WE} \times 2,5 \text{ E/WE} \times 115 \text{ l/(E*d)} \times 365 \text{ d} \\ & \cong 2.200 \text{ m}^3/\text{a} \end{aligned}$$

Durch die Nutzung moderner Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte sowie durch sparsames Verbrauchsverhalten der Bürger kann der spezifische Wasserbedarf auf etwa 100 Liter pro Person und Tag reduziert werden.

In der Empfehlung wird auch ausgesagt, dass etwa ein Drittel des täglich benötigten Wassers in einem sparsamen Haushalt für die Toilettenspülung, das Wäschewaschen und die Gartenbewässerung genutzt wird. Insofern orientiert sich der prognostizierte Bedarf an der Obergrenze.

Die bestehenden Förderrechte in Gorxheimertal belaufen sich auf ca. 285.000 m³, die Quellschüttungen liegen jedoch in der Regel unter den bestehenden Förderrechten. Jährlich werden ca. 175.000 m³ der Fördermenge in Anspruch genommen werden. Nach Aussage des Flächennutzungsplanes kann der Wasserbedarf auch nach Anschluss der Neubaugebiete durch die gemeindeeigenen Brunnen und Quellen abgedeckt werden können. Zusätzlich besteht für die Wasserversorgung der Gemeinde Gorxheimertal eine Verbindungsleitung zur Stadt Weinheim. Durch diese wird aber nur Wasser bezogen, wenn in Trockenzeiten die Quellen wenig schütten und in der übrigen Zeit, um die Leitungen keimfrei zu halten. Für die Vollversorgung ist die Leitung nicht konzipiert.

Die Löschwasserversorgung dient zur Deckung eines kurzzeitigen Spitzenbedarfs im Brandfall. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Diese Wassermenge kann über das örtliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden.

Das anfallende Schmutzwasser ist in die Kanalisation einzuleiten. Das Dachflächen- und Niederschlagswasser soll möglichst in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Die Gemeinde Gorxheimertal entwässert derzeit nahezu vollständig im Mischsystem. Die Abwasserentsorgung innerhalb der Gemeinde kann als gesichert angesehen werden. Gorxheimertal ist an die Abwasserreinigungsanlage Abwasserverband Bergstraße. angeschlossen.

Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit des Sammlersystems und der Einhaltung der Entlastungsgrenzwerte mit dem Schmutzfrachtsimulationsmodell SmuSi ist erbracht und liegt vor. Die betroffenen Einzugsgebiete sind in der aktuell gültigen SmuSi-Berechnung bereits berücksichtigt.

Die Kläranlage Abwasserverband Bergstraße, ist mit einer Kapazität von 230.000 EGW bemessen, derzeit sind insgesamt etwa 170.000 EGW angeschlossen. Leistungsfähigkeitsreserven sind damit ausreichend vorhanden.

Das geplante Wohngebiet wird an das Leitungsnetz in der Federnheckstraße angeschlossen. Die Dimensionierung der Mischwasserleitung ist ausreichend.

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.

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 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.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt. Die Festsetzungen entsprechen somit der Obergrenze der BauNVO.

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 Reihenhausbauweise 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 300 m² für Doppelhaushälften 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

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gorxheimertal zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Die Festlegung von Flächen für Stellplätze und Garagen im Bebauungsplan wird nicht für erforderlich gehalten.

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.

3.1.5 Verkehrsflächen

Die geplanten Erschließungsstraßen werden als Öffentliche Straßenverkehrsflächen 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 Nutzung als Mischverkehrsfläche.

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

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.6 und A.7). 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 im Wesentlichen durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

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 und Gaupen 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 Sicherung des Geländes erforderlich sind, bleiben zulässig (Textfestsetzung B.2).

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).

4. VERFAHREN UND ABWÄGUNGSPROZESS

4.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal hat am 22.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kurzstück-Süd II“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2005 ortsüblich in den Weinheimer Nachrichten bzw. der Odenwälder Zeitung bekannt gemacht.

4.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

In ihrer Sitzung am 19.04.2005 hat die Gemeindevertretung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB beschlossen. Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Erörterung mit den Bürgern fand im Rahmen einer Auslegung vom 13.06.2005 bis 27.06.2005 statt. In diesem Zeitraum konnten sich die Bürger anhand der ausgelegten Vorentwurfsplanung während der allgemeinen Dienstzeiten der Bauverwaltung im Rathaus der Gemeinde Gorxheimertal über die städtebaulichen Ziele informieren und Auskünfte erhalten.

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 07.06.2005 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 08.07.2005.

Insgesamt wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan an 20 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sowie an 4 Nachbargemeinden verschickt. Innerhalb der Frist wurden von insgesamt 11 Behörden / Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingereicht, wobei von 6 Trägern keine Anregungen vorgebracht wurden. 13 angeschriebene Träger äußerten sich nicht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange nahmen zu ihrem jeweiligen Aufgabenbereich Stellung. Grundsätzliche Bedenken wurden gegen die Planung nicht geäußert. Zu folgenden Punkten wurden jedoch abwägungsrelevante bzw. zu berücksichtigende Anregungen vorgebracht:

Anregung / Bedenken	Abwägung
Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen 2000 ausgewiesenen Regionalen Grünzuges und des Bereiches für Landschaftsnutzung und -pflege, kann aber für die geplante Nutzung wegen geringer Raumbedeutsamkeit (< 1 ha) in Anspruch genommen werden. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde ist entsprechend anzupassen.	Die Anregung wurde berücksichtigt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst.
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden fordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.	Die Anregung wurde berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (C.6).
Der Bebauungsplanvorentwurf beinhaltet keine Aussagen zum Wasserbedarf bzw. zur Wasserversorgungssicherheit. Die Unterlagen sind im Rahmen der weiteren Planung entsprechend zu ergänzen.	Die Anregung wurde berücksichtigt und entsprechende Aussagen in die Begründung aufgenommen (Kapitel 2.4).
Die grundsätzliche Geeignetheit des Untergrundes zur Versickerung wurde noch nicht untersucht wurde. Nach § 42 Abs.3 Hess. Wassergesetz soll Niederschlagswasser in geeigneten Fällen versickert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher noch nachzuweisen, ob eine Versickerung grundsätzlich möglich ist und diese ggf. festzuschreiben.	Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Eine detaillierte kleinräumige Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplanes in Form eines Bodengutachtens stellt einen unverhältnismäßig hohen Aufwand dar. Die Kosten für solche Untersuchungen können nicht der Allgemeinheit aufgelastet werden, vielmehr steht es im Verantwortungsbereich des einzelnen Bauherrn, im Rahmen der Baugenehmigungsplanung entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen und die notwendigen Versickerungsmaßnahmen durchzuführen, sofern die Möglichkeit hierzu gegeben ist. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine Entwässerung in das bestehende Netzsystem möglich und unbedenklich.

Anregung / Bedenken	Abwägung
<p>Der geplante befahrbare Wohnweg (W) weist ein Gefälle (Steigung) von ca. 30% auf. Eine derartige steile Neigung einer öffentlichen Verkehrsfläche, wenn auch nur für den begrenzten Anliegerverkehr genutzt, stellt eine erhebliche Gefahrenwirkung dar. Nach den anerkannten Entwurfselementen für Erschließungsstraßen soll die Steigung bzw. das Gefälle einer Verkehrsfläche 12% max. 15% nicht übersteigen.</p>	<p>Aufgrund der vorgebrachten Hinweise zur Erschließung der östlichen beiden Grundstücke wurde die Situation nochmals überprüft. Die Überprüfung hat gezeigt, dass aufgrund der extrem starken Hanglage (Hangneigung bis zu 36%) eine verkehrliche Erschließung der beiden Hinterliegergrundstücke nicht möglich ist. Auch städtebaulich ist eine Bebauung in diesem Bereich nicht vorteilhaft, da für die beiden hangaufwärts gelegenen Grundstücke nur ein extrem geringer, als Garten nutzbarer Grundstücksanteil verbleibt (nicht nutzbarer Steilabhang zu den Nachbargrundstücken). Daher wurde im Bebauungsplanentwurf auf die beiden östlich gelegenen Grundstücke verzichtet und diese Fläche den Grundstücken entlang der geplanten Erschließungsstraße zugeschlagen.</p>
<p>Es wurde angeregt, die vorgesehenen Planinhalte über die zulässigen Bauhöhen in den problematischen Geländezonen, mit Erläuterung durch Geländeschnitte in der Legende, zu überarbeiten (ggf. Festsetzungen mit Niveau-Versatz EG-FF).</p>	<p>Die Anregung wurde aufgegriffen und die Planzeichnung durch Geländeschnitte ergänzt. Zudem wurde der Bezugspunkt für die Gebäudehöhen entsprechend angepasst.</p>
<p>Zur konkreten Anwendung der Höhenfestsetzung sollte anstatt dem Begriff der Traufhöhe die Formulierung Traufwandhöhe eingesetzt werden.</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt.</p>
<p>Nach dem Entwurfstext sind Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, und somit an jeder Stelle der Baugrundstücke, zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Alternativ könnten Bereiche für Stellplätze bestimmt werden.</p>	<p>Es wurde bei der Planung bewusst auf die nach § 23 (5) BauNVO mögliche Errichtung von Stellplätzen und Garagen gemäß Landesrecht in den Abstandsflächen nicht verzichtet.</p>
<p>Ein Großteil der vom B-Plan-Vorentwurf betroffenen Bereiche liegen im Geltungsbereich der Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Odenwald. Obwohl es sich bei den betreffenden Flächen um ökologisch hochwertige Flächen handelt, hat das Regierungspräsidium Darmstadt die Entlassung aus dem LSG in Aussicht gestellt, da Alternativen zur Entwicklung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Gorxheimertal nicht vorhanden sind. Unter der Voraussetzung, dass die Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgt, stimmen wir der Bebauung der Flächen vom Grundsatz her zu.</p>	<p>Die Fläche des Geltungsbereiches der o.g. Bauleitplanung wurde bereits mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 15. Februar 2005 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“ entlassen.</p>

Anregung / Bedenken	Abwägung
<p>Der B-Plan-Vorentwurf sieht die Überbauung und damit Zerstörung einer nach § 15 d HENatG geschützten Streuobstwiese vor. Die Erteilung der hierfür erforderlichen Ausnahmegenehmigung nach § 15 d HENatG wird in Aussicht gestellt, sofern ein entsprechender Ausgleich vorgenommen wird, der im Rahmen des Antrags auf Ausnahmegenehmigung nachgewiesen wird.</p>	<p>Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 15d HENatG wird bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.</p>
<p>Die Berechnung der Dachflächen als „Dachflächen mit Regenwassernutzung“ (Typ-Nr. 10.715, 6 Biotopwertpunkte) setzt eine verbindliche Festsetzung der Regenwassernutzung voraus (z.B. durch Einbau von Zisternen). Dies ist nach gegenwärtigem Entwurf nicht gegeben, da die Regenwassernutzung unter den Hinweisen lediglich empfohlen wird. Sofern keine verbindliche Festsetzung erfolgt, sind die Dachflächen als „Dachfläche, nicht begrünt“ (Typ-Nr. 10.710, 3 Biotopwertpunkte) anzusetzen.</p>	<p>Da eine verbindliche Festsetzung zur Regenwassernutzung nicht vorgenommen wird, wurde die Bilanzierung im Umweltbericht entsprechend angepasst. Das Defizit erhöhte sich dadurch um rund 7.000 Biotopwertpunkte.</p>
<p>Aufgrund der im Gebiet vorzufindenden hochwertigen Lebensräume ist ein nicht unerheblicher Umfang an externen Ausgleichsflächen erforderlich. Erst im Stadium des Entwurfs des B-Plans sollen entsprechende Flächen benannt werden. Daher ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine fachliche Stellungnahme zu dem externen Ausgleich möglich. Wir bitten Sie bei der Auswahl der Flächen - neben den fachlichen Belangen - auch den Aspekt der Verfügbarkeit zu beachten. Wir regen an, die Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB als sonstigen Geltungsbereich festzusetzen.</p>	<p>Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in den Entwurf des Umweltberichtes eingearbeitet.</p>
<p>In der Planung wird ausgeführt, dass es keiner öffentlichen Kontrollen bedarf, da es sich um eine gemeindliche Planung handelt. Eine rechtliche oder fachliche Grundlage, die diese Interpretation des § 4c BauGB erlaubt, ist uns nicht bekannt. Wir empfehlen, entsprechend der Vorgaben des § 4c BauGB Zeitpunkt und Maßnahmen festzulegen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Wir weisen darauf hin, dass auch die Kontrolle der (noch nicht festgelegten) Ausgleichsmaßnahmen hierunter fallen kann - insbesondere dann, wenn die Entwicklung des beabsichtigten Zielzustands mit einem gewissen Unsicherheitsfaktor behaftet ist.</p>	<p>Die geplanten Überwachungsmaßnahmen im Rahmen eines Monitoring wurden im Entwurf des Umweltberichtes ergänzt.</p>

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurden weiterhin folgende Änderungen vorgenommen:

- Verlegung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ aufgrund der topographischen Verhältnisse
- Vergrößerung der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Süden
- Geringfügige Anpassungen der Baugrenzen

4.4 Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 09.08.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich in den Weinheimer Nachrichten am 08.10.2005 bekannt gemacht. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 17.10.2005 bis einschließlich 18.11.2005 statt.

Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die eingegangenen Anregungen betrafen die spätere Erschließungsplanung (Abstimmung mit den Versorgungsträgern) sowie redaktionelle Ergänzungen der Begründung und des Umweltberichtes.

Lediglich seitens der Unteren Naturschutzbehörde gingen abwägungsrelevante bzw. zu berücksichtigende Anregungen ein:

Anregung / Bedenken	Abwägung
Gemäß § 1a BauGB ist bei der Änderung des Flächennutzungsplanes der erforderliche Ausgleich im Flächennutzungsplan darzustellen. Demgemäß sind die externen Ausgleichsflächen (siehe Anlage 1 zum Umweltbericht zum Bebauungsplan) im Flächennutzungsplan darzustellen.	Eine Darstellung der Ausgleichsflächen im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung wurde nicht vorgenommen. Die Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan als externe Ausgleichsflächen festgesetzt. Eine entsprechende Einbindung in die Planzeichnung wird im Satzungssexemplar vorgenommen. Eine gleichzeitige Darstellung der drei Ausgleichsflächen in der parallel zum Bebauungsplan aufgestellten FNP-Änderung ist nicht erforderlich. Die zur Wahrung des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs.3 BauGB) notwendige Änderung bezieht sich nur auf das geplante Baugebiet selbst. Die festgesetzten Ausgleichsflächen widersprechen hingegen nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft). Die Ausgleichsflächen werden bei einer späteren Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes der Gemeinde entsprechend berücksichtigt.

Anregung / Bedenken	Abwägung
<p>Entgegen der letzten Abwägung wurde die Bilanzierung nicht angepasst worden. Wir greifen daher die Anregung Nr. 3 unserer Stellungnahme vom 14.07.05 erneut auf. Im Sinne Ihrer Abwägung ist die Bilanzierung zu korrigieren. Aus der fehlenden Festsetzung und Korrektur der Bilanzierung ergibt sich ein weiterer Ausgleichsbedarf.</p>	<p>Die Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung wurde versehentlich nicht aktualisiert. Die Bewertung der überbaubaren Flächen mit 3 Biotopwertpunkten führt in der Gesamtbilanz zu einem Defizit von 6.680 Punkten. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt somit nicht zu 100%, sondern zu 97,2%. Dieses geringfügige Defizit wird im Rahmen der Abwägung als zumutbar angesehen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stellen eine angemessene Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege dar. Im Rahmen der Abwägung wird daher auf einen vollständigen (rechnerischen) Ausgleich zugunsten anderer Belange (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Eigentumsbildung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile) verzichtet.</p>
<p>In Nr. 5 unserer Stellungnahme vom 14.07.05 gaben wir Hinweise zur Umweltüberwachung. Gemäß ihrer Abwägung sollen die Aussagen zu den geplanten Überwachungsmaßnahmen im Umweltbericht ergänzt werden. Diese Ergänzung ist nicht erfolgt.</p>	<p>Der Umweltbericht wurde versehentlich diesbezüglich nicht ergänzt. Die Endfassung des Umweltberichtes wurde daher redaktionell ergänzt (s. Kapitel 5):</p>
<p>In den Kapiteln 1.3.3 und 3.3.1 der Begründung sollte die Aussage über die Lage der Fläche im Landschaftsschutzgebiet aktualisiert werden.</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend aktualisiert.</p>
<p>Es wird angeregt, die externen Ausgleichsflächen in einer Übersichtskarte sowie die Ausgleichsflächen in maßstabsgerechten Lageplänen (Maßstab z.B. 1: 1000) darzustellen. Die Notwendigkeit besteht vor allem für Parzellen, die nur teilweise als Ausgleichsflächen vorgesehen sind.</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt und die Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt.</p>
<p>Der B-Plan-Vorentwurf sieht die Überbauung und damit Zerstörung einer nach § 15 d HENatG geschützten Streuobstwiesen vor. Die Erteilung der hierfür erforderlichen Ausnahmegenehmigung nach § 15d HENatG stellen wir in Aussicht. Der Ausgleich ist im Rahmen des Antrags nachzuweisen. In der Anlage sind die für den Ausgleich erforderlichen Unterlagen genannt.</p>	<p>Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 15d Abs.2 HENatG wird bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.</p>

4.5 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.12.2005 über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.