

GEMEINDE RIMBACH

Kerngemeinde

Flächennutzungsplanänderung im Bereich
des Bebauungsplans

„Verlängerung In der Hohl“

Begründung

Planstand: Feststellungsbeschluss
vom 17. Dezember 2010

INFRAPRO

Infrastrukturelle ———
——— Projektlösungen

Am Erbachwiesenweg 4
64646 Heppenheim

Fon: 06252 – 689090

Fax: 06252 – 689091

Email: mail@infrapro.de

Web: www.infrapro.de





Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG.....	3
2. VERFAHRENSABLAUF.....	5
3. GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM RAUM.....	8
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
5. BESTAND	10
5.1 Städtebauliche Bestandserfassung	10
5.2 Landschaftsplanerische Bestandserfassung	10
5.3 Wasserver- und -entsorgung, Grundwasserschutz	11
6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
7. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	12
8. ERSCHLIEßUNG	12
9. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE.....	13
10. BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	14
11. HINWEISE	14

Anlage: Planteil „Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Verlängerung In der Hohl“, ohne Maßstab nebst Planverfahren



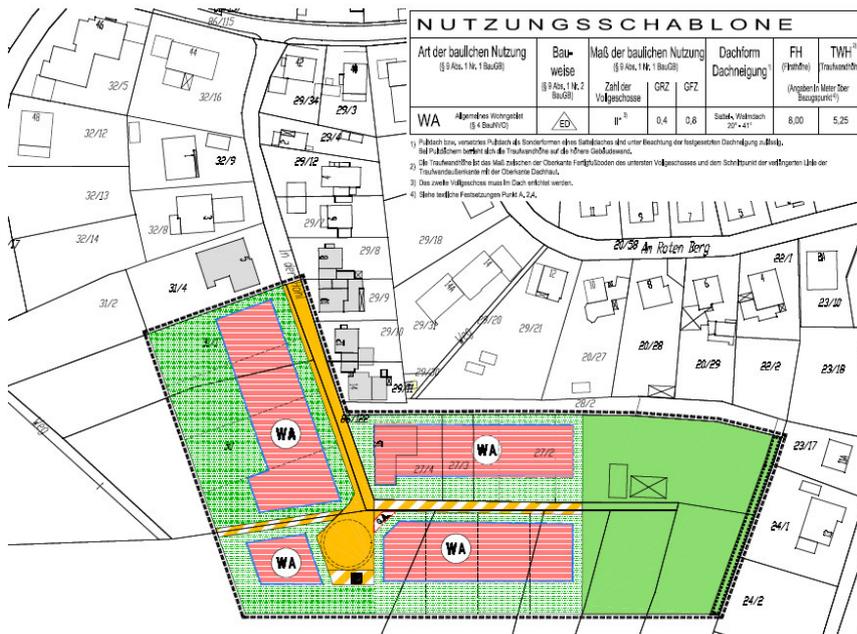


Abb.2: Vorentwurf des Bebauungsplanes „Verlängerung In der Hohl“, Stand August 2007

Aus vorgenannten Gründen wurde eine Alternativenplanung erforderlich. Um sowohl die Abwasserentsorgung als auch die Trinkwasserversorgung in Hinblick auf die Versorgungssicherheit zu verbessern, wurde versucht anstelle der Stichstraßen möglichst einen Ringschluss sicherzustellen. Mithilfe der Erweiterung des Plangebietes nach Westen und Schaffung einer zweiten Anbindung an die bestehende Stichstraße vom Albersbacher Weg kommend (westlich „In der Hohl“) konnte letztlich ein Lösungsansatz gefunden werden. Anhand dieser Erschließungsalternative können alle Defizite, die mit der bisherigen Vorentwurfsplanung allenfalls ansatzweise bewältigt wurden, einer nachhaltigen Lösung zugeführt werden. Neben der verkehrlichen Verbesserung durch zwei unabhängige Anbindungspunkte, kann die Erschließungssicherheit des Baugebietes auch im Bereich der Abwasserentsorgung und der Trinkwasserversorgung entscheidend und nachhaltig verbessert werden, indem der technisch wünschenswerte Ringschluss im Wasserversorgungsnetz und ebenso die Neuverlegung von Entwässerungsleitungen innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche im Baugebiet mit Anschluss an den Albersbacher Weg realisiert werden kann.





Abb.3: Entwurf des Bebauungsplanes „Verlängerung In der Hohl“, Stand Oktober 2010

Mit der Modifizierung der Bauleitplanung ging die räumliche Erweiterung des Plangeltungsbereiches einher. Hiervon sind weitere Grundstückseigentümer betroffen, überdies werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher nicht durch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen erfasst sind.

Die Planungsabsicht wurde bereits mit dem Regierungspräsidium Darmstadt vorerörtert, nachdem der modifizierte Plangeltungsbereich über die Darstellungsgrenze für Wohnbauflächen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes hinausgeht. Aus der Sicht der Regional- und Landesplanung wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Alternativlösung vorgetragen.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nun der Flächennutzungsplan für den Teilbereich des gegenständlichen Bebauungsplans im Parallelverfahren zu ändern.

Das Bebauungsplanverfahren „In der Hohl“, dass aufgrund einer konkreten Bauabsicht eingeleitet wurde und dessen Aufstellungsbeschluss in der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.07.2006 gefasst wurde, wurde zwischenzeitlich eingestellt. Der Geltungsbereich befand sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum vorliegenden Plangebiet.

2. Verfahrensablauf

Ein Teil der betroffenen Grundstücke in der Gemarkung Rimbach liegen außerhalb des Gemeindegebietes und sind bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Zur Steuerung der gemeindlichen Entwicklung in diesem räumlichen Teilbereich und

somit der bauplanungsrechtlichen Situation wird ein **Bebauungsplan** im Sinne des § 30 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Die erforderliche Bauleitplanung erstreckt sich auf zwei parallel zu betreibende Verfahren:

- a) die **Änderung** des rechtswirksamen **Flächennutzungsplans**;
- b) die **Erstellung** eines qualifizierten **Bebauungsplans**.

Vorbehaltlich der anstehenden Beratung und Beschlussfassung in den Gremien wurden im Zuge der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt.

13.12.2006: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Verlängerung In der Hohl“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

20.08.2007: Beschlussfassung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

20.08.2007: Ortsübliche Bekanntgabe der o.g. Beschlüsse unter Angabe des Auslegungszeitraumes und -ortes.

27.08.2007: Schreiben der Gemeinde zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der Vorentwurfsplanung mit Begründung und textlichen Festsetzungen zur Stellungnahme aufgefordert.

30.08.2007 bis einschließlich 28.09.2007: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb einer Monatsfrist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

28.09.2007: Abgabefrist zu o.g. Beteiligung der TöB.

Durch die Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, wurde eine Modifizierung der Bauleitplanung vorgenommen, die durch eine räumliche Erweiterung des Plangeltungsbereichs gekennzeichnet ist (Vgl. Kapitel 1). Die Hauptgründe lagen in den vorgebrachten Vorbehalten zur technischen Erschließung hinsichtlich der Gebietsentwässerung und der verkehrlichen Erschließung begründet. So wurde eine Alternativenprüfung erforderlich, die letztlich in einem Lösungsansatz der Erweiterung des Plangebietes nach Westen mündete und ein modifiziertes Bebauungskonzept vorsieht. Durch die Modifikation des Bebauungsplans wurde eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Nachdem bereits im Zuge des voran gegangenen Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde, wurde auf eine nochmalige frühzeitige Beteiligung verzichtet. Stattdessen wurde auf der Grundlage der vorgelegten Planung zur teilbereichsbezogenen Änderung und Anpassung des rechtswirksamen

Flächennutzungsplanes sodann die förmliche öffentliche Auslegung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

- 29.06.2010:** Kenntnisnahme und Billigung der Erweiterung des räumlichen Geltungsberreichs des Bebauungsplans „Verlängerung in der Hohl“ und Beschlussfassung über die Aufstellung zur teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans sowie Beschlussfassung des Flächennutzungsplanänderungsentwurfs zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB.
- 03.08.2010:** Schreiben der Gemeinde zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der beschlossenen Entwurfsplanung mit Begründung und Plan- teil zur Stellungnahme aufgefordert.
- 10.09.2010:** Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB.
- 01.10.2010 bis einschließlich 01.11.2010:** Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb einer Monatsfrist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht und die Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht, die sich auf die Änderung des Flächennutzungsplans auswirkten. Es wurden lediglich Ergänzungen in Hinblick auf den Verfahrensablauf und dessen Historie sowie Hinweise auf beispielsweise den Bodenschutz und Altlasten aufgenommen.

Daher wurde der vorliegende Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans sodann mit der Abwägung der Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung von der Gemeindevertretung am **17.12.2010** beschlossen (**Feststellungsbeschluss**). Nach § 6 Abs. 1 BauGB ist die Änderung des Flächennutzungsplans der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen, welche gem. § 6 Abs. 4 BauGB binnen 3 Monaten zu entscheiden hat. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Verlängerung In der Hohl“ aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan auch vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

3. Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Kerngemeinde südlich des Albersbacher Weges (K8) in Verlängerung der Straße „In der Hohl“ und westlich der Bahnlinie Fürth–Weinheim bzw. des Hoppersweges. Aufgrund der erforderlichen Modifikation der Bauleitplanung umfasst die FNP-Änderung eine Neuausweisung von Wohnbauflächen von rund 0,5 ha. Da der Flächennutzungsplan bereits angrenzend an das Wohngebiet in Richtung Osten eine Ausgleichsfläche vorsieht, wird zur sinnvollen Ergänzung von weiteren erforderlichen Ausgleichsflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung diese Ausgleichsfläche in Richtung Westen vergrößert. Dafür ist es jedoch erforderlich eine bestehende Wohnbaufläche von 0,1 ha als Ausgleichsfläche auszuweisen.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Rimbach, Flur 16, Nr. 27/2, 27/3, 30, 31/1, 31/2, 32/14 u. tlw. Nr. 25, 26/1, 26/2, 26/3, 32/17, 33/5, 37/1, 38/2 und 86/122.

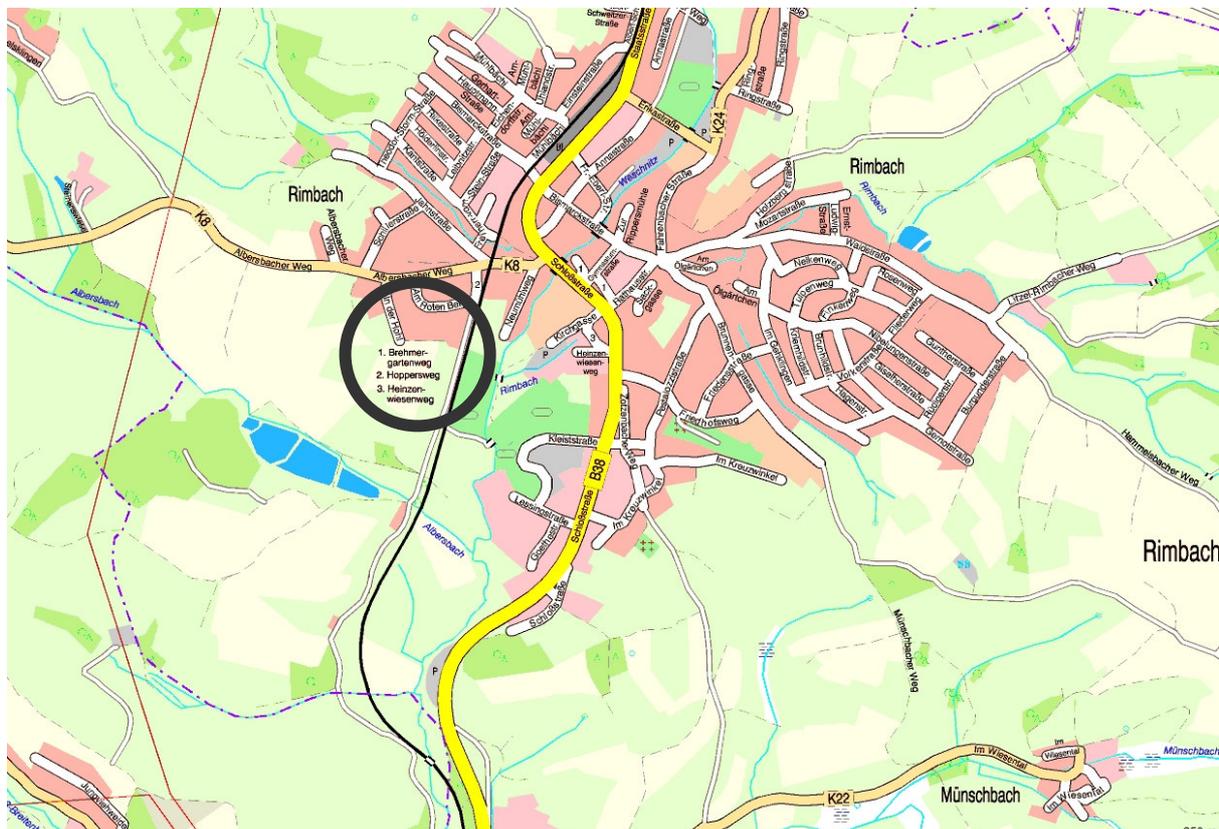


Abb.4: Lage des Geltungsbereichs

4. Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan Südhessen 2000** ist das Plangebiet als Bereich für „Landschaftsnutzung und –pflege“ ausgewiesen, in dem im geringen Umfang (< 5 ha) am Rande der Ortslagen Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden dürfen.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Rimbach ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche und diese wiederum unter der Bezeichnung Ri 28 (W) als Siedlungszuwachsfläche dargestellt. Am Ostrand des Plangebiets ist ein flächiges, nach dem § 15d des alten Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG alt) (§ 31 HENatG neu) geschütztes Biotop dargestellt, das von der Bauflächendarstellung ausgenommen ist. Die Erweiterungsflächen sind derzeit als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist noch die zeichnerische Darstellung des Landschaftschutzgebietes „Bergstraße-Odenwald“ enthalten. Da dieses inzwischen aufgehoben wurde, entfaltet diese keine Berücksichtigungspflichten mehr.

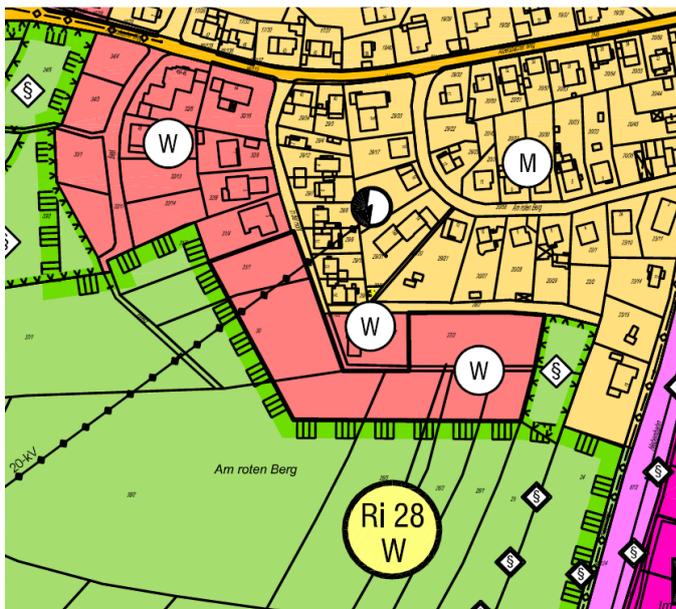


Abb.5: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach

Die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Verlängerung In der Hohl“ vorgenommen. Die partielle Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, den Bereich des Plangebietes als Wohnbauflächen auszuweisen. Ein Teilbereich wird entsprechend dem Bebauungsplanentwurf zudem anstelle von Wohnbauflächen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

5. Bestand

5.1 Städtebauliche Bestandserfassung

Im Textteil des FNP wird die Siedlungszuwachsfläche aus städtebaulicher Sicht wie folgt bewertet:

Bezeichnung: Ri 28 (W)	Lage: RS (H/K)	Fläche: 1,1 ha
Städtebauliche Bewertung:		
Darstellung im RPS 2000:	Fläche für Landschaftsnutzung und -pflege (Gelbfläche)	
Darstellung im FNP 1985:	Fläche für die Landwirtschaft (Ackereignung), Wohnbaufläche (geplant)	
Empfohlene Bebauungsdichte:	Keine, maßvolle Siedlungsarrondierung	
Überlagernde Nutzung mit:	FNP: 20-kV - Freileitung	
Erschließung:	Über Hoppersweg / In der Hohl bereits vorhanden	
Bewertung:	Zweizeilige Erweiterung entlang des bestehenden Feldweges zur abschließenden Arrondierung des Siedlungsrandes; restriktive Festsetzungen erforderlich.	

Abb.6: Auszug aus dem Textteil des Flächennutzungsplans (Seite 105)

Tatsächlich befinden sich im Geltungsbereich im östlichen Abschnitt einzelne untergeordnete Bauten, darunter zwei Geräteschuppen und ein Pferdestall.

In der nördlich angrenzenden Umgebung des Plangebiets erstreckt sich bis zum Albersbacher Weg ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung.

5.2 Landschaftsplanerische Bestandserfassung

Das Plangebiet befindet sich auf einer Hügelkuppe in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung. Es wird vorwiegend als Grünland genutzt. Die Ausprägung des Grünlands variiert allerdings stark, da es im Nordwesten und Osten als intensive Vieh- bzw. Pferdeweide, im Süden und Südwesten als intensive Mähwiese und im Norden als Glatthaferwiese genutzt wird. Kleinere Flächenanteile werden als Ackerflächen, Grabeland oder Hausgärten genutzt. Das Plangebiet ist vor allem im Norden durch einzelne Obstbäume, Hecken und Gebüsche strukturiert.

Im Flächennutzungsplan ist folgende landschaftspflegerische Bewertung der Fläche enthalten:

Landschaftspflegerische Bewertung:	
Biotopausstattung:	Acker, Grünland, Streuobst
§ 15d - Biotope:	nein
Landschaftsschutzgebiet:	nein
Bewertung Ökologie / Naturhaushalt: geringe Beeinträchtigung	Unter ökologischen Gesichtspunkten erscheint die Fläche weitgehend unproblematisch, da der vorgeschlagene Geltungsbereich einer intensiven Flächennutzung unterliegt; ökologisch von Bedeutung ist allein der kleine Streuobstbestand im Gebiet, der allerdings noch nicht als Biotop nach § 15 d HENatG zu klassifizieren ist.
Bewertung Landschaftsbild: hohe Beeinträchtigung	Die Kuppenlage bedingt eine deutliche Belastung des Landschaftsbildes (hohe Fernwirkung); die Beschränkung auf eine Bauzeile südlich des bestehenden Feldweges und der vorhandenen - fast kuppenständigen Bebauung- in Verbindung mit einer hochwüchsigen Eingrünung minimieren allerdings deutlich die erkennbaren, negativen Auswirkungen; im Osten begrenzt ein Heckenzug bereits rezent die Einsehbarkeit.
Gesamtbewertung:	Mittlere Beeinträchtigung; konfliktreich, mittlerer Raumwiderstand.
Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung:	Starke Bauhöhenbegrenzung; breite Ortsrandeingrünung im Süden des Gebietes als vorgelagerter Gehölzstreifen - möglichst als thermisch überprägtes Gehölzband mit ausgedehntem Saumstreifen im Süden; auch zur Begrenzung weiterer Siedlungsentwicklung in diesem für das Landschaftsbild sensiblen Bereich.

Abb.7: Auszug aus dem Textteil des Flächennutzungsplans (Seite 105)

5.3 Wasserver- und -entsorgung, Grundwasserschutz

Die geplante städtebauliche Entwicklung wurde in das Wasserversorgungskonzept vom November 2006 bereits mit eingerechnet.

Das Plangebiet liegt in Zone III des zukünftigen Wasserschutzgebiets „Im Hopper“, so dass die Auflagen und Verbote der (Muster-) Trinkwasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind.

6. Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht ein Wohngebiet vor, das durch Verlängerung der Straße „In der Hohl“ und des westlich parallel gelegenen Weges in einem Ringsystem erschlossen wird. Durch die Ringschließung kann dem bereits bislang bestehenden Bedarf an einer Wendemöglichkeit (z.B. für Müllfahrzeuge) nun endlich entsprochen werden.

Entlang des neuen Erschließungssystems ist eine einreihige Bebauung vorgesehen, die jeweils an die vorhandenen Baukörper anschließen. Anders als im Vorentwurf wird die vorhandene Bebauung des Flurstücks Flur 16 Nr. 27/4 nicht in das Konzept integriert. Eine Anbindung in westliche Richtung in die freie Landschaft bzw. zur Andienung der landwirtschaftlich genutzten Flächen soll erhalten werden und über Geh- und Fahrrechte planungsrechtlich gesichert werden.

Nicht in das Baugebiet integriert wird der östlichste Plangebietsabschnitt, der bereits bislang durch Pferdehaltung geprägt ist und der auch zukünftig in dieser Weise genutzt werden soll.

Gemäß der Lage am Ortsrand im Übergang zur Landschaft eine aufgelockerte Bebauung, insbesondere mit Einzelhäusern geringer Höhe und großen Anteilen begrünter Hausgärten, vorgesehen.

In Hinblick auf die Schaffung von Ausgleichsflächen ist eine sinnvolle Erweiterung der bereits im östlichen Plangebiet gelegenen und im FNP bereits dargestellten Ausgleichsfläche vorgesehen. Dafür wird ein Teil der ausgewiesenen Siedlungserweiterungsfläche überplant.

7. Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung auf Bebauungsplanebene entspricht den zulässigen Nutzungen der Kategorie des § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), welche im Bebauungsplanverfahren (im Parallelverfahren) festgesetzt wird. Nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässige Ausnahmen werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern.

Die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) ist vorbereitend dahingehend zu ändern und anzupassen, dass für die weitere konkretisierende Bebauungsplanung die Darstellung „Wohnbaufläche“ erfolgt. Im gleichen Zuge ist Anstelle der Darstellung „Wohnbaufläche“ im Osten des Plangebiets die Darstellung „Ausgleichsfläche“ vorzunehmen.

8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Verlängerung der Straße „In der Hohl“ und den westlich parallel verlaufenden Weg, die ihrerseits über den Albersbacher Weg (K8) an das übergeordnete Straßennetz angebunden sind. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs in Richtung Westen und Süden kann die Erschließung im Ringsystem erfolgen. So wurde die Durchbindung der ehemals geplanten Stichstraßen des Vorentwurfs verbessert. Im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung, Größe sowie die Lage des Plangebiets im Straßennetz ist laut dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen mit keinem nennenswerten Mehrverkehr zu rechnen, der die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf den klassifizierten Straßen beeinträchtigen würde.

Südlich des Gebäudes In der Hohl 16 wird die Straße anstelle des dort verlaufenden Feldwegs in einer Breite von 6,50 m in östlicher und westliche Richtung fortgeführt. Dem bereits bislang bestehenden Bedarf an einer Wendemöglichkeit (z.B. für Müllfahrzeuge) kann nun durch die Ringschließung Abhilfe geleistet werden. Im Anschluss daran ist ein 4,50 m breiter Wirtschaftsweg vorgesehen, der neben der privaten Grünfläche am östlichen Plangebietsrand ebenso die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen erschließt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der HSE Technik GmbH & Co. KG als Netzbetreiber der Sparten Strom und Gas in Rimbach darauf hingewiesen, dass die Stromversorgung des Plangebiets durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer geplant ist. Die Straßenzüge „Albersbacher Weg“ und „In der Hohl“ können - bei großem Interesse der Anlieger - auch mit Gas erschlossen werden.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets kann durch eine Erweiterung der in der Straße „In der Hohl“ liegenden Leitung gewährleistet werden. Da die vormals geplante städtebauliche Entwicklung bereits in das Wasserversorgungskonzept vom November 2006 mit eingerechnet wurde, kann davon ausgegangen werden, dass die Wasserversorgung auch für die Erweiterung des Geltungsbereichs sichergestellt ist, da die Erweiterung nur um wenige Grundstücke erfolgt. Durch die veränderte Ringerschließung wird die Erschließung des Baugebiets auch im Bereich der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung durch die Neuverlegung von Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entscheidend verbessert.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen wurde von dem Ingenieurbüro Golükes in Mühlthal geprüft, ob der Regenwasserabfluss aus dem geplanten Baugebiet „Verlängerung In der Hohl“ von dem derzeit geplanten Kanal im Albersbacher Weg in den Dimensionen DN 400 (im oberen Teil) und DN 500 (im unteren Teil) noch aufgenommen werden kann.

Eine überschlägliche Berechnung für das Baugebiet ergab, dass der Anschluss des geplanten Baugebietes an den Kanal im Albersbacher Weg aus hydraulischer Sicht möglich ist. Es sind keine zusätzlichen Dimensionsvergrößerungen gegenüber der derzeitigen Planung erforderlich (Stand 24.06.2010).

Dadurch dass das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden soll und die vorgenannte überschlägige Berechnung des Regenwasserabflusses zeigt, dass der Anschluss des geplanten Baugebiets ausreichend ist, wird nicht erwartet, dass die Entwässerung der zukünftig befestigten Flächen zu einer Verschärfung der Abflusssituation für die An- und Unterlieger der Vorfluter führen wird.

Das Plangebiet liegt in Zone III des zukünftigen Wasserschutzgebiets „Im Hopper“, so dass die Auflagen und Verbote der (Muster-) Trinkwasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind.

9. Umweltschützende Belange

Aufgrund der zeitlichen und inhaltlichen Kopplung des vorliegenden Flächennutzungsplanes mit dem Bebauungsplan „Verlängerung In der Hohl“ (im Parallelverfahren) wird für die teilbereichsbezogene Änderung kein eigenständiger Umweltbericht und keine eigenständige Umweltprüfung durchgeführt und deshalb an dieser Stelle nicht ausgeführt.

Da der Detaillierungsgrad dem Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 S. 3 BauGB anzupassen ist, und dieser im Bebauungsplanverfahren konkreter ist als im Flächennutzungs-

planverfahren können die Umweltbelange eingehender erfasst, geprüft und bewertet werden. Eine allgemeine Betrachtung erübrigt sich, da der Bebauungsplan in direktem zeitlichen Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan steht. Eine Bündelung aufgrund dieser Kausalität ist aus Sicht des Planverfassers eine sinnvolle Herangehensweise.

Der Genehmigungsfassung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird daher der Umweltbericht inklusive naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung des zugrunde liegenden Bebauungsplanes beigelegt.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend in Privatbesitz verschiedener Eigentümer und zum Teil im Eigentum der Gemeinde.

Für die Umsetzung der Planung ist aufgrund der Grundstückssituation eine umfassende Bodenordnung (Umlegung) zur Ordnung der Eigentumsverhältnisse und zur gleichmäßigen Verteilung der öffentlichen Flächen auf alle Beteiligten erforderlich. Die künftig öffentlichen Flächen (Straßen und Wege) sind in das Eigentum der Gemeinde zu überführen.

11. Hinweise

Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist diese dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt (Dezernat IV DA 41.5), zu informieren.

Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

INFRAPRO

Heppenheim, 08.11.2010

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Verlängerung in der Hohl“

Seit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes im Jahr 2004 ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in welcher dargestellt wird, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung/Behördenbeteiligung im Bauleitplan berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der vorliegende Bauleitplan dient dem Zweck der Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen in Abrundung der Ortslage. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen vorhandene Wohnbauflächen sinnvoll arrondiert werden, um die Einbindung der Bebauung in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld des Ortsrandes und die Topographie entsprechend des zugrunde liegenden Bebauungsplans „Verlängerung in der Hohl“ zu gewährleisten. Es wurden keine alternativen Flächen untersucht, da die vorliegende, sehr kleinräumige Bauleitplanung als sinnvolle Abrundung der vorhandenen Ortslage angesehen wird.

Zudem kann durch die Arrondierung des Ortsteils nicht nur die Verkehrserschließung sondern auch die technische Erschließung der bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen verbessert und gesichert werden, da durch die Flächenerweiterung statt einer Stichstraßenerschließung eine Ringerschließung ermöglicht wird.

Da die nord-östlich gelegenen Flächen entlang der Verlängerung in der Straße in der Hohl im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen sind, wird nur für einen marginalen Teilbereich der den Ortsrand abrundet eine Fläche überplant, die im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird daher eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erforderlich.

Um die geplanten Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, werden im Westen des Geltungsbereichs Wohnbauflächen dargestellt. Zugleich erfolgt im Osten eine Darstellung einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer ehemals ausgewiesenen Wohnbaufläche. Hintergrund der Überplanung der Wohnbaufläche ist die sinnvolle Erweiterung der bereits dargestellten Maßnahmenfläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

In Hinblick auf die Fachziele des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Bauleitplanung im Speziellen im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens gem. § 2 Abs. 4 S.1 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Umweltbelange in der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben, bewertet und im Umweltbericht dargestellt, welcher der Flächennutzungsplanänderung beiliegt. Da die Notwendigkeit einer Flächennutzungsplanänderung sich aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Verlängerung in der Hohl“ ergab, werden dessen wesentlichen Ergebnisse so dann skizziert.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden von Seiten der Bürger und der Behörden/sonstigen TöB, Anregungen hinsichtlich der unzureichenden verkehrlichen und technischen Erschließung vorgebracht.



Im Zuge der Alternativenprüfung konnte letztlich ein Lösungsansatz durch Erweiterung des Plangebietes nach Westen und Schaffung einer zweiten Anbindung an die bestehende Stichstraße vom Albersbacher Weg kommend (westlich „In der Hohl“) gefunden werden. Anhand dieser Erschließungsalternative können alle Defizite, die mit der bisherigen Vorentwurfsplanung allenfalls ansatzweise bewältigt wurden, einer nachhaltigen Lösung zugeführt werden. Neben der verkehrlichen Verbesserung durch zwei unabhängige Anbindungspunkte, kann die Erschließungssicherheit des Baugebietes auch im Bereich der Abwasserentsorgung und der Trinkwasserversorgung entscheidend und nachhaltig verbessert werden, indem der technisch wünschenswerte Ringschluss im Wasserversorgungsnetz und ebenso die Neuverlegung von Entwässerungsleitungen innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche im Baugebiet mit Anschluss an den Albersbacher Weg realisiert werden kann.

Mit der Modifizierung der Bauleitplanung ging die räumliche Erweiterung des Plangeltungsbereiches einher, in der Form dass Flächen in Anspruch genommen werden, die bisher nicht durch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen erfasst sind. Daher beschloss die Gemeindevertretung die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Verlängerung In der Hohl“. Da die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan durchgeführt wurde, wurde auf eine nochmalige frühzeitige Beteiligung verzichtet und für die Flächennutzungsplanänderung sodann gleich die förmliche Offenlage i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht, die sich auf die Änderung des Flächennutzungsplans auswirkten. Es wurden lediglich Ergänzungen in Hinblick auf den Verfahrensablauf und dessen Historie sowie Hinweise auf beispielsweise den Bodenschutz und Altlasten aufgenommen.

Hinsichtlich der Frage von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Planung war zu berücksichtigen, dass im vorliegenden Fall durch die Aufstellung eines Bauleitplans Baurecht auf einer Hügelkuppe in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung auf vorwiegend als Grünland genutzten Flächen geschaffen wird.

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Vielzahl an Festsetzungen, die für die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen von Bedeutung sind. Sie dienen insbesondere folgenden Zielen:

- Schutz der Lebensbedingungen der heimischen Flora und Fauna,
- Einbindung der Siedlungsfläche in die Landschaft,
- Schutz des Landschaftsbildes,
- Erhalt des Wasserkreislaufs,
- Schutz des Bodens vor flächiger Versiegelung und
- Schutz vor schädlichen Stoffeinträgen.

Die Kompensation des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffs erfolgt innerhalb des Plangeltungsbereichs. Die Kompensationsmaßnahmen sind auf eine nachhaltige Entwicklung ausgerichtet und werten verschiedene Funktionen von Natur und Landschaft in unmittelbarer Nähe des Eingriffs auf.

Zur Minimierung des Eingriffs sieht der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen und Pflegemaßnahmen auf den Kompensationsflächen vor. Zudem werden Festsetzungen zur Anordnung und Ausdehnung der Baufenster getroffen, die der Minimierung des Eingriffs dienen.

Es ist festzustellen, dass Eingriffe durch die Planung insbesondere durch die Bebauung bzw. Befestigung bislang begrünter Bodenflächen zu erwarten sind. Durch Regelungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen und zur Durchgrünung des Gebiets zielt die Planung auf eine Minimierung von negativen Umweltauswirkungen ab. Die Wirkungen auf das Landschaftsbild wurden durch entsprechende Vorgaben zur Eingrünung der Grundstücke und zur Gestaltung der Gebäude berücksichtigt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden Regelungen getroffen, mit denen diese Eingriffe in Natur und Landschaft durch verschiedene Festsetzungen vermieden oder verringert werden. Der verbleibende Eingriff in die Funktionen des Naturhaushalts wird auf den Maßnahmeflächen A und B (Kompensationsflächen) innerhalb des Plangeltungsbereichs und somit in unmittelbarer räumlicher Nähe gleichwertig ersetzt und das Landschaftsbild landschaftstypisch neu gestaltet.

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird davon ausgegangen, dass die Anregungen angemessen im Bauleitplan berücksichtigt worden sind.