

Gemeinde Gorxheimertal

Bebauungsplan „Grundelbachweg“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

- 2.1 Zur Errechnung der GRZ wird nur der Teil des Flurstückes herangezogen, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet.
- 2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen als Abstand zwischen Oberkante Hinterkante Gehweg in der Mitte des Baugrundstücks und der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut, beträgt 7,00 m.
- 2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen als Abstand zwischen Oberkante Hinterkante Gehweg in der Mitte des Baugrundstücks und dem höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 11,00 m.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

An der Ostseite der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile auch in geringfügigem Ausmaß nicht zulässig.

4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Obstbäume zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs sind die Bäume durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

B. HINWEISE

Gesetzlicher Biotopschutz:

Die natürliche Entwicklung des bachbegleitenden Baumbestands am Grundelbach ist als Teil des naturnahen Gewässers zu dulden. Ein vorzeitiger Rückschnitt oder gar eine Rodung des bachbegleitenden Gehölzbestandes kann

nicht verlangt werden. Mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Besonnung der künftigen Baugrundstücke sind hinzunehmen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, muss im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte bei Hinweisen auf Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist die Rodung und der Rückschnitt von Bäumen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und anderen Gehölzen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar allgemein zulässig.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll zurückgehalten und über die natürliche Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden. Soweit dies angesichts der Untergrundverhältnisse nicht schadlos möglich ist, ist auch eine - gegebenenfalls gedrosselte - Ableitung in den Vorfluter möglich. Ein Anschluss der Flächen an die Ortskanalisation ist ausschließlich zur Ableitung von Schmutzwasser zulässig.

Für die Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Kampfmittel

Im Planungsgebiet ist ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen. Untersuchungen sind von den Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Dabei wird dringend empfohlen, alle Untersuchungen vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.

Gorxheimertal, den

Uwe Spitzer
Bürgermeister

GEMEINDE GORXHEIMERTAL

BEBAUUNGSPLAN „GRUNDELBACHWEG“

BEGRÜNDUNG

JUNI 2018

INHALT

1. Allgemeines	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Flächenalternativen	5
1.4 Städtebauliche Zielsetzung der Planung	5
1.5 Verfahrenswahl	6
2. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	6
2.1 Regionalplan	6
2.2 Flächennutzungsplan	8
2.3 Bestehendes Baurecht	8
3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	9
4. Bestandssituation	9
4.1 Nutzung	9
4.2 Verkehrserschließung	9
4.3 Immissionsschutz	10
4.4 Zustand von Natur und Landschaft	10
4.5 Artenschutz	12
5. Planung	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.3 Bauweise	15
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche	15
5.5 Künftige Verkehrserschließung	16
5.6 Gewässerrandstreifen	16
6. Auswirkungen der Planung	16
6.1 Verkehr	16
6.2 Ver- und Entsorgung	16
6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft	17
7. Bodenordnung	20
8. Städtebaulicher Vertrag	20

Anlagen

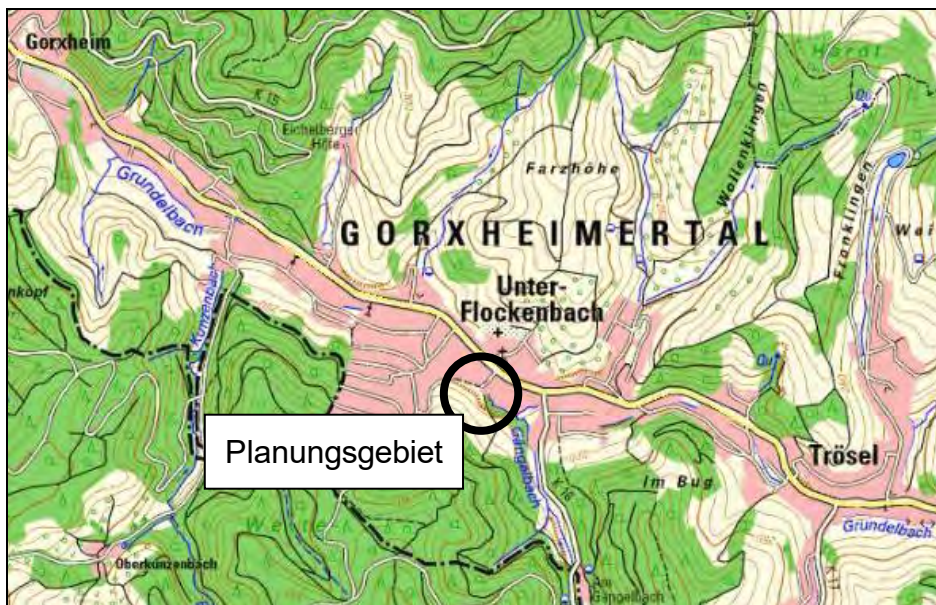
Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Unter-Flockenbach in der Gemeinde Gorxheimertal, südlich der Hauptstraße, die die Hauptachse des Straßendorfes Gorxheimertal bildet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Unter-Flockenbach, Flur 5, die Flurstücke 26/1, 26/2, 29/7, 29/20 und 68/91 (Grundelbachweg) jeweils teilweise.



Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die bestehende Plattenrinne zur Entwässerung des Grundelbachwegs, durch einen Teil der südlichen Grenze des Flurstücks 29/7, durch die südliche Grenze des Anwesens Grundelbachweg 9 (Flurstück 28/1)
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 25/3
- im Süden: durch eine Linie vom westlichen Rand des Gewässerflurstücks des Grundelbachs (Flurstück 68/87), ausgehend von einer bestehenden Ecke des Gewässerflurstücks des Grundelbachs (Flurstück 68/87), rechtwinklig nach Westen bis zum Auftreffen auf die östliche Grenze des Flurstücks 25/3
- im Osten: im südlichen Teil durch eine Linie 10 m westlich der westlichen Grenze des Gewässerflurstücks des Grundelbachs (Flurstück 68/87) und ab der bestehenden Garage auf Flurstück 26/2 durch die westliche Grenze des Gewässerflurstücks des Grundelbachs

(Flurstück 68/87) bis zur Brücke über den Grundelbach und durch eine Linie über die Brücke bis zum westlichen Ende der Plattenrinne am nördlichen Rand des Grundelbachwegs.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Die bestehende Brücke über den Grundelbach muss durch einen Neubau ersetzt werden. In diesem Zusammenhang soll der im Grundelbachweg verlaufende Kanal ebenfalls erneuert werden. Der bestehende Abwasserkanal verläuft jedoch nicht vollständig innerhalb des Straßenflurstücks, sondern teilweise nördlich innerhalb der privaten Grundstücksfläche.

Das Straßenflurstück des Grundelbachwegs weist derzeit mit ca. 3,4 m keine ausreichende Breite und auch keine Wendemöglichkeit für PKW am Ende der Stichstraße auf. Eine ausreichend Breite erhält der Grundelbachweg bisher dadurch, dass die hergestellte bzw. nutzbare Verkehrsfläche auf die angrenzenden privaten Grundstücke ausgedehnt wurde.

Die Gemeinde strebt daher eine Neuordnung der Verkehrsflächen auf der Westseite des Grundelbachs an.

Im Zuge dieser Neuordnung soll auch die Bebauungssituation am Ende des Grundelbachwegs verändert werden. Am westlichen Ende des Grundelbachwegs befindet sich das leerstehende und mittlerweile abbruchreife Gebäude Grundelbachweg 8, das durch einen Neubau ersetzt werden soll. Weiterhin soll in diesem Zusammenhang hinter den Gebäuden Grundelbachweg 6 und 8 die Möglichkeit für den Bau eines weiteren Wohnhauses geschaffen werden.

Der Bereich weist durch die bestehende Bebauung zwar eine bauliche Vorprägung auf, die für das zusätzliche Wohnhaus vorgesehene Fläche ist jedoch dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Um die geplante Abrundung der bestehenden Ortslage dennoch zu ermöglichen, ist die Schaffung von entsprechendem Planungsrecht erforderlich.

1.3 Flächenalternativen

Die Planung dient in erster Linie der Neuordnung der Grundstücksflächen am Grundelbachweg im Rahmen der Erneuerung der Straße und des Kanals sowie der Schaffung von Baurecht für ein weiteres Wohnhaus. Flächenalternativen für die Planung bestehen damit grundsätzlich nicht.

1.4 Städtebauliche Zielsetzung der Planung

Der Bebauungsplan dient dazu, die Grundstücksflächen im Bereich des Grundelbachwegs so neu zu ordnen, dass die öffentliche Verkehrsfläche des Grundelbachwegs eine ausreichende Breite und eine Wendemöglichkeit für PKW erhält. Darüber hinaus soll der Ersatz des bestehenden Wohnhauses Grundelbachweg 8 sowie die Ergänzung eines weiteren Wohnhauses im rückwärtigen Bereich hinter Grundelbachweg 6 und 8 ermöglicht werden.

1.5 Verfahrenswahl

Da eine bauliche Vorprägung der Fläche gegeben und die Erschließung durch den Grundelbachweg vorhanden ist, sollte zunächst die erforderliche Schaffung von Planungsrecht durch eine Ergänzungssatzung erfolgen. Die bislang im Außenbereich gelegene Fläche sollten so in den unbeplanten Innenbereich einbezogen werden.

Nachdem durch die Änderung des BauGB im Sommer 2017 die Möglichkeit einer Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren geschaffen wurde und durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, erfolgte eine Umstellung auf das beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB sind erfüllt, da

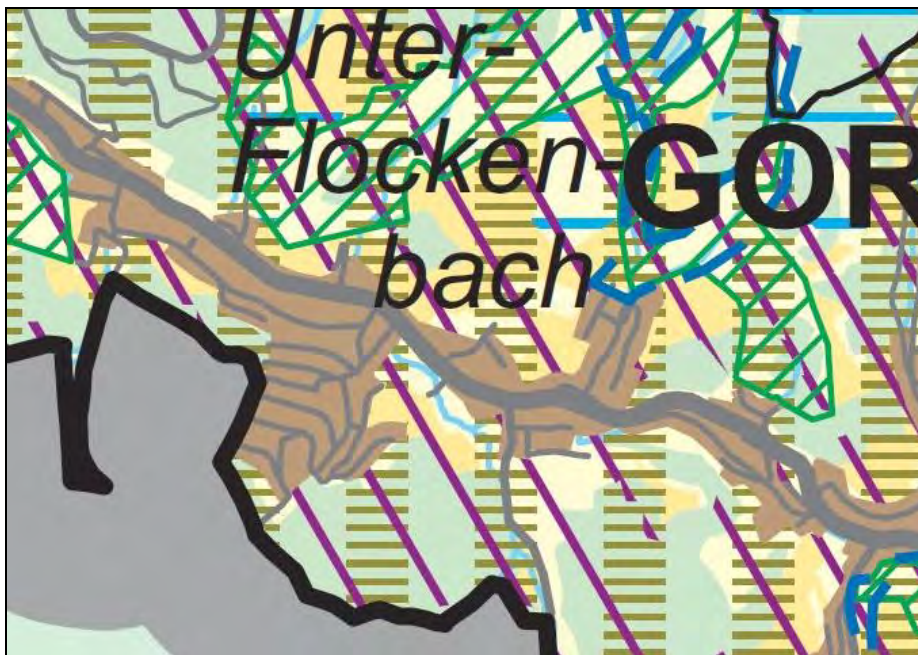
- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m² beträgt
- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

2. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

2.1 Regionalplan

Gemäß dem Regionalplan Südhessen von 2010 befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft zwischen dem Vorranggebiet Siedlung, das die Ortslage Unter-Flockenbach umfasst und dem südlich angrenzenden Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Der Freiraum rund um den Ortsteil Unter-Flockenbach ist neben der Festsetzung als Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet für die Landwirtschaft großräumig als Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen

Aus dem Regionalplan Südhessen können – angesichts seines Maßstabes – keine konkreten Aussagen bezogen auf das Planungsgebiet abgeleitet werden. Dennoch kann eine Bewertung in Hinblick auf eine mögliche Überlagerung mit raumordnerischen Zielaussagen erfolgen:

Vorranggebiet Regionaler Grünzug:

Da das Planungsgebiet im Übergangsbereich zwischen der Siedlungsfläche und dem Außenbereich liegt, jedoch bereits durch eine Straße erschlossen ist, ist es gerechtfertigt, wenn die Gemeinde davon ausgeht, dass der zur Bebauung vorgesehene Bereich nicht in den regionalen Grünzug einbezogen ist.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Regionalplan auch die Innenentwicklung forciert. Unter Innenentwicklung kann im weiteren Sinne durchaus auch eine ergänzende Nutzung bereits bestehender Erschließungsanlagen verstanden werden.

Zu Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen:

Die Talaue des Grundelbachs ist im Oberlauf unmittelbar in die Ortslage integriert und angebaut. Im direkten Umfeld des Plangebiets reichen die bestehenden Gebäude bis auf wenige Meter an das Gewässer heran. Eine klimatisch bedeutsame Luftleitbahn kann sich daher entlang des Grundelbachs nicht ausbilden. Somit entsteht kein Konflikt mit dem Vorbehaltsgebiet.

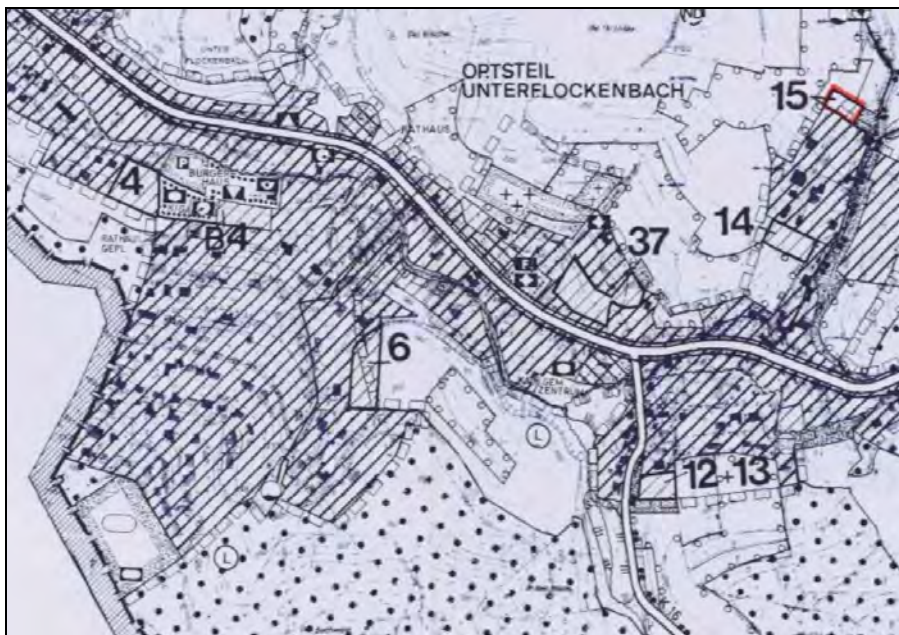
Zum Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft:

Bereits im Regionalplan ist enthalten, dass im Anschluss an bebaute Ortslagen bauliche Entwicklungen für Siedlungs- sowie Freizeitnutzungen auf lokaler Ebene stattfinden, soweit keine anderen Belange entgegenstehen. Da keine „anderen Belange“ entgegenstehen, entsteht kein Konflikt mit dem Vorbehaltsgebiet.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Planung aus Sicht der Gemeinde Gorxheimertal nicht den Zielen der Raumordnung widerspricht.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal aus dem Jahr 1998 weist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan steht damit im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal

2.3 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet ist – wie die bereits bebauten Flächen nördlich und östlich des Plangebiets – nicht durch einen Bebauungsplan gesichert, sondern dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die bisher unbebaute Fläche südlich des Grundelbachwegs ist dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Gemäß § 35 BauGB soll der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung frei gehalten werden.

3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Der südliche Teil des Plangebiets, der planungsrechtlich bislang dem Außenbereich zuzuordnen ist, wird vom Gewässerrandstreifen des Grundelbachs tangiert. Gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) erstreckt sich der Gewässerrandstreifen nur auf Flächen im Außenbereich und ist 10 m breit. In Gewässerrandstreifen dürfen durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden.

Darüber hinaus bestehen im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine förmlichen fachrechtlichen Schutzgebiete bzw. Unterschutzstellungen (Naturschutzrecht, Wasserrecht, Denkmalrecht).

4. Bestandssituation

4.1 Nutzung

Das Plangebiet umfasst die bisher faktisch als Verkehrsfläche genutzte Fläche des Grundelbachwegs westlich der Brücke über den Grundelbach sowie die südlich angrenzenden Anwesen Grundelbachweg 6 und 8. Die beiden Anwesen im Plangebiet sind jeweils mit einem Wohnhaus, das Anwesen Grundelbachweg 6 zusätzlich mit einer Garage bebaut. Die Gebäude Grundelbachweg 6 reicht dabei auf bis zu 6 m, die zugehörige Garage auf bis zu 3,5 m an den Grundelbach heran. Der rückwärtige Grundstücksbereich des Anwesens Grundelbachweg 6 wird als Hausgarten genutzt. Der Hang, der den Höhenunterschied zwischen dem Grundelbachweg und der deutlich höher gelegenen landwirtschaftlichen Fläche im Süden überbrückt, wird faktisch nicht genutzt und zeigt sich als dicht bewachsene Gehölzfläche. Die straßenseitigen Flächen der privaten Baugrundstücke entlang des Grundelbachwegs sind zumindest zum Teil in den Straßenraum einbezogen. Der Grundelbach zeigt sich als tief eingeschnittenes Gewässer mit trapezförmigem Querschnitt und steilen Ufern. Im Bereich der Brücke ist der Grundelbach durch senkrechte Betonwände eingefasst.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch eine von der Hauptstraße abzweigende Stichstraße, den Grundelbachweg erschlossen. Die Brücke über den Grundelbach weist eine Breite von lediglich 3,3 m auf. Das Straßenflurstück des Grundelbachwegs weist im Anschluss an die Brücke ebenfalls eine Breite von ca. 3,3 m auf, wird im weiteren Verlauf jedoch sukzessive schmaler, bis es mit einer Breite von ca. 1,2 m am Anwesen Grundelbachweg 9 endet. Die Erschließung der Grundstücke wird dadurch sichergestellt, dass Teile der angrenzenden privaten Grundstücke in den Straßenraum einbezogen sind. Dadurch ist der Übergang von öffentlicher Verkehrsfläche zu privater Grundstücksfläche fließend und der jeweilige private Bereich nicht immer klar ablesbar.

Vom Grundelbachweg Richtung Süden verläuft ein auf dem privaten Grundstück

liegender Grasweg, der ursprünglich der Erschließung der höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen diente, mittlerweile jedoch nach Auskunft der Eigentümer funktionslos geworden ist. Sämtliche durch diesen Weg erschlossenen Grundstücke sind auch über andere Wege erreichbar.

4.3 Immissionsschutz

Als mögliche Emissionsquelle kommt hauptsächlich die nördlich des Plangebiets gelegene Hauptstraße (L 3257) in Frage. Da die schutzwürdige Wohnnutzung im Rahmen der vorliegenden Planung nicht näher an den Emissionsort heranrückt, werden durch die Planung keine neuen schalltechnischen Konflikte ausgelöst. Praktisch wird das Plangebiet zum großen Teil durch die Bebauung entlang der Hauptstraße vom Verkehrsschall der Straße abgeschirmt.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

- Geologie und Böden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des kristallinen Vorderen Odenwaldes. Geologisch sind am Aufbau dieser Mittelgebirgslandschaft neben vorwiegend granitischen Gesteinen auch Tiefengesteine höheren Basaltgehaltes sowie weiterhin metamorpher Schiefer beteiligt. Die genannten Gesteine wirken dort bodenbildend, wo sie nicht mit Löß überdeckt sind. Lößverschleierte Böden sind indessen allgemein verbreitet.

Da das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil bereits bebaut ist oder als Gartenfläche genutzt wird, ist die natürliche Bodenschichtung zum weit überwiegenden Teil bereits gestört. Im Bereich der versiegelten oder bebauten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nahezu vollständig unterbunden.

- Gewässerhaushalt

Oberflächengewässer

Am östlichen Rand außerhalb des Plangebietes verläuft der Grundelbach, der sich hier als tief eingeschnittenes Gewässer mit größtenteils trapezförmigem Profil zeigt. Im Bereich der Brücke ist der Bach durch senkrechte Betonmauern eingefasst.

Grundwasser

Die Grundwasserentstehung ist im kristallinen Odenwald ziemlich direkt (innerhalb eines Jahres oder noch direkter) und deshalb empfindlich. Aufgrund der geringen Größe ist die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung gering. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

- Klima

Die Planungsregion ist dem Klimaraum Südwest-Deutschland und dem Klimabezirk Westlicher Odenwald zuzurechnen. Dieser Klimabezirk ist gekennzeichnet durch milde Winter und warme Sommer. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt ca. 800 - 850 mm. Die bewachsene Fläche des Gebietes ist prinzipiell kaltluftproduzierende Fläche. Aufgrund der geringen Größe ist die klimatische Bedeutung des Plangebietes jedoch gering.

- Vegetation und Fauna

Das Plangebiet umfasst die faktisch hergestellte Verkehrsfläche Grundelbachwegs, die bereits bebauten Anwesen Grundelbachweg 6 und 8 sowie die südlich und westlich angrenzende Hangfläche. Der Grundelbachweg sowie die straßenseitigen Teile der Baugrundstücke zeigen sich bisher als vollständig durch Asphalt- oder Pflasterflächen versiegelte Flächen.

Die rückwärtige Grundstücksfläche des Anwesen Grundelbachweg 6 ist als strukturreicher Hausgarten mit der üblichen Gestaltung aus Rasen, Zier- und Nutzpflanzen angelegt. Das Gebäude Grundelbachweg 8 ist in den Hang zur höher gelegenen Wiesenfläche hineingebaut und verfügt über keinen nennenswerten Garten oder Freibereich.

Der Hang südlich des Wohnhauses Grundelbachweg 8 zeigt sich als nicht genutzte, krautige Brachfläche, die zunehmend durch Brombeer- und Brennesselgestrüpp überwuchert wird. Der zur westlich angrenzenden und deutlich höher gelegenen Wiese führende Wirtschaftsweg, der den Hang gegenüber dem Hausgarten abgrenzt, ist als Grasweg hergestellt. Seltene und geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der intensiven Nutzung nicht zu erwarten.

Der Grundelbach selbst wird hauptsächlich auf der östlichen Seite von einzelnen Bäumen und Gebüsch begleitet. Die Geländestufe zwischen dem Plangebiet und der höher gelegenen landwirtschaftlichen Fläche zeigt sich erst im weiteren Verlauf, südlich des Plangebiets, als zunehmend steile, mit Gehölz bewachsene Geländestufe.

Aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind insbesondere mögliche Vorkommen europäischer Vogelarten, holzbewohnender Käferarten, Eidechsen und Fledermäusen.

- Landschaftsbild/Erholungspotential

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets ist durch die Bebauung entlang des Grundelbachwegs und der Hauptstraße geprägt. Die Geländestufe zu der südlich und südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche begrenzt die Ortslage deutlich und bildet damit von der tiefer gelegenen Ortslage aus auch

den Rand des Landschaftsraumes aus. Der Bauchlauf des Grundelbachs verläuft in der Zone zwischen den rückwärtigen Grenzen der Hausgärten und der Geländestufe und wird nicht durch einen Weg oder Fußpfad begleitet. Der Grasweg im Plangebiet führt vom Grundelbachweg über die Geländestufe zur höher gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche und weiter zum Wald.

Grundsätzlich ist dieser Weg gut als Spazierweg für die wohnortnahe Erholung geeignet. Aufgrund der Lage und Struktur des Ortsteils Unter-Flockenbach als langgestrecktes Straßendorf in einem Taleinschnitt des Vorderen Odenwaldes sind derartige von der Ortslage in die Landschaft führenden Wirtschaftswege jedoch in so großer Zahl zu finden, dass der Weg vermutlich im Wesentlichen durch die Anwohner des Grundelbachwegs genutzt wird. Die Bedeutung des Plangebiets für die wohnortnahe Erholung ist damit trotz der grundsätzlich guten Eignung aufgrund der vielfältigen Möglichkeiten des Naturerlebens in Unter-Flockenbach höchstens als gering bis mittel zu bewerten.

4.5 Artenschutz

Eine gezielte Aufnahme der streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten ist nicht erfolgt. Eine überschlägige Prüfung ergibt für das Plangebiet jedoch folgende Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter Arten und somit zu möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten:

Vogelarten

Aus den vorhandenen Biotopstrukturen und der bestehenden Nutzungen ist jedoch anzunehmen, dass vorwiegend die typischen anspruchslosen Arten der offenen Feldflur bzw. Zivilisationsfolger vorkommen, wie sie üblicherweise in einer dörflichen Siedlung bzw. am Siedlungsrand vorzufinden sind.

Die Eingrünung des Grundelbachs sowie die südlich an das Plangebiet anschließende Gehölzfläche entlang des Hangs zur höher gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche stellen einen wichtigen Rückzugsraum für die vorhandene Vogelwelt dar. Als Biotopvernetzungsachse ist der Grundelbach jedoch nur von eingeschränkter Bedeutung, da in der Ortslage die Bebauung bis an den Bach heranreicht.

Für gehölzbrütende Vogelarten stehen gleichartige und gleichwertige Brutstätten im näheren Umfeld in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird daher im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten ist nicht mit dem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

holzbewohnender Käferarten

Im Planungsgebiet sind keine alten Bäume, die eine besondere Eignung für streng geschützte holzbewohnende Käferarten aufweisen würden, vorhanden.

Sollten doch Vorkommen holzbewohnender Käferarten festgestellt werden, besteht die Möglichkeit, die betreffenden Stammabschnitte zu sichern und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde an geeignete Stellen im Gemarkungsbereich zu verbringen.

Mit einer Verlagerung der betroffenen Gehölzabschnitte kann der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden.

Fledermäuse

Baumhöhlen, die für Fledermäuse als Winter- oder als Sommerquartiere geeignet wären, wurden bei einer Betrachtung des Baumbestandes nicht festgestellt. Insbesondere im leer stehenden und zum Abbruch vorgesehenen Gebäude Grundelbachweg 8 sind jedoch Winter- oder Sommerquartiere denkbar.

Frühzeitig vor einem Abbruch von Gebäuden wird daher eine Kontrolle auf das Vorkommen relevanter streng geschützter Fledermausarten durch eine fachlich qualifizierte Person erforderlich.

Falls im Rahmen der Kontrolle Fledermausarten festgestellt werden, müssen die Tiere in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entnommen oder beim Verlassen des Quartiers abgefangen werden. Potenzielle Quartiere sind dann so zu verschließen, dass eine nachfolgende Nutzung durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.

Eidechsen

Angesichts der Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie der gegebenen Verschattung und Bodenfeuchte ist ein Vorkommen streng geschützter Eidechsenarten im Planungsgebiet nicht anzunehmen.

Sollten dennoch Eidechsenvorkommen gegeben sein, erscheint angesichts der geringen Größe der betroffenen Fläche grundsätzlich ein Vergrämen betroffener Eidechsen möglich. Erforderlich wird dann allerdings die Festlegung konfliktfreier Ausführungszeiten sowie eine „ökologischen Baubegleitung“ bei der Durchführung der Bauarbeiten.

Durch die geplante Bebauung ergibt sich jedoch angesichts der angrenzend bereits bestehenden Bebauung keine neue Qualität einer möglichen Beeinträchtigung. Auch bei einem Verlust einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten bleibt die Lebensraumeignung im Zusammenhang des Plangebiets und der umgebenden Flächen weiterhin gewahrt. Somit ist daher davon auszugehen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, sofern die Rodung des Brombeergestrüpps außerhalb der Brutsaison im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Februar erfolgt und beim Abbruch von Gebäuden eine vorherige Kontrolle auf Fledermäuse erfolgt.

Die rechtliche Sicherung der Beachtung der bei der Umsetzung des

Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten maßgeblichen artenschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan. Dort ist insbesondere geregelt, dass sich die Grundstückseigentümer verpflichten, im Vorfeld baulicher Veränderungen den Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrollieren zu lassen. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen muss bei Hinweisen auf Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) muss der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Bergstraße vorgelegt werden.

5. Planung

Zur Umsetzung der in Kapitel 1.4 benannten städtebaulichen Konzeption werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der bestehenden Wohnnutzung und dem bislang nach § 34 BauGB gegebenen Baurecht für nicht störende Gewerbebetriebe wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials nicht zugelassen. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen werden angesichts der schmalen Zufahrtssituation aufgrund des durch diese Nutzungen zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In Bezug auf die versiegelbare Fläche ist keine eindeutige Prägung zu erkennen, da die Grundstücksgrößen der prägenden Baugrundstücke stark variieren, so dass keine eindeutige Maßzahl für eine GRZ abzuleiten ist. Hinzu kommt, dass auf den großen Grundstücken am Siedlungsrand nicht zweifelsfrei abgegrenzt werden kann, welcher Teil des Flurstücks noch als Teil eines Baugrundstücks zu bewerten ist und wo die Fläche in die offene Landschaft übergeht, die bei der Berechnung der GRZ nicht einbezogen wird.

Zur Klarstellung wird daher im Rahmen des Bebauungsplans eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,35 liegt damit unter dem in §17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet. Mit der Begrenzung der GRZ wird der im Umfeld vorhandene Charakter eines lockeren und durchgrüntes Wohngebiets am Siedlungsrand beibehalten.

Die zulässigen Grundflächen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14

BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

Um die Entstehung übergroßer Bauvorhaben auf dem großen, bis zum Grundelbach reichenden Flurstück zu verhindern, wird zur Berechnung der GRZ nur der Teil des Flurstückes herangezogen, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet.

Bei einer Flächengröße der privaten Grundstücke von 1.120 m² ergibt sich somit eine versiegelbare Fläche in einer Größenordnung von rund 590 m². Nach dem Abzug der bereits bestehenden Versiegelung von ca. 450 m² wird durch den Bebauungsplan eine zusätzlich Versiegelung von ca. 140 m² innerhalb der privaten Baugrundstücke zugelassen.

Die zulässige Geschossigkeit wird – abgeleitet aus der Prägung der Umgebungsbebauung – mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Zugleich werden eine maximal zulässige Wandhöhe von 7 m und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 11 m, jeweils gemessen über der Oberkante der Verkehrsfläche des Grundelbachwegs in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Baugrundstück, festgesetzt.

5.3 Bauweise

Als Bauweise ist im unmittelbaren Umfeld die offene Bauweise gebietsprägend. Als Bauweise wird daher offene Bauweise festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Da die überbaubare Grundstücksfläche aus der Umgebungsbebauung nicht eingeschränkt ist und daher – unter Beachtung der landesrechtlich erforderlichen Abstandsflächen – den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassen würde, wird ein Regelungsbedarf gesehen. Um eine möglichst flexible Anordnung des zusätzlichen Wohnhauses sowie des Ersatzgebäudes für Grundelbachweg zu ermöglichen, wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach Norden so abgegrenzt, dass die vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Im Süden und Westen hält die überbaubare Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5 m zur Plangebietsgrenze ein. Zugleich wird Richtung Westen die bisherige Kante des Gebäudes Grundelbachweg 8 aufgenommen. Eine Ausweitung der Bebauung Richtung Westen über den heutigen Bestand hinaus – und damit ein zusätzlicher Eingriff in den Hangbereich – soll damit vermieden werden.

Innerhalb der bisher nicht dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnenden Fläche wird die überbaubare Grundstücksgrenze nach Osten so abgegrenzt, dass zum Grundelbach ein Gewässerrandstreifen von 10 m verbleibt. Um den Abstand von 10 m zu sichern, wird ergänzend geregelt, dass an Ostseite der überbaubaren Grundstücksfläche eine Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile auch in geringfügigem Ausmaß nicht zulässig ist.

Im Bereich des Bestandsgebäudes Grundelbachweg 8 wird ein Anbau an die nördliche Grenze ermöglicht, um das bestehenden Gebäude planungsrechtlich zu sichern. Bei einem Abriss und Neuerrichtung des Gebäudes ist hier grundsätzlich der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten, sofern der Grenzabstand nicht durch eine Abstandsbaulast auf die angrenzenden Grundstücke übernommen wird.

5.5 Künftige Verkehrserschließung

Wie bereits dargelegt, wird im Rahmen des Bebauungsplans die Verkehrsfläche des Grundelbachwegs neu geordnet. Die nördliche Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche nimmt dabei im direkten Anschluss an die Brücke zunächst den nördlichen Rand der bestehenden Plattenrinne und anschließend die südliche Grundstücksgrenze des Anwesens Grundelbachweg 9 auf. Zwischen der Brücke über den Grundelbach und dem Anwesen Grundelbachweg 6 wird ein einseitig nach Süden ausgerichteter Wendehammer für PKW vorgesehen. Dieser ist gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Bild 55, dimensioniert.

5.6 Gewässerrandstreifen

Zum Grundelbach ist auf der Grundlage des § 23 Abs. 1 Satz 1 Hess. Wassergesetz im Außenbereich ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen frei zu halten. Gemäß § 23 Abs. 2, Satz 1 HWG dürfen auf Gewässerrandstreifen durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden.

Der bislang dem Außenbereich zuzuordnende Teil des Uferbereichs des Grundelbachs wird daher nicht in den Bebauungsplan einbezogen. Somit sind für diese Teilfläche alleine die wasserrechtlichen Bestimmungen maßgebend.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet ist durch den Grundelbachweg erschlossen. Eine maßgebliche Mehrbelastung der Straße ist durch das zusätzliche Wohngebäude nicht zu erwarten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation erschlossen. Der bestehende Mischwasserkanal wird im Rahmen der Planumsetzung erneuert und innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche verlegt. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt unverändert in den Kanal im Grundelbachweg.

Das auf der Fläche anfallende zusätzliche Niederschlagswasser soll gemäß §§ 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „*ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*“

Da angesichts der naturräumlichen Lage Zweifel an den Möglichkeiten einer schadlose Versickerung vor Ort (dies schließt auch mögliche nachteilige Auswirkungen auf die verbleibende Grünfläche zwischen dem rückwärtigen Gebäude und dem Grundelbach mit ein) bestehen, wurde auf eine zwingende Vorgabe für eine Versickerung verzichtet. Neben einer Versickerung wird daher auch eine - gegebenenfalls gedrosselte – Ableitung in den Grundelbach ermöglicht.

Klargestellt ist jedoch, dass ein Anschluss der Flächen an die Ortskanalisation ausschließlich zur Ableitung von Schmutzwasser zulässig ist.

Hierzu ist einerseits ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend erfolgt auch eine entsprechende Regelung in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Plangebiet umfasst ausschließlich Flächen, die bereits heute schon als öffentliche Verkehrsfläche, Wohnbaugrundstücke und private Gartenflächen genutzt werden sowie einen Teil des Hangs zur anschließenden, höher gelegenen landwirtschaftlichen Fläche. Die ökologische Bedeutung der Fläche ergibt sich aus der Lage in der Bachau des Grundelbachs. Im Plangebiet sind jedoch keine Vorkommen landespflegerisch besonders bedeutsamer Strukturen gegeben. Dennoch wird für die vorhandenen Obstbäume an der Hangkante eine Erhaltung mit Ersatzverpflichtung zwingend vorgegeben.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdenden zusätzlichen Flächenversiegelungen, die damit einhergehenden Auswirkungen auf den Boden, die Grundwasserneubildung, das Kleinklima und das Lebensraumpotenzial für Pflanzen und Tiere sowie durch Veränderung des Landschaftsbilds und die Einschränkung der Talau des Grundelbachs zu erwarten.

Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird die maximal zulässige Versiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt.

Entsprechend der Festsetzung zur GRZ ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

<i>Biotoptypen</i>	Bestand	Planung	Differenz
Vollständig versiegelte Flächen			
• Überbaute Fläche / Maximal überbaubare Fläche bei GRZ 0,35 (incl. zulässige Überschreitung von 50 %) / bestehende Versiegelung privater Baugrundstücke	460 m ²	580 m ²	+ 120 m ²
• Öffentliche Verkehrsfläche	140 m ²	160 m ²	+ 20 m ²
Summe versiegelte Flächen	600 m²	740 m²	+ 140 m²
Grünflächen			
• Hangfläche mit Fahrweg	440 m ²	-	- 440 m ²
• Nicht überbaubare Grundstücksfläche (private Gartenfläche)	230 m ²	530 m ²	+ 70 m ²
Summe Grünflächen	670 m²	530 m²	- 140 m²
Gesamt	1.270 m²	1.270 m²	

Durch die Planung ergeben sich folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen. Betroffen davon sind die mit Brombeer- und Brennnesselgestrüpp bestandene Fläche des Hangs zur höher gelegenen landwirtschaftlichen Fläche und der anschließende Grasweg mit einer Fläche von zusammen ca. 440 m². 210 m² hiervon sind jedoch mit einer Erhaltungsfestsetzung für Obstbäume versehen.

Eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna kommt den Flächen nicht zu.

Die bestehende Vegetation auf der Ostseite des Grundelbachs wird durch die Planung nicht berührt. Mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion der Gehölze am Grundelbach oder der Gehölze im weiteren Verlauf der Geländestufe in Form einer erhöhten Störwirkung sind angesichts der bereits angrenzend bestehenden Bebauung entlang des Grundelbachwegs und der Hauptstraße nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan ermöglicht die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang weitgehend unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 140 m².

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 140 m² offener Bodenfläche als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren.

Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt wird ausgeglichen, wenn das anfallende Niederschlagswasser – soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich - breitflächig vor Ort über die belebte Oberbodenzone versickert und somit zurückgehalten bzw. dem Grundwasserhaushalt zugeführt wird. Soweit eine Versickerung angesichts der Untergrundverhältnisse nicht schadlos möglich ist, ist auch eine – gegebenenfalls gedrosselte – Ableitung in den Vorfluter möglich. Dann kann es jedoch – sofern die Drosselwassermenge nicht auf den heutigen natürlichen Gebietsabfluss begrenzt wird – zu einem verstärkten Niederschlagswasserabfluss in den Vorfluter kommen.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Planung wird die bisherige Freifläche mit ihrer Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet durch eine Baufläche ersetzt. Allerdings ist das Gebiet aufgrund seiner geringen Größe klimatisch ohne nennenswerte Bedeutung. Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsklima sind daher nicht zu befürchten.

Eine relevante Verringerung der Breite einer Kaltluftschneise entlang des Grundelbachs tritt nicht ein, da durch die festgesetzte private Grünfläche sichergestellt wird, dass in dem bisher unverbauten Bereich entlang des Grundelbachs auch künftig keine baulichen Anlagen entstehen. Darüber hinaus reicht die Bebauung nördlich des Plangebiets bis unmittelbar an den Bachlauf heran, so dass entlang des Grundelbachs keine Durchlüftungsbahn ausgebildet ist.

Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Durch die Planung kommt es zur Bebauung einer bisherigen Freifläche am bestehenden Ortsrand. Im Südwesten und Süden bildet die bestehende Geländestufe eine optische Abschirmung zur höher gelegenen freien Landschaft. Der Fläche kommt damit für das Landschafts- und Siedlungsbild keine besondere Bedeutung zu. Negative Veränderungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

Die dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft werden vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer kleinflächigen Abrundung der bebauten Ortslage hingenommen, zumal mit der Nutzung einer bereits baulich geprägten Fläche am Ortsrand eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie

Landschaft hinein vermindert werden kann.

Eine formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum erfolgt gemäß der Kompensationsverordnung (siehe Anlage). Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 6.785 Wertpunkten.

Da der Bebauungsplan jedoch im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 b BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

7. Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke, insbesondere zur Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen an die Gemeinde, ist ein freihändiger Erwerb der betroffenen Flächen durch die Gemeinde vorgesehen.

8. Städtebaulicher Vertrag

Zur Bewältigung der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigenden städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Belange wird ergänzend zur Satzung der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Gorxheimertal und den Eigentümern des Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich. Dieser Vertrag ist Voraussetzung für den Erlass des Bebauungsplans.

In diesem Vertrag werden die Grundstückseigentümer insbesondere verpflichtet,

- sich einer Baulandumlegung gemäß § 45 ff BauGB zu unterwerfen und die hierfür anfallenden Verfahrenskosten zu tragen.
- im Vorfeld baulicher Veränderungen den Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter geschützter Tierarten kontrollieren zu lassen. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen muss bei Hinweisen auf Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) muss der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Bergstraße vorgelegt werden.
- das Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zurückzuhalten und über die natürliche Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Soweit dies angesichts der Untergrundverhältnisse nicht schadlos möglich ist, ist auch eine – gegebenenfalls gedrosselte – Ableitung in den Vorfluter möglich. Ein Anschluss der Flächen an die Ortskanalisation ist ausschließlich zur Ableitung von Schmutzwasser zulässig.

- mögliche Käufer von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nachdrücklich darauf hinzuweisen, dass das Konzept für den Umgang mit dem Niederschlagswasser rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnisantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen ist.
- mögliche Käufer von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nachdrücklich auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifen entlang des Grundelbachs hinzuweisen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass ein vorzeitiger Rückschnitt oder gar eine Rodung des bachbegleitenden Gehölzbestandes nicht verlangt werden kann. Mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Besonnung der künftigen Baugrundstücke sind hinzunehmen.

Gorxheimertal, den

Uwe Spitzer
Bürgermeister

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV)													
Gemeinde Gorchheimertal, Bebauungsplan "Grundelbachweg"													
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert			Differenz				
Sp.	Typ-Nr.	Bezeichnung	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6	Sp. 8 - Sp. 10	Sp. 12	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Bitte gliedern in:													
1. Bestand		Übertrag von Blatt:											
2. Zustand nach Ausgleich		getrennte Ersatzmaßnahmen											
1. Bestand vor Eingriff													
F	02-100 B	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten	36	365									
Ä	10510	Asphalt, völlig versiegelte Flächen	3	140				13140	0				
C	10520	nahezu versiegelte Flächen / Pflaster	3	270				810	0				
H	10610 B	bewachsene Feldwege	21	75				1575	0				
E	10710	Dachflächen nicht begrünt	3	190				570	0				
N	11221	arten- und strukturreiche Hausgärten	25	230				5750	0				
B													
I													
L													
A	10710	Dachflächen nicht begrünt	3		390				1170				
N	11221	arten- und strukturreiche Hausgärten	25		530				13250				
Z	10510	Asphalt, völlig versiegelte Flächen	3		160				480				
	10520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3		190				570				
		Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____		1270				22265				0	
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr. _____)													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)													
Summe												0	
Dr. Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben													
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschreiben!													
		Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO			x Kostenindex			0,35 EUR			0 EUR		
		Summe EURO									EURO Abgabe		